

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تخصص قانون الأعمال

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك
الوطنية الخاصة

المشرف:

أ- بوشرك علي

من تقديم الطالب:

سراتي العياشي

لجنة المناقشة:

د. مرامية حمة رئيسا

أ. بوشرك علي مشرفا و مقرا

أ. لكحل مخلوف مناقشا

دورة جوان 2014

شكر و تقدير

أتقدم بأسمى عبارات الشكر والعرفان لكل من قدم لي يد المساعدة من أجل إتمام

هذا العمل المتواضع وأخص بالذكر:

- أستاذي بوشرك علي، الذي أشرفه علي هذه المذكرة.
- أستاذي بوحيد فارس الذي لم يبخل علي بملاحظاته وتوجيهاته.
- أساتذتي أعضاء لجنة المناقشة.
- المهندس الخبير العقاري نميري فاروق الذي أمدني بمراجع قيمة.
- إلى كل موظفي مكتبة كلية الحقوق جامعة سكيكدة.
- إلى كل موظفي المكتبة المركزية جامعة منتوري بقسنطينة.

الإهداء

- إلى روح والدي رحمه الله و طيبه ثراه، الذي برغم غيابه عنّي لازالت روحه تحوم حولي داعمة لي.
- إلى والدي العزيزة أطل الله في عمرها، و أبقاها تاجا على رؤوسنا.
- إلى سدي في الحياة زوجتي الكريمة.
- إلى أبنائي فرساني الثلاث:
 - ✓ طاهر حسن المنابج.
 - ✓ محمد العزيز طه أنيس.
 - ✓ جاد الدين.
- إلى أخواتي البنات وعائلاتهن.
- إلى كل زملائي طلبة الماستر تخصص قانون الأعمال دفعة 2014

أهدي ثمرة عملي هذا

مقدمة:

أثار استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة منذ الاستقلال العديد من الإشكاليات والتناقضات، فبالرغم من كل السياسات الفلاحية المنتهجة انطلاقاً من تسيير المزارع الشاغرة بهيئات متعددة سنة 1963¹، إلى نظام التسيير الذاتي سنة 1968²، وقانون الثورة الزراعية سنة 1971³، مروراً بإقامة المزارع الفلاحية الاشتراكية الناتجة عن إدماج المزارع المسيرة ذاتياً والتعاونيات الفلاحية للمجاهدين⁴، إلى حيابة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي التي تبناها المشرع بالقانون 83-83 المؤرخ في 13 أوت 1983⁵، وصولاً إلى إعادة تنظيم المزارع الفلاحية الاشتراكية وصدور القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁶، هذا الأخير الذي صدر في ظل دستور 1976 حيث جاء آنذاك بطرق استغلال لم تكن مألوفة في ظل التوجه الاشتراكي، أين منح حق الانتفاع الدائم على مجمل الأرض المكونة للمستثمرة الفلاحية أما الأملاك السطحية فمنحت على سبيل التمليك، فلقد كان القانون 87-19 يهدف إلى ضمان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة بالاستغلال الأمثل، رفع الإنتاج والإنتاجية بهدف تلبية الحاجيات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني.

¹ المرسوم 63-95 المؤرخ في 22 مارس 1963، المتضمن تسيير المزارع الشاغرة، ج ر سنة 1963، ص 282، النسخة الفرنسية.

² الأمر 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر عدد 15 الصادرة في 15 فبراير 1969.

³ الأمر 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97 الصادرة في 30 نوفمبر 1971.

⁴ تطبيقاً للتعليمية الرئاسية رقم 14، المؤرخة في 14 مارس 1981.

⁵ القانون 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983، المتعلق بحيابة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34 صادرة في 16 أوت 1983.

⁶ القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50 الصادرة في 09 ديسمبر 1987.

- بعد ربع قرن تقريبا من تطبيق القانون 87-19 أو كما يطلق عليه بقانون المستثمرات الفلاحية، ظهر جليا أن هذا الأخير لم يحقق الاستغلال الأمثل للأراضي مثلما كان منتظرا منه، إذ ترتب عن منح حق الانتفاع الدائم خروقات و تناقضات أهمها:
- مشاكل داخلية بين المستفيدين أدت إلى التقسيم العشوائي للمستثمرات الفلاحية أو تأجيرها.
 - تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا إلى أراضي قابلة للتعمير نتيجة غياب رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة ومصالح البناء والتعمير والمصالح التقنية البلدية من جهة أخرى.
 - تراكم القضايا أمام المحاكم سواء بين الدولة مانحة حق الانتفاع والمستفيدين من جهة، أو بين المستفيدين فيما بينهم من جهة أخرى.

هذه الوضعية أدت إلى التفكير في أحكام جديدة تنظم وتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، والنمط الذي كان مطروحا لعدة سنوات هو إما تأجيرها للمستفيدين أو بيعها للمستثمرين، ونظرا لارتباط الأراضي الفلاحية بمعانات الشعب الجزائري طيلة 132 سنة من الاستعمار والضرية الغالية التي دفعها من أجل استرجاع السيادة الوطنية، شهداء، أرملة، أيتام و معطوبي حرب، فلقد تم استبعاد إمكانية بيع هذه الأراضي أو تأجيرها وتم استبدال ذلك بنظام آخر يحافظ على ملكية الدولة لحق الرقبة ومنح استغلال الأرض والأموالك السطحية عن طريق الامتياز، تكرر ذلك بصدور القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي¹، وكذا القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة².

موضوع استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية الخاصة له أهمية بالغة تتمثل أساسا في التعريف بالأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية الخاصة، تصنيفها، شروط وكيفيات استغلالها، بالإضافة إلى السعي إلى تكريس ثقافة قانونية

¹ القانون 08-16 المؤرخ في 03 غشت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 الصادرة في 2008/08/10.

² القانون 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، المحدد لشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 الصادرة في 2010/08/18.

متداولة لدى جميع المهتمين باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة ولاسيما موظفي المصالح الفلاحية، إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري وتمكين المستثمرين أصحاب الامتياز من معرفة حقوقهم وواجباتهم.

تهدف هذه الدراسة إلى محاولة استيعاب المادة العلمية المتفرقة في مختلف القوانين، المراسيم، التعليمات والمناشير، مع تسليط الضوء على بعض الإشكالات التي يطرحها استغلال هذا النوع من الأراضي وتقديم بعض الاقتراحات بشأنها، المساهمة في دراسة الموضوع، خاصة من الناحية التطبيقية بالإضافة إلى العمل على توضيح طرق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة منحها، رقابتها، استرجاعها، مدى نجاعة نمط الاستغلال الجديد في القضاء على سلبات وإشكاليات النمط الذي كان سائدا¹.

الأسباب التي دفعت إلى اختيار موضوع الدراسة أساسا هي كثرة الإشكالات التي يطرحها الموضوع وكثرة المنازعات المتعلقة به، سواء بين المستثمرين فيما بينهم أو بينهم والدولة، بالإضافة إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية التي تلعبها الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة.

اعترضت هذه الدراسة عدة صعوبات لاسيما اتساع الموضوع لأن طبيعته تستوجب التطرق إليه من عدة نواحي، النقص الفادح في المراجع المتخصصة وعلى الرغم من قلتها فمعظمها دراسات في ظل القانون 87-19 الملغى، وهذا لا ينفي وجود بعض الدراسات الأكاديمية بالرغم من أنها كذلك في ظل القانون 87-19، بالإضافة إلى كثرة النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالموضوع وصدور بعض القوانين الجديدة وعلى أهميتها لم تصدر بعد النصوص التنظيمية المتعلقة بتطبيقها.

بعد فشل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة عن طريق منح حق الانتفاع الدائم، أصدر المشرع القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي

¹ لا يندرج ضمن دراستنا حيازة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي التي تبناها المشرع بالقانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983، لأن هذا النظام ينص على أراضي هي في الأصل غير فلاحية، بالإضافة إلى أنه إذا تم انجاز برنامج الاستصلاح خلال خمس سنوات فإنها تملك للمستصلح وتخرج بالتالي من ملكية الدولة.

والذي نص على أن نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة هو الامتياز، فهل الامتياز كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة كفيل بالقضاء على الآثار السلبية التي صاحبت استغلالها عن طريق منح حق الانتفاع الدائم؟، هذه الإشكالية تؤدي إلى طرح عدة إشكاليات أخرى فرعية أهمها ما هي أحكام منح حق الامتياز؟، هل نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة يكون فقط عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز؟ وما هي الآثار المترتبة عن عقد منح حق الامتياز؟

للإجابة عن الإشكالية الرئيسية والإشكاليات الفرعية المطروحة، وبالنظر إلى طبيعة الموضوع فإننا نتبع المنهج الوصفي والمنهج التحليلي الملائمين لسرد كل ما تعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة سواء تعريفها، تصنيفها، طرق تكوينها، استغلالها واسترجاعها، وكذا تحليل النصوص القانونية المعتمد عليها بدرجة كبيرة في هذه الدراسة.

لمعالجة الإشكالية المطروحة قمنا بتقسيم الدراسة إلى فصلين، نتناول في الفصل الأول أحكام منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، الذي قسم بدوره إلى مبحثين، نتطرق بالمبحث الأول إلى ماهية حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، أما المبحث الثاني فنتطرق من خلاله إلى شروط وكيفيات منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، أما الفصل الثاني فنتطرق إلى الآثار المترتبة عن عقد منح حق الامتياز، الذي قسم بدوره إلى مبحثين، نتطرق بالمبحث الأول إلى الحقوق والالتزامات باعتبارها أثارا مباشرة لعقد منح حق الامتياز، أما المبحث الثاني فنتطرق من خلاله إلى المنازعات المترتبة عن عقد منح حق الامتياز باعتبارها أثارا غير مباشرة.

الفصل الأول: أحكام منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة

يتم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة كأصل عام عن طريق منح حق الامتياز، وهذا تماشياً مع القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي¹، حيث كان ذلك تجسيدا لتعديل القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بموجب القانون 08-14²، لذلك قبل التطرق إلى شروط وكيفيات منح هذا الحق يجب تقديم مفهوم لحق الامتياز، هذا الأخير الذي يختلف باختلاف مجال تطبيقه، ثم نقوم بتقديم مفهوم للأراضي الفلاحية والتي تعتبر محلاً للدراسة، وبما أن دراستنا خاصة بتلك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة فقط دون غيرها، كان لا بد من تقديم مفهوم للأملاك الخاصة للدولة وكل هذا نتطرق إليه بالمبحث الأول، ثم الانتقال بعد ذلك إلى تحديد شروط وكيفيات منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي تختلف بحسب ما إذا كان منح حق الامتياز ناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أو ناتج عن منح جديد لحق الامتياز تطبيقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها، وهذا ما سنتطرق إليه بالمبحث الثاني.

¹ المادة 17 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 غشت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، السالف ذكره.

² القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، ج ر عدد 44 الصادرة في 03 غشت 2008.

المبحث الأول : ماهية حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة

بعد صدور القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، أصبح الامتياز يشكل نمطا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، إذا ما استثنينا منه الأراضي التي استصلحها المستفيدون في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية والأراضي غير المخصصة التابعة للأموال الخاصة للدولة، ثم ما فتئ أن صدر القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة والذي استمد روح وجوده من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، لذلك سوف نتطرق إلى ماهية منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية بالمطلب الأول، وماهية الأملاك الوطنية الخاصة بالمطلب الثاني.

المطلب الأول: ماهية منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية

قبل التطرق إلى ماهية منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية، لابد من تحديد مفهوم حق الامتياز في مختلف القوانين وذلك حسب مجال منحه، وهذا ما سنتطرق إليه بالفرع الأول، ثم نتطرق بعد ذلك إلى تحديد مفهوم للأراضي الفلاحية بالفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم حق الامتياز

تم تقديم تعاريف مختلفة لحق الامتياز، وذلك ناتج عن اختلاف مجال منحه وكذا القوانين التي تحكمه، لذلك سوف نقدم تعريفا لحق الامتياز بصفة عامة ثم نقدم تعريفا لحق الامتياز الفلاحي.

أولا- تعريف حق الامتياز:

حتى نتمكن من تعريف حق الامتياز بشكل دقيق سنقوم بتقديم التعريف اللغوي لحق الامتياز ثم نقدم التعريف الاصطلاحي.

1- تعريف منح حق الامتياز لغة:

- امتياز: امتاز، امتيازاً: أ- الشيء: ظهر فضله على مثله
ب- الشيء: انفصل عن غيره وانعزل
ج- القوم: تميز بعضهم من بعض¹.

2- تعريف أشكال منح حق الامتياز اصطلاحاً

يعرف حق الامتياز كما سبق ذكره حسب مجال الدراسة لذلك سنحاول تقديم التعاريف المختلفة لمنح حق الامتياز في مختلف القوانين.

أ- تعريف حق الامتياز في القانون التجاري: حق الامتياز يشتهر باسم فرانشايز ويعني عقد حق الامتياز، حيث يعرف بأنه عقد أو اتفاق بين طرفين مستقلين يقوم بموجبه الطرف الأول والذي يدعى مانح الامتياز (franchisor) بمنح الطرف الثاني الذي يدعى ممنوح الامتياز (franchisée) الموافقة على استخدام حق أو أكثر من حقوق الملكية الفكرية أو المعرفة الفنية لإنتاج سلعة أو توزيع منتجاته أو خدماته تحت العلامة التجارية التي ينتجها أو يستخدمها مانح الامتياز، ووفقاً لتعليماته وتحت إشرافه في رقعة جغرافية معينة ولفترة زمنية محددة، وذلك بمقابل مادي أو الحصول على مصالح اقتصادية²، بدأ نظام الامتياز التجاري في الظهور تجارياً لأول مرة عام 1871 في الولايات المتحدة الأمريكية كغيره من المفاهيم الإدارية والتسويقية وكان ذلك بعد الحرب الأمريكية وتحديداً ظهر في عملية تسويق ماكينات الخياطة (سنجر)، ثم تبعتها شركات المشروبات، فشركات السيارات والمأكولات السريعة ثم عدد كبير من الشركات، بالإضافة إلى قطاع الخدمات كالفندقة ومحطات الخدمات³.

عقد الامتياز التجاري يشمل ثلاث أنواع من العقود أهمها عقد الامتياز الصناعي (franchise industrielle) والذي يقصد به نقل المعرفة الفنية من المرخص إلى المرخص له لتصنيع المنتجات أو تجميعها كما يشرف المرخص على الإنتاج للتأكد من جودة السلعة التي تحمل العلامة ومطابقتها للمواصفات، أما النوع الثاني فهو عقد امتياز

¹ جبران مسعود، معجم الرائد، المجلد الأول، دار العلم للملايين، بيروت، ط3، 1978، ص 229.

² http://ar.wikipedia.org/wiki/حق_الامتياز (le 06/06/2014 à 19:20)

³ <http://www.alhrbi-m-.com/wp-content/uploads/2010/05/business> (le 06/06/2014 à 19:06).

التوزيع (franchise de distribution) ويتمثل هذا النوع في تمكين المرخص له من تسويق المنتجات ويلتزم المرخص بتوريد المنتجات خلال مدة العقد إلى المرخص له، كما يقدم له المساعدات الفنية في مجال التسويق وتقديم خدمات الصيانة وتوفير قطع الغيار، كما عرفه البعض بأنه: " وسيلة عقدية للتعاون فيما بين المشروعات المستقلة والتي تعتمد على نقل المعارف الفنية والتجارية وما يرتبط بها من حقوق الملكية الفكرية والصناعية والمساعدة الفنية من المانح للمتلقى الذي يمارس نشاطه وفقا لمعايير وشروط يضعها المانح في مقابل أداءات مادية لهذا الأخير، بهدف تكرار النجاح الذي حققه المانح في نشاطه التجاري"¹، وهناك من قسم امتياز التوزيع نفسه إلى عقد امتياز التوزيع وعقد امتياز الخدمات وجعلهما شكلين مختلفين²، أما النوع الثالث والأخير فهو عقد امتياز التشكيل التجاري الذي يعرف ب:business format، يهدف هذا النوع إلى تحقيق شهرة العلامة التجارية وتعريف العملاء بها من خلال الترخيص لعدد كبير من المشروعات باستعمال العلامة³.

ب- تعريف منح حق الامتياز في القانون الإداري: إن الإدارة تسعى على الدوام من أجل تحسين المستوى الاقتصادي والاجتماعي للأفراد لذلك تسعى جاهدة إلى التسيير الحسن لمرافقها العمومية، وقد تقوم بتسليم مهمة التسيير إلى الخواص من أجل تحقيق بعض النتائج الايجابية، فعقد الامتياز هو عقد أو اتفاق تكلف الإدارة العمومية المانحة سواء كانت الدولة، الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز، بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة، يقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله، أمواله ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق⁴، كما يعرف بأنه منح الإدارة العامة بموجب عقد إداري إلى شخص طبيعي أو معنوي خاص، بقصد تنظيم وإدارة مرفق عام ذو

¹ ياسر سيد الحديدي، النظام القانوني لعقد الامتياز التجاري، دار الفكر العربي، مصر، د ط، 2006 ص 27.

² ياسر سيد الحديدي، المرجع نفسه، ص 30.

³ عمر سعد الله، قانون التجارة الدولية المعاصرة، دار هومة، الجزائر، د ط، 2009، ص ص 205، 206.

⁴ ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار المجدد، سطيف، ط 4، د س ن، ص 282.

طبيعة اقتصادية أو تشغيله وذلك خلال مدة زمنية محددة، ويكون هذا التنظيم أو الإدارة أو التشغيل تحت إشراف ورقابة الإدارة العامة وذلك عن طريق عمال وأموال يقدمها الملتزم على مسؤوليته، في مقابل رسم يتقاضاه الملتزم يدفع من طرف الأفراد المنتفعين بخدمات هذا المرفق¹.

كما أن هناك من عرف عقد الامتياز بأنه:

" Mode de gestion d'un service public par le quel une personne publique (Autorité concédante) confie à une personne physique ou morale (Concessionnaire) recrutée contractuellement, la mission de gérer un service public sous le contrôle de la meunière moyennant une rémunération et aux risques exclusifs du concessionnaire"².

كما تم تعريفه كالتالي " عقد الامتياز عقد إداري بطبيعته يدخل في باب العقود الإدارية التي تخضع لأحكام القانون الإداري، وهو من أهم العقود الإدارية الانفرادية ينشئ علاقات قانونية بين الهيئة الإدارية والشخص المستفيد من عقد الامتياز، يتضمن شروطا غير مألوفة يهدف إلى خدمة وتسيير مرفق عام، وهو شكل من أشكال تسيير الأملاك الوطنية ولا يمكن للمستفيد من عقد الامتياز من تحويل ملكية الشيء والتي تبقى ملكا وطنيا تخضع لمبدأ عدم القابلية للتصرف، عدم القابلية للتقادم وعدم القابلية للحجز عليها، ويحتفظ الشخص المعنوي العام في عقد الامتياز بحقه في تعديل شروط العقد في أي وقت تستدعيه ضرورة المصلحة العامة"³.

المشعر الجزائري لم يتعرض إلى تعريف عقد الامتياز الإداري إلا من خلال القانون 83-17 المتضمن قانون المياه، إذ لم تكن له أية مكانة قبل هذا التاريخ، حيث نصت المادة

¹ خالد خليل الظاهر، القانون الإداري - دراسة مقارنة-، ج1، دار ميسرة، عمان، د ط، 1995، ص ص57، 251.

² Ibtissam garram, **terminologie juridique dans la législation algérienne**, palais du livre, Blida, 1998, p 58.

³ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، د ط، 2012، ص 73.

21 منه على: "عقد الامتياز عقدا من عقود القانون العام، والذي لا يتم منحه إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية والمجموعات المحلية..."¹، وما يلاحظ على هذا النص أنه جاء متماشيا مع النظام الاقتصادي القائم آنذاك، كما أغفل اعتبار دفتر الشروط أداة لصيقة بعقد الامتياز الإداري، أما القانون 05-12 المتضمن قانون المياه فعرف امتياز الموارد المائية بنص المادة 76 منه: "... الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص يقدم طلبا بذلك طبقا للشروط المحددة في القانون والكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم"²، وبهذا يكون القانون كرس الامتياز بحيز أكبر بعدما كان مخولا للأشخاص الاعتبارية فقط.

ج- حق الامتياز في القانون المدني (**le privilège**): حق الامتياز عرف منذ القانون الروماني إلا أنه لم يكن بصورته التي هو عليها اليوم، إذ لم يكن يعطي الدائن حقا على مال معين للمدين وبذلك لا يخوله حق التتبع، فكان صاحب حق الامتياز يعتبر دائنا عاديا مع منحه فقط أفضلية على مجموع الدائنين العاديين، وتطور مفهوم حق الامتياز أكثر في ظل القانون الفرنسي القديم إثر ظهور حقوق امتياز خاصة منقولة وأخرى عقارية مما منح الدائن صاحب حق الامتياز حقا عينيا على عين معينة بالذات زيادة على حقوق الامتياز العامة التي ترد على كل أموال المدين منقولة وعقارية، وقد عرفه المشرع الجزائري كالتالي: "الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني"³، ويتضح من هذا التعريف أن المشرع جعل من الأولوية الصيغة الجوهرية لحق الامتياز وعنصره الرئيسي، فصاحب حق الامتياز يتقدم الدائنين العاديين

¹ القانون 83-17 المؤرخ في 16 يوليو 1983، المتضمن قانون المياه، ج ر عدد 30 الصادرة في 19 يوليو 1983، الملغى.

² القانون 05-12 المؤرخ في 04 غشت 2005، المتضمن قانون المياه، ج ر عدد 60 الصادرة في 04/09/2005، المعدل والمتم بالقانون 08-03 المؤرخ في 04/01/2008، ج ر عدد 04 الصادرة في 27/01/2008.

³ المادة 982 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، ج ر عدد 78 الصادرة في 30/09/1975.

ويزاحم الدائنين المتمتعين بضمان عيني عند بيع المال المحمل بحق الامتياز، ويستوفي حقه طبقاً لمرتبته بالنسبة لهؤلاء الدائنين¹.

فحق الامتياز حسب البعض هو حق عيني تبقي تسري عليه نفس قواعد عقد الرهن الرسمي ولاسيما تجديده شطبه وقيده بالمحافظة العقارية، يتم بمقتضى عقد رسمي وينقضي ببراءة الذمة أو بتنازل الدائن عن حقه المالي²، غير أنه بالرجوع إلى أحكام القانون المدني نجد حقوق الامتياز العامة حتى ولو وردت على عقار لا يجب فيها الشهر ولا حق التتبع³، وحقوق الامتياز قد ترد على جميع أموال المدين فتسمى بحقوق الامتياز العامة كامتياز الأجرة المستحقة للخدم، النفقة المستحقة للأقارب عن ستة أشهر الأخيرة وحقوق الامتياز العامة تخول للدائن صاحب الامتياز استيفاء حقه بالأولوية من أموال المدين وقت التنفيذ، فحقوق الامتياز العامة يقع الضمان فيها على جميع أموال المدين المنقولة والعقارية، هذه الحقوق تعطي لصاحبها أفضلية مطلقة باستثناء الامتياز العقاري الذي يضمن مبالغ مستحقة للخرينة العمومية مثل الرهنية القانونية لفائدة خزينة الدولة المضروبة على العقارات التي كانت تابعة للدولة وتم التنازل عنها بموجب أحكام القانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981⁴، ورغم أن هذه الامتيازات تعطي أولوية شاملة إلا أنه لا يخول لصاحبه حق التتبع.

أما حقوق الامتياز التي ترد على عقار أو منقول معين فتسمى حقوق الامتياز الخاصة، التي تقسم بدورها إلى حقوق امتياز خاصة منقولة وحقوق امتياز خاصة عقارية، بالنسبة لحقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار فهي الحقوق التي تقع على عقارات معينة كامتياز بائع العقارات، امتياز المقاول أو المهندس المعماري على البناء، ويشبه هذا النوع إلى حد بعيد الرهن الرسمي إلا أنه يختلف عنه من حيث المصدر، وحقوق الامتياز الواردة

¹ محمد صبري السعيد، الواضح في القانون المدني التأمينات العينية، الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز طبقاً لأحدث التعديلات ومزيدة بأحكام القضاء، دار الهدى، عين مليلة، د ط، 2010، ص 302.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 66.

³ المادة 986 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

⁴ القانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر عدد 06 الصادرة في 10/02/1981.

على عقار أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري آخر أو حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده، أما فيما بينها فالامتياز الضامن للمبالغ المستحقة للخرينة العامة يتقدم على حقوق الامتياز العامة¹، أما بالنسبة لحقوق الامتياز الخاصة الواردة على منقول فهي الحقوق التي تقع على منقول بعينه مثل امتياز مؤجر العقار على المحصولات الزراعية التي تنتجها الأرض المؤجرة أو امتياز بائع المنقول على الثمن، ورغم أن حقوق الامتياز الخاصة الواردة على منقول تمنح صاحبها حق التقدم والتتبع إلا أن هذا الامتياز يتأثر بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية².

ثانيا- تعريف حق الامتياز الفلاحي:

إذا كانت وظيفة المشرع هي تشريع النصوص القانونية فان وظيفة الفقه هي تعريف المصطلحات القانونية، إلا أنه في حالة تعريف الامتياز الفلاحي نجد المشرع هو من قدم بنفسه تعريفا له وذلك من خلال مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي.

1-تعريف الامتياز الفلاحي من خلال القانون 08-16:

لقد قدم المشرع من خلال المادة 03 بند 02 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي تعريفا للامتياز الفلاحي حيث نص على أنه: "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة"، ما يلاحظ على هذا التعريف أن المشرع عرف حق الامتياز بأنه عقد المنح وكذلك نصه على أركان العقد كأطراف العقد، سببه، تحديد المدة، حيث ذكر الطرف الأول وعبر عنه بالسلطة مما يدل على تطبيق الشروط الاستثنائية على هذا العقد وعلى تمتع الإدارة بامتيازات السلطة العامة، أما سببه فقد وضح بأنه استغلال العقارات الفلاحية مما يستتبع استغلالها في المجال الفلاحي دون غيره وأن أي تغيير للوجهة الفلاحية يعتبر إخلالا بالالتزامات، كما نص المشرع على أن عقد حق الامتياز يكون لمدة معينة فهو من عقود المدة فعامل الزمن فيه

¹ المادة 986 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره.

² محمد صبري السعيد، مرجع سابق، ص 306.

محل اعتبار، و انه يكون بمقابل دفع إتاوة سنوية جراء استغلاله لها وهذا ما يجعله من عقود المعاوضة.

بالرجوع إلى نص المادة 16 من القانون 08-16 نجد المشرع ينص على أن الامتياز يشكل نمطا جديدا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموالك الخاصة التابعة للدولة وبعد ذلك تكريسا للقانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم¹، ولاسيما المادة 64 مكرر منه المستحدثة بموجب أحكام القانون 08-14، وحتى عند عودتنا إلى الأمر 08-04 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية²، نجد حق الامتياز بعدما كان يحول إلى تنازل عند الانتهاء من انجاز المشروع الاستثماري في ظل الأمر 06-11 المؤرخ في 30/08/2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أصبح غير قابل إلى التحويل إلى تنازل، حيث أصبح منح حق الامتياز محدد بمدة زمنية أدامها 33 سنة قابلة للتجديد ثلاث مرات³، كما أصبح الامتياز يشكل نمط لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، سواء كانت فلاحية أو موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية مع اختلاف النظام القانوني المؤطر لكل منهما.

2- تعريف الامتياز الفلاحي من خلال القانون 10-03:

لقد قدم المشرع تعريفا لحق الامتياز في المجال الفلاحي من خلال القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كما يلي: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية، يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد

¹ المادة 64 مكرر من القانون 90-30، المعدل و المتمم، المتضمن الأملاك الوطنية، السالف ذكره.

² الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك

الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49 الصادرة في 03/09/2008.

³ المادة 04 من الأمر 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، السالف ذكره.

عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية...¹، يلاحظ على هذا التعريف مقارنة مع تعريف الذي جاءت به المادة 03 من القانون 16-08 أنه قد أوفى عقد الامتياز في المجال الفلاحي حقه من خلال التعرض لجميع العناصر الجوهرية المكونة له، كتحديد الأطراف، محل العقد، مدته والمقابل المالي الذي تتقاضاه الدولة في شكل إتاوة سنوية، والجديد في هذا التعريف مقارنة مع تعريف القانون 16-08 أن المشرع حصر المستثمر صاحب الامتياز في الشخص الطبيعي دون سواه، وبالتالي استبعد الأشخاص المعنوية أن تكون مستفيدة من عقد امتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، كما حصره في من يحمل الجنسية الجزائرية فقط، وبالتالي استبعاد إمكانية أن يكون المستثمر صاحب الامتياز في مفهوم هذا القانون طرفا أجنبيا.

بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه، نجد المشرع لم يشترط أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا بل ترك المجال مفتوحا أمام الأشخاص المعنوية، كذلك لم يشترط الجنسية الجزائرية بالنسبة للشخص الطبيعي، لكنه بالمقابل في حالة طلب تحويل حق الامتياز الممنوح إلى تنازل، فهنا يشترط أن يكون الشخص الطبيعي وكذلك لكل الأعضاء المساهمين إذا كان الشخص معنوي من جنسية جزائرية²، أما المشرع الجزائري بنص المادة 64 مكرر من القانون 90-30 المعدل والمتمم، المؤرخ في 01/12/1990 فنص على: "... العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية

¹ المادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه، ج ر عدد 83 الصادرة في 17/12/1997.

لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز...¹، ما يلاحظ على هذه المادة أنها جعلت من حق الامتياز نمط لاستغلال الأملاك الوطنية العمومية، كذلك قدمت أطراف العلاقة العقدية وهما السلطة صاحبة حق الامتياز والطرف المقابل سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ويسمى صاحب الامتياز، وحددت الغرض من هذا الامتياز والذي عبرت عنه بالاستغلال، تحويل، بناء لغرض خدماتي، على أن يكون ذلك لمدة محددة.

الفرع الثاني: مفهوم الأراضي الفلاحية

يمثل القطاع الفلاحي ركيزة أساسية من ركائز الاقتصاد الوطني، وذلك من خلال مساهمته الفعالة في تحقيق الأمن الغذائي واعتباره النشاط الرئيسي في العديد من المناطق بالبلاد، لذلك سعى المشرع الجزائري من خلال قانون التوجيه العقاري إلى إعطاء تعريف للأراضي الفلاحية وقدم تصنيفا لها.

أولا- تعريف الأراضي الفلاحية:

إذا كان المشرع التونسي بالفصل الأول من القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 يناير 1983، المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية عرف الأراضي الفلاحية بأنها: "كل الأراضي التي بها طاقات طبيعية ومناخية والتي وقع تخصيصها لإنتاج فلاحي أو غابي أو التي يمكن أن تكون أرضية لذلك الإنتاج وكذلك الأراضي التي وقع ترتيبها كأراض فلاحية..."²، فإن المشرع الجزائري كذلك هو من تولى بنفسه تعريف الأراضي الفلاحية من خلال القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995³، حيث جاء تعريف الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية كالتالي: "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في

¹ المادة 64 مكرر من القانون 90-30، المتضمن الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم، السالف ذكره.

² <http://lejuriste.montadahlilal.com/t648-topic> (le 05/06/2014 à 22:18)

³ المادة 04 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 الصادرة في 1990/11/18، المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55 الصادرة في 27 سبتمبر 1995.

مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"، ولعل هذا التعريف حسب الأستاذ محمد بلون منتقد من حيث كونه أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي والذي يتمحور أساساً حول حق الملكية إذ ورد بمصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي أكثر ما تفسر العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار الفلاحي¹.

لعل المشرع سعى من خلال هذا التعريف إلى تكييف قانون التوجيه العقاري كإطار مرجعي للملكية العقارية، فهو بالتالي يحل محل قانون الثورة الزراعية الذي انحاز إلى التعريف الإيديولوجي للعقار الفلاحي والذي شعاره الأرض لمن يخدمها².

ثانياً - تصنيف الأراضي الفلاحية:

لقد صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بموجب أحكام القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، وكذلك بموجب أحكام القانون 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

1- تصنيف الأراضي الفلاحية حسب قانون التوجيه العقاري:

لقد قدم لنا المشرع الجزائري بالقانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري تصنيفاً للأراضي الفلاحية وذلك بنص المادة 05 منه، حيث قسمها إلى أربع أصناف وهي الأراضي الفلاحية الخصبة جداً، الأراضي الفلاحية الخصبة، الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة وأخير الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة.

¹ عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام، دار

الخلدونية، الجزائر، د ط، 2005، ص 238.

² عجة الجبالي، المرجع نفسه، ص 238.

- أ- **الصف الأول:** الأراضي الفلاحية الخصبة جدا هي تلك الأراضي الفلاحية العميقة، الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي والتي تعد ذات طاقة إنتاجية عالية¹، وكثيرا ما كانت هذه الأراضي تحت يد المعمرين إبان فترة الاستعمار الفرنسي لجودتها وسهولة الولوج إليها.
- ب- **الصف الثاني:** الأراضي الفلاحية الخصبة وهي تلك الأراضي الفلاحية المتوسطة العمق إذا ما قورنت بالأراضي الفلاحية الخصبة جدا، وتكون مسقية أو قابلة للسقي، كما قد تكون أرض فلاحية عميقة ولكنها غير مسقية وواقعة بمنطقة رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أية عوائق طبوغرافية²، أي لا تحتوي على انحدارات شديدة ولا يوجد بها انجراف للتربة.
- ت- **الصف الثالث:** الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وهي تلك الأراضي المسقية التي بها عوائق متوسطة سواء في الطبوغرافية أو في العمق، أو تلك الأراضي الفلاحية غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها تكون متغيرة وغير ثابتة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية تعيق الزراعة أو السقي³، كذلك تدخل ضمن هذا الصف الأراضي الفلاحية غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وكذلك في العمق، مع نسبة أمطار فيها متغيرة بالإضافة إلى الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.
- ث- **الصف الرابع:** الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة وهي تلك الأراضي الفلاحية التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة كالارتفاع الشديد مثلا أو الانخفاض الكبير والذي يجعلها مركزا لتجمع المياه معظم أيام السنة، أما نسبة الأمطار فيها فمتغيرة بالإضافة إلى وجود ملوحة بها وتعرضها للانجراف⁴.

¹ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، د ط، 2003، ص 101.

² المادة 07 من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، السالف ذكره.

³ المادة 08 من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، السالف ذكره.

⁴ سماعين شامة، مرجع سابق، ص 101.

وقد أطلق على تصنيف القانون 90-25 بأنه تصنيف طبوغرافي يعتمد على معايير بيولوجية بحتة، حيث استند المشرع في هذا التقسيم إلى ضوابط علم التربة والمناخ وكان بالمشرع يريد التكفير عن تقسيم الأراضي الفلاحية إبان أحكام التسيير الذاتي، نظام التعاونيات ونظام الثورة الزراعية أين منحت تعاونيات التسيير الذاتي أخصب الأراضي وأجودها واكتفاء عمال الثورة الزراعية بالأراضي الجبلية ضعيفة الخصوبة وعوائق في نسب الأمطار، العمق، الملوحة والانجراف وهو ما دفع بأغلبية المستفيدين للتنازل عنها¹.

2- تصنيف الأراضي الفلاحية حسب قانون المالية لسنة 1989:

صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية كذلك من خلال أحكام القانون 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 والمتضمن قانون المالية لسنة 1989²، إلى أربعة أصناف وهي نفس الأصناف التي اعتمدها القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري فيما بعد، لكنه قسم كل نوع من الأنواع المذكورة إلى صنفين وذلك حسب استفادتها من نظام الري من عدمه³، حيث قسم الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والتي أعطاه الرمز (أ) إلى صنفين أراضي فلاحية خصبة جدا مسقية وأراضي فلاحية خصبة جدا جافة، كما قسم الصنف الثاني الذي يخص الأراضي الفلاحية الخصبة والتي أعطاه الرمز المنطقة (ب) إلى صنفين كذلك، أراضي فلاحية خصبة مسقية، وأراضي فلاحية خصبة جافة أو غير مسقية، أما الصنف الثالث الخاص بالأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة والتي أعطاه الرمز المنطقة (ج) فقسما إلى أراضي فلاحية متوسطة الخصوبة مسقية وأراضي فلاحية متوسطة الخصوبة جافة، أما الصنف الرابع والأخير والمتعلق بالأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة فقسمت إلى أراضي فلاحية ضعيفة الخصوبة مسقية وأراضي فلاحية ضعيفة الخصوبة جافة⁴.

¹ عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 239.

² القانون 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر عدد 54 الصادرة في 31 ديسمبر 1988.

³ سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 103.

⁴ المادة 80 من القانون 88-33، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، السالف ذكره.

تجدر الإشارة إلى أن هذا التصنيف جاء من أجل تحديد الإتاوة السنوية التي يدفعها المستفيدون من الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة في إطار القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، كما يلاحظ أن المشرع قدم تصنيف للأراضي الفلاحية حسب تساقط الأمطار، حيث صنف المنطقة (أ) على أنها الأراضي الفلاحية الواقعة بالمناطق الساحلية والأراضي المجاورة لها والتي تبلغ نسبة تساقط الأمطار بها أكثر من 600 ملم، والمنطقة (ب) صنفها على أنها الأراضي السهلية التي يتراوح متوسط التساقط فيها ما بين 450-600 ملم، أما المنطقة (ج) فصنفها على أنها الأراضي السهلية التي يتراوح متوسط التساقط فيها ما بين 350-450 ملم، المنطقة (د) فتضم كل الأراضي الفلاحية الأخرى التي تقل كميات الأمطار المتساقطة فيها عن 350 ملم وكذا تلك الأراضي الواقعة بالمناطق الجبلية¹.

3- تصنيف الأراضي الفلاحية حسب المرسوم التنفيذي 12-124:

صنف المشرع الأراضي الفلاحية بالنظر إلى إمكاناتها الفلاحية وهذا قصد استعمالها كأساس لحساب إتاوة حق الامتياز الممنوح للمستثمرين أصحاب الامتياز تطبيقاً للقانون 10-03، حيث قسم الأراضي الفلاحية إلى أربعة أصناف²:

- أ- **الصنف الأول:** المنطقة (أ) تضم جميع الأراضي الفلاحية الواقعة على المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تتهاطل عليها كميات أمطار تساوي أو تفوق 600 ملم.
- ب- **الصنف الثاني:** المنطقة (ب) التي تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 450-600 ملم.
- ت- **الصنف الثالث:** المنطقة (ج) التي تضم هي الأخرى أراضي السهول لكن هذه الأخيرة تستفيد من كميات أمطار أقل من تلك التي تستفيد منها أراضي السهول بالمنطقة (ب) حيث

¹ المادة 81 من القانون 88-33، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، السالف ذكره.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012، المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية

التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال

الخاصة للدولة، ج ر عدد 17 الصادرة في 2012/03/25.

تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 350-450 ملم، علما أن الأراضي السهلية هي تلك الأراضي التي يقل انحدارها عن 12.5%.

ث- **الصنف الرابع:** المنطقة (د) التي تضم مختلف الأراضي الفلاحية مهما كان موقعها الجغرافي بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية والتي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350 ملم¹.

ما يلاحظ على تصنيف الأراضي الفلاحية الذي جاء به المشرع الجزائري بالقانون 25-90 أنه استثنى منه الأراضي الرعوية وذلك نظرا لخطورة سياسة الاستصلاح فيها على الغطاء النباتي، وكذلك الأراضي الغابية، حيث أقدم المشرع على تعريفها بمادتين منفصلتين عن تلك التي عرف بها الأراضي الفلاحية².

كما يلاحظ كذلك تشابه تصنيف الأراضي الفلاحية بين ما جاء بأحكام القانون 33-88 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 مع تلك التي جاء بها المرسوم التنفيذي 124-12 المؤرخ في 2012/03/19، غير أن وجه الاختلاف بينهما هو أن المرسوم التنفيذي 124-12 أخذ بمعيار الموقع الجغرافي والتساقط معا، حيث قسم الأراضي الفلاحية على أساس موقعها فيما إذا كانت أراضي فلاحية ساحلية أو شبه ساحلية أو أراضي سهلية وهذه الأخيرة قسمها إلى صنفين حسب معدل تساقط الأمطار وإلى صنف رابع هذا الصنف يضم باقي الأراضي الفلاحية بما فيها تلك الأراضي الجبلية، كما لم يعد يأخذ بالمعيار البيولوجي للتربة.

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 124-12، المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاحة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المادتين 12، 13 من القانون 25-90، المتضمن التوجيه العقاري، السالف ذكره.

المطلب الثاني: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة

حتى نتمكن من تحديد ماهية الأملاك الوطنية الخاصة، يجب أن نقدم قبل كل شيء مفهوما لها حيث نتطرق إلى تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها وهذا ما سنتناوله بالفرع الأول، وبعد ذلك نقوم بالتعرف على طرق تكوينها ولاسيما تلك التي جاء بها القانون 30-90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم و ذلك ما سنتناوله بالفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

تحتل الأملاك الوطنية الخاصة أهمية بالغة في التشريع الجزائري، فالمشرع يهدف من خلالها إلى تحقيق منفعة مالية وتمليكية لذلك خصها بنظام قانوني خاص يميزها عن الأملاك العامة التابعة للدولة وخصها بهيئات إدارية تعمل على تسييرها، إدارتها ورقابتها¹، حتى نستطيع تحديد مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة بشكل دقيق يجب أن نتعرض إلى تعريف الأملاك الوطنية الخاصة ثم التطرق إلى خصائصها.

أولا- تعريف الأملاك الوطنية الخاصة:

قدم الفقه تعريفا للأملاك الوطنية الخاصة، إلا أن المشرع الجزائري كذلك قدم تعريفا لها بموجب القانون 30-90 المعدل والمتمم المتعلق بالأملاك الوطنية، لذلك سوف نتطرق إلى التعريف الفقهي ثم بعد ذلك إلى التعريف التشريعي.

1-التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة:

تعرف الأملاك الوطنية الخاصة بأنها الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى، وهي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة، بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تتقلب إلى أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة، أي بإعادة تصنيفها، ويكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية، كما أنها

¹ سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، د ط، 2010، ص

تخضع بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن ملكية الأشخاص الطبيعية¹، أو هي تلك الأموال التي تؤدي وظيفة مالية و تمليلية².

ما يمكن استخلاصه من هذا التعريف أن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن أن تكون مملوكة للدولة كما يمكن أن تكون مملوكة للأشخاص المعنوية العامة الأخرى، ونميز أملاك الدولة الخاصة عن أملاك الدولة العامة بأن هذه الأخيرة تخصص للمنفعة العامة، كما يمكن إعادة تصنيف الأملاك العامة لتصبح أملاك خاصة للدولة وفقا لإجراءات قانونية معمول بها كما هو الشأن في حالة فقدان الأرض الغابية التابعة للأملاك العامة للدولة لطابعها الغابي مثلا، وأخيرا فإن حق الدولة على هذه الأملاك هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مما يستتبع عن ذلك أن منازعاتها تخضع للقضاء العادي لا إلى القضاء الإداري وتطبق عليها نفس الأحكام التي تطبق على الملكية الخاصة.

2- التعريف التشريعي للأملاك الوطنية الخاصة:

لقد سبق القانون المدني قانون الأملاك الوطنية في تعريف الأملاك الوطنية الخاصة، لذلك سوف نتطرق إلى التعريف الذي جاء به القانون المدني ثم إلى التعريف الذي جاء به قانون الأملاك الوطنية.

أ-تعريف القانون المدني للأملاك الوطنية الخاصة: تعرض القانون المدني إلى تعريف الأملاك الوطنية الخاصة للدولة بمناسبة تعريفه لأموال الدولة حين اعتبر العقارات والمنقولات التي تخصص لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري أو لمؤسسة اشتراكية أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية أموال للدولة³، ونص على عدم جواز التصرف فيها أو حجزها أو سقوطها بالتقادم⁴، و ربما ما يعاب على بعض نصوص القانون المدني أن هذه الأحكام لم تعدل بعد دستور 1989،

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج 8، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د ط، د س ن، ص 145.

² أمر يحيوي، الوجيز في الأملاك الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، د ط، 2004، ص 32.

³ المادة 688 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره.

⁴ المادة 689 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره.

إذ لا مجال الآن للكلام عن المؤسسات الاشتراكية أو التعاونيات الاشتراكية الداخلة في إطار الثورة الزراعية، وما تجدر الإشارة إليه كذلك أن المشرع بنص المادة 689 من القانون المدني وحد بين الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وعدم قابليتهما للتصرف، الحجز والسقوط بالتقادم، وذلك نظرا لتبني المشرع للفكر الاشتراكي قبل أن يعتمد ثنائية تقسيم أملاك الدولة وذلك بموجب أحكام القانون 90-30¹.

ب- تعريف قانون الأملاك الوطنية للأملاك الوطنية الخاصة: إن المستقرى لقانون الأملاك الوطنية يجد هذا الأخير لم يعرف الأملاك الخاصة للدولة مثلما عرف الأملاك العامة للدولة بنص المادة 12 من القانون 90-30 المعدل والمتمم، فبالرجوع إلى الفقرة 02 من المادة 03 منه، نجد المشرع استعمل في تعريف الأملاك الخاصة للدولة مبدأ المخالفة حيث عمد إلى النص على أن الأملاك العامة للدولة هي تلك المذكورة بالمادة 12 من القانون 90-30 المعدل والمتمم، واعتبر الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العامة للدولة هي أملاك خاصة للدولة شريطة أن تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، وهو نفس ما ذهب إليه بالمواد من 17 إلى 20 من نفس القانون، حيث عمدت هذه المواد إلى تعداد هذه الأملاك بالاعتماد على معيار عدم التصنيف ضمن الأملاك العامة للدولة أو عدم تخصيصها للمنفعة العامة².

الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للحجز ولا إلى التقادم ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية³، وهو نفس ما ذهب إليه المشرع بقانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴، علما أنها قابلة للتصرف فيها وفق أحكام خاصة ووفقا لنصوص تنظيمية ولاسيما المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة⁵، ويتم

¹ أمر يحيياوي، مرجع سابق، ص 32.

² حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط 1، 2006، ص 103.

³ نص المادة 04 من القانون 08-14، المعدل والمتمم للقانون 90-30، المتضمن الأملاك الوطنية، السالف ذكره.

⁴ المادة 636 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 الصادرة في 23 أبريل 2008.

⁵ المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69 الصادرة في 2012/12/19.

ذلك عن طريق إدارة أملاك الدولة ووفقا للنصوص القانونية المعمول بها التي تحكم الموضوع كالقانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابق البنائيات وإتمام انجازها، أو في إطار المرسوم 13-153 المؤرخ في 25 أبريل 2013 المعدل للمرسوم التنفيذي 03-269 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، المستلمة أو الموضوعة تحت الاستغلال قبل أول يناير 2004، أو غيرها، لأن الأملاك الوطنية كأصل عام أصبحت تمنح عن طريق الامتياز ولا يتصرف فيها إلا بوجود نص قانوني خاص، هذا فيما يخص العقارات أما المنقولات فتباع كأصل عام عن طريق المزاد العلني¹.

كما يلاحظ أن المشرع الجزائري في سياق تعريفه للأملاك الوطنية الخاصة المذكور بنص المادة 03 من القانون 90-30 المعدل والمتمم، اعتمد شيء من التعقيد ولم يكتفي بالتعريف السلبي بل وضع معايير التفرقة بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة وفقا للنظرية التقليدية للأملاك الوطنية².

ثانيا - خصائص الأملاك الوطنية الخاصة:

إذا كانت الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، فإن الأملاك الخاصة التابعة للدولة هي الأخرى غير قابلة للحجز ولا للتقادم ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية³.

1- عدم القابلية للتقادم:

رغم أن الأملاك الخاصة التابعة للدولة قابلة للتصرف فيها كما يتصرف الفرد في ملكيته الخاصة غير أن ذلك يتم وفقا لقوانين خاصة ولوائح تنظم هذه العملية⁴، كقانون التنازل عن المحلات المخصصة للاستعمال السكني، الحرفي والتجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري المشغولة قبل سنة 1981، تسوية

¹ سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 176.

² سلطاني عبد العظيم، المرجع نفسه، ص 137.

³ المادة 04 من القانون 08-14، المعدل والمتمم للقانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، السالف ذكره.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 167.

البناءات الفوضوية المبنية قبل سنة 1985 وفقا للقانون 85-01 المؤرخ في 01 أوت 1985، التنازل عن أملاك الدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري طبقا للمرسوم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003،...، فهي تختلف عن الأملاك الوطنية العامة غير القابلة للتصرف فيها¹، إلا أنها تتقاطع معها في عدم القابلية للتقادم، وبالتالي فإذا وضع الأشخاص أيديهم لفترة زمنية معينة ولو طال على جزء من الأملاك الخاصة التابعة للدولة، ولو كانت هذه الحيابة هادئة علنية وغير متقطعة فذلك لا يمنع الإدارة من استرداد هذه الأملاك في أي وقت، وبالتالي عدم إمكانية تحرير عقد شهرة ولا شهادة حيابة على هذه الأملاك²، ولهذا يمنع على الأشخاص وضع اليد على الأملاك الوطنية الخاصة بنية التملك مهما طال مدة الإقامة عليها أو وضع اليد عليها لعدم جواز تملكها بالتقادم وفي حالة ثبوت ذلك لا يحتاج القاضي إلى إثبات الركن المعنوي ولا يعفى المخالف إلا في حالة القوة القاهرة، حيث يلزم المخالف بالتعويض ولو تم وضع اليد بحسن نية، فإذا حاز شخص مالا بنية تملكه بالتقادم فعليه أن يثبت توافر جميع شروط الاكتساب بالتقادم المكسب وعلى الدولة في هذه الحالة الدفع بجميع طرق الإثبات أن هذه الأملاك وبالرغم من توافر شروط التقادم المكسب إلا أنها تعد من الأملاك الوطنية الخاصة، ومن ثمة لا يجوز تملكها بالتقادم، ويستتبع ذلك أنه لا يجوز كسب أي حق عيني على الأملاك الخاصة للدولة بالتقادم كحق الانتفاع أو حق الامتياز أو حق ارتفاق³.

بالرجوع إلى القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 196049 المؤرخ في 2000/04/26، نجدها أقرت ممارسة دعاوى الحيابة على أراضي العرش إذا كانت متمسك بها اتجاه الغير وليس ضد الدولة مالكة الأرض⁴، حيث تعتبر أراضي العرش أرضا تابعة للأملاك الوطنية الخاصة بموجب أحكام القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر

¹ المادة 689 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، السالف ذكره.

المادة 04 من القانون 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، السالف ذكره.

² سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 16.

³ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 169.

⁴ المحكمة العليا، قرار رقم 196049، بتاريخ 2000/04/26، م ق 2000، عدد 1، ص 17.

1990 ولاسيما المادة 85 منه المعدلة بموجب المادة 13 من الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، أما الأستاذ حمدي باشا عمر فقد سلك نفس سياق القرار الصادر عن الغرفة العقارية وأيده بل ذهب إلى أبعد من ذلك حين دعا إلى التمسك بالحيازة حتى في مواجهة الدولة، بالاستناد إلى المادة 04 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية والتي لم تقر الحماية التقليدية للأموال العامة -عدم قابلية التصرف- عدم القابلية للحجز - عدم جواز التمسك بالتقادم - إلا على الأملاك الوطنية العمومية، فأراضي العرش تصنف ضمن الأملاك الوطنية الخاصة فهي بالتالي لا تخضع لقواعد الحماية المذكورة، وبالتالي يجوز التمسك بحيازتها حتى في مواجهة الدولة نفسها¹، غير أن هذا الطرح لم يعد جائزا بعد تعديل وإتمام المادة 04 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية بموجب أحكام القانون 08-14، حيث أضاف المشرع فقرة ثانية لها تنص على أن الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وبالتالي فالمشرع قطع الشك باليقين حيث أصبحت حتى الأملاك الوطنية الخاصة هي الأخرى غير قابلة للتقادم، وبالتالي لا يمكن الاستناد إلى وضع اليد من أجل اكتساب جزء من الأملاك الخاصة التابعة للدولة، وقد ساير هذا التعديل أحكام القانون المدني فبالرجوع إلى المادة 689 منه نجدها تنص على عدم إمكانية التصرف أو الحجز أو التملك بالتقادم لأموال الدولة، فالمشرع هنا لم يفرق بين الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة.

2- عدم القابلية للحجز:

إذا كان الحجز هو وضع الدائن لأموال مدينه بيد القضاء ضمانا للوفاء بدينه حتى يتجنب كل سلوك محتمل قد يصدر عنه بهدف تهريب هذه الأملاك، ويتم تحصيل مبلغ الدين بعد الحجز عن طريق التنفيذ عليه²، حيث يتم بيعه بالمزاد العلني، إلا أن الأملاك الخاصة التابعة للدولة غير قابلة لأي إجراء يرمي إلى حجزها وذلك طبقا للمادة الرابعة الفقرة الثانية من القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، ويثير القاضي حالة البطلان من

¹ حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 198.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 36.

تلقاء نفسه لتعلقه بالنظام العام دون حاجة إلى أن يقدم طلب أو دفع بهذا الخصوص، وقد نص المشرع بقانون الإجراءات المدنية والإدارية صراحة على مجموعة من الأموال التي لا يجوز الحجز عليها ومن ضمنها الأملاك المملوكة للدولة أو الجماعات الإقليمية أو للمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية¹، وإذا كان الأصل أن الأحكام القضائية واجبة النفاذ متى كانت نهائية وللمحكوم له الحق في إتباع الإجراءات القانونية لأجل تنفيذها ولاسيما تلك المنصوص عنها بالقانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك سواء اختياريا أو جبريا بإتباع طرق التنفيذ الجبري، ولكن هذه الحلول المقترحة للدائن لأجل استيفاء حقه من المدين لا تجد صدى في مجال أملاك الدولة لأن القانون يعتبر نمة الدولة والهيئات المحلية دائما مليئة²، غير معسرة ولا مماطلة فإذا ما تبين للدولة أن للفرد حق دائنية عليها أوفته حقه طوعا واختيارا لا جبرا أو قسرا³.

إلا أن هناك بعض الإدارات العمومية من تمتع عن تنفيذ أحكام أو قرارات قضائية تقضي بدفع تعويض لأحد الأفراد، لذلك أصدر المشرع الجزائري القانون 91-02 المؤرخ في 08 يناير 1991 المحدد للقواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء⁴، حيث يمكن للأفراد في هذه الحالة أي حالة الامتناع أن يقدموا عريضة مكتوبة إلى أمين الخزينة الولائية مباشرة، على أن ترفق بنسخة تنفيذية للحكم أو القرار القضائي المتضمن إدانة الجهة الإدارية، محضر امتناع محرر من طرف محضر قضائي والذي يثبت فيه أن إجراءات التنفيذ القضائية بقيت مدة شهرين دون جدوى ابتداء من تاريخ إيداع الملف لديه، حيث يقوم أمين الخزينة بدفع المبلغ الذي تضمنه الحكم أو القرار القضائي النهائي في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب⁵، ولذلك فالأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للحجز تحت أي ظرف وربما قصد المشرع حماية هذه الأملاك من تعسف بعض الموظفين أو الأعوان

¹ المادة 636 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

² سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 17.

³ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 168.

⁴ المادة 02 من القانون 91-02 المؤرخ في 08 يناير 1991، المحدد للقواعد الخاصة المطبقة على بعض الأحكام،

ج ر عدد 02 الصادرة في 1991/01/09.

⁵ المادة 08 من القانون 91-02، المحدد للقواعد الخاصة المطبقة على بعض الأحكام، السالف ذكره .

العموميين الذين يمتنعون عن تنفيذ أحكام أو قرارات قضائية نهائية ممهورة بالصيغة التنفيذية.

الفرع الثاني: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

عملا بأحكام القانون 90-30 المعدل والمتمم ولاسيما الفقرة 02 من المادة 26 منه فإن الأملاك الوطنية تكون الوسائل القانونية أو التعاقدية، حيث يتم اقتناء الأملاك التي تدرج في الأملاك الوطنية الخاصة بعقد قانوني وذلك سواء بطرق الاقتناء التي تخضع للقانون الخاص كالعقد، التبرع، التبادل، التقادم، الحيازة، الإرث والشفعة وهناك طرق استثنائية تخضع للقانون العام كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والتأميم بالإضافة إلى المصادرة والاستيلاء، أما المادة 38 من القانون 90-30 فقد نصت على أن الأملاك الخاصة للدولة، الولاية والبلدية تتكون إما بتحديد القانون أو بالاقتناء أو إنجاز الأملاك، وهذه الأخيرة تسمح بامتلاك الأموال عن طريق إنشائها بالأشغال العامة.

أولاً- طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة الخاضعة للقانون الخاص:

قد تكتسب الدولة أملاكاً بأساليب القانون الخاص والتي تضمنها القانون المدني، وذلك سواء عن طريق الاقتناء بمقابل أو مجاناً كالهبة والوصية أو الإرث أو بالشفعة، حيث تعامل الدولة هنا كأشخاص القانون الخاص لأنها تتعامل مع أحد الأفراد على أساس التراضي¹.

1- الوسائل المجانية للكسب:

هناك عدة طرق ووسائل للكسب المجاني ويمكن إجمالها في الهبات، الوصايا، الأملاك الشاغرة والإرث، الهبات والوصايا المقدمة من المنظمات الخيرية والهيئات الدولية التي تعمل في إطار المساعدة أو التعاون الثنائي أو المتعدد الأطراف التي نص عنها القانون 90-30 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، فالمشروع ميز بين الهبات التي تقدم للدولة عن تلك التي تقدم للجماعات المحلية وتلك التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، فقد نصت المادة 43 منه عن شروط قبول هذه الهدايا حيث

¹ أمر يحيايوي، مرجع سابق، ص 91.

يتم ذلك بموجب قرار يصدره الوزير المكلف بالمالية أو بموجب قرار وزاري مشترك وذلك بعد القيام بالإجراءات المنصوص عنها بالمرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012¹، على أن لا يكون موضوع التبرع منقل بأي عبء أو شرط أو تخصيص خاص، أما الوصايا فلا يجب أن تتجاوز الثلث (3/1) إلا بعد إجازة الورثة²، لأن الوصية تصرف مضاف إلى ما بعد الوفاة وفيما يخص الأملاك الشاغرة والتركات التي لا مالك لها والأملاك المهملة فتعود إلى الدولة بمقتضى القانون³، ويدخل ضمن هذه الأملاك تلك العائدة للدولة بموجب أحكام الأمر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة بالإضافة إلى أحكام القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وفي حالة انعدام المالك أو الوارث يحق للدولة المطالبة أمام الجهات القضائية المختصة باستصدار حكم قضائي يصرح بانعدام الوارث وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 180 من قانون الأسرة، وذلك بعد إجراءات التحقيق اللازمة حيث يترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائياً الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المادة 827 من القانون المدني وما بعدها⁴، وبعد انقضاء الآجال المقررة حسب الحكم الذي يصرح بانعدام الورثة تعلن حالة الشغور⁵.

2- وسائل الكسب بمقابل:

تتعدد وسائل اكتساب الدولة للأملاك بمقابل سواء كان هذا المقابل نقداً أو عيناً، ومن أهم هذه الوسائل الشراء، حيث يقوم أشخاص القانون العام باقتناء هذه الأملاك طبقاً لأحكام السارية المفعول ولاسيما المواد 96، 97، 98 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية والخاصة

¹ المواد من 169-172 من المرسوم التنفيذي 12-427، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، السالف ذكره.

² المادة 185 من القانون 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24 الصادرة في 12 يونيو 1984، المعدل و المتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005، ج ر عدد 15 الصادرة في 27 فبراير 2005.

³ المادة 773 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره.

⁴ المادة 52 من القانون 90-30، المتضمن الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم.

⁵ المواد 180 إلى 182 من المرسوم التنفيذي 12-427، السالف ذكره، و التي نصت على أحكام وكيفيات إعلان حالة الشغور وعودة الحقوق الميراثية للدولة.

التابعة للدولة، حيث يتم اقتناء العقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية من طرف مصالح الدولة والمؤسسات العمومية بعد إخطار مديرية أملاك الدولة التي تتولى عملية تقييمها وإعداد العقد المكرس لذلك، بعد الحصول على ترخيص يصدره الوالي.

أما الشفعة فهي طريق قانوني يستعمله الشفيع أمام القضاء بهدف الحصول على ملك أو حق عقاري، حيث قرر المشرع حالات قانونية خاصة بحق الشفعة على سبيل الحصر وذلك بنص المادة 795 من القانون المدني، بالإضافة إلى حالات أخرى نص عنها المشرع الجزائري بموجب أحكام المواد 52، 57، 62، 71 من القانون 90-25 المعدل والمتمم المتضمن التوجيه العقاري، التي مفادها إعطاء الحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة حق الشفعة في الأراضي الفلاحية الخاصة متى ثبت عدم استغلالها تعسفا¹، ويهدف المشرع من خلالها إلى حماية الأراضي الفلاحية ومراقبة مدى وضعها قيد الاستغلال من عدمه والمحافظة على طابعها الفلاحي وذلك نظرا لأهميتها الاقتصادية والاجتماعية.

كما أن القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة نص على حق الدولة في ممارسة حق الشفعة بمناسبة تقديم المستثمر صاحب الامتياز طلب ترخيص بالبيع أو التنازل عن حقه، أما في إطار مكافحة التهرب الجبائي فقد نصت المادة 118 من قانون التسجيل²، على وجوب قيام مديرية الضرائب بإعلان الرغبة في الشفعة فيما يخص العقارات التي تباع ويصرح أصحابها بأثمان تقل عن الأثمان الحقيقية لها بغية التهرب من دفع رسم التسجيل والطابع ورسم الشهر العقاري، كما حثت وزارة المالية مديري الضرائب بالولايات، مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري على ممارسة حق الشفعة للدولة وذلك بتفعيل هذا الحق على أن تضاف نسبة 10% عن قيمة المبلغ المصرح به ويكون ذلك خلال أجل سنة من

¹ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 390.

² الأمر 76-105 المؤرخ في 07 ديسمبر 1976 المعدل و المتمم، المتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 89 الصادرة في 18/12/1977.

تحرير العقد علما أن السلطة التقديرية للإدارة خلال ممارسة هذا الحق وضعت عليها بعض القيود حتى لا يتعسف في استعمال هذا الحق¹.

تجدر الإشارة إلى أن الشفعة لا ترد إلا على العقارات أو الحقوق العقارية أو ما يتصل بهما، على أن تكون الشفعة في العقار كله ذلك أن الشفعة لا تجزأ²، والمشرع حصر الشفعة في عقد البيع وحده دون سائر التصرفات فلا شفعة في الهبة، لذلك كثيرا ما يلجأ الأشخاص إلى عمليات بيع مقنعة في شكل هبات تهربا من الشفعة.

أما عملية التبادل فنصت عنها المواد من 92 إلى 96 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأموال الوطنية المعدل والمتمم، وعلى الرغم من نص القانون على هذا التصرف إلى أنه يظل نادر الوقوع، ولكن على الرغم من ندرته إلا أنه أحيانا تلجأ الدولة إلى عمليات تبادل ولاسيما تلك المتعلقة بالتعويض العيني للأراضي الفلاحية التي كانت موضوع تأميم وفقدت طابعها الفلاحي³، علما أن عمليات التبادل بين الدولة والأشخاص الطبيعية يكون وفقا لأحكام القانون المدني وبعد الحصول على قرار من الوزير المكلف بالمالية، حيث يحزر عقد التبادل الذي يكون في شكل عقد رضائي ولكنه يكون بناء على قرار الوزير والذي يحدد وصفا دقيقا للأموال موضوع التبادل والقيمة التجارية لكل منهما ومعدل فارق القيمة إن وجد الذي يترتب على أحد طرفي التبادل للطرف الأخر⁴، ويكون إما في شكل عقد توثيقي وإما في شكل عقد إداري، فإذا كان عقد التبادل في شكل عقد إداري فتقوم بتحريره المديرية الولائية لأموال الدولة باعتبارها موثق الدولة ويوقعه مدير أملاك الدولة بصفته ممثلا لوزير المالية على المستوى المحلي، أما إذا كان عقد التبادل عقد توثيقي فيتم لدى مكتب توثيق وتتبع فيه كل الإجراءات كأى عقد عادي بين الخواص ويمثل فيه الدولة مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية ويتحمل الطرف الثاني المتبادل مع الدولة

¹ وزارة المالية، منشور وزاري رقم 09-01، المؤرخ في 12 أوت 2009، المتعلق بممارسة حق الشفعة للدولة.

² أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، ط1، 2006، ص 173.

³ المادة 76 من القانون 90-25 المعدلة بنص المادة 03 من الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ج ر عدد 55 الصادرة في 27 سبتمبر 1995.

⁴ سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 190.

كل المصاريف التوثيقية، علما أن عقد التبادل في الحالتين يخضع لعمليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك حتى تنتقل ملكية العقار إلى الدولة أين يدمج ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

أما فيما يخص اكتساب الدولة لأمولاك جديدة عن طريق الإنجاز أو ما يعرف بالصفقات العمومية، فإذا رجعنا إلى المرسوم الرئاسي 10-236 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية المعدل والمتمم نجد الدولة تقوم بمنح صفقات عمومية من أجل تنفيذ الأشغال العمومية كالبناء، مد الطرق، إنشاء الجسور، بناء مقرات للمؤسسات والهيئات العمومية وغيرها، هذه الأملاك المنجزة تعد ملكا من أملاك الدولة.

ثانيا- طرق تكوين الأملاك الخاصة للدولة الخاضعة للقانون العام:

إذا كانت الدولة عندما تكتسب أملاكاً بأساليب القانون الخاص تتعامل كأشخاص القانون الخاص لأنها تتعامل على أساس التراضي، فإنها عندما تكتسب أملاكاً بطرق القانون العام تستعمل امتيازات السلطة العامة، وتتخلص هذه الوسائل في التأميم، المصادرة، الاستيلاء، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

1- التأميم والمصادرة:

لجأ المشرع الجزائري إلى التأميم لتحقيق أهداف اقتصادية، اجتماعية وسياسية، وذلك بضم الأملاك المؤممة والمتبرع بها إلى صندوق الثورة الزراعية، والتأميم إما أن يكون كلياً وقد مس المتغيبين عن أملاكهم والذين لهم تاريخ غير مشرف إبان الثورة التحريرية ولاسيما أملاك القيادة والباشاغات، أو يكون التأميم جزئياً فيكون بتحديد المساحة المسموح بها لكل مالك، وقد مست هذه العملية كبار الملاك، للعلم هناك ثلاث (03) معايير لتحديد مساحة الأرض المتروكة للملاك، فإما تحدد على أساس قدرة العائلة على العمل والمقصود بالعمل هنا هو الجهد الشخصي دون استعمال عمالة بالأجرة أو بنسبة من المحصول، أو على أساس مقدار الدخل الزراعي أو أخيراً على أساس طبيعة الأرض في حد ذاتها¹، ولا يطبق التأميم بالنسبة للأراضي الفلاحية على الأشخاص الذين يملكون أقل من نصف هكتار من

¹ المادة 02، 65-67 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، السالف ذكره.

الأراضي المسقية أو خمس (05) هكتار من الأراضي غير المسقية، أعضاء جيش التحرير والمنظمة المدنية لجبهة التحرير، والذين أصيبوا بعجز يساوي أو يفوق نسبة 60% وكان هذا العجز نتيجة مشاركتهم في حرب التحرير وكذلك الأشخاص الذين يبلغون من العمر ستون (60) سنة بالإضافة إلى المعوقين الذين تبلغ نسبة عجزهم أو تفوق 60% وكذلك أرامل الشهداء الذين لم يكرن الزواج، القصر إلى أن يبلغوا سن الرشد، أصول وفروع الشهداء من الدرجة الأولى لعمود النسب وأخيرا الأراضي الفلاحية التابعة للمؤسسات الخيرية أو التعاونية¹.

حسب المادة 28 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية فعملية التأميم مست الأراضي المملوكة ملكية خاصة وكذلك الأملاك الوقفية²، وتعتبر أراضي وقف تلك الأراضي التي تخرج من ملك الواقف وتصبح حبسا على حكم ملك الله كالمساجد، الجمعيات الخيرية والمستشفيات، فيسمى في هذه الحالة بالوقف العام، وإما أن يوقف المالك أرضه أو عقاراته على عقبه ذكورا وإناثا أو على أحدهما دون الآخر أو على غيرهما ثم يؤول بعد انقراضهم إلى الجهة التي عينها الواقف، وكل غرس أو بناء تم تشييده فوق أراضي الوقف يعتبر مكتسبا للشيء المحبس ولا يجوز تملكه ملكية خاصة³، علما أن قرارات التأميم يصدرها الوالي المختص إقليميا والتي تعتبر من القرارات الإدارية ولكن إجراءات الطعن فيها لا تخضع لأحكام القضاء، بل أنشئت لجنتان الأولى للاستئناف والثانية للطعن بالنقض مكونة من قضاة، ممثلين عن اتحاد الفلاحين، ممثلين عن وزارة الفلاحة ووزارة المالية⁴.

¹ المادة 43 من الأمر 71-73، المتضمن الثورة الزراعية، السالف ذكره.

² بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط1، 2001 ص 78.

³ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 45.

⁴ المادتين 176، 249 من الأمر 71-73، المتضمن الثورة الزراعية، السالف ذكره.

أما المصادرة فهي عقوبة جنائية تصدر من الجهات القضائية المختصة بعد فصلها في قضايا ذات طابع جزائي، يتم النص عن هذه العقوبة بقانون العقوبات¹، أو نصوص أخرى متفرقة كقانون الجمارك أو الضرائب أو في إطار مكافحة الجرائم الاقتصادية، فقانون الجمارك مثلا ينص على مصادرة البضائع المستوردة خلافا للتشريع المعمول به، فالمصادرة هي عقوبة تكميلية لعقوبة أصلية محكوم بها على الجاني والتي يقرر بموجبها مصادرة هذه الأملاك سواء كانت عقارية أو منقولة وإلحاقها بالأمالك الخاصة للدولة بصفة نهائية حيث يتم دمجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة².

2- الاستيلاء ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

لقد اتفق الفقهاء على الطبيعة القانونية للاستيلاء بأنه إجراء مؤقت تتطلبه ضرورة الظروف الاستعجالية، ويرد على الملكية الخاصة فقط دون الملكية العامة³، فالاستيلاء هو سبب من أسباب اكتساب الدولة للأمالك، ويتم ذلك بقرار إداري عن طريق وضع الدولة ليدها على أملاك خاصة بصفة مؤقتة بقصد استعمالها في تحقيق أهداف النفع العام مقابل تعويض عادل، علما أن الاستيلاء لا يترتب عنه نقل للملكية بل تبقى الملكية لصاحبها إلا أنه يفقد الحيازة عليها وكذا حق الاستعمال لفترة زمنية محددة⁴، ويكون الاستيلاء بقرار إداري ممضي من طرف الوالي أو سلطة مؤهلة لذلك كما يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ولا يجوز أن يكون موضوع الاستيلاء محلات مخصصة للاستعمال السكني⁵، فالاستيلاء المؤقت عموما يعتبر من الطرق الجبرية للحصول على الأموال مؤقتا، وهو عملية استثنائية تقوم بها الإدارة وفقا لإجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد، وقد نظمته المشرع الجزائري

¹ المادة 09 من الأمر 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49 الصادرة في 1966/06/11، المعدل و المتمم.

² أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، ج1، دار هومة، الجزائر، ط13، 2011، ص ص 421، 422.

³ صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، د ط، 2010، ص 08.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 155.

⁵ المادتين 679، 680 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره.

بأحكام القانون المدني بالمواد من 679 إلى 681 مكرر³ بالإضافة إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

من أهم خصائص الاستيلاء المؤقت على العقار هي أنه مقصور على العقارات فقط وبالتالي فهو لا يرد على المنقولات ولا على الحقوق العينية التبعية لأنها تأخذ حكم المنقولات كحق المرور مثلا، أنه إجراء استثنائي ولا يلجأ إليه إلا في الحالات الاستثنائية التي يتطلبها النظام العام وسير المرفق العام سيرا حسنا ومنتظما، أما فيما يخص أنه مؤقتا وهذه الخاصية هي أهم خاصية تميز الاستيلاء المؤقت عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لأنه ينصب على حق الاستعمال دون حق الملكية، كما أن غرضه تحقيق منفعة عامة وهذا هو الهدف من وراء إجراءات الاستيلاء وللإدارة في هذه الحالة السلطة التقديرية سواء في اختيار العقارات المراد الاستيلاء عليها أو مساحتها أو المدة المقررة للاستيلاء، أنه امتياز للأشخاص العامة وذلك على اعتبار أن الأشخاص المعنوية العامة هي التي تسعى إلى تحقيق المنفعة العامة لذلك قرر لها المشرع هذه السلطة، أنه قرار إداري صادر عن سلطة إدارية والتي قد تكون هي المستفيدة مباشرة من هذا الاستيلاء أو لإدارة أخرى المهم أن يكون هدفه تحقيق منفعة عامة أو لضمان سير مرفق عام، القرار الإداري المقرر للاستيلاء يرتب آثاره ويكون خاضعا لرقابة القاضي الإداري، كما يكون مقابل تعويض وذلك جراء فقدان المالك لحق الاستعمال ولو كان هذا الفقدان مؤقتا، إلا أن الاستيلاء لا يتطلب تعويضا مسبقا مثلما هو عليه الحال بالنسبة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية².

أما ما يطلق عليه بالاستيلاء الدائم أو النهائي فنستشفه من خلال المادة 773 من القانون المدني و التي تنص: "تعتبر ملكا من أملاك الدولة، جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم"، لكن هذا النوع من الاستيلاء لم يعد له وجود في الوقت الحالي لأنه يقع على

¹ المادة 921 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السالف ذكره.

² صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص ص 20-26.

الأشياء التي لا مالك لها، فإن كان ذلك متصور بالنسبة للمنقولات، فلا يمكن تصوره بالنسبة للعقارات لأن هذه الأخيرة إما تكون مملوكة ملكية خاصة أو مملوكة للدولة¹.

إذا كانت الملكية الخاصة هي ملكية محمية دستوريا، إلا أنه يمكن أن يجرى منها مالكا استثنائيا عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومسبق ولا يكون ذلك إلا بعد استنفاد كل الطرق الودية الأخرى²، مع التصريح المسبق بالمنفعة العامة، هذه الأخيرة أي المنفعة العامة التي اختلف مفهومها عن ذي قبل، حيث أصبح حتى قطاع السكن الجماعي يدخل ضمن الصالح العام وهذا سواء كان سكن اجتماعي أو ترقوي مدعم من طرف الدولة، نزع الملكية يخضع لإجراءات منصوص عنها بأحكام المادتين 29، 30 من القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فالإجراء الأول يتمثل في الإعلان عن المنفعة العامة والذي بدوره يشتمل على إجراءين هما تحقيق المنفعة العامة والإعلان عن المنفعة العامة، أما الإجراء الثاني فيتمثل في تعيين العقار أو الحقوق العقارية وملاكها ويكون ذلك خلال 15 يوما التالية لنشر قرار الإعلان عن المنفعة العامة، حيث يعين الوالي خبير عقاري معتمد للقيام بالتحقيق حول الأملاك المراد نزعها وبيان ملاكها، أما الإجراء الثالث فهو تقرير خبرة وتقييم للعقارات المراد نزع ملكيتها³، والمعد من قبل إدارة أملاك الدولة وذلك بعد أن يحيل الوالي إليها الملف المكون من مخطط مساحي وقرار الإعلان عن المنفعة العامة، علما أن التقييم الذي تقوم به مديرية أملاك الدولة يأخذ بعين الاعتبار القيمة الحقيقية للعقار حسب الأسعار المتداولة فعلا في السوق.

بعد القيام بالإجراءات السابقة يصدر الوالي قرارا بنزع الملكية يتضمن تعيينا كاملا للعقار وهوية المالك أو أصحاب الحقوق وكذلك مقدار التعويض، حيث يبلغ القرار للملاك المنزوعة ملكيتهم ودعوتهم لسحب المبلغ المودع في حساب خاص بالخرينة الولائية،

¹ صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص 299.

² المادتين 679، 680 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره.

³ المواد 20-22 من القانون 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، الصادرة في 08 مايو 1991.

وللملاك الحق في عدم قبول التعويض وذلك بالطعن القضائي أمام الجهات القضائية في قيمة التعويض، ويشهر قرار نزع الملكية بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً بسعي من مديرية أملاك الدولة وبالتالي تنتقل ملكية هذه الأملاك إلى حساب الأملاك الوطنية الخاصة، وبعد أن عدلت أحكام القانون 91-11 بموجب المادة 59 من قانون المالية لسنة 2008 باستحداث المادة 29 مكرر¹، أصبح يكرس نقل الملكية الأملاك والحقوق العقارية العينية المنزوعة لفائدة الدولة بواسطة عقد إداري مباشرة بعد الدخول في الحياة²، وذلك يخص فقط عمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة الوطنية وذات البعد الاستراتيجي، هذه العمليات يتم إقرار منفعتها العمومية بواسطة مرسوم تنفيذي، ولا تشكل الطعون المرفوعة أمام الجهات القضائية في أي حال من الأحوال عائق أمام نقل الملكية لفائدة الدولة³.

بعد تطرقنا إلى ماهية حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وجب الانتقال إلى دراسة شروط وكيفيات منح هذا النوع من الأراضي.

¹ القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المنضمين قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82 الصادرة في 2007/12/31.

² المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 9056 المؤرخة في 07 أكتوبر 2008، المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

³ المادة 40، من المرسوم التنفيذي رقم 08-202 المؤرخ في 07 يوليو 2008 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 12 الصادرة في 13 يوليو 2008.

المبحث الثاني: شروط و كفيات منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

لقد نظم المشرع الجزائري استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من خلال قانون التوجيه الفلاحي 08-16 المؤرخ في 10 أوت 2008 وكذا أحكام القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، إضافة إلى مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية الأخرى، حيث حدد الشروط الواجب توفرها حتى يتم منح حق الامتياز، وقسم هذه الشروط إلى شروط تتعلق بالمستثمر نفسه وأخرى خاصة بموضوع العقد أو محله وهذا ما سنتطرق إليه بالمطلب الأول، كما حدد كفيات هذا المنح وذلك حسب الحالة، حيث تختلف حالة كون المستثمر حائزا على حق انتفاع دائم في إطار القانون 87-19، عن كفيات منح حق الامتياز بالأراضي والأملاك السطحية المتوفرة - إعلان الترشح- أو حالة إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات وهذا ما سنتطرق إليه بالمطلب الثاني.

المطلب الأول: شروط منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

إن شروط منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تختلف فيما إذا كان المرشح لمنح حق الامتياز مستفيدا من أرض فلاحية أو أملاك سطحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب حق الانتفاع الدائم طبقا للقانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹، وهذا ما نصت عنه المادة 02 من القانون 10-03 والتي سنتطرق إليها بالفرع الأول، وتلك التي استثنيت من تطبيق القانون 87-19

¹ القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، السالف ذكره.

وكذا المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المستحدثة بموجب أحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 هذا ما سنتطرق إليه بالفرع الثاني.

الفرع الأول: شروط منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للأحكام القانون 19/87

نص المشرع صراحة بنص المادة 02 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، على تطبيق هذا القانون على الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة والتي كانت خاضعة لأحكام القانون 87-19، وبالتالي فحق الامتياز يمنح للمستفيدين في المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية وهو الأصل أو مستثمرة فردية استثناء¹، شريطة أن يكون المستفيدين المذكورين قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 87-19²، وحائزين على عقود إدارية مشهورة بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً أو قرارات ولائية.

أولاً- الشروط المتعلقة بالمستفيد:

سنتطرق إلى الشروط التي نص عنها القانون 87-19، ثم الشروط الواجب توفرها حتى يتم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

1- شروط منح حق الانتفاع:

هناك عدة شروط نص عنها المشرع بالقانون 87-19³، والتي تقسم بدورها إلى شروط متعلقة بالحالة الشخصية للمستفيد وشروط مهنية. أ-شروط متعلقة بالحالة الشخصية للمستفيد: لقد اشترط القانون 87-19 عدة شروط يجب توافرها حتى يمكن منح المستفيد حق انتفاع دائم وهي:

¹ المادة 09 من القانون 87-19، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، السالف ذكره.

² المادة 05 من القانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

³ المادة 10 من القانون 87-19، السالف ذكره.

- أن يكون المستفيد شخصا طبيعيا فلا يمكن أن يكون شخصا اعتباريا طبق للمادة 40 من القانون المدني الجزائري¹، وما يستتبع هذا الشرط أن يكون المستفيد أهلا للتعاقد وذلك ببلوغه سن الرشد أي 19 سنة كاملة عند تاريخ المنح، وأن يكون متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه.

- أن يكون المستفيد من جنسية جزائرية، فلا يمكن أن تمنح الأرض الفلاحية التابعة للدولة إلا للأشخاص ذوو الجنسية الجزائرية، والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يشترط أن تكون جنسية المستفيد أصلية مما يفتح الباب أمام القول أن الذين يحوزون جنسية غير أصلية يمكنهم الاستفادة، وتثبت الجنسية عن طريق تقديم نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية لا غير حسب ما هو وارد بالتعليمية الوزارية رقم 121 المؤرخة في 24 أوت 1991²، وذلك قصد تسهيل الإجراءات الإدارية ومساعدة المستفيدين على استكمال ملفاتهم والابتعاد نوع ما عن التعقيدات البيروقراطية .

- أن لا يكون له مواقف غير مشرفة طوال الثورة التحريرية، حيث نجد المشرع في معظم النصوص القانونية المنظمة للتنازل عن الأملاك الوطنية أو تسييرها ينص على هذا الشرط كالأممر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية، القانون 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية، ولكن من الناحية العملية يصعب إثبات المواقف الغير مشرفة أثناء ثورة التحرير³، لذا أصدرت وزارة الفلاحة التعليمية رقم 156 المؤرخة في 10/04/1993 والتي تشكل على إثرها لجان تتكون من ممثلين عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، وزارة المجاهدين، المنظمة الوطنية للمجاهدين، ومنظمة أبناء الشهداء حتى تتكفل هذه اللجنة بدراسة وتحديد قائمة على المستوى المركزي للأشخاص للمستفيدين الذين لهم تاريخ غير مشرف والذين تلغى عقودهم الإدارية، أي أن هذه اللجنة تقوم برقابة لاحقة على

¹ المادة 40 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره.

²Ministère de l'agriculture, direction des institutions rurales guide Des exploitations Agricoles, Issus de la mise en œuvre de la loi 87-19 du 08 décembre 1987, P4.

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

تسليم العقد وهذا بعد صدور المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1993/05/29، والذي تنص المادة 10 منه على ذلك، إلا أن هذا الشرط ومع مرور الوقت أصبح ليس له أية قيمة نظرا لشيخوخة الفئة التي عايشة ثورة التحرير¹، والتي يتجاوز سن أصغرها السبعين عاما وهذا الشرط من الناحية الموضوعية والعملية يصعب نفيه أو تأكيده لأنه يقوم بصفة أساسية على شهادة الشهود، بل حتى قرار الاعتراف بالمشاركة في ثورة التحرير المسلمة لأعضاء جيش التحرير الوطني أو أعضاء المنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني قائم بصفة أساسية على شهادة الشهود ولذلك كثيرا ما تؤثر المصالح والخلافات الشخصية في تقديم هذه الشهادة .

ب- شروط مهنية: المشرع قسم المستفيدين إلى فئتين رئيسيتين بنص المادة 10 حيث نص بالفقرة 02 على العمال الدائمين وكذا إطارات المستثمرات ونص بالفقرة 3 من نفس المادة على المهندسين، التقنيين، عمال موسميين والفلاحين الشباب فكأن بالمشرع يريد أن يقسم المستفيدين إلى مستفيدين درجة أولى ومستفيدين درجة ثانية:

ب-1- العمال الدائمين و إطارات المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور القانون 19/87: لقد اشترط المشرع أن يكون المستفيد عاملا دائما في القطاع الفلاحي، أي الشخص الذي مارس عمله في المزرعة حتى الموسم 1986-1987 ويضاف إلى ذلك العامل الذي سبق له أن مارس عمله في المزرعة الاشتراكية، ثم انتدب لأسباب تقتضيها مصلحة الخدمة في هياكل أخرى تابعة للقطاع الفلاحي أو معني بتقليص عدد العمال خلال الموسم 86-87 في إطار تطبيق التعليم رقم 1114 المؤرخة في 1986/11/09 والمتعلقة بمردودية المزارع الاشتراكية أو كان أثناء تأدية الخدمة الوطنية²، كذلك مستخدمو تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة، ويقصد بالمستثمرات الفلاحية القائمة المزارع الاشتراكية وكذا المستثمرات الفلاحية القائمة إن وجدت نتيجة تطبيق المنشور الوزاري المشترك الصادر

¹ عجة الجيلاي، مرجع سابق، ص 200.

² بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 130 .

في 30 أوت 1987¹، ويقصد بمستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة الإداريين والمحاسبين².

ب-2- المهندسون، التقنيون، العمال الموسميون والفلاحون الشباب: الأشخاص الممارسون لمهنة مهندسين أو تقنيين فلاحيين³، وكذا حاملي شهادات في الميدان الفلاحي من مؤسسات التكوين الفلاحي⁴، وذلك بغية الاستفادة من معارفهم العلمية، ولكن ميدانيا ثبت أن العديد من المستثمرات لا تأخذ بعين الاعتبار بالإرشادات التي يقدمها المهندسون والتقنيون الفلاحيون، بل أجبرهم بقية الأعضاء على تقديم جهد جسدي الأمر الذي أدى بهم إلى التخلي عن حقهم والانسحاب من المستثمرات الفلاحية التي كانوا أعضاء فيها⁵، أما العمال الموسميون فهم من يعملون في المزرعة موسما زراعيا، فعملهم لا يتسم بالديمومة وإنما يرتبط بفترة زمنية معينة هي غالبا أوقات زرع وجني الثمار، أما الفلاحون الشباب فعلى الرغم من قلة المستفيدين من هذه الفئة إلا أن المشرع نص على أحقيتهم في الاستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حيث صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 90/ SM/540 المؤرخ في 09/10/1999⁶، والذي نص على منح المباني غير المخصصة للشباب، لاسيما تلك المهملة وغير المستعملة.

حسب المادة 10 فقرة أخيرة فإنه في كل الحالات المنصوص عنها سابقا تمنح الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق، والسؤال المطروح هنا هل تمنح لهم الأولوية إذا توافرت

¹ صدر هذا المنشور قبل إلغاء الأمر 71-73 مما أثار انتقادا كبيرا لأنه لا يعقل أن يلغي منشور قانون.

² بوضيحات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري بقسنطينة، 2006-2007، ص 65.

³ المادة 10 ف 5 من القانون 87-19، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، السالف ذكره.

⁴ Ministère de l'agriculture, direction des institutions rurales, guide des exploitations Agricoles, op.cit, P4.

⁵ بوضيحات سوسن، المرجع السابق، ص 66.

⁶ Circulaire interministérielle N°540/SM/90 du 09/10/1990 relative: Bâtiments d'exploitation relevant des EX. DAS, non affectés – attribution au profit des jeunes.

فيهم الشروط المنصوص عنها سابقا كالعامل الدائم والمهندس أو التقني أم تمنح لهما لأولوية في جمع الحالات؟

حسب الدكتور بن رقية بن يوسف فان منح الأولوية للمجاهدين وأبناء الشهداء يكون بإعطاء الأولوية لهم مقارنة ببقية المترشحين، فإذا كان المجاهد أو ابن الشهيد عاملا دائما أو مهندسا أو تقنيا فلاحيا فانه يفضل على العامل الدائم أو المهندس أو التقني الفلاحي غير المجاهد¹.

2- شروط تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بمفهوم القانون 10-03:

لقد نص المشرع على تحويل حق الانتفاع الدائم بالنسبة للمستفيدين طبقا للقانون 87-19 والحائزين على عقود إدارية مشهورة في المحافظة العقارية أو قرار ولائي، شريطة أن يكونوا قد أوفوا بالتزاماتهم التي فرضها عليهم القانون 87-19²، كما نص على الحالات التي يقصى فيها الأعضاء المستفيدون من حق الانتفاع الدائم من تحويل حقهم إلى حق امتياز³.

أ- الحالات التي يحول فيها حق المستفيدين من حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز: وهي الحالات المنصوص عنها بالمادة 03 من القانون 10-03 وهي كالتالي:

أ-1- حيازة المستفيدين لعقود إدارية مشهورة بالمحافظة العقارية: وهم المستفيدون من حق الانتفاع الدائم بمفهوم القانون 87-19 والذين تمت استقاداتهم بقرار ولائي سواء في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو مستثمرة فلاحية فردية وتجسد ذلك بإعداد عقد إداري من طرف مديرية أملاك الدولة مسجل ومشهر بالبطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا⁴، مع الإشارة هنا أن عقود منح حق الانتفاع الدائم جسدت القرارات الولائية الممنوحة بموجب أحكام القانون 87-19، وتاريخ شهر العقد الإداري المثبت للحقوق

¹ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 132.

² المادة 05 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة السالف ذكره.

³ المادة 07 من القانون 10-03، السالف ذكره.

⁴ Ministère de l'agriculture, direction des institutions rurales guide Des exploitations agricultures, op.cit, P4.

العقارية على مستوى المحافظة العقارية هو التاريخ الذي تصبح فيه المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية تتمتع بالشخصية المعنوية وما يستتبع ذلك من ذمة مالية مستقلة، أهلية التقاضي، الاشتراط والتعاقد طبقا لقواعد القانون المدني وتعتبر بذلك شركة مدنية تخضع للتشريع المعمول به¹، بالإضافة إلى الحائزين على عقود إدارية مشهورة هناك المستفيدون الذين تحصلوا على حق الانتفاع الدائم بموجب عقود توثيقة مشهورة مثبتة لعملية تنازل عن حق الانتفاع الدائم، بالإضافة إلى الذين آل إليهم حق الانتفاع الدائم عن طريق شهادات توثيقية مسجلة ومشهورة بعد وفاة المستفيد الأصلي².

أ-2- **حيازة المستفيدين لقرارات ولائية:** كما هو معروف فإن حق الانتفاع لا يمنح إلا بقرار إداري صادر عن والي الولاية والذي على أساسه تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري المثبت للحقوق العينية للمنتجين الفلاحيين وواجباتهم، والمخطط المساحي المرفق بالقرار المعد من قبل مديرية مسح الأراضي الذي يجسد مساحة المستثمرة، حدودها، رقم مجموعة الملكية، القسمة المساحية والبلدية، إلا أنه هناك عدد معتبر من المستثمرات الفلاحية حائزة على قرارات ولائية ولم تجسد هذه الأخيرة بعقود إدارية لسبب أو لآخر وقد أخذ القانون 03-10 ذلك بعين الاعتبار، إلا أن السؤال المطروح هو ما مصير القرارات الولائية الممنوحة قبل صدور القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 ولاسيما منها تلك الصادرة طبقا للأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971؟.

بالرجوع إلى المادة 05 من القانون 03-10 نجدها لم توضح المقصود بالقرار الولائي هل ذلك الصادر طبقا للقانون 87-19 أم يدخل في مفهوم ذلك حتى ذلك الصادر قبل صدور القانون 87-19؟ مما أوقع حتى المختصين في حيرة بمدلول المادة 05 من القانون 03-10 وأصبح بعض مديري أملاك الدولة يرفضون الملفات الخاصة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز الواردة إليهم من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمبنية

¹ المادة 13 من القانون 87-19، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، السالف ذكره.

² كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، د ط، د س ن ص 18.

على قرارات ولائية سابقة في تاريخ صدورها عن صدور القانون 87-19، إلى أن أصدرت المديرية العامة للأمالك الوطنية المذكرة رقم 10672¹، التي تحت فيها مديري أملاك الدولة على التكفل بالملفات المرسله من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك مهما كان تاريخ تحرير القرار الولائي، فأحكام هذه المذكرة جاءت في نفس سياق أحكام القانون 87-19، التي تنص على تطبيق أحكام القانون 87-19 على المستفيدين من تخصيص فردي طبقاً للأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية².

أ-3-الوفاء بالالتزامات بمفهوم القانون 87-19: رجوعاً للقانون 87-19 نجد هذا الأخير قد نص على جملة من الالتزامات أهمها دفع الإتاوة والاستغلال الأمثل للأراضي الممنوحة والمحافظة على طابعها الفلاحي³، والمشاركة المباشرة في الأشغال والإدارة وكل إخلال بالتزام من هذه الالتزامات يعرض المخالف إلى إسقاط حقه قضائياً⁴، بالرجوع إلى الإحصائيات الرسمية المعدة من طرف المديرية العامة للأمالك الوطنية نجد أنه إلى غاية 2002/12/31 وصل باقي التحصيل المتعلق بحق الانتفاع الدائم إلى مبلغ 4.634.318.140.00 دج وهو ما يفوق توقعات الميزانية لسنة 2003⁵.

ونظراً لأهمية هذه العملية ولحاجة المنتجين الفلاحيين لمرافقتهم في هذا النظام الجديد المسير للأراضي الفلاحية العمومية، ولاسيما أن عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مربوطة بموعد محدد وهو ثلاث (3) سنوات ابتداء من صدور القانون 10-03

¹ المديرية العامة للأمالك الوطنية، المذكرة رقم 10672، المؤرخة في 2011/10/30، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

² المادة 46 من القانون 87-19، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، السالف ذكره.

³ المادة 18 من القانون 87-19، السالف ذكره.

⁴ المديرية العامة للأمالك الوطنية، المذكرة رقم 3698، المؤرخة في 2000/07/12، المتعلقة بحق استغلال الأراضي الفلاحية.

⁵ المديرية العامة للأمالك الوطنية، المذكرة رقم 3710، المؤرخة في 2003/07/08، المتعلقة بحق استغلال الأراضي الفلاحية.

بالجريدة الرسمية¹، فكان يجب على الإدارة لتحقيق ذلك في الآجال الممنوحة التعامل بمرونة مع هذا الشرط مما دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية إلى إصدار المذكرة رقم 3085²، التي تحث فيها مديري أملاك الدولة على عدم ربط تسديد متأخرات الإتاوة السنوية لحق الانتفاع الدائم بتحرير عقود الامتياز وذلك بغرض تسريع العملية لانتهاء منها في الآجال المحددة رغم أن ذلك مخالف لأحكام المادة 06 من القانون 87-19 وكذا أحكام المادة 05 من القانون 10-03.

أما بالنسبة لحالات تغير الوجهة الفلاحية للمستثمرة الفلاحية وكذا الأملاك السطحية التابعة لها ولاسيما تلك التي شيدت عليها مباني غير شرعية، فإذا كانت هذه المباني صالحة للمستثمرة يتم تسويتها أما إذا كانت هذه المباني لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية أو شيدت من قبل الغير (أجانب عن المستثمرة) فإذا ثبت تواطؤ المستثمر ينبغي في هذه الحالة إسقاط حقه مع متابعتة قضائياً بسبب تحويل الطابع الفلاحي³.

ب- الحالات التي يقضى فيها المستفيدين من تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

هناك عدة حالات يقضى فيها المستفيد من تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وهذه الحالات يمكن إجمالها في:

ب-1- الذين حازوا أو أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوقاً خرقاً للأحكام التشريعية: وهم المستفيدون الذين قاموا بالتنازل عن حقوقهم بموجب عقود توثيقية غير مشهورة أو خرقاً لأحكام التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15/07/2002 أو بموجب عقود عرفية⁴، حيث يجب في هذا الإطار إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستفيد المتنازل أما

¹ المادة 32 من القانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة 3085، المؤرخة في 11/04/2011، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

³ التعليمات الوزارية المشتركة (بين وزارة المالية، الفلاحة و التنمية الريفية، الداخلية و الجماعات المحلية) رقم 06 المؤرخة في 11/09/2012، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.

⁴ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، السالف ذكرها.

أصحاب الحقوق المكتسبة فنتم تسويتهم إذا استوفوا الشروط المنصوص عنها بالقانون 19-87 وكذا القانون 03-10 مع الاستغلال الفعلي للأرض أو الأرض والأمالك السطحية حسب الحالة¹، مع أن ذلك يتنافى مع أحكام المادة 34 من القانون 19-87، التي تشترط أن يتم كل تغيير في تكوين أعضاء المستثمرة أو هويتهم بعقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار.

ب-2-الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء: هناك من المستفيدين بحق الانتفاع الدائم بمفهوم القانون 19-87 من تم إسقاط حقهم بموجب أحكام قضائية حائزة على قوة الشيء المقضي فيه وذلك بعد قيام الإدارة بمتابعتهم قضائياً، وذلك سواء نتيجة لعدم دفع الإتاوة المستحقة أو قيامهم بمعاملات غير مشروعة أو مخالفة للتشريع والتنظيم المعمول به أو نتيجة لإخلالهم بالتزام من الالتزامات المفروضة عليهم قانوناً²، كعدم الاستغلال المباشر والشخصي للأرض أو إسقاط حقهم طبقاً لأحكام المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1993/05/29 ولاسيما المادة 10 منه، والذي تقضي أحكامه بإسقاط حق كل مستفيد ثبت أنه كان له تاريخ غير مشرف إبان الثورة التحريرية ولو تم تسليمه العقد الإداري.

ب-3-الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم: وهم المستفيدون من أراضي فلاحية تابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب قرارات ولائية ولم تكرر هذه الأخيرة بعد بعقود إدارية مشهورة³، فعند إخلالهم بالالتزامات المفروضة عليهم يقوم الولاية بإلغاء قرارات الاستفادة وبالتالي يقصون من عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز .

أما ملفات المستفيدين المطروحة أمام الجهات القضائية المختصة والتي لم تصدر فيها أحكام نهائية بعد فتؤجل وتبقى قيد الانتظار إلى غاية الفصل النهائي فيها.

¹ Ministère de l'agriculture et du développement rural, office national des terres agricoles, guide de procédures de conversion du droit de jouissance en droit de concession, 2010, p 09.

² Ministère de l'agriculture et du développement rural, office national des terres agricoles, ibid, P11.

³ المادة 07 من القانون 03-10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

ثانيا- الشروط المتعلقة بموضوع العقد.

الشروط المتعلقة بموضوع العقد أو محل العقد هي الأرض أو الوعاء العقاري وكذلك الأملاك السطحية التابعة للأرض والتي توضع عادة لخدمتها.

1- الوعاء العقاري:

الوعاء العقاري كمحل لعقد الامتياز هو الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، المحددة بموجب أحكام المادة 18 من القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم، التي ألت إلى الدولة بطرق مختلفة، منها تلك العائدة إلى الدولة بموجب أحكام القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم¹، حيث تم إدماج أملاك العرش والأملاك البلدية التي كانت في صندوق الثورة الزراعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة، كما هو معروف فإن ملكية الدولة للأراضي الفلاحية تطورت منذ الاستقلال حيث نجد إحصائيات سنة 1963 تشير إلى امتلاك الدولة لخمسة عشرة (15) مليون هكتار تقريبا²، ثم صدرت عدت نصوص وسعت من مساحة الأراضي الفلاحية التابعة للدولة كالمرسوم 63-168 المؤرخ في 1963/05/09 المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية التي تكون طريقة اكتسابها، تسييرها واستغلالها تخل بالنظام العام أو السلم الاجتماعي، ثم تلاه القانون 63-276 المؤرخ في 1963/07/26 والذي ضم استغلالات الأشخاص الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية ضمن أملاك الدولة، والأمر 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة³، وصولا إلى الأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية والذي تم بموجبه تأميم مساحات شاسعة من ملكية الخواص والمقدرة بحوالي 400 ألف هكتار .

كما تم ضم أراضي العرش المقدرة بحوالي 800 ألف هكتار وأراضي البلدية المقدرة بحوالي 100 ألف هكتار لتصبح بذلك الملكية المفرغة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية

¹ المادة 85 من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، السالف ذكره.

² عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر- العقار-، دار هومة، الجزائر، د ط، 2004، ص 77.

³ الأمر 66-102 المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر عدد 36،

الصادرة في 06 مايو 1966.

تقدر ب 20 مليون هكتار¹، تجدر الإشارة أنه بعد صدور الأمر 95-26 تم إرجاع نسبة كبيرة من الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين، شريطة أن لا يكون لصاحبها تاريخ غير مشرف طوال الثورة التحريرية وأن لا تكون هذه الأراضي فقدت طابعها الفلاحي²، وبالرجوع إلى إحصائيات سنة 1993 فان الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة تقدر ب: 2.468.394 هكتار مخصصة كوعاء عقاري للمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، 0.8 مليون هكتار وعاء ل: 40 ألف مستغل فردي بالإضافة إلى 1.5 مليون هكتار مخصصة كوعاء عقاري للمزارع النموذجية³.

2- الأمالك السطحية:

الأمالك السطحية هي جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية ماعدا الأرض، وهي المعدات، الأدوات، المباني، المنشآت والمواشي⁴، وقد عرف المشرع الأمالك السطحية بأنها مجموع الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني، الأغراس، منشآت الري، أما المعدات فتشمل الجرارات، الحاصدات، مضخات وأنابيب السقي والمحارث، أما المباني والمنشآت فيقصد بها المحلات المخصصة للاستعمال السكني وكذلك تلك المستعملة في مختلف مراحل الإنتاج كالمخازن المستودعات والإسطبلات.

يتم التنازل عن الأمالك السطحية على سبيل التملك إلى أعضاء المستثمرات الفلاحية في الشيوخ وبالتساوي بين الأعضاء مقابل دفع مقابلها المالي⁵، حسب التقرير التقيمي الذي تعده إدارة أملاك الدولة، فيما يخص وسائل الإنتاج التي لا يمكن توزيعها لعدم كفايتها أو لاستحالة توزيعها فإنها تستعمل استعمالا مشتركا بين مستثمرتين أو أكثر حسب القدرة مثل حاصدة أو بئر مخصص للسقي.

¹ عمار علوي، المرجع السابق، ص 78.

² المادة 03 من الأمر 95-26، المعدل والمتمم للقانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، السالف ذكره.

³ عمار علوي، مرجع سابق، ص 84، 92.

⁴ بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، كلية

الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009، ص 110.

⁵ المادة 07 ف2 من القانون 87-19، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية

وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، السالف ذكره.

الإشكال الذي يطرح هنا هو إذا كانت المادة رقم 07 من القانون 87-19 قد منحت الأملاك السطحية للمستفيدين على سبيل التمليك فان المادة 04 من القانون 10-03 قد نصت على أنها تمنح على سبيل الامتياز مثلها مثل الأرض تماما، فهل يعتبر ذلك عملية تأميم جديدة مقنعة ؟ أم نزع للملكية ؟ فحتى لو سلمنا بذلك فان نزع الملكية يكون مقابل تعويض عادل ومسبق.

بعد أن تم التطرق إلى شروط منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الخاضعة لأحكام القانون 87-19، وجب الانتقال إلى شروط منح حق الامتياز في الأراضي التي لم يشملها القانون 87-19.

الفرع الثاني: شروط منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التي لم يشملها القانون 87-19

تختلف شروط منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي لم يشملها القانون 87-19 التي لم تكن موضوعا لمنح حق الانتفاع الدائم، كالأراضي الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية من أجل انجاز المهام الموكلة لها والتي نظمها المرسوم التنفيذي 11-06 المؤرخ في 10/01/2011¹، الذي جاء تطبيقا للقانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 ولاسيما المادة 19 منه²، عن شروط منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والأملاك السطحية المتوفرة³، وكذا المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

¹ المرسوم التنفيذي 11-06 المؤرخ في 10/01/2011، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج ر عدد 02 الصادرة في 12 يناير 2011.

² القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، السالف ذكره.

³ المادة 17 من القانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

أولاً- شروط منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية:

تضع الدولة تحت تصرف الهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية مهما كان طابعها أراضي فلاحية تابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز وكذا وسائل الاستغلال، بهدف إنجاز مهمة تطوير المادة النباتية، الحيوانية، البحث، التكوين و/أو الإرشاد، كما يمكن أن توضع هذه الأراضي تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، العلمي التكنولوجي والتقني عن طريق التخصيص¹، سوف نتطرق إلى تقديم الطلب ثم إلى ميعاد تقديمه.

1-تقديم الطلب:

تقوم المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية بإيداع طلب منح حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية²، ويجب أن يتضمن هذا الطلب على الخصوص طبيعة الأمالك المعنية والهدف من طلب حق الامتياز، أما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي فان إيداع طلب التخصيص يودع لدى الوزير المكلف بالمالية بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالفلاحة مع إرفاق مخطط لمسح الأراضي عند الاقتضاء³.

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 11-06، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، السالف ذكره.

² أنشئ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24/02/1996، ج ر عدد 15 الصادرة في 28 فبراير 1996، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 09-339 المؤرخ في 22/10/2009، ج ر عدد 61 الصادرة في 25/10/2009، ويعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير، يمارس مهام الخدمة العمومية، حيث يتولى السياسة الوطنية العقارية الفلاحية، ويكلف بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، كما يضمن متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة على سبيل الامتياز، مع الحرص على ألا تؤدي أية معاملة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.

³ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 11-06، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، السالف ذكره.

2- ميعاد تقديم طلب منح حق الامتياز:

يجب على المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية إيداع طلب منح حق الامتياز خلال أجل ستة (06) أشهر من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 06-11 بالجريدة الرسمية¹، فإذا كان هذا الأخير صدر بالجريدة الرسمية في 12 يناير 2011 فان آخر أجل لتقديم طلب منح الامتياز للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات الاقتصادية هو يوم 12 جويلية 2011، وبالتالي فان أي طلب يقدم بعد هذا التاريخ لا يؤخذ بعين الاعتبار.

ثانيا: شروط منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة المتوفرة والمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات

وتختلف شروط المنح في حالة منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة المتوفرة عن منحه في المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات وبالتالي سوف نتطرق لدراسة كل حالة على حدة.

1- شروط منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة المتوفرة:

تمنح إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتوفرة عن طريق إعلان الترشح الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد ترخيص من الوالي²، ولاسيما في تلك العائدة للدولة عن طريق ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³، تلك التي آلت للدولة بعد إلغاء حق الانتفاع الدائم لبعض

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06-11، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، السالف ذكره.

² المادة 25 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة، ج ر عدد 79 الصادرة في 2010/12/29.

³ المادة 15 من القانون 03-10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة السالف ذكره.

المستفيدين تطبيقاً لأحكام القانون 87-19، التي أخل أصحابها بالالتزامات المفروضة عليهم بموجب أحكام القانون 10-03، بنهاية مدة حق الامتياز¹، يشترط في المترشح أن يكون من جنسية جزائرية والمشرع هنا لم يخرج عن القاعدة حيث نجده يشترط ذلك بالقانون 87-19 المادة 10 وكذلك بالقانون 10-03 بالمادة 04 منه، كما يشترط أن يكون المترشح شخصاً طبيعياً، فبالتالي لا يمنح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية المتوفرة وكذا الأملاك السطحية للأجانب ولا للأشخاص المعنوية²، مثلما هو عليه الحال بالنسبة لأحكام المادة 04 من القانون 10-03، كما يجب إرفاق الطلب بدراسة للمشروع بالنسبة للمترشحين الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية، كما تجدر الإشارة أن القانون 10-03 قد حدد أولويات بالنسبة لهذا المنح حيث تعطى الأولوية إلى المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، وكذلك للمستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم، فالمشرع منذ صدور القانون 08-16 أصبح يشجع على تجميع الأراضي الفلاحية، وبالنسبة للأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية عندما يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرات الفلاحية وعصرنتها³.

2- شروط منح الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بالمستثمرات الجديدة للفلاحة و تربية الحيوانات

تقوم الولاية بتحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، لتشرع بعد ذلك في إطلاق إعلانات عبر البلديات لإظهار المنفعة بالنسبة للمترشحين الأكفاء، حيث تخضع أراء الإعلانات عن إظهار المنفعة إلى نشر واسع وبكل الوسائل بما في ذلك المواقع الالكترونية لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية والديوان الوطني

¹ المادة 26 من القانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المادة 02 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية الصادر بتاريخ 2012/11/11، المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي والأملاك السطحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر عدد 44 الصادرة في 2013/09/15.

³ المادة 17 من القانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

للأراضي الفلاحية¹، بهدف ضمان نشر واسع للمعلومات لإعلام المترشحين وضمانا للشفافية والنزاهة²، وللحصول على حق الامتياز بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات يجب تقديم طلب إلى اللجنة الدائرية أو الولائية حسب الحالة ونميز هنا بين ثلاث حالات:

الحالة الأولى عندما لا تتجاوز مساحة المستثمرة عشر (10) هكتارات، حيث يقدم الطلب في هذه الحالة إلى اللجنة الدائرية من طرف المترشحين المهتمين ويشترط أن يكون لديهم مشروع تنمية وتثمين للأراضي الفلاحية التي ستمنح لهم وغالبا ما يوجه هذا المحيط لاستقطاب فئة الشباب³، حيث يرتب المترشحين حسب طبيعة المشروع المقدم وقابليته للحياة ثم الأولوية الممنوحة للحائزين على الشهادات و/أو اللذين لديهم تكوين في المجال الفلاحي، وكذا أبناء الفلاحين والممارسين في الميدان والقاطنين بالمكان الذي يتواجد به المحيط⁴.

الحالة الثانية عندما تكون المساحة محصورة ما بين عشر (10) هكتارات كحد أدنى والمساحة القصوى المحددة حسب أحكام المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326⁵، ففي هذه الحالة يجب على المترشح صاحب الطلب تقديم طلبه أمام اللجنة المكلفة التي يتأسسها الوالي، مع إرفاق عرض مشروع التنمية بدراسة للمشروع ومخطط استثمار، حيث تخصص هذه المحيطات لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات موجهة مباشرة للمستثمرين⁶.

¹ المنشور الوزاري المشترك (وزارة المالية، الفلاحة والتنمية الريفية، الداخلية والجماعات المحلية) رقم 108 الصادر في 2011/02/23، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات.

² Ministère de l'agriculture et du développement rural, guide des procédures du dispositif de création de nouvelles exploitations agricoles et d'élevage, p 09

³ Ministère de l'agriculture et du développement rural, guide des procédures du dispositif de création de nouvelles exploitations agricoles et d'élevage, p10

⁴ المنشور الوزاري المشترك رقم 108، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات، السالف ذكره.

⁵ لا تفوق المساحة القصوى عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما هي محددة بالمرسوم 97-490 المؤرخ في 1997/12/20.

⁶ Ministère de l'agriculture et du développement rural, guide des procédures du dispositif de création de nouvelles exploitations agricoles et d'élevage, p 12

الحالة الثالثة تخص المستثمرات التي تتجاوز فيها المساحة العتبات المحددة بالمادة 23 من المرسوم 10-326 المذكورة أعلاه، وفي هذه الحالة الترتيب الذي تضعه اللجنة الولائية يخضع لرأي الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية .

على مستوى ولاية سكيكدة تم إنشاء أربع (4) محيطات لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات وذلك على مستوى بلدية بن عزوز بمساحة إجمالية تقدر ب: 1199 هكتار حيث تم منح حق الامتياز إلى ثلاث (3) مستثمرين من أجل انجاز مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات بمساحة تقدر ب: 121 هكتار¹.

بعد أن تطرقنا إلى شروط منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وجب التعرف على كيفية هذا المنح.

المطلب الثاني: كيفية منح الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة

يتم منح حق الامتياز للمستثمرين أصحاب الامتياز حسب أشكال ثلاث، أهمها تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أما الشكل الثاني هو منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للمؤسسات العمومية والهيئات التابعة لها والمؤسسات الاقتصادية، أما الشكل الأخير فهو منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة المتوفرة والمحيطات المخصصة لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

الفرع الأول: كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

يعمل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على إعلام المستفيدين في المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية بالأجال الممنوحة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز والمقدرة بثمانية عشرة شهرا (18) من تاريخ صدور القانون 10-03 بالجريدة الرسمية،

¹ www.onta.dz/-les-perimetres-proposés/html. (le 01/03/2014 à 23:29)

ودعوتهم لتقديم طلباتهم المتعلقة بتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز مرفقين بالملف الإداري المطلوب وإلا سوف يفقدون حقوقهم¹، وذلك باستعمال عدة قنوات كالبريد وتعليق الإعلانات بمديرية المصالح الفلاحية ومقرات البلديات والغرف الفلاحية²، كما يمكن أن يتم ذلك عن طريق الإذاعات الوطنية والمحلية، لذلك سوف نتطرق إلى كل حالات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وكذا الصعوبات التي تعيق هذا التحويل ومقترحات تسويتها.

أولاً- حالات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

يقدم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المتواجد بعاصمة الولاية على أن يكون بشكل فردي وبنمى في هذه الحالة بين فرضيتين:

1- حالة طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف المستفيد:

يقدم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بشكل فردي وهذا سواء كان المستفيد منتما لمستثمرة فلاحية فردية أو جماعية³، على أن يرفق الطلب بملف يتضمن على الخصوص استمارة تقدم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتي تملأ بشكل واف، نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية لإثبات هوية المستفيد وكذا إثبات جنسيته، شهادة شخصية للحالة المدنية والهدف من طلب هذه الشهادة هو إثبات أن مقدم الطلب لا يزال على قيد الحياة، شهادة ميلاد بالإضافة إلى نسخة من العقد الإداري المثبت للحقوق العقارية مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً أو عقد توثيقي مشهر متضمن التنازل عن حق الانتفاع الدائم، في حالة عدم توفر المستثمرة على عقد إداري مشهر يقدم المستفيد نسخة من القرار الولائي المانع لحق الانتفاع مع إرفاق

¹ المادة 30 من المرسوم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² Ministère de l'agriculture et du développement rural, guide des procédures du dispositif de création de nouvelles exploitations agricoles et d'élevage, p 7.

³ المادة 02 من المرسوم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

المخطط المساحي أو مستخرج لمسح الأراضي إذا كانت المستثمرة واقعة ببلدية ممسوحة، على أن يقدم المستفيد تصريح شرفي ممضى ومصادق عليه يتضمن جرداً للأملاك السطحية للمستثمرة ويتعهد بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 وذلك وفقاً لنموذج مقدم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹.

2- حالة طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف ورثة المستفيد:

إذا كان المستفيد من حق الانتفاع الدائم متوفياً فإن طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يتم تقديمه من أحد الورثة على أن يكون حائزاً على وكالة توثيقية من بقية الورثة موضوعها تمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية²، يقدم الوكيل الطلب مرفقاً بالوثائق المطلوبة كما في حالة تقديم الطلب من قبل المستفيد نفسه، مع الإشارة أنه فيما يخص النسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية، شهادة الشخصية للحالة المدنية، شهادة الميلاد فتقدم من قبل كل الورثة بالإضافة إلى فريضة شرعية للمستفيد المتوفي معدة أمام موثق أو شهادة توثيقية مشهورة متضمنة نقل حق الانتفاع الدائم إلى الورثة بعد الوفاة.

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد تلقيه للملف المقدم بفحصه والتأكد من أن المستفيد لم يكن محل إسقاط حق أو تخلي ثم يقوم بإعداد دفتر الشروط، الذي يمضى بعد ذلك من قبل المستثمر صاحب الامتياز (الوكيل) من جهة ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة ثانية، ليحول الملف المقدم ودفتر الشروط بعد ذلك إلى مديرية أملاك الدولة لإتمام إجراءات تحرير عقد الامتياز باسم كل مستثمر على حدة³.

تجدر الإشارة في هذا المقام وبالنسبة للحالتين المذكورتين أنه يجب عليهم تقديم طلب تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز خلال مدة ثمانية عشرة شهراً من نشر القانون في الجريدة الرسمية، وفي حالة عدم تقديم الطلب يوجه مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

¹ كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 73.

² المادة 03 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف ذكره.

³ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

إعذارين متبايعين يفصل بين الأول والثاني شهرا على الأقل عن طريق محضر قضائي للمستفيد أو المستفيدين حسب الحالة لإبلاغهم أنه في حالة لم يقدموا الطلب المذكور مرفقا بالملف خلال الآجال المحددة فإنه سيتم إسقاط حقهم¹.

ثانيا-الصعوبات التي تعيق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ومقترحات تسويتها:

بعد تقديم المستفيدين لملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، سواء أثناء فحص الملف من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو بعد تحويل الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقود الامتياز ظهرت صعوبات تعيق عملية التحويل²، هذه الصعوبات قد تكون إدارية وقد تكون تقنية وسوف نحاول حصر مجمل الإشكالات المطروحة مع تقديم الحلول التي اقترحتها المديرية العامة للأملاك الوطنية من أجل تخطي هذه الإشكالات والانتهاء من هذه العملية في الآجال المقررة لذلك.

1-الصعوبات التي تعيق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

الصعوبات التي ظهرت على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هي صعوبات تقنية بحتة والتي تم اكتشافها بعد المباشرة في معالجة الملفات، كاختلاف المساحة بين تلك المدونة على المخطط المساحي وتلك المذكورة بعقد حق الانتفاع أو القرار الولائي³، عدم تحيين المخططات المساحية جراء عمليات الاقتطاع أو الاسترجاع أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة⁴، بالإضافة إلى حالات إخلال المستفيدين بالتزاماتهم وذلك بتشييد مباني غير شرعية على الأراضي الممنوحة لهم أو تنازلهم عن حقهم إما بواسطة عقود توثيقية غير مشهورة أو عرفية، ظهور مستفيدين يحوزون أراضي فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة

¹ المادة 30 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف ذكره.

² المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 7105، المؤرخة في 2011/07/03، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.

³ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 10672، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، السالف ذكرها.

⁴ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 10144، المؤرخة في 2012/10/09، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.

وليس لهم قرارات ولائية ولا عقود إدارية ولكن وردت أسمائهم في محاضر اجتماع اللجان الولائية¹، ومستفيدين لديهم قرارات ولائية ولا يستغلون أي أرض، أخيرا هناك مستثمرات فلاحية لم يتم تحديد معالمها إلى غاية اليوم².

وقد ظهرت على مستوى إدارة أملاك الدولة أثناء إعداد عقود الامتياز صعوبات إدارية بحتة حيث يشترط بعض المحافظين العقاريين تقديم شهادة ميلاد أصلية³، بالإضافة إلى الآجال الطويلة التي تقتضيها عملية تسليم وثيقة CC4bis من طرف مديرية مسح الأراضي لما يتعلق الأمر بمنطقة ممسوحة، احتواء الملفات المحولة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى إدارة أملاك الدولة على وثائق متناقضة فيما بينها مثلا الأملاك السطحية المبينة في قائمة الجرد غير مطابقة لتلك المذكورة بدفتر الشروط⁴، وجود ورثة لمستفيد متوفى بعضهم ليس من جنسية جزائرية واختلاف في هوية بعض المستفيدين بين الوثائق المقدمة وما هو مدون في عقد الانتفاع الدائم، اختلاف بين مراجع المسح المدونة ضمن مستخرجات المسح ووثائق المسح الممسوكة على مستوى المحافظات العقارية، وفي بعض الحالات عدم تسليم المحافظات العقارية الدفاتر العقارية الخاصة بالمستثمرات الفلاحية إلى مديرية أملاك الدولة أو تسليمها إلى المستفيدين من حق الانتفاع الدائم، وقوع بعض المستثمرات في اختصاص إقليمي لولايتين⁵، مع رفض بعض مديري أملاك الدولة استلام الملفات المقدمة بصفة فردية لما يتعلق الأمر بمستثمرات جماعية وكذا رفض التكفل بملفات مبنية على قرارات ولائية تعود إلى ما قبل صدور القانون رقم 87-19.

¹ التعلية الوزارية المشتركة رقم 06، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، السالف ذكرها.

² المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 3085، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، السالف ذكرها.

³ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 05668، المؤرخة في 2011/05/24، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.

⁴ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 08711، المؤرخة في 2011/09/05، المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز.

⁵ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 10144، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، السالف ذكرها.

2- مقترحات تسوية الصعوبات التي تعيق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

نص المرسوم 10-326 على استحداث لجنة ولائية يترأسها الوالي تتكفل بدراسة الملفات المتطلبة لمعلومات تكميلية أو تستحق تحققاً من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، حيث تحول إليها هذه الملفات من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للفصل فيها، فإذا تم قبول الملف يقوم الوالي بدوره بإرساله للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقاً بمحضر اجتماع اللجنة لإتمام إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أما إذا لم يقبل الملف يعلم الوالي المستثمر المعني وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفضه، للمستثمر اللجوء إلى القضاء للطعن في قرار اللجنة، تتشكل اللجنة الولائية من مدير أملاك الدولة، مدير الحفظ العقاري، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي، مدير البناء والتعمير، مدير التنظيم والشؤون العامة، ممثل مجموعة الدرك الوطني¹.

كما عملت وزارة المالية بالتنسيق مع وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية على تقديم حلول للمشاكل والصعوبات المطروحة على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإدارة أملاك الدولة، ففيما يخص اختلاف المساحة بين المخطط المساحي وعقد الانتفاع الدائم أو القرار الولائي، تم التمييز بين حالتين الأولى لما تكون المساحة المذكورة بالمخطط المساحي أقل أو تساوي المساحة المذكورة بالعقد الإداري أو القرار الولائي فهنا يتم التقيد بالمساحة المذكورة بالمخطط المساحي على أن لا يتجاوز الفارق 20/1²، أما إذا تجاوز الفارق هذه النسبة فالملف يرسل من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى اللجنة الولائية للفصل فيه، التي تقوم بدورها بتكليف مديرية مسح الأراضي بتعيين مخططات تحديد ورسم الحدود الخاص بالمستثمرة³، أما فيما يخص عدم تعيين المخططات المساحية جراء عمليات الاقتطاع أو الاسترجاع أو نزع الملكية فقد تم الأمر بتجميد عملية إعداد عقد

¹ المواد 06، 07، 08 من المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المديرية العامة للأمالك الوطنية، المذكرة رقم 10672، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقضاء العمومي، السالف ذكرها.

³ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، السالف ذكرها.

الامتياز إلى غاية استكمال هذه الإجراءات وتحديد مساحة القطعة الأرضية المتبقية التي ستكون محل منح امتياز لفائدة المستثمر الفلاحي¹، إلا أنه من أجل الإسراع في إتمام هذه العملية ونظرا لارتباط مصالح مسح الأراضي بإتمام عملية المسح العام قبل نهاية سنة 2014، فإن المديرية العامة للأمالك الوطنية قررت رفع التجميد على هذه الحالات، والقيام بإعداد عقود الامتياز للمستثمرين أصحاب الامتياز بالمساحة القديمة قبل الاقتطاع أو الاسترجاع أو نزع الملكية مع إضافة فقرة بعقد الامتياز تنص على ما يلي: "هذا العقد يكون محل تعديل احتمالي من أجل الأخذ بعين الاعتبار الوضعية العقارية الناتجة عن وثائق المسح المعدة نهائيا في هذا الإطار"².

بالنسبة لإخلال بعض المستفيدين بالتزاماتهم وذلك بتشييد مباني غير شرعية على الأراضي الممنوحة لهم فتمت معالجة هذه الحالات بالنظر فيما إذا كانت هناك علاقة بين البناء والنشاط الفلاحي من عدمه، فإذا كانت صالحة للمستثمرة تتم التسوية أما إذا كانت لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية فيتم إسقاط حق المخالف أو المخالفين ومتابعتهم قضائيا، وفيما يخص حالة تنازل المستفيدين عن حق الانتفاع الدائم بواسطة عقود توثيقية سواء كانت مشهورة بالمحافظة العقارية³، أو غير مشهورة أو حتى بعقود عرفية فيتم تكريس الحق المكتسب شريطة استيفاء الشروط المنصوص عنها بالقانون 87-19 وكذا القانون 10-03 مع إلغاء عقد المستفيد المتنازل⁴، أما بخصوص حيازة بعض المستفيدين لمستثمرات وليس لديهم قرارات ولائية ولا عقود إدارية أو لديهم قرارات ولائية وليست لديهم أرض ولاسيما الملفات التي تدخل في إطار تنفيذ التعليمات الوزارية رقم 838 المؤرخة في 29/10/1996 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق فهنا نميز بين حالتين، الحالة الأولى إذا

¹ المديرية العامة للأمالك الوطنية، المذكرة رقم 05668، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، السالف ذكرها.

² المديرية العامة للأمالك الوطنية، المذكرة رقم 5359، المؤرخة في 30/05/2013، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.

³ هناك حالة وحيدة للتنازل عن حق الانتفاع الدائم بعقد توثيقي مشهور على مستوى ولاية سكيكدة، المستثمرة الفلاحية المتنازل عنها كاتنة ببلدية جنبدل سعدي محمد.

⁴ المديرية العامة للأمالك الوطنية، المذكرة رقم 9669، المؤرخة في 25/09/2011، معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

لم تتوفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات استفادة لكن وردت أسمائهم في محاضر اجتماعات اللجان الولائية، هنا يكرس حق المستثمر شريطة استغلاله الفعلي للأرض واستيفاء الشروط المنصوص عنها بالقانون 87-19 وتلك الواردة بالقانون 10-03، أما الحالة الثانية إذا توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات استفادة ولكنهم لا يستغلون أي أرض ففي هذه الحالة يجب رفض ملف المعين¹.

مع العلم أن هناك بعض المستثمرات الفلاحية التي لم يتم تحديد معالمها الحدودية إلى غاية اليوم، فهنا تقوم مديرية مسح الأراضي برسم حدود هذه المستثمرات وإعداد مخططات مساحية أو وثائق قياس أو مستخرجات مسح الأراضي حسب الحالة²، ولكن نظرا لكثرة هذه الحالات خاصة الإستفادات الفردية الممنوحة في ظل الأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08، إلا أنه نتيجة لارتباط إدارة مسح الأراضي ببرنامج رئيس الجمهورية لاسيما إتمام عملية المسح العام، فقد قام مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بدعوة المدراء الولائيين لمسح الأراضي لتوجيه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للاستعانة بالمهندسين الخبراء العقاريين المعتمدين أمام هيئة الخبراء العقاريين من أجل إتمام هذه المهمة³.

فيما يخص شهادات الميلاد الأصلية التي يطلبها المحافظين العقاريين ففعلا التجربة أثبتت أن الاعتماد على شهادات الميلاد الغير أصلية (13) يؤدي في كثير من الأحيان إلى الخطأ في هوية المتعاقد ولكنه من الناحية الإدارية ليس هناك أي تنظيم أو تشريع يشترط تقديم شهادة ميلاد أصلية أثناء التعاقد⁴، أما بخصوص الآجال الطويلة التي تقتضيها وثيقة CC4bis المعدة من طرف مديرية مسح الأراضي فقد تم اتخاذ تدابير قصد تسهيل إجراءات

¹ التعلية الوزارية المشتركة رقم 06، المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، السالف ذكرها.

² المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 3085، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، السالف ذكرها.

³ La lettre du directeur de l'agence national du cadastre n:6000 du 15/12/2013, Concession des terres agricoles du secteur public-Retard dans l'établissement des plans.

⁴ المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 05668، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، السالف ذكرها.

إعدادها وتسليمها¹، حيث أصبحت مديرية مسح الأراضي تعدها تلقائياً وتقوم بإرسالها إلى مديرية أملاك الدولة دون حاجة إلى انتظار تقديم طلب من هذه الأخيرة كما يقتضيه التنظيم المعمول به²، أما تلك التي انتهت صلاحيتها بمرور مدة ستة (06) أشهر فيكتفي مدير مسح الأراضي بإضافة إشارة تفيد تمديد صلاحية هذه الوثيقة³، ولكن من الناحية العملية نلاحظ أنه يصعب القيام بهذه الإجراءات وكان يجدر بالمديرية العامة للأملاك الوطنية بدلا من ذلك الأمر بعدم تقديم وثيقة CC4bis أصلا رفقة العقد أثناء عملية الإشهار لأنه من المفروض أن هذه الوثيقة ترفق عندما يكون هناك تصرف ناقل للملكية أو قسمة أي تغيير في المالك أو تغيير في قوام العقار أما هنا فالدولة هي المالكة وتبقى كذلك لأنها لم تمنح إلا حق امتياز فما الجدوى من تقديم هذه الوثيقة ؟

بالنسبة للملفات الغير كاملة أو التي يشوب وثائقها تناقض فقد عمدت المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى إنشاء خلية على مستوى كل مديرية ولائية أوكلت إليها مهمة فحص الملفات المرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فور استلامها⁴، وإعادتها فورا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك قصد التمكن من ربح الوقت والجهد بالتنسيق مع المصالح المعنية.

فيما يخص وجود ورثة للمستثمر المتوفي وبعضهم ليسوا من جنسية جزائرية فالقانون 10-03 بمادته الرابعة نص على أن يكون المستفيد من جنسية جزائرية وفي حالة وفاة

¹ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 8711، المؤرخة في 2011/09/05، السالف ذكرها.

² Ministère des finances, direction général du domaine national, Instruction n°16 du 24 Mai 1998, relative a la conduite des opérations cadastrales et d'immatriculations foncier, annexe III modalités relatives a la conservation cadastrale et a la délivrance des documents cadastraux, 1998, p24.

³ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 11491، المؤرخة في 2011/01/27، فيما يخص العقود المتعلقة بمنح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية.

⁴ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 8711، المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز، السالف ذكرها.

المستثمر حتى ينقل الحق إلى الورثة يجب أن يكونوا من جنسية جزائرية¹، وإلا فإن إدارة أملاك الدولة لن تقوم بإعداد عقد الامتياز باسم هؤلاء الورثة والسؤال الذي يطرح نفسه هنا إذا كان للمستثمر المتوفي مثلا زوجة ذات جنسية أجنبية، فلن تؤول هذه الحقوق؟ هل تؤول إلى بقية الورثة أم تؤول إلى الدولة؟²، ذهب بعض مديري أملاك الدولة إلى القول بعودة هذه الحقوق للدولة، لكنه من المفروض أن ترد هذه الحقوق لبقية الورثة اللذين يحملون الجنسية الجزائرية كل حسب نصيبه الشرعي، لأن الدولة فعلا ترث من لا وريث له، لكن في حالتنا هذا المورث له ورثة وبالتالي لا مجال لتدخل الدولة.

أما الحالة التي لم يسلم فيها المحافظ العقاري الدفاتر العقارية الخاصة بالمستثمرات الفلاحية إلى مديرية أملاك الدولة، فيتعين في هذه الحالة على مدير أملاك الدولة إعداد قائمة بمجموعات الملكية التابعة للمستثمرات الفلاحية المعنية بعملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ويسلم هذه القائمة إلى مدير الحفظ العقاري الذي يدون بدوره عليها مراجع الترقيم مع التأشير عليها، طبعاً بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري ثم تعاد إلى مدير أملاك الدولة ليعتمد على المعلومات المدونة عليها لإعداد العقود وعند إشهار عقود الامتياز المعنية يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على الدفاتر العقارية التي على مستواه³، وبهذه العملية يتم ربح وقت كبير لأنه في كثير من الأحيان لا تجد مديريات أملاك الدولة الدفاتر العقارية المسلمة إليها وأحيانا أخرى تأخذ وقتا كبيرا للعثور عليها وهذا راجع لطريقة حفظها فلو تم حفظها حسب كل بلدية ثم حسب كل قسم وكل مجموعة ملكية بالتسلسل فان عملية الحفظ والبحث تكون أسهل وأيسر وتربح الكثير من الوقت والجهد.

أما اختلاف الهوية بين الملف المقدم وتلك المدونة على العقد الإداري، ففي هذه الحالة يجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية القيام بالتأكد من الهوية الصحيحة، مع

¹ المديرية العامة للأمالك لوطنية، المذكرة رقم 7503، المؤرخة في 2011/07/14، منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

² مراسلة مدير أملاك الدولة لولاية سكيكدة الموجهة لمدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية سكيكدة الحاملة رقم 6235 المؤرخة في 2013/03/26.

³ المديرية العامة للأمالك الوطنية، المذكرة رقم 10144، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، السالف ذكرها.

تحرير شهادة يؤكد فيها على هوية المستثمر مع الإشارة إلى هذه الشهادة بعقد الامتياز المعد من طرف مديرية أملاك الدولة، وفيما يخص الاختلاف في مراجع المسح المدونة ضمن مستخرج المسح وتلك المحفوظة على مستوى المحافظة العقارية ولو أنه نظريا يستحيل حصول هذه الأخطاء لأن وثائق المسح المحفوظة على مستوى المحافظة العقارية وتلك المسوكة على مستوى مديرية مسح الأراضي تكون نسخة طبق الأصل، إلا أنه عمليا تقع مثل هذه الأخطاء والتي تعود أساسا إلى عدم تحيين وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية وبالتالي عند اكتشاف هذه الحالات يقوم المحافظ العقاري بإبلاغ مديرية مسح الأراضي فورا من أجل تدارك الخطأ، أما حالة وقوع بعض المستثمرات الفلاحية بين ولايتين أو أكثر ففي هذه الحالة ورغم ندرتها إلا انه يتعين على مدير أملاك الدولة الذي استلم الملف إعداد عقد الامتياز على مجمل المساحة مع إمضائه من طرف باقي مديري أملاك الدولة المعنيين وشهره على مستوى جميع المحافظات العقارية المختصة¹، مع إرفاق مخطط وضعية يحدد الجزء العائد إلى كل ولاية وذكر مراجع المسح لكل ولاية.

أما بخصوص الدفاتر العقارية المسلمة من قبل بعض المحافظين العقاريين إلى المستثمرين الفلاحيين الحائزين على حق انتفاع دائم، ففعلا ومع بداية عمليات مسح الأراضي في التسعينات حصلت الكثير من هذه الهفوات وأحيانا كان يسجل المستفيدون من حق الانتفاع في الخانة المخصصة للمالك، فهنا يتعين على المحافظين العقاريين دعوة المستثمرين الفلاحيين المعنيين إلى إرجاع الدفاتر العقارية إلى المحافظات العقارية، وفي حالة الرفض يتعين على مدير الحفظ العقاري اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لاسيما منها القضائية لإرغامهم على إرجاع الدفاتر العقارية أو إلغائها².

قيام بعض مديري أملاك الدولة برفض استلام الملفات بصفة فردية لما يتعلق الأمر بمستثمرات فلاحية جماعية، فكما هو معلوم أن عملية منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تتم بصفة فردية أي يدرس كل ملف على حدة، ويعد عقد امتياز في الشروع لكل مستثمر صاحب امتياز، ولهذا يجب على مديري أملاك

¹ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 10144، المؤرخة في 2011/10/09، السالف ذكرها.

² المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 10672، المؤرخة في 2011/10/30، السالف ذكرها.

الدولة عدم رفض استلام الملفات بصفة فردية، أما فيما يخص رفضهم لملفات بسبب تاريخ تحرير القرار الولائي ولاسيما القرارات المحررة تطبيقاً للأمر 71-73 فكل القرارات الولائية تأخذ بعين الاعتبار مهما كان تاريخ صدورهما ما لم يكن هذا القرار ملغى إدارياً أو قضائياً¹، كما أن القانون 87-19 بمادته رقم 46 نص على تطبيق أحكامه على هذه الاستقادات.

بعد تطرقنا لكيفيات منح الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة التي كانت خاضعة للقانون 87-19 وجب التطرق إلى كيفيات منحه بالأراضي التي لم يشملها القانون 87-19.

الفرع الثاني: كيفيات منح الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة التي لم يشملها القانون 87-19

يعتبر مجال تطبيق القانون 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 هو الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة التي كانت خاضعة للقانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، فكيف نظم المشرع أحكام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة التي لم يشملها القانون 87-19 ؟

أولاً- منح الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية:

صدر المرسوم التنفيذي 11-06 المؤرخ في 10 جانفي 2011 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات العمومية وكان ذلك تطبيقاً للمادة 17 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، حيث يتم منح حق امتياز للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة إلى المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية²، أما المؤسسات

¹ المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 10672، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، السالف ذكرها.

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي 11-06، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، السالف ذكره.

العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني فنقوم باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق التخصيص.

1- منح حق الامتياز للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و المؤسسات العمومية الاقتصادية في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة:

يقدم طلب حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المختص إقليمياً، حيث يذكر في هذا الطلب الهيئة أو المؤسسة العمومية المستفيدة وعند الاقتضاء شكلها، سجلها التجاري، مقرها الرئيسي كذلك يجب أن يتضمن الطلب طبيعة الأمالك، قوامها، موقعها، المقصود بالموقع هو ذكر موقعها الجغرافي أي ذكر البلدية، القسمة المساحية رقم مجموعة الملكية والمكان المذكور أو المسمى، هذا إذا كانت البلدية التي يقع فيها العقار ممسوحة، رقم المخطط المساحي القديم أو الطبوغرافي والحدود إذا كانت واقعة في بلدية غير ممسوحة، وكذا ذكر الأمالك السطحية المكونة لها، مع ذكر الاستخدام الذي من أجله وضعت الأراضي الفلاحية تحت التصرف¹، مع الإشارة أنه إذا كانت واقعة ببلدية غير ممسوحة يجب تقديم مخطط مساحي معد من طرف مديرية مسح الأراضي أو مهندس خبير عقاري معتمد، وفي حالة ما إذا كان الطلب على جزء من مجموعة ملكية فيجب إرفاق الملف بوثيقة قياس معدة من طرف مهندس خبير عقاري ومؤشر عليها من طرف مديرية مسح الأراضي، بالإضافة إلى مدير أمالك الدولة²، بعد تقديم الطلب مرفقاً بالملف المذكور يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة الملف، فإذا كانت نتائج دراسة الملف ايجابية يقوم بإعداد دفتر الشروط الذي يمضى من الممثل القانوني لهذه الهيئة أو المؤسسة العمومية وكذا مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم يرسل دفتر الشروط الممضي إلى الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية للموافقة عليه بقرار يحدد شروط استغلال المادة النباتية و/أو الحيوانية المعنية وإنتاجها

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 11-06، المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، السالف الذكر.

² Ministère des finances, direction général du domaine national, Instruction n°16 du 24 Mai 1998, op.cit, p 30.

وتسويقها قبل أن يرسل إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً لإعداد عقد الامتياز والقيام ببقية الإجراءات الإدارية من تسجيل وإشهار¹.

تجدر الإشارة أنه لاحظنا عملياً أن هذه الإجراءات الإدارية غير متبعة ولاسيما منها الموافقة على دفتر الشروط بقرار من وزير الفلاحة والتنمية الريفية، حيث يتم إمضاء دفتر الشروط من قبل الشخص المعنوي وكذا مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليرسل مباشرة إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً لإعداد عقد الامتياز مما يعد اعتداءً صارخاً على أحكام المادة 07 من المرسوم التنفيذي 06-11.

2- منح الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للمؤسسات العمومية ذات

الطابع الإداري، العلمي، التكنولوجي والتقني عن طريق التخصيص:

رغم أن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة عن طريق التخصيص يعتبر استثناءً عن القاعدة العامة - عن طريق منح الامتياز - إلا أن هذا الشكل يستحق تسليط الضوء عليه، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً بمنح تخصيص لفائدة المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني²، وذلك بعد إيداعها لطلب التخصيص لدى الوزير المكلف بالمالية بعد استشارة الوزير المكلف بالفلاحة³، يرفق الطلب بمخطط لمسح الأراضي إذا لم تكن القطعة الأرضية واقعة بمنطقة ممسوحة أو مستخرج للمخطط مسح الأراضي إذا كانت واقعة بمنطقة ممسوحة أو وثيقة قياس إذا كان الطلب ينصب على جزء من مجموعة ملكية⁴، وهذا لتحديد موقعها بدقة بالإضافة إلى وجهة الأرض الفلاحية موضوع الطلب أي الغرض الذي سوف توجه إليه،

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 06-11، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، السالف الذكر.

² المادة 07 من المرسوم 06-11، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، السالف ذكره.

³ المادة 05 من المرسوم 06-11، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، السالف ذكره.

⁴ Ministère des finances, direction général du domaine national, Instruction n°16 du 24 Mai 1998, op.cit, p 32.

ويتوج هذا الطلب بعد أخذ التأشيرات اللازمة بعقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً وذلك بعد الحصول على الموافقة بقرار من وزير الفلاحة والتنمية الريفية.

ثانياً - منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتوفرة والمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات:

نميز هنا بين منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتوفرة وبين منح حق الامتياز في المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

1- منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة:

هناك مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة كانت خاضعة للقانون 87-19، لم تعد مستغلة بسبب حالات التخلي، سياسة الباب المفتوح - يمكن للمستفيدين من حق الانتفاع الدائم الانسحاب من المستثمرة في أي وقت- أو تنازل المستفيدين عن حقوقهم أو حالات إسقاط الحق، أو تلك الأراضي الهامشية التي لم يتم توزيعها أصلاً¹، حيث يعمد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المختص إقليمياً إلى إحصاء هذه الأراضي المتوفرة وكذا الأملاك السطحية وذلك بغية إعادة توزيعها بعد الحصول على ترخيص من الوالي²، وذلك عن طريق إعلان الترشح.

أ- إجراءات إعلان الترشح : يبادر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعلان الترشح عن طريق إعلانات تنشر مرة على الأقل في يوميتين وطنيتين، على أن يكون الإعلان باللغة العربية والفرنسية، زيادة على تعليق هذا الإعلان بمختلف الإدارات العمومية ولاسيما مقر الولاية، الدائرة والبلدية المعنية وكل الهياكل التابعة للقطاع الفلاحي كمديرية المصالح الفلاحية، القسم الفرعي للفلاحة على مستوى الدائرة المختص إقليمياً، مقر الديوان الوطني

¹ اسماعين شامة، مرجع سابق، ص 55.

² المادة 25 من المرسوم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

للأراضي الفلاحية، مقرات إدارة أملاك الدولة وغيرها من الإدارات العمومية¹، حيث يبرز الإعلان ملف الترشيح وشروطه.

ب- إجراءات دراسة طلبات الترشيح: تخول صلاحية دراسة طلبات الترشيح إلى لجنة خاصة تتشكل من الأمين العام للغرفة الفلاحية الولائية، رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية، رئيس القسم الفرعي للفلاحة المختص إقليمياً، يتولى أمانتها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتأسسها مديره حيث تقوم اللجنة في حالة تعدد المرشحين بترتيبهم على أساس معايير تتعلق ببرامج الاستثمارات والمؤهلات العلمية و/أو التقنية، القدرات المالية، إحداث مناصب الشغل، آجال الانجاز، إنتاج البذور والشتلات وكل معيار آخر يتلاءم مع برنامج التنمية الفلاحية أو بنية المنطقة وخصوصيتها²، ما يلاحظ هنا أن المشرع انتقل من مبدأ الأرض لمن يخدمها إلى مبدأ الأرض لمن يستثمرها.

بعد الانتهاء من دراسة الطلبات تقوم اللجنة بترتيب الطلبات حسب المعايير السابقة وتحرر محضراً بذلك حيث يعرض المحضر على الوالي ولاسيما قائمة المترشحين المقبولين، مع ضرورة إرسال نسخة من محضر اللجنة إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ليحرر الوالي ترخيص بمنح الامتياز على ضوء محضر اللجنة³، يرسل الترخيص إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقوم هذا الأخير بإعداد دفتر الشروط ويوقع من قبل المدير والمترشح المقبول، بعد ذلك يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتحويل دفتر

¹ المادة: 03 من القرار المؤرخ في 2012/11/11، المحدد لكيفيات إعلان الترشيح و معايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي و الأملاك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، السالف ذكره.

² المادتين 05، 06 من القرار الوزاري المؤرخ في 2012/11/11، المحدد لكيفيات إعلان الترشيح و معايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي و الأملاك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، السالف ذكره .

³ المادة 25 من المرسوم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

الشروط رفقة الملف الإداري إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا لإعداد عقد منح حق الامتياز واستكمال الشكليات اللازمة من تسجيل وإشهار¹.

2- منح حق الامتياز في المستثمرات الجديدة للفلاحة و تربية الحيوانات:

تقوم اللجنة المكلفة بالتوجيه ووضع موضع العمل التنمية الفلاحية الريفية بالولاية²، باختيار محيطات لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، حيث توجد برمجة سنوية معدة في هذا الإطار خلال المخطط 2011-2014 حيث تأخذ هذه اللجنة بعين الاعتبار الجانب الاجتماعي والخصوصي للمنطقة وكذا طبيعتها لإنعاش مناطق جديدة للإنتاج، هذه المحيطات تخضع لمشروع دراسة تقنية واقتصادية من طرف المكتب الوطني للدراسات من أجل الترقية الريفية (Ie b.n.e.d.e.r) قبل الشروع في إعلانات إظهار المنفعة بالنسبة للمرشحين³، وهناك ثلاث حالات محتملة لتقسيم المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الجديدة حيث تكون بدلالة طبيعة الأرض وإمكانياتها من جهة ولإمكانيات التقنية والمالية للمستثمرين من جهة أخرى.

أ- حالة تجزئة المحيطات إلى مستثمرات لا تتجاوز مساحتها 10 هكتارات: يجري تقييم الإعلان عن إظهار المنفعة من طرف لجنة يترأسها رئيس الدائرة وتتشكل من ممثل البلدية المعنية، ممثل المصالح الفلاحية، ممثل محافظة الغابات، ممثل مديرية الموارد المائية وممثل مديرية أملاك الدولة، حيث يعمد إلى ترتيب أصحاب الطلبات حسب طبيعة المشروع المقدم وقابليته للتجسيد، تمنح الأولوية للحائزين على الشهادات و/أو الذين يثبتون تكويننا له علاقة بالفلاحة أو تربية الحيوانات والتنمية الريفية وكذا أبناء الفلاحين، مربي الحيوانات الذين قاموا بالممارسة في الميدان والقاطنين بالمكان الذي يتواجد به المحيط⁴، تحرر اللجنة محضرا للاجتماع ليرسل إلى والي الولاية للتصديق عليه ثم تحويله إلى مدير الديوان الوطني

¹ المادة 08 من القرار الوزاري المؤرخ في 2012/11/11، المحدد لكيفيات إعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي و الأملاك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، السالف ذكره.

² اللجنة المستحدثة بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 246 المؤرخة في 2011/03/23.

³Ministère de l'agriculture et du développement rural, Le guide des procédures du dispositif de création de nouvelles exploitations agricoles et d'élevage, p 13.

⁴ المنشور الوزاري المشترك رقم 108، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات، السالف ذكره.

للأراضي الفلاحية بالولاية، تجدر الإشارة في هذا المقام إلى أن هذا النوع من المستثمرات مخصص لفئة للشباب.

ب- حالة تجزئة المحيطات إلى مستثمرات تتجاوز مساحتها 10 هكتارات: مساحة المستثمرات في هذه الحالة محصورة بين 10 هكتارات كحد أدنى والمساحة القصوى المقدره بعشر (10) أضعاف مساحة المستثمرة المرجعية المحددة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية¹، في هذه الحالة يتأسس اللجنة المكلفة بانتقاء المترشحين والي الولاية، أما فيما يخص الأعضاء الآخرين فهم نفس أعضاء اللجنة الدائرية²، حيث تقوم اللجنة بانتقاء المترشحين آخذة بعين الاعتبار بالقدرات التقنية والمالية للمترشح، شهادة القدرات المالية تعد من طرف بنك، دراسة تقنية، مخطط استثمار وإنتاج، الهدف المراد تحقيقه، بالإضافة إلى برنامج تنفيذ المشروع مع العلم أن الدراسة يقوم بها إجباريا المكتب الوطني للدراسات من أجل الترقية الريفية، لتقوم اللجنة بعد ذلك بتحرير محضر يصادق عليه والي ثم يقوم بتحويله إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ج- حالة تجزئة المحيطات إلى مستثمرات تتجاوز مساحتها المساحة القصوى: في هذا النوع من المستثمرات تكون المساحة تتجاوز عشرة (10) أضعاف المساحة المرجعية المحددة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 97/490 المؤرخ في 20/12/1997، ففي هذه الحالة يتأسس اللجنة كذلك والي الولاية ويتم الانتقاء حسب نفس الشروط والمقاييس المذكورة في الحالة الثانية، إلا أنه قبل الموافقة على المنح تخضع قائمة المستفيدين إلى الموافقة عليها من قبل الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية³.

في الحالات الثلاث المذكورة أعلاه بعد دراسة الترشيحات وعند الاقتضاء بعد التصديق على قائمة المستثمرين من قبل وزير الفلاحة والتنمية الريفية، تسلم لجنة انتقاء

¹ المادة 23 من المرسوم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة، السالف ذكره.

²Ministère de l'agriculture et du développement rural, le guide des procédures du dispositif de création de nouvelles exploitations agricoles et d'élevage, op.cit, p11.

³ المنشور الوزاري المشترك رقم 108، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات، السالف ذكره.

الترشيحات للطالب المعتمد شهادة انتقاء أولي تمنح له حق مباشرة إجراءات منح الامتياز على الأراضي الموجهة لإنشاء المستثمرات الفلاحية، توضح شهادة الانتقاء الأولي على الخصوص:

- الهوية الكاملة للمستفيد.
- تأهيلاته المالية، التقنية والعلمية.
- المساحة المعنية، مكان التواجد وحدودها¹.

كان من الأحسن أن يحدد التعيين بشكل دقيق وذلك بذكر مراجع المسح أو إرفاق شهادة الانتقاء بمخطط مساحي يحدد القطعة الأرضية المعنية بدقة، ليقوم بعد ذلك المترشح المعتمد بتقديم طلبه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مصحوبا بشهادة الانتقاء المسلمة من اللجنة، وذلك حتى يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد دفتر الشروط الذي يمضى من قبل المستثمر ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ليحول هذا الأخير الملف برمته إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا لإعداد عقد الامتياز وإتمام بقية الشكليات من تسجيل وإشهار.

تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز، ثم تسعى إلى تسجيله على مستوى مصلحة التسجيل والطابع ليخضع بعد ذلك إلى عملية الإشهار العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، حيث يبدأ عقد الامتياز المشهر منذ هذا التاريخ في ترتيب أثاره القانونية على كلا الطرفين، الدولة مانحة حق الامتياز والمستثمر صاحب الامتياز.

¹ المنشور الوزاري المشترك رقم 108، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات، السالف ذكره.

الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عقد منح حق الامتياز

إن منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يترتب عنه آثار، هذه الأخيرة تقسم إلى آثار مباشرة وهي أساسا الحقوق والالتزامات المفروضة على طرفي العقد أي المستثمر صاحب الامتياز والدولة مانحة حق الامتياز، وهذا ما سنتناوله بالمبحث الأول، و آثار غير مباشرة وهي المنازعات التي يمكن أن تنشأ عن عدم تنفيذ الالتزامات المفروضة على الطرفين أو الإخلال بها، التي قد تؤدي في كثير من الأحيان إلى فسخ عقد منح حق الامتياز، ونظرا لطبيعة هذه النزاعات وازدواجية صفة المستثمرة الفلاحية التي تعتبر شركة مدنية من جهة، و ملكية حق الرقبة التي تعود إلى الدولة من جهة أخرى، فإن الاختصاص بها يتوزع بين القاضي العادي والقاضي الإداري، لذلك سنتناول منازعات عقد منح حق الامتياز بالمبحث الثاني.

المبحث الأول: الحقوق والالتزامات

نظم المشرع الحقوق والالتزامات المترتبة على كلا طرفي عقد منح حق الامتياز وذلك من خلال القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة¹، وكذلك من خلال دفتر الشروط الممضي من الطرفين والذي يتم إشهاره رفقة عقد الامتياز، نتطرق إلى حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز بالمطلب الأول، أما حقوق والتزامات الدولة مانحة حق الامتياز فبالمطلب الثاني.

المطلب الأول: حقوق و التزامات المستثمر صاحب الامتياز

لقد منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الامتياز جملة من الحقوق بعضها سبق للمشرع أن منحها للمستفيد في إطار القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وبعضها الآخر منحها له المشرع لأول مرة من خلال القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات

¹ القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والتي سنتناولها بالفرع الأول كما حمله جملة من الالتزامات هذه الأخيرة سنتناولها بالفرع الثاني.

الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

بالرجوع إلى أحكام المواد 11، 12، 13 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا أحكام المواد 14، 17، 26 من المرسوم التنفيذي 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، نجد أن المشرع رتب للمستثمرين أصحاب الامتياز جملة من الحقوق، نقسمها إلى حقوق متعلقة بالتسيير وأخرى متعلقة بالملكية

أولاً- الحقوق المتعلقة بالتسيير:

يمكن تعداد الحقوق المتعلقة بالتسيير، الحق في الاستغلال الحر للأرض والأمالك السطحية، الحق في الرهن، الحق في الخروج من الشيوخ، الحق في إبرام عقود الشراكة والحق في تكوين تعاونية فلاحية.

1- الاستغلال الحر للأرض والأمالك السطحية:

منح المشرع الجزائري الحرية للمستثمر صاحب الامتياز في التمتع بحق الاستقلال في التسيير والحرية في الاستغلال، وهذا ما نستشفه من المادة الثانية من دفتر الشروط الملحق الثالث للمرسوم التنفيذي 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة¹، وكذلك من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة²، حيث منح المشرع للمستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط، المقاضاة، التعهد والتعاقد، وبذلك يكون للمستثمر الحرية المطلقة في اختيار طريقة استغلال

¹ المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المادة 20 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

وتسيير المستثمرة على أن يكون ذلك في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، ولاسيما ألا يخرج هذا الاستغلال عن الأغراض الفلاحية، أما في الحالة التي يكون فيها المستثمر صاحب الامتياز ينتمي إلى مستثمرة فلاحية جماعية، فإن المستثمرين المنتمين إلى نفس المستثمرة الفلاحية الجماعية فيما بينهم يستطيعون إبرام اتفاق يكون غير قابل للاحتجاج به في مواجهة الغير، يحدد مشاركة كل مستثمر صاحب امتياز في نشاط المستثمرة والمهام المسندة إليه¹.

2- الحق في الرهن:

حتى يتمكن المستثمر صاحب الامتياز من إنعاش الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية الممنوحة له، أعطى له المشرع إمكانية رهن حقه العقاري الذي منحه إياه عقد الامتياز، كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض ولاسيما بنك الفلاحة والتنمية الريفية، وذلك قصد تمويل نشاطه في إطار المستثمرة وذلك سواء كانت هذه المستثمرة فردية أو جماعية، والرهن يشمل كذلك الأملاك السطحية، سواء تلك التي استفاد منها أو حتى التي شيدها بعد حصوله على عقد الامتياز ويكون هذا القرض خاضع لأحكام القانون المدني²، هناك من قسم القروض التي تستفيد منها المستثمرات الفلاحية إلى قروض الاستثمار أو الاستغلال، فقروض الاستثمار تخصص لصرف المياه، أعمال قلب التربة، إقامة الحواجز المائية، شبكات السقي...، أما قروض الاستغلال فتخصص للإنتاج النباتي وتربية الحيوانات الموجهة لإنتاج الألبان، تربية النحل، الدواجن...³، كما أن هناك من قسم القروض الفلاحية إلى ثلاثة أنواع، قروض نقدية، قروض عينية، قروض خدمات، حيث تقدم القروض كمبالغ نقدية-على شكل سيولة- مباشرة في القروض النقدية وذلك لتمويل مصاريف الاستغلال، الاستثمار أو التجهيز، أما القروض العينية فتتمثل في تزويد الفلاح أو المستثمر بلوازم الاستغلال كالبيذور، الأسمدة، الكتاكيت، آلات الحرث والبذر...، أما النوع

¹ بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 02، 1998، ص 41.

² المادة 12 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

³ بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 126.

الثالث والأخير فهو قروض الخدمات والتي تتمثل في تقديم الخدمات الفلاحية كالحرث، الزرع الحصاد...، والقاسم المشترك بين هذه القروض الثلاثة هو تأجيل الدفع¹.

باتجاه الدولة إلى عصنة وتدعيم القطاع الفلاحي باعتباره قوة اقتصادية هامة، فقد منح المشرع الجزائري للمستثمرين الفلاحين الحق في الحصول على القروض الميسرة وبدون فائدة كقرضي الرفيق والتحدي.

أ-قرض الرفيق: هو قرض يمنح من طرف بنك الفلاحة والتنمية الريفية، من خصائص هذا القرض أنه بدون فائدة ومدته قصيرة جدا لا تتجاوز السنة، مخصص للمستثمرين الفلاحين من اجل اقتناء المستلزمات الأساسية لنشاط المستثمرات الفلاحية (بذور، أسمدة، أدوية، ...) اقتناء أغذية الحيوانات، تقوية قدرات المستثمرات الفلاحية عن طريق تحسين جهاز الري، اقتناء العتاد الفلاحي في إطار القرض بالإيجار، انجاز البيوت البلاستيكية متعددة الأسقف، إعمار وإعادة إعمار الإسطبلات والحضائر².

يشترط في هذا القرض أن يعاد إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية المانح للقرض خلال سنة، وذلك حتى تتولى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية تسديد فوائد القرض، وبالتالي يمكن للمستثمر الحصول على قروض جديدة، أما المستثمرين الذين لم يسددوا ديونهم خلال السنة الممنوحة أو خلال ستة (06) أشهر التالية كأجل تمديد في الحالات القصوى، فيفقدون حقهم في التكفل بالفوائد وكذلك في القروض الجديدة الممنوحة من طرف بنك الفلاحة والتنمية الريفية والممولة من وزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

ب- قرض التحدي: هو قرض استثماري يمنح من طرف بنك الفلاحة والتنمية الريفية في إطار إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات في الأراضي الفلاحية الغير مستغلة وذلك سواء كانت ملكية المستثمرات خاصة أو تابعة للأملاك الوطنية الخاصة³، يكون هذا القرض لمدة سبع (07) سنوات ولا يتجاوز مليون دينار جزائري للهكتار بالنسبة للمحيطات المشكلة لمستثمرات لا تتجاوز عشر (10) هكتارات، أما المستثمرون المستفيدون من

¹ مهدي الطيب، القروض الفلاحية، مجلة الموثق، العدد 10، 2000، ص 45.

² www.minagri.dz (le14/11/2013 à 22:20).

³ المنشور الوزاري المشترك رقم 108، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات، السالف ذكره.

مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات التي تتجاوز العشرة (10) هكتارات فيستفيدون من قرض قد يصل إلى مائة مليون دينار جزائري، يستعمل هذا القرض في الحصول على التجهيزات وعصرنة المحيطات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، بالإضافة إلى مضاعفة القدرة الإنتاجية لهذه المستثمرات، يمنح هذا القرض كذلك للمؤسسات الاقتصادية التي تقوم بحفظ وتحويل المنتجات الفلاحية.

أما بالنسبة للفوائد البنكية، فإذا سدد المستثمر قيمة القرض خلال أجل ثلاث (03) سنوات فإن الفوائد تتكفل بها كلية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، أما في حالة قيام المستثمر بتسديد القرض في أجل ما بين ثلاثة إلى خمسة سنوات (03 إلى 05) فإنه يقوم بدفع نسبة فائدة تقدر بواحد في المائة (01%) وباقي الفوائد تتكفل بها وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، في حالة التي يقوم فيها المستثمر بتسديد قرضه في الفترة ما بين خمسة وسبعة سنوات (05 إلى 07) فإنه يقوم بدفع نسبة فائدة تقدر بثلاثة في المائة (03%) والباقي تتحمله وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، فإذا تجاوزت هذه المدة فإنه يتحمل كل الفوائد كأبي قرض استثماري عادي¹، علما أن كل مستثمر سدد القرض الذي عليه لبنك الفلاحة والتنمية الريفية له الحق في الحصول على قرض آخر وبنفس الامتيازات.

3- الحق في الخروج من الشيوخ:

لقد منح المشرع للمستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية متعددة الأعضاء الخروج من حالة الشيوخ، وذلك متى اختار تشكيل مستثمرة فلاحية فردية²، وذلك لا يكون إلا بعد أن يقدم المستثمر صاحب الامتياز طلبا إلى السيد المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هذا الأخير يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية³، فإذا منح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الموافقة، فإن ذلك يكرس بإعداد دفتر شروط جديد وعقد إداري يتضمن منح حق الامتياز تعده إدارة أملاك

1 www.minagri.dz (le 29/10/2013 à 22:23).

² المادة 11 فقرة 02 من القانون 03-10، المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

³ المرسوم التنفيذي 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر 84 الصادرة في 1997/12/21 .

الدولة، يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً بسعي منها¹، ويكون ذلك وفقاً لمخطط مساحي أو وثيقة قياس حسب الحالة معد من طرف مديرية مسح الأراضي أو مهندس خبير عقاري معتمد من طرف هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، مؤشر عليه من مديرية مسح الأراضي وممضي من طرف مدير أملاك الدولة وكذا أعضاء المستثمرة الفلاحية وذلك لإظهار رغبتهم في الموافقة على هذه التجربة.

يعتبر الخروج من المستثمرات الفلاحية الجماعية واختيار تشكيل مستثمرات فلاحية فردية أحد أهم الحلول المقترحة للقضاء على ظاهرة عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، رغم أن السياسة العامة للدولة تتجه إلى تجميع الأراضي الفلاحية عوضاً عن تفتيتها².

4- الحق في إبرام عقود الشراكة:

لقد منح المشرع الجزائري من خلال القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة حقاً جديداً للمستثمر صاحب الامتياز لم يكن له في ظل القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وهو حق في إقامة شراكة مع أشخاص طبيعيين، يشترط في هؤلاء الشركاء أن يكونوا من جنسية جزائرية، كما يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إقامة هذه الشراكة مع أشخاص معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون كل أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية، ويشترط تحت طائلة البطلان أن يكون عقد الشراكة رسمي أي محرر من قبل موثق ويخضع لشكلية التسجيل والإشهار، على أن يقوم الموثق محرر عقد الشراكة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهذا العقد فور إعداده³، ما يمكن ملاحظته هنا أن المشرع تمسك بمبدأ الجنسية الجزائرية كشرط لدخول الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، بل اشترط ذلك

¹ المادة 18 من لقانون 10-03، المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المادة 24 من القانون 08-16، المتضمن التوجيه الفلاحي، السالف ذكره.

³ المادة 21 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

حتى بالنسبة للشركاء المكونين للشخص المعنوي الذي أبرم عقد شراكة مع المستثمر صاحب الامتياز.

عقد الشراكة يمكن أن يكون سنويا أو متعدد السنوات، يبين فيه الموثق هوية الشركاء، تسمية الشركة، مقدار مساهمة الشركاء مع تحديد برنامج الاستثمار، توزيع المهام والمسؤوليات لاسيما كليات المشاركة في الاستغلال وتقاسم الأرباح، ويجب على الموثق أن يذكر بعقد الشراكة المدة المتفق عليها على أن لا تتجاوز مدة الامتياز المتبقية¹.

5- الحق في تكوين تعاونية فلاحية:

يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية تؤسس على حرية الانضمام لأعضائها، حيث تعتبر شركة مدنية لا تهدف إلى تحقيق الربح وتسعى إلى مساعدة أعضائها بتسهيل عمليات الإنتاج، تخفيض سعر كلفة المنتجات والخدمات مع العمل على تحسين نوعيتها، حيث تنشئ التعاونيات الفلاحية بموجب عقد رسمي على يد موثق، ينص هذا العقد على الخصوص على هدفها، تسميتها، مقرها، مجال اختصاصها، حقوق الأعضاء وواجباتهم، شروط وكليات انخراط الأعضاء، انسحابهم وإقصائهم، بيانات بطاقة فلاح كل عضو في التعاونية، دور أجهزة التسيير وطريقة تعيينها مع النص على كيفية تعديل القوانين الأساسية وإجراءاتها، كيفية اقتسام الممتلكات في حالة تصفية التعاونية²، وتأخذ التعاونيات الفلاحية أحد الأشكال الأربعة المبينة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 96-459 الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية³، تعاونية فلاحية للخدمات المتخصصة، تعاونية فلاحية حسب الفرع، تعاونية فلاحية متعددة النشاطات أو تعاونية فلاحية للاستغلال المشترك.

¹ المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المواد من 50 إلى 55 من القانون 08-16، المتضمن التوجيه الفلاحي، السالف ذكره.

³ المرسوم التنفيذي 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996، الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، ج ر عدد 81 الصادرة في 1996/12/22.

ثانيا - الحقوق المتعلقة بالملكية:

يمكن تعداد الحقوق المتعلقة بالملكية في الحق في البناء، الحق في التنازل عن حق الامتياز، الحق في تجديد عقد الامتياز، الحق في الفسخ المسبق لعقد الامتياز والحق في توريث حق الامتياز.

1- الحق في البناء:

يحق للمستثمر صاحب الامتياز القيام بكل تهيئة أو بناء على أرض المستثمرة الفلاحية شريطة أن يكونا ضروريين لاستغلال أفضل للأرض الفلاحية، مع الإشارة أنه لا يسمح للمستثمر صاحب الامتياز بالبناء على أرض المستثمرة إلا بعد حصوله على قرار رخصة البناء وفقا لقوانين البناء والتعمير، وبعد الحصول على الترخيص المسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي بدوره يقوم بإعلام مديرية أملاك الدولة بذلك¹، فالمنشآت والبنائات التي يشيدها المستثمر والأغراس التي زرعها بها تعد ملكا له²، ففي حالة نهاية مدة عقد الامتياز أو إنهائه يتم تعويض المستثمر صاحب الامتياز عنها وفقا لسعر السوق مثلها مثل الملكية الخاصة تماما.

2- الحق في التنازل عن حق الامتياز:

حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة قابل للتنازل³، هذا التنازل قد يكون مجانا أو بمقابل، فيمكن أن يتنازل المستثمر صاحب الامتياز عن حقه في الامتياز إلى ذوي حقوقه مجانا سواء كان ذلك في حالة العجز عن أداء العمل، أو بلوغه لسن التقاعد⁴، كما قد يكون هذا التنازل بمقابل مادي وذلك لا يكون إلا بعد إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع ذكر قيمة مبلغ التنازل، الهوية الكاملة للمترشح لاقتناء حق

¹ المادة 02 من دفتر الشروط، الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 1، 1997، ص 29.

³ المادة 13 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

⁴ المادة 14 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

الامتياز، بدوره يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار المستثمرين أصحاب الامتياز الذين لهم حقوق مشاعة مع المتنازل في نفس المستثمرة الفلاحية، وذلك في حالة ما إذا كانت المستثمرة الفلاحية جماعية، لإبداء رغبتهم المحتملة في ممارسة حق الشفعة من عدمه على أن يكون ذلك بوصول استلام، وعلى المستثمرين أصحاب الامتياز في الشروع أن يفصحوا عن رغبتهم في أجل ثلاثون (30) يوما وإلا اعتبروا متخليين عن الأخذ بحق الشفعة¹.

إذا أبدى باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في الشراء فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بإعلام المستثمر المتنازل قصد المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل، أما إذا لم يكن هناك رد أو كان الرد سلبيا ففي هذه الحالة يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إبداء الرغبة في الشراء، على أن يعرب عن رغبته هذه أمام المستثمر صاحب الامتياز المتنازل كتابيا²، وإذا لم يرغب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا باقي الأعضاء في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية في إبداء الرغبة في الشفعة، يمنح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ترخيصا للمستثمر صاحب الامتياز لإتمام إجراءات التنازل وذلك بعد موافقة الوالي، وفي كلتا الحالتين المذكورتين أين يتم التنازل مجانا لذوي الحقوق أو التنازل بمقابل لا يستفيد المتنازل له من حق الامتياز إلا للمدة المتبقية للمتنازل، وهنا يطرح التساؤل لماذا لم يمنح المشرع للمستثمر صاحب الامتياز المتنازل له (سواء بمقابل أو التنازل المجاني) الحق في تجديد عقد الامتياز ؟ .

علما أن أية عملية تنازل تثبت بدفتر شروط جديد معد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعقد امتياز جديد تعده إدارة أملاك الدولة، التي تسعى من أجل تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية³، كما يجدر التذكير أن أحكام القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المادة 20 من المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

³ المادة 18 من القانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ولاسيما المادة 34 منه كانت تنص على تكريس عمليات التنازل بعقد توثيقي، أما بموجب القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فأصبح يتم التنازل بعقد إداري وتعتبر هذه الخطوة إيجابية إذ تمكن الإدارة من متابعة ورقابة المستثمرات الفلاحية بصفة أكبر من ذي قبل، كما يترتب عن عملية التنازل عن حصة المستثمر صاحب الامتياز نقل جميع الحقوق المتصلة بها بما في ذلك الأملاك السطحية وحتى تلك المحلات المخصصة للسكن¹.

3- الحق في تجديد عقد الامتياز:

إذا كان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، قد منح المستفيد حق انتفاع دائم، فالمشروع الجزائري من خلال القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تراجع عن المنح الدائم وجعل منح حق الامتياز لمدة محددة مقدرة بأربعين (40) سنة قابلة للتجديد²، حيث يتم تجديده بعد أن يقدم المستثمر صاحب الامتياز طلبا خطيا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، على أن يكون ذلك قبل اثنا عشرة (12) شهرا على الأقل من انقضاء مدة عقد الامتياز³، الجدير بالذكر هنا أن المشروع خطى خطوة إلى الخلف، فبعد أن كان الحق على هذه الأرض يمنح بصفة دائمة ومؤبدة في إطار القانون 87-19 أصبح محدد المدة بالقانون 10-03 أي أنه أصبح حق مؤقت⁴، أفلا يعتبر ذلك تعديا على الحقوق المكتسبة للمستفيد من حق الانتفاع الدائم في إطار القانون 87-19 ولمدة فاقت العشرين (20) سنة؟.

¹ بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 03، 1998، ص 40.

² المادة 04 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

³ المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

⁴ قبايلي طيب، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية، مجلد 08، عدد 02، 2013، ص 48.

4- الحق في الفسخ المسبق لعقد الامتياز:

إذا كان العقد الإداري المثبت لحق الامتياز ينتهي بانتهاء مدته وهذا شيء طبيعي، أو بفسخه بعد إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، فذلك ينتهي هذا الحق بتخلي المستثمر صاحب الامتياز عن حقه¹، وذلك بعد أن يقوم بإشعار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل ذلك بسنة (01) واحدة على الأقل، وهذا ما يطلق عليه بمبدأ أو سياسة الباب المفتوح، حيث يسمح هذا المبدأ للمستثمر صاحب الامتياز الحاصل على حق امتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة بالانسحاب من المستثمرة الفلاحية سواء كانت هذه المستثمرة فردية أو جماعية متى شاء شريطة الإشعار المسبق كما سبق ذكره، وبهذه الخاصية تختلف المستثمرة الفلاحية المنشأة بموجب عقد الامتياز بصفتها شركة مدنية، عن الشركة المدنية المشكلة حسب أحكام القانون المدني والتي تنتهي بانسحاب أحد الشركاء أو بموته²، فرغم أن المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية إلا أن انسحاب أو خروج أحد أعضائها أو بعضهم منها لا يوجب حلها، وهذا طبعاً خلافاً للأحكام العامة الواردة في القانون المدني.

5- الحق في توريث حق الامتياز:

حق الامتياز هو حق عيني عقاري ينتقل إلى الورثة بعد وفاة المستثمر صاحب الامتياز ولا ينتهي بوفاة³، حيث ينتقل حق الامتياز من المورث إلى الورثة ذكورا وإناثاً⁴، وهذا عكس ما كان سائداً بقانون الثورة الزراعية أين كان ينتقل الحق بعد وفاة المستفيد على

¹ المادة 26 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المادتين 439، 440 من الأمر 75-58. المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، السالف ذكره.

³ المادة 25 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، السالف ذكره.

⁴ بن رقية بن يوسف، الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، المحكمة العليا، قسم الوثائق، الجزء الأول، د ط، 2004، ص 76.

عمود الذكور دون الإناث¹، غير أن الورثة لهم أجل سنة تسري من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار إحدى الحالات الثلاثة التالية:

أ- **اختيار ممثل من بينهم لتمثيلهم:** يتعين على الورثة إيداع ملف أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن على الخصوص نسخة من العقد الإداري المشهر الخاص بمورثهم أو القرار الولائي إذا لم يكن مورثهم قد تحصل على عقد الامتياز بعد، نسخة من المخطط المساحي أو مستخرج مسح الأراضي، الفريضة الشرعية محررة أمام موثق، بالنسبة لكل وارث شهادة ميلاد، شهادة الحالة الشخصية للحالة المدنية، نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية، بالإضافة إلى وكالة رسمية تتضمن اختيارهم للممثل عنهم، أما في حالة وجود قاصر بين الورثة فيجب الحصول على إذن قضائي²، تجدر الإشارة انه يمكن إعداد الوكالة بأغلبية الورثة طبقاً لأحكام المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 11413 المؤرخة في 20/11/2013، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد دفتر الشروط ويحوله رفقة الملف الإداري إلى مديرية أملاك الدولة التي تقوم بتحرير عقد الامتياز باسم كل الورثة، مع إبراز الموكل وذكر مراجع الفريضة والوكالة التوثيقية في حيثيات العقد³.

ب- **التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم:** يمكن للورثة التنازل عن حقهم في الامتياز بالمقابل أو مجاناً لأحدهم، فيقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد دفتر شروط باسم المتنازل له بناء على اتفاقية التنازل، ويحوله إلى مديرية أملاك الدولة التي تقوم بتحرير عقد منح حق الامتياز باسم المستثمر الجديد طبقاً لدفتر الشروط الجديد، على أن يتضمن العقد في حيثياته مراجع اتفاقية التنازل فيما بين الورثة.

ج- **التنازل عن حقوقهم:** يمكن للورثة التنازل عن حقوقهم الموروثة، التي تخضع في هذه الحالة إلى مراقبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وللإجراءات المنصوص عنها لاسيما

¹ المادة 144 من الأمر 71-73، المتضمن الثورة الزراعية، السالف ذكره.

² المادة 88 من القانون 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، السالف ذكره.

³ المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 07503، المؤرخة في 14 جويلية 2011، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

المتعلقة بحق الشفعة، سواء بالنسبة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو لبقية المستثمرين الفلاحين إذا كانت المستثمرة الفلاحية جماعية¹.

تجدر الإشارة أن توريث حق الامتياز من الناحية العملية يطرح العديد من الإشكالات القانونية، فأول ما يمكن تصوره هو عدم تمكن الورثة من التوافق على أحدهم من أجل تمثيلهم في المستثمرة الفلاحية، كما يمكن تصور عدم قبول بقية المستثمرين أصحاب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية للمثل المقترح من طرف الورثة، كما أن المستثمر صاحب الامتياز المتوفى قد يترك بعده قصر فرغم أنه في هذه الحالة تطبق احكام القانون الأسرة²، إلا أن هؤلاء الورثة لا يمكنهم استغلال الأرض الفلاحية والأموال السطحية بصفة شخصية ومباشرة، كما أظهرت بعض الحالات وجود وارث أو أكثر له حق امتياز في نفس المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها المورث، فلو سلمنا بانتقال حق الامتياز حسب قانون الأسرة فهناك من سوف يكون له أكثر من حق امتياز وهو ما يتنافى مع أحكام المادة 16 من القانون 03-10 المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

بالنسبة للحالات الثلاث المذكورة والممكن تصورها بعد وفاة المستثمر صاحب الامتياز، فإذا كانت حالة توكيل الورثة لأحدهم قابلة للتجسيد عمليا وحتى الحالة الثانية المتعلقة بالتنازل لأحدهم يمكن تجسيدها أمام موثق عن طريق فريضة تخارج، فان الحالة الثالثة المتعلقة بتنازلهم للغير لا يمكن أن تجسد عمليا، لأنه ببساطة الورثة لم يكتسبوا بعد حق الامتياز فكيف لهم أن يتنازلوا عنه؟.

¹ المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 004112، المؤرخة في 16 أبريل 2014، المتعلقة بإعداد عقود الامتياز الفلاحي التي توفي أصحابها.

² المادة 25 من القانون 03-10، المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، السالف ذكره.

الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

رجوعا إلى أحكام المواد 22، 23، 25 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا أحكام المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نجد المشرع الجزائري رتب على المستثمر صاحب الامتياز جملة من الالتزامات التي يجب عليه احترامها.

أولاً- الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة:

يجب على المستثمر صاحب الامتياز إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية، ويكون ذلك ببذل المجهود الذي يستطيع أن يقوم به العضو ويمكن أن تستفيد به المستثمرة الفلاحية في ممارسة نشاطها، ما يلاحظ أن حصة العمل شخصية فالمستثمر يلتزم بتقديم عمل شخصي تكريسا للمبدأ القائل: " الأرض لمن يخدمها"، فإذا كان للمستثمر مانع ناتج عن عجز بدني أو ممارسة مهمة انتخابية أو أي ظرف آخر يمنعه من أداء مهامه فهنا يجب عليه أن يكلف عاملا بتعويضه على نفقته¹، أما عندما تكون المستثمرة الفلاحية جماعية أي مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز، فإنهم يقومون باستغلال كل الأراضي الفلاحية الاستغلال الأمثل بصفة جماعية وعلى الشروع فيما بينهم، حيث يتعين عليهم إبرام اتفاقية فيما بينهم تحدد علاقاتهم وطريقة تعيين ممثل عن المستثمرة الفلاحية أو طريقة مشاركة كل عضو منهم في الأشغال، كذلك كيفية توزيع واستعمال المداخل، هذه الاتفاقية المبرمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية غير ملزمة للغير².

كما لا يمكن للمستثمر صاحب الامتياز تأجير الأراضي الفلاحية الممنوحة له على سبيل الامتياز من الباطن³، لأن حق الامتياز يشترط فيه الاستغلال الشخصي والمباشر في

¹ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص ص 173-176.

² تنص المادة 43 من القانون 87-19 على " لا يحق لأحد أن يتدخل في إدارة وتسيير المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية. وتعد كل مخالفة للأحكام المنصوص عليها أعلاه تسييرا فعليا، ويترتب عليها تطبيق قواعد المسؤولية المدنية والجزائية المنصوص عليها في هذا المجال".

³ المادة 29 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

أشغال المستثمرة، وقد قضت المحكمة العليا ببطان تأجير الأرض المستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية للغير وذلك بموجب القرار رقم 253567 الصادر في 24/09/2003¹، ولقد جعل المرسوم التنفيذي 90-51 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم²، من تأجير أراضي المستثمرات الفلاحية إلى الغير من أسباب إسقاط حقهم في الانتفاع الدائم، لأن المشرع كما سبق ذكره اشترط على المستثمر صاحب الامتياز الاستغلال الشخصي والمباشر للأراضي الممنوحة له، ولقد استعمل المشرع مصطلح التأجير من الباطن بنص المادة 29 من القانون 10-03 مما يجعلنا نعتقد بأن العقد الذي يربط المستثمر صاحب الامتياز بالدولة المانحة هو عقد إيجار، وفي الحقيقة هو عقد إداري بامتياز تتمتع الإدارة فيه بامتيازات السلطة العامة، ولاسيما الفسخ الإداري لعقد الامتياز دون اللجوء إلى القضاء.

ثانيا - الاعتناء بالأراضي الفلاحية:

يجب على المستثمر صاحب الامتياز الاعتناء بالأراضي الفلاحية الممنوحة له والعمل على إثمارها، وذلك بالاستغلال العقلاني والرشيد لها ولا يكون ذلك إلا بحمايتها والعمل على تطويرها، بالعمل على زيادة الإنتاج وعصرنة طرقه واستعمال الطرق الحديثة المستخدمة في الزراعة كالتحليل المسبق للتربة حتى يتم معرفة مكوناتها والنقائص التي تعانيها بغية تكملت ذلك بالأسمدة الكيماوية، وقد نص المشرع بقانون التوجيه العقاري على أن عدم استثمار الأراضي الفلاحية يعد تعسفا في استعمال الحق وذلك يعود إلى الأهمية الاقتصادية والاجتماعية لهذه الأراضي³.

¹ المحكمة العليا، قرار رقم 253567، الصادر في 24/09/2003، م ق 2003، عدد 02، ص 253.

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي 90-51، المؤرخ في 06 فبراير 1990، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر 06، الصادرة في 07/02/1990.

³ المادة 48 من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، السالف ذكره.

ثالثا- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي و المباني الممنوحة:

إذا كانت الأراضي الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل يد الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله، فتحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية غالبا ما يكون بالبناء عليها دون ترخيص مسبق من الجهات المختصة، أو القيام بتجزئتها إلى حصص صغيرة -عمليات تجزئة وتخصيص- والقيام بالتصرف فيها بعقود عرفية لتستعملها هذه الأطراف في البناء، وقد تم ذلك بصورة كبيرة بضواحي سهول متيجة أين تم تجزئة مستثمرات فلاحية واستعمالها كأوعية للبناء، أما بالنسبة لمباني المستثمرة الممنوحة أو تلك التي شيدها المستثمر صاحب الامتياز على نفقته بعد منح حق الامتياز، فلا يجوز له استعمالها إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية، وكل نشاط من شأنه تحويل البنايات التابعة للمستثمرة الفلاحية عن الأغراض التي أنجزت من أجلها يعد إخلالا بالالتزامات المفروضة عليه قانونا¹.

رابعا- دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة:

حق الامتياز يمنح مقابل دفع إتاوة سنوية لفائدة خزينة الدولة، يحدد وعائها غالبا عن طريق قانون المالية، مع الإشارة أن هذه الإتاوة تعتبر مبلغا زهيدا مقابل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة²، إلا أن الواقع أثبت عدم التزام المستفيدين بدفع هذه الإتاوة فغالبية المستفيدين من حق الانتفاع الدائم وفقا للقانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم -الملغى- لم يوفوا بالتزاماتهم، حيث وصل باقي تحصيل عائدات أملاك الدولة بعنوان حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بتاريخ 2004/12/31 إلى مبلغ 5.928.593.011.00 دج وهو ما يعادل توقعات الميزانية لسنة 2005³.

¹ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 8715، استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة ضمن القطاع العمراني، ف/ي ممارسة حق الشفعة من طرف المنتجين الفلاحيين، السالف ذكرها.

² لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة- في مجال الملكية و التسيير - ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط1، 2004، ص 27.

³ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 651، المؤرخة في 2005/02/05، حق استغلال الأراضي الفلاحية.

الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عقد منح حق الامتياز

أما بخصوص تحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة فقد تم تحديدها بموجب أحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 المعدلة بموجب المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، حيث يتم حساب هذه الإتاوة حسب المناطق وفيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية و تحسب بالهكتار، مع الإشارة أنه تعتبر أرضا مسقية حتى تلك التي تسقى من بئر متواجد على مستوى المستثمرة أو انطلاقا من سد أو حاجز مائي وذلك حسب الجدول التالي¹:

المبالغ بالهكتار دون رسوم		المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية
غير مسقية	مسقية	
3.000.00 دج	15.000.00 دج	المنطقة (أ)
2.000.00 دج	10.000.00 دج	المنطقة (ب)
1.000.00 دج	5.000.00 دج	المنطقة (ج)
800.00 دج		المنطقة (د)

تجدر الإشارة أنه تخصص للمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المنشأة في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 تخفيضات هامة، وذلك تطبيقا للمادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 كما يأتي:

- 90 % خلال مرحلة الاستصلاح لفترة أقصاها خمس (05) سنوات تحدد حسب طبيعة الاستثمار.
- 50 % خلال مرحلة الاستغلال لفترة أقصاها ثلاث (03) سنوات.
- بالدينار الرمزي للهكتار خلال فترة تمتد من عشرة (10) إلى خمسة عشرة (15) سنة، و يرتفع بعد هذه المدة إلى 50 % من إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمستثمرات الجديدة المتواجدة في ولايات الجنوب والهضاب العليا².

¹ الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26 غشت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر عدد 49

الصادرة في 2010/08/29

² المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 01467، المؤرخة في 13 فيفري 2013، المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

تحدد الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب الإتاوة، بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة¹.

خامسا- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث يمكن أن يؤثر على سير العادي للمستثمرة:

يجب على المستثمر صاحب الامتياز أن يعمل على إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المختص إقليميا بكل ما من شأنه أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة الفلاحية، وعلى الخصوص كل رغبة في البيع أو الشراكة، زيادة على تلك الدعاوى القضائية المرفوعة على المستثمرة أو تلك المرفوعة من المستثمرين فيما بينهم إذا كانت المستثمرة الفلاحية جماعية، أما في حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز فيجب على ورثته الشرعيين إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فورا، وذلك من أجل التكفل بتحويل حق الامتياز إلى الورثة الشرعيين على أن يقدموا فريضة شرعية ووكالة رسمية من الورثة بتوكيل أحدهم للمشاركة في أعمال المستثمرة، على أن يكون ذلك خلال سنة من تاريخ الوفاة².

بالرجوع إلى أحكام القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا المرسوم التنفيذي 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فإن الموثق بمجرد تحريره للعقد التوثيقي المكرس للشراكة يقوم بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك، حتى يكون على علم بالعمليات التي يقوم بها المستثمر صاحب الامتياز³، بالمقابل فإن كل إلغاء لعقود الشراكة يتم بموجب نفس الأحكام، أي تكون بعقد توثيقي مع

¹ المرسوم التنفيذي 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012، المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المادتين 13، 25 من المرسوم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

³ المادة 21 من القانون 10-03، المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326، السالفين الذكر.

إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك من طرف الموثق محرر عقد حل الشركة وذلك تطبيقاً لمبدأ توازي الأشكال.

بعد تطرقنا لحقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز الناشئة عن عقد الامتياز، فما هي حقوق و التزامات الدولة مانحة حق الامتياز؟

المطلب الثاني: حقوق و التزامات الدولة

يترتب على منح الدولة لحق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة اكتسابها جملة من الحقوق وهذا ما سنتطرق إليه بالفرع الأول، وكذلك تحملها لجملة من الالتزامات وهو ما سنتطرق إليه بالفرع الثاني.

الفرع الأول: حقوق الدولة مانحة حق الامتياز

إذا كان للمستثمر صاحب الامتياز حقوقاً في مواجهة الدولة، فإن للدولة كذلك حقوقاً في مواجهة المستثمر حيث يمكن تعديدها كما يلي:

أولاً- الحق في الرقابة:

رغم أن المشرع منح المستثمر صاحب الامتياز الحرية في إدارة وتسيير المستثمرة الفلاحية، لتفادي الأخطاء التي وقعت في الماضي لاسيما قانون الثورة الزراعية، إلا أن هذا الاستقلال في التسيير والإدارة لا يمنع الدولة بصفقتها مالكة للأرض ومسؤولة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها الاستغلال الأمثل، نظراً لوظيفتها الاقتصادية والاجتماعية من ممارسة الرقابة المخولة لها قانوناً¹، فالدولة تمارس الرقابة على الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية عموماً ولاسيما التعسف في عدم استغلالها، وذلك راجع إلى الأهمية الاقتصادية والاجتماعية لهذا النوع من الأراضي وذلك طبقاً للقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري²، حيث نص المرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعدل

¹ ليلي زروقي، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مجلة الموثق، عدد 07، 2002، ص 28.

² المواد من 48 إلى 53 من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، السالف ذكره.

والمتمم¹، على كيفية إثبات عدم استغلال الفلاحين لأراضيهم وكذا تشكيله اللجنة المكلفة بالرقابة، أما بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة فقد أحال المرسوم التنفيذي 83-12 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-484 السالف الذكر إلى المادة 28 من القانون 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، حيث يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية القيام بكل أشكال الرقابة على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة الممنوحة على شكل حق امتياز، والتأكد في أي وقت من مطابقة النشاطات المقامة عليها²، ويلتزم المستثمر صاحب الامتياز أثناء عمليات الرقابة بتقديم المساعدة لأعوان الرقابة وذلك بتسهيل دخولهم إلى المستثمرة الفلاحية وتزويدهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة.

إذا توجت عمليات الرقابة بظهور إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات المفروضة عليه يتم الاستعانة بمحضر قضائي لإثبات ذلك، ثم يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداره ودعوته للائتمان لدفتر الشروط والالتزامات التعاقدية، وفي حالة عدم امتثاله بعد نهاية الآجال الممنوحة له بالاعذار المبلغ قانوناً، تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية وهذا بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³، وقد نبه وزير الفلاحة والتنمية الريفية إلى أن معظم الأراضي الممنوحة في إطار حق الامتياز سواء تلك المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أو تلك الممنوحة بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات غير مستغلة، ونظراً لما لها من أهمية اقتصادية واجتماعية فقد وجه تعليمة للولاة يحثهم فيها على تنبيه مديري المصالح الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية على اتخاذ التدابير والإجراءات الرقابية والردعية اللازمة ضد المستثمرين أصحاب الامتياز الذين لم يقوموا باستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة لهم

¹ المرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، الذي يضبط تشكيله الهيئة الخاصة و كذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ج ر عدد 83 الصادرة في 17/12/1997، المعدل بالمرسوم التنفيذي 12-83 المؤرخ في 20 فبراير 2012، ج ر عدد 11 الصادرة في 26/02/2012.

² المادة 27 من المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

³ المادة 28 من القانون 03-10، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

أو الأملاك السطحية، وذلك خلال سنة واحدة من إشهار عقد الامتياز أو اللذين قاموا بتغيير الوجهة الفلاحية لها¹، ولكن من الناحية العملية يصعب القيام بهذه الرقابة وذلك راجع لعدم وجود الإمكانيات المادية والبشرية بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعتبر إدارة فنية، بالإضافة إلى أنه من الصعوبة بمكان القيام بهذه الرقابة دون الاستعانة بأعوان إدارة مسح الأراضي وأملاك الدولة الذين يستطيعون وحدهم دون غيرهم تحديد مواقع هذه المستثمرات بدقة للحد من تلاعب المستثمرين أصحاب الامتياز.

ثانيا - الحق في إنهاء عقد منح حق الامتياز:

يمكن أن نقسم هذا الحق إلى الحق في التجريد من حق الامتياز، الحق في الاقتراع، الحق في استرجاع المستثمرة الفلاحية، الحق في فسخ عقد منح حق الامتياز.

1- الحق في التجريد من حق الامتياز:

إذا كان للدولة الحق في تجريد المستثمر صاحب الامتياز من الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له، فإن ذلك لا يتم إلا في حالات حصرية وفي إطار القوانين المعمول بها، لاسيما نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو الاقتراع بعد إدماج جزء من المستثمرة أو كلها بالمحيط العمراني.

أ- الحق في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لا يكون إلا بعد توفر الشروط والإجراءات المنصوص عنها بالقانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27/07/1993 المتمم بالمرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 07/07/2008 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11²، حيث يكون مقابل تعويض مسبق، عادل ومنصف، حيث يتم تقييم قيمة حق الامتياز وكذلك الأملاك السطحية إن وجدت، مع التأكيد على أنه في حالة وجود أملاك سطحية فإنه يتم إنقاص قيمة الأرض التي

¹ Ministère de l'agriculture et du développement rural-note-n°917, du 02 novembre 2013, obligation d'exploiter les terres agricoles.

² المرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 07 يوليو 2008، المتمم للمرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27/07/1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11، الذي يحدد القواعد المطبقة على نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر 39 الصادرة في 13/07/2008.

تكون وعاء عقاري لهذه الأملاك لأنها تعود إلى الدولة، ويعوض المستثمر فقط على قيمة المنشآت والأغراس التي أضافها، كما تجدر الإشارة أن إدارة أملاك الدولة تقوم بتقييم الأراضي المنتزعة من المستثمرات الفلاحية على أساس أنها أرض فلاحية حتى ولو دخلت في المحيط العمراني أو نزعت من أجل استيعاب مجمعات سكنية¹، حيث يتم تعويض المستثمرين أصحاب الامتياز المنزوعة ملكيتهم باستعمال الحساب الخاص للخزينة رقم 302.048 المعنون: " تعويض بصدد الأملاك المرصودة للصندوق الوطني للثورة الزراعية" وذلك بعد أن وافقت المديرية العامة للخزينة على ذلك².

ب- الحق في الاقتطاع: هو الحق في استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة على سبيل الامتياز المدمجة في المحيط العمراني، فكما هو معلوم قد تفقد بعض الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طابعها الفلاحي، كما لو أصبحت قابلة للبناء حسب أدوات التهيئة والتعمير، ولا يكون ذلك إلا وفقا للإجراءات التي نصت عنها المادة 53 من القانون 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998³، والتي نصت على كيفية ممارسة الدولة لحق استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والممنوحة آنذاك على سبيل الانتفاع طبقا للقانون 87-19، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والمدمجة في المحيط العمراني، وتطبيقا للمادة 53 من القانون 97-02 صدر المرسوم التنفيذي 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، المدمجة في المحيط العمراني، حيث يشترط لاسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة المخصصة لحاجات إقامة المشاريع، أن تقوم الإدارة المعنية بتكوين ملف يشتمل على

¹ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 3002، المؤرخة في 06/05/2006، استرجاع الأراضي في إطار المرسوم التنفيذي 03-312.

² المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 6240، المؤرخة في 13/08/2006، المتعلقة بكيفيات تعويض الحائزين لحق الانتفاع عن أراضي فلاحية و الموجهة لانجاز مشاريع تنمية.

³ القانون 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 89 الصادرة في 1997/12/31.

الخصوص على كيفية تمويل المشروع، مخطط عن وضعية المشروع، بطاقة تقنية تحدد طبيعة المشروع المقرر إقامته أهميته وموقعه.

تقوم الإدارة المعنية بتوجيه الملف إلى الوالي الذي يرسله بدوره إلى لجنة استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة¹، حيث تقوم اللجنة بتحديد مدى ملائمة إقامة المشروع بالنسبة لتصنيف القطعة الأرضية، التحقق من مدى ملائمة المشروع لأدوات التعمير والقيام بتحديد الحقوق والأملاك الواجب استرجاعها، تفصل اللجنة في قبول المشروع من عدمه في أجل خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ إرسال الملف من الوالي، وفي حالة قبوله يعرض الملف على المجلس الشعبي الولائي لدراسته وعليه أن يفصل في شأنه في أجل شهر واحد من تاريخ إخطاره بذلك²، يصدر الوالي قرار الاسترجاع يبين فيه مساحة الوعاء العقاري المسترجع، طبيعة المشروع المقرر، مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة أملاك الدولة وذلك بناء على مداولة المجلس الشعبي الولائي، حيث يخضع قرار الاسترجاع (عملية الاقتطاع) إلى شكلية الشهر العقاري، مما يترتب عنه انقضاء الحقوق العينية الممنوحة للمستثمرة الفلاحية³، أما الحالة التي لا يشمل فيها الاسترجاع إلا جزء فقط من أراضي المستثمرة المعنية مع تأثير ذلك في قابليتها على البقاء فان المستثمر له أن يطلب من الوالي الاسترجاع الكامل للأملاك التي له عليها حق امتياز، وذلك لتعذر الاستثمار في المساحة المتبقية.

تجدر الإشارة انه إذا لم يكن الوعاء العقاري المسترجع مخصصا للمنفعة العامة وكان يتعين على الدولة أن تمنح القطعة الأرضية كاملة أو جزء منها وعلى حالتها إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص لإنجاز مشاريع استثمارية، فإنه للمستثمر أو المستثمرين أصحاب الامتياز حق الشفعة، علما أن المشاريع الاستثمارية هي كل مشروع يدخل في إطار الجهاز القانوني المنصوص عليه بالأمر 06-11 المؤرخ في

¹ اللجنة المنشأة بموجب أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي 03-313، المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، المحدد

لشروط وكيفية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 57 الصادرة في 2003/09/21.

² المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 8718 المؤرخة في 2008/09/23، استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة ضمن القطاع العمراني.

³ بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 125.

30 أوت 2006، المعدل والمتمم، المحدد لشروط وكيفيات منح حق الامتياز بالأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹، ومن بين هذه المشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري المحض التي تعتبر بمثابة استثمار، ولا ينبغي ممارسة حق الشفعة عندما تكون القطعة الأرضية موجهة لإنجاز مشاريع ذات منفعة عامة كموقف عمومي، مساكن اجتماعية إجارية أو تساهمية، عمليات ترقية ذات طبيعة اجتماعية.....²، علما أن عملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لا يمكن أن تتم إلا بموجب مرسوم يتم اتخاذه على مستوى مجلس الوزراء وهذا حسب طبيعة الأراضي الفلاحية المعنية، ولا يمكن إلغاء تصنيف قطعة أرض فلاحية من أجل انجاز مشروع تجهيز إلا في حالة عدم وجود قطع أرضية غير فلاحية بإمكانها استقبال هذا المشروع³.

2- الحق في استرجاع المستثمرة الفلاحية:

عند نهاية مدة عقد الامتياز تعود الأرض الفلاحية الممنوحة وكذلك الأملاك السطحية، المنشآت، وسائل الإنتاج الضرورية للمستثمرة الموجودة في حيازة المستثمر صاحب الامتياز إلى الدولة، وذلك في حالة عدم تجديد عقد الامتياز، ويكون ذلك إذا لم يطلب المستثمر ذلك صراحة قبل سنة على الأقل من نهاية عقد الامتياز، أو في حالة حصول المستثمر صاحب الامتياز على حق الامتياز بموجب تنازل أو شراء من صاحب الحق الأصلي، فليس له في هذه الحالة إلا تكملة المدة المتبقية للمستثمر المتنازل⁴، أو حالة إنهائه بطلب من المستثمر صاحب الامتياز نفسه ولو قبل انتهاء مدته، أو في حالة فسخه من الدولة نتيجة إخلاله بأحد الالتزامات أو لأي سبب آخر، فالدولة في كل هذه الحالات تقوم بتقديم تعويض للمستثمر صاحب الامتياز تحدد إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأمالك السطحية، أما في حالة ما يكون المستثمر صاحب الامتياز قد أخل بالتزاماته فهنا تقوم إدارة

¹ الملغى بموجب الأمر 04-08، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف ذكره.

² المديرية العامة للأمالك الوطنية، المذكرة رقم 2160 المؤرخة في 08/03/2008، المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية.

³ المديرية العامة للأمالك الوطنية، المذكرة رقم 012761 المؤرخة في 22/12/2009، تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع تجهيزات تنموية.

⁴ المادة 22 من المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

أملاك الدولة بخصم نسبة 10% من قيمة التعويض، وذلك تعويضا عن الأضرار¹، وإذا كانت المستثمرة الفلاحية عند نهاية مدة الامتياز مثقلة برهن فانه يتم خصم قيمة الرهن من قيمة التعويض الذي سوف يسلم للمستثمر صاحب الامتياز.

3- الحق في فسخ عقد منح حق الامتياز:

إذا أخل المستثمر صاحب الامتياز بأحد الالتزامات المفروضة عليه ولاسيما منها تلك الواردة في دفتر الشروط أو بعقد الامتياز المشهر، فان إدارة أملاك الدولة تقوم مباشرة بفسخ عقد منح حق الامتياز وشهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، بالطرق الإدارية ودون اللجوء إلى الجهات القضائية، وذلك بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد أن يوجه إلى المستثمر صاحب الامتياز المخالف إعدارا للامتثال لدفتر الشروط وينود عقد الامتياز المشهر وعدم امتثاله لذلك خلال الأجل الممنوح له²، غير أن عملية الفسخ الإداري لعقد الامتياز تكون قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة خلال شهرين من تاريخ تبليغ فسخ العقد.

ثالثا - الحق في ممارسة الشفعة:

الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع عقار، حيث يدخل في مدلول العقار كل حق عيني يقع على العقار كحق الانتفاع، حق الامتياز..، لذلك تقتصر الشفعة في إطار منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز على نقل حق الامتياز من المستثمر صاحب الامتياز إلى الغير، فلقد نص المشرع بالمادتين 795، 796 من القانون المدني على أن الشفعة تقتصر على عمليات البيع وبالتالي لا تجوز الشفعة في التصرفات الأخرى كالهبة مثلا، ولا البيع بين الأصول والفروع وانتقال الحصة عن طريق الإرث، ولا في البيع بالمزاد العلني، غير أن المادة 62 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري نصت على أنه: " تمارس الهيئة العمومية المكلفة

¹ المادة 26 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المادة 28 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

بالتنظيم العقاري [الديوان الوطني للأراضي الفلاحية] حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون 87-19..."، أما المادة 15 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، فنصت على أنه: " في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به"، يلاحظ أن المشرع بهذه المادة رتب أحقية الأخذ بالشفعة، حيث نص على إمكانية بالمقام الأول للمستثمرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة، أي الذين هم في حالة شيوع مع البائع و بالدرجة الثانية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

كأصل عام منع المشرع المستثمر صاحب الامتياز من تملك أكثر من حق امتياز واحد على المستوى الوطني، إلا أنه استثناء سمح بذلك إذا كان المستثمر يهدف إلى تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة¹، فالمشرع يسعى دائماً إلى تجميع الأراضي الفلاحية والمحافظة عليها وعدم السماح بتفتيت الأراضي الفلاحية، إلا في حدود ضيقة وحسب المساحة المرجعية المحددة بالمرسوم التنفيذي 97-490، المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية².

رابعاً- الحق في تحصيل الإتاوة:

لإدارة أملاك الدولة الحق في قبض إتاوة من المستثمر صاحب الامتياز بعد إشهار عقد الامتياز، نظير استغلاله للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة حيث تدفع هذه الإتاوة سنوياً بصندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً³، حيث يقوم المدير الولائي لأملاك الدولة فور حصوله على مقرر تصنيف الأراضي الفلاحية المتخذ من طرف رئيس اللجنة طبقاً للمرسوم التنفيذي 12-124 المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز في الأراضي الفلاحية

¹ المادة 16 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-490، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، السالف ذكره.

³ المادة 04 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بإعداد الأوامر بالدفع وإرسالها إلى المستثمرين أصحاب الامتياز مع إرسال نسخة منها إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹.

يقوم المدير الولائي لأمالك الدولة بإرسال كشف إرسال سند التحصيل (b.e.t.r) مرفقا بالأمر بالدفع، نسخة من عقد الامتياز، نسخة من مقرر تصنيف الأراضي الفلاحية إلى السيد رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليمياً (قابض أملاك الدولة)، وذلك حتى يتمكن هذا الأخير من إظهار المبلغ المستحق في سجلات الحقوق المثبتة، أما فيما يخص المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المنشأة في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23، فتطبق تخفيضات على الإتاوة المفروضة المنصوص عنها قانوناً وفقاً للمادة 19 من القانون 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011².

فور تحصيل الإتاوة من طرف قابض أملاك الدولة يقوم هذا الأخير بتقييد المبلغ الإجمالي في حساب الانتظار 500.001 "إجراءات للترتيب و التسوية"، ثم يقوم بتحويل 95% من المبلغ المحصل المودع في الحساب 500.001 إلى حساب 2001.006 "موارد و مداخيل أملاك الدولة"، أما المبلغ المتبقي في الحساب 500.001 أي قيد الانتظار والمقدر ب 5% من الإتاوة المحصلة بعنوان حق الامتياز، فيتم تحويله إلى الحساب 311.001 "إيرادات للتحويل" لكي يتم تحويلها فيما بعد بصفة نهائية لفائدة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقاً للمادة 41 الأمر 01-10 المؤرخ في 2010/08/26 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010³.

إذا كان تحصيل الإتاوة بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الفردية لا يطرح أي إشكال، فإن الإشكال يطرح بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الجماعية التي تعتبر شركة أشخاص لها أهلية

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-124، المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المديرية العامة للأمالك الوطنية، المذكرة رقم 01467، المؤرخة في 2013/02/13، المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

³ المديرية العامة للأمالك الوطنية، المذكرة رقم 01467، المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكرها.

قانونية وذمة مالية مستقلة، مع ذلك يطلب قابض أملاك الدولة من كل مستثمر صاحب امتياز أن يتقدم أمامه من أجل تسديد نصيبه من الإتاوة المفروضة على المستثمرة الجماعية حسب نسبته على الشيوخ فيها، أفلا يعتبر ذلك إخلالاً بمبدأ استقلالية الذمة المالية للشركة عن ذمة الأعضاء أو الشركاء المكونين لها؟ فالمستثمرة الفلاحية بصفتها شركة مدنية هي من تكون دائنة إلى إدارة أملاك الدولة وليس الشركاء بصفتهم أشخاص طبيعيين¹، إلا أن إدارة أملاك الدولة وقصد تحصيل الإتاوة المفروضة على المستثمرين أصحاب الامتياز الذين لهم عقود مشهورة، وكذا تلك المتعلقة بالمستفيدين في إطار القانون 87-19 والتي تضاعفت مع مرور السنوات، حثت على إجراءات إدارية بسيطة قصد تسهيل تحصيل ومتابعة الإتاوة، ولو أن هذه الإجراءات غير مألوفة، فمثلاً عندما يتقدم المستفيد أو المستثمر صاحب الامتياز أمام قابض أملاك الدولة من أجل تسديد جزء من الإتاوة والذي يمثل نصيبه من الدين المستحق على المستثمرة الجماعية يقوم القابض أثناء قبض الإتاوة بتحرير المخالصة أو الوصل بكتابة العبارة التالية:

مبلغ:..... سدد من طرف السيد(ة):.....

لحساب المستثمرة الفلاحية الجماعية:.....²، وبهذا تكون الدولة الممثلة في إدارة أملاك الدولة قد قامت بتحصيل جزء من ديونها التي على عاتق المستفيدين أو المستثمرين، وفي نفس الوقت المستثمر لم يسدده لحسابه الشخصي كشخص طبيعي، بل قام بتسديده لفائدة الشخص المعنوي وهو المستثمرة الفلاحية الجماعية.

الفرع الثاني: التزامات الدولة مانحة حق الامتياز

¹ المادة 434 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره.

² المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 1456، المؤرخة في 2004/03/30، المتعلقة بكيفيات تحصيل الإتاوة.

إذا كان المشرع الجزائري قد أقر للدولة مالكة الأرض الفلاحية الممنوحة على سبيل الامتياز جملة من الحقوق فإنه بالمقابل عدد لها جملة من الالتزامات يمكن تعدادها كما يلي:

أولاً- إعداد دفتر الشروط وعقد منح حق الامتياز:

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعداد دفتر الشروط لكل مستثمر صاحب امتياز، أما عقد منح حق الامتياز فتعده إدارة أملاك الدولة.

1-إعداد دفتر الشروط:

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية بإعداد دفتر الشروط المنصوص عنه بالقانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة¹، وذلك بعد دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم وفقاً للقانون 87-19 إلى حق امتياز، أو المنح الجديد لحق الامتياز سواء في حالة الامتياز بالأراضي الفلاحية المتوفرة أو تلك المتعلقة بمنح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية الواقعة بمحيطات إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، وذلك بعد التأكد من أن نتائج الدراسة جاءت ايجابية بالنسبة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أو بتوفر الشروط المنصوص عنها قانوناً في حالة المنح الجديد لحق الامتياز، حيث يعد دفتر الشروط من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد أن يحال إليه الملف من طرف اللجنة الدائرية أو الولائية حسب الحالة، علماً أن دفتر الشروط المعد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمنح الجديد أو حتى للامتياز الممنوح للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية هو نفسه الخاص بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، المرفق بالمرسوم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أين يمضى من قبل المستثمر صاحب الامتياز من جهة والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة أخرى، فيعد دفتر شروط لكل مستثمر صاحب امتياز بصفة فردية وذلك حتى لو كان منتمياً إلى مستثمرة

¹ المادة 04 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

جماعية، أين يذكر فيه هوية المستثمر صاحب الامتياز كاملة كاللقب الاسم، تاريخ ومكان الازدياد، بالإضافة إلى العنوان الكامل أو صفته كممثل للورثة إن اقتضى الأمر¹.

كما يتضمن دفتر الشروط حقوق المستثمر صاحب الامتياز والتزاماته، قوام الأملاك الممنوحة حيث يتم ذلك بشيء من التفصيل كمساحة الوعاء العقاري الممنوح، المساحة المسقية منه و كذلك قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني، وكذا الموقع الجغرافي للوعاء العقاري ويكون ذلك باستعمال المعلومات المسحية، كما ينص دفتر الشروط كذلك على كيفية نهاية حق الامتياز أو فسخه عند الاقتضاء، وأخيرا الشروط المالية لمنح حق الامتياز.

2- إعداد عقد منح حق الامتياز:

تتولى المديرية الولائية لأملاك الدولة إعداد عقد منح حق الامتياز لكل مستثمر صاحب امتياز، وذلك بناء على دفتر الشروط وكذا الملف الإداري المرسل من قبل الديوان الوطني لأراضي الفلاحية، فبعد مطابقة دفتر الشروط الممضي من المستثمر صاحب الامتياز ومدير الديوان الوطني لأراضي الفلاحية مع بقية الملف كشهادة الميلاد، المخطط المساحي أو مستخرج عن المخطط المساحي حسب الحالة وكذلك محضر لجنة المنح أو القرار الولائي أو شهادة الانتقاء حسب الحالة، هذا في حالة المنح الجديد لحق الامتياز أما في حالة تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز فانه تتم مطابق دفتر الشروط المحول من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع العقد الإداري المشهر أو القرار الولائي²، كما يتم التأكد من الهوية الكاملة للمستثمر من اسم، لقب، تاريخ ومكان الازدياد، عنوانه وجنسيته، لتنتقل مديرية أملاك الدولة بعد ذلك إلى الإجراءات العملية لإعداد عقد منح حق الامتياز، حيث تقوم بطلب وثيق CC4bis من مديرية مسح الأراضي لتقوم بعد ذلك بتحرير

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المادة 06 من القانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

العقد وفق النموذج المعد من وزارة المالية¹، على أن يكون ذلك في ثلاث نسخ وأصل، تكتفي مديرية أملاك الدولة بإمضاء المستثمر على دفتر الشروط إذ لا حاجة إلى إمضاء عقد الامتياز، بعد إمضاء النسخ الثلاث من عقد الامتياز من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة يقوم هذا الأخير بالسعي من أجل تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع، وبعد أن يحمل العقد تأشيرة التسجيل يرفق معه دفتر الشروط المعد والممضى، وثيقة CC4bis بعد أن يحرر عليها ملخص العقد لأن هذه الوثيقة تعتبر ملخص مسح وملخص عقد في نفس الوقت، الدفاتر العقارية الخاصة بمجموعات الملكية المشككة للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية موضوع المنح، شهادة الميلاد، تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل الملف برمته إلى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً من أجل القيام بعمليات الإشهار العقاري.

بعد إيداع عقد منح حق الامتياز على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يفحص العقد ويطباق مع الوثائق المرفقة وكذا وثائق المسح المودعة أو عقد التنازل عن حق الانتفاع الدائم المشهر حسب الحالة، ثم تتم عملية الإشهار أين يحتفظ بنسخة من عقد الامتياز المشهر بالمحافظة العقارية ليحفظ على مستواها²، على أن تتم عملية التأشير على البطاقات العقارية المشككة للسجل العقاري وكذا على الدفاتر العقارية المرفقة بعقود الامتياز قبل إعادتها إلى إدارة أملاك الدولة رفقة النسخ الأخرى لعقد الامتياز الحاملة لتأشيرة الإشهار بصفتها محررة العقد، هذه الأخيرة تحتفظ بالعقد الأصلي على مستواها وتحول النسختان الأخريان إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أين يسلم هذا الأخير أحد النسختان إلى المستثمر صاحب الامتياز ويحتفظ بالنسخة الأخرى لتحفظ على مستواها.

نظرا لكثرة المشاريع الكبرى ولاسيما بالمناطق الشمالية للوطن سدود، طرق، ازدواجية طرق السكك الحديدية بالإضافة إلى توسيع المحيط العمراني لجل المدن والقرى، فقد كثرت عمليات نزع الملكية وعمليات الاسترجاع والاقتطاع لذلك عمدت المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى تجميد عقود الامتياز الخاصة بالمستثمرات الفلاحية التي مستها هذه

¹ وزير المالية، قرار رقم 186، مؤرخ في 05 نوفمبر 2007، المحدد لنماذج المطبوعات التي تحفظ بالمحافظات العقارية، والخاصة بوثيقة إجراء الإشهار العقاري وبجدولي قيد الرهن وتجديده.

² المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 08711، المؤرخة في 2011/09/05، المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز، السالف ذكرها

العمليات¹، إلا أنها تراجعت عن ذلك نظرا للعدد الهائل من العقود الذي ظل قيد الانتظار، حيث أمرت برفع التجميد والقيام بإعداد عقود منح حق الامتياز وفقا للوضعية السابقة أي قبل عملية نزع الملكية أو الاقتراع أو الاسترجاع الجزئي، فإذا كان عقد منح حق الامتياز يخص المستثمرات الفلاحية الحائزة على عقود إدارية مشهورة تتضمن منح حق الانتفاع الدائم طبقا للقانون 87-19، فإنه يتعين لتبرير تغيير المساحة إدراج في العقد المودع للإشهار الملاحظة التالية: " هذا العقد يكون محل تعديل احتمالي من أجل الأخذ بعين الاعتبار الوضعية الناتجة عن وثائق المسح المعدة نهائيا في هذا الإطار"، ويعد تجسيد هذه العمليات تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد عقود منح حق امتياز تعديلية للعقود المشهورة²، وذلك بتحديد المساحة المتبقية بدقة والتي يمنح عليها حق الامتياز، حيث أحالت المديرية العامة للأملاك الوطنية نموذجا عن العقد التعديلي لكل المديريات الولائية للأملاك الدولة على المستوى الوطني قصد التعجيل في إتمام عمليات تحويل حق الانتفاع الدائم في الآجال المحددة بالقانون 10-03 والمقدرة بثلاث سنوات.

في حالة إعداد عقود منح حق الامتياز لمستثمرات فلاحية حائزة على عقود إدارية مثبتة لحق الانتفاع الدائم طبقا للقانون 87-19، فيجب في هذه الحالة إضافة بند ينص على ما يلي: "هذا العقد يلغي و يحل محل العقد رقم:..... المؤرخ في:.....
المشهر بالمحافظة العقارية ل..... تحت رقم:..... حجم:.....
بتاريخ:.....المتضمن³، أما الحالات التي تم فيها الترخيص بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجنة الولائية فيجب أن يدون بعقد منح حق الامتياز مراجع قرار اللجنة المتضمن الرأي بالموافقة على تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، ونفس الأحكام تطبق على الحالات التي تحصل فيها

¹ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 05359، منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، السالف ذكرها.

² المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 05668، منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، السالف ذكرها.

³ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 5668، منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، السالف ذكرها.

المستفيدون على حق الانتفاع بموجب أحكام أو قرارات قضائية نهائية، أين يتم تدوين مراجع الحكم أو القرار القضائي ضمن مقتضيات عقد منح حق الامتياز.

ثانياً - إعداد عقد التنازل عن حق الامتياز وتجديده:

يصاحب كل تغيير في المستثمر صاحب الامتياز عقد امتياز جديد تعده إدارة أملاك الدولة ويشهر بالمحافظة العقارية¹.

1- إعداد عقد التنازل عن حق الامتياز:

في حالة تنازل المستثمر صاحب الامتياز عن حق الامتياز ولم يبدي بقية الأعضاء إذا كان عضواً في مستثمرة فلاحية جماعية، وكذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، نيتهم في الأخذ بالشفعة، يسمح للمستثمر صاحب الامتياز بالتنازل عن حق الامتياز بعد الحصول على ترخيص من الوالي، يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دفتر شروط جديد، ليحول الملف مرفقاً بدفتر الشروط وترخيص الوالي إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً قصد إعداد عقد التنازل عن حق الامتياز، والقيام ببقية الشكليات من تسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع وكذلك الشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً²، علماً أنه في ظل القانون 87-19 كان عقد التنازل عن حق الانتفاع يتم بين يدي موثق ولا تحرره الإدارة، كما تجدر الإشارة هنا إلى أن حق الامتياز لا يبقى إلا لمدة حق الامتياز المتبقية، أي أن المستثمر صاحب الامتياز المتنازل له ليس له الحق في تجديد عقد الامتياز، وذلك سواء كان التنازل من طرف المستثمر صاحب الامتياز إلى ذوي حقوقه في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد³، أو تم بمقابل مادي فالمرشح هنا لم يفرق بين الحالتين، والسؤال المطروح هنا لماذا المرشح لم يسمح بتجديد عقد حق الامتياز بالنسبة للمستثمر الذي حصل على هذا الحق عن طريق الشراء أو التنازل؟ أفلا يعتبر المتنازل له أولى من غيره في هذا الحق؟

¹ المادة 18 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المادة 18 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

³ المادة 10 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

كيف يمكن طمأنة هذا المستثمر على الاستثمارات التي يقوم بها وهو يعلم مسبقاً أن عقد الامتياز لن يجدد؟ ألا يمنعه ذلك من القيام بالاستثمارات طويلة المدى كغرس أشجار الزيتون أو الحمضيات؟ التي يعرف مسبقاً أنها لا تقدم المردود المناسب إلا بعد مرور عقود من الزمن.

2- تجديد عقد منح حق الامتياز:

يجدد عقد الامتياز بعد مرور مدة أربعون (40) سنة على منح عقد حق الامتياز، علماً أن سريان مدة الامتياز تبدأ من تاريخ شهر العقد بالمحافظة العقارية، ويجدد عقد منح حق الامتياز إذا قدم المستثمر صاحب الامتياز طلباً خطياً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يطلب فيه تجديد عقد الامتياز، على أن يقدم الطلب قبل اثنا عشرة (12) شهراً على الأقل قبل تاريخ انقضائه وألا يكون المستثمر صاحب الامتياز قد أخل بالتزاماته أو يكون قد تم فسخ عقد امتيازه نتيجة لذلك¹، ففي حالة عدم تجديد عقد الامتياز تعود جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، ويعوض المستثمر عن الأملاك السطحية حسب التقرير التقييمي الذي تعده مديرية أملاك الدولة، إلا أنه في حالة الإخلال بالتزامات تقوم إدارة أملاك الدولة بطرح 10% من مبلغ التعويض، وذلك كتعويض عن الأضرار التي لحقت بالمستثمرة الفلاحية².

ثالثاً - التسجيل بفهرس المستثمرات الفلاحية:

بعد القيام بإجراءات إعداد عقد منح حق الامتياز وشهره بالمحافظة العقارية، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمر صاحب الامتياز بفهرس المستثمرات الفلاحية، وتكون مصاريف هذا التسجيل على عاتق المستثمر صاحب الامتياز³، حيث يمسك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بطاقة المستثمرات الفلاحية خصيصاً لهذا

¹ المادة 04 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المادة 26 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

³ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

الغرض¹، وذلك بهدف متابعة مثلى للمستثمرات الفلاحية والمستثمرين أصحاب الامتياز، لأنه سابقا لم تكن عمليات المتابعة مضبوطة فعلى سبيل المثال سبق لوزارة الفلاحة أن صرحت أن عدد المستفيدين من حق الانتفاع الدائم الذين سوف يحول حقهم إلى حق امتياز يقدر ب 219.000 مستفيد وذلك قبل بداية العملية، أما عند بداية العملية فقد فاق عدد الملفات المودعة من أجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أكثر من هذا الرقم حيث وصل إلى غاية 2013/12/11 إلى 219.406 ملف مودع².

رابعا- التشجيع على تجميع المستثمرات الفلاحية:

منذ صدور القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، أصبح المشرع يشجع على تجميع الأراضي الفلاحية ومحاربة تفتت الملكية الفلاحية، الذي يؤدي بالضرورة إلى نقص مردود هذه الأرض علما أن أية عملية لتجزئة الأراضي الفلاحية يجب أن تخضع إلى المساحة الدنيا المنصوص عنها بالمرسوم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، فالتجميع هو عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار، غير متقطعة أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد، أما فيما يخص المستثمرات الفلاحية فالمشرع كذلك عمل على تشجيع تجميع المستثمرات الفلاحية³، فلو أراد أحد المستثمرين التنازل عن حق الامتياز الممنوح له فإنه تمنح الأولوية لبقية المستثمرين في الشيوخ في نفس المستثمرة الفلاحية، وذلك باستعمال حق الشفعة حيث منح المشرع للشركاء على الشيوخ المرتبة الأولى في الأخذ بها قبل الدولة المالكة مانحة حق الامتياز، فحتى تلك الأراضي التي إكتسبها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمكن هي الأخرى أن تخصص لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية، على أن يكون ذلك بعد الحصول على ترخيص من وزير الفلاحة

¹ المادة 10 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² إحصائيات وزارة الفلاحة الخاصة بعملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز موقفة بتاريخ 2013/12/18 (www.Minagri.dz, le 01/03/2014 à 23:29)

³ المادة 11 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

والتتمية الريفية، هذا التنازل يتم بسعر الاكتساب مضاف إليه زيادة تقدر ب 20%¹، وزيادة على ذلك فالدولة تبدي رأيها في كل عملية تقسيم للمستثمرات الفلاحية الجماعية إذا اختار أحد المستثمرين أصحاب الامتياز تشكيل مستثمرة فلاحية فردية.

خامسا - حماية الأراضي الفلاحية:

نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، فان الدولة مجبرة على حمايتها وذلك باستعمال كل أشكال الرقابة المنصوص عنها قانونا²، وكذا متابعة المخالفين قضائيا إذا تطلب الأمر ذلك، وفي هذه الحالة يجب على مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا إخطار المديرية العامة للأمولاك الوطنية بكل المتابعات القضائية المرفوعة ضد المخالفين³، حتى تستطيع متابعة هذه القضايا التي لم يفصل فيها بعد، ومعرفة نتائج هذه المتابعات وكذا مواصلة ذلك على مستوى مجلس الدولة عند الحاجة.

يؤدي عدم تنفيذ الالتزامات المفروضة على طرفي عقد الامتياز أو الإخلال بها إلى إمكانية نشوء نزاعات قضائية بين المستثمر صاحب الامتياز والدولة، كما قد تنشئ نزاعات بين المستثمرين والغير أو فيما بينهم، وهذا ما سوف نتطرق إليه بالمبحث الثاني.

¹ المادة 24 من المرسوم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² ليلي زروقي، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، مرجع سابق، ص 27.

³ Direction général des domaines, note n° 3556, du 11/08/1996, protection et préservation des terres agricoles.

المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن عقد منح حق الامتياز

إذا كانت السلطة القضائية في كل دول العالم تختص بالفصل في الخصومات والمنازعات المعروضة عليها طبقاً للإجراءات المحددة قانوناً، فإن هذه السلطة هي كذلك تخضع لمبدأ المشروعية في أعمالها، فالمشرع الجزائري بقانون الإجراءات المدنية والإدارية رسم قواعد الاختصاص النوعي ونظم عمل جهات قضائية معينة¹، حيث اعتمد توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري لفض النزاعات التي قد تثار بعد منح حق الامتياز، وذلك اعتماداً على المعيار العضوي المنصوص عنه بالمادة 800 منه، فما هي المنازعات التي تدخل في اختصاص القضاء العادي؟ و هذا ما سنجيب عنه بالمطلب الأول، وما هي المنازعات التي تدخل في اختصاص القضاء الإداري؟ وهذا ما سنجيب عنه بالمطلب الثاني.

المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يختص القضاء العادي بنظر الدعاوى التي يرفعها المستثمرون أصحاب الامتياز داخل المستثمرة الفلاحية الواحدة ضد بعضهم البعض، وهذا ما سنتناوله بالفرع الأول، وكذلك الدعاوى التي ترفعها المستثمرة الفلاحية بصفتها شركة مدنية تجاه الغير وهذا ما سنتناوله بالفرع الثاني.

الفرع الأول: المنازعات الداخلية بين المستثمرين

نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ينظرها القسم العقاري²، ومن أهم الدعاوى التي قد تنشأ فيما بين المستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين لنفس المستثمرة الفلاحية الجماعية الدعاوى الرامية إلى المطالبة بنصيب من الأرباح، الدعاوى الناشئة عن الاستغلال الشخصي والمباشر ودعاوى القسمة.

¹ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، دار الجسور، الجزائر، ط01، 2009، ص ص 12، 13.

² المادة 514 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره

أولاً- دعاوى المطالبة بنصيب من الأرباح:

اشترط المشرع الجزائري بالقانون 10-03 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، أن يتم استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة وكذا الأملاك السطحية من طرف المستثمر بصفة شخصية ومباشرة¹، ليحصل مقابل ذلك على نصيبه من الأرباح، كما نص على أنه إذا كانت المستثمرة الفلاحية جماعية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فإنه يتعين عليهم إبرام اتفاقية فيما بينهم تحدد علاقات العمل ولاسيما منها كيفية تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية أو كما يطلق عليه في ظل القانون 87-19 رئيس المجموعة، ليعبر عن إرادتها، بالإضافة إلى طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية، واتفاقهم على كيفية توزيع الأرباح واستعمال المداخل، فإذا كان للمستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين إلى مستثمرة فلاحية جماعية إبرام هذه الاتفاقيات فإنه لا يجوز لهم حرمان أي عضو من نصيبه من الأرباح، ولو بنو ذلك على عدم مشاركته في العمل لأن ذلك يعد من صميم عمل القاضي.

فإذا وقع نزاع حول كيفية توزيع الأرباح أو حرمان عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية من الأرباح، فإنه يجوز للمستثمر صاحب الإمتياز اللجوء إلى القضاء برفع دعوى قضائية أمام القضاء العادي، يطالب فيها بنصيبه من الأرباح²، إلا أنه عليه أن يثبت أنه قام بالمشاركة في أعمال المستثمرة، و هذا ما أكدته المحكمة العليا بقولها: " من المقرر قانوناً أن الأراضي الفلاحية التابعة للمستثمرات الفلاحية الجماعية تستغل جماعياً وعلى الشيوخ حسب حصص متساوية بين أعضاء الجماعة. وعليه فإن القضاء للمطعون ضده بحقه في الأرباح المحققة دون التأكد من المشاركة المباشرة وشخصياً في الأشغال ضمن الإطار الجماعي هو قرار مشوب بالقصور في الأسباب"³.

¹ المادة 22 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² وصفان وحيدة، توزيع الاختصاص بين القاضي العادي و القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بقانون المستثمرات الفلاحية 87-19، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2006-2009، ص 40.

³ المحكمة العليا، القرار رقم 191795 بتاريخ 1999/12/22، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، 2004، ج1، ص 186.

ثانيا - الدعاوى الناشئة عن الاستغلال الشخصي والمباشر:

يقصد بالمشاركة الشخصية والمباشرة في أعمال المستثمر الفلاحية، ذلك المجهود الذي يقدمه المستثمر صاحب الامتياز وتنتفع به المستثمر الفلاحية إذ يجب عليه تسخير قوة عمله في خدمة المستثمر¹، ويثير الاستغلال الشخصي والمباشر عدة إشكالات داخل المستثمر الفلاحية الجماعية، فرغم اشتراط المشرع لذلك إلا أن المستثمرين الحائزين على حق الامتياز في الشيوخ يلجؤون إلى تقاسم الأشغال فيما بينهم، وأحيانا أخرى يلجؤون إلى توزيع الاستغلال وذلك تقاديا لبعض النزاعات التي قد تحدث بين الأعضاء، فقد ذهبت المحكمة العليا في قرارها رقم 546751 بتاريخ 2009/10/15 إلى القول بالمبدأ: " لا يعد تقسيم العمل بين أعضاء المستثمر الفلاحية الجماعية مساسا بالطابع الجماعي القانوني لاستغلال ثروات المستثمر"²، وذلك نتيجة لاختلاف الجهد الجسدي المبذول رغم أن تشكيل المستثمرات الفلاحية الجماعية كان يخضع إلى الطريقة الودية.

حيث يعتمد الأعضاء إلى اختيار بعضهم وغالبا ما يتم ذلك على أساس القرابة أو معرفتهم لبعضهم البعض³، كما أن عجز جل المستثمرين أصحاب الامتياز وتقدمهم في السن جعلهم يضطرون إلى تقديم أشخاص آخرين غرياء عن المستثمر الفلاحية ينوبون عنهم في أعمال المستثمر، هؤلاء المستخلفين غالبا ما لا يتقبلهم بقية الأعضاء، وهذا ما يثير الكثير من النزاعات التي تصل إلى حد المحاكم رغم أنه عمليا قلما نجد المستثمرين أصحاب الامتياز يمارسون أعمالهم بصفة شخصية، إذ غالبا ما يلجؤون إلى تأجيرها إلى تجار ليس لهم أية علاقة بالفلاحة ولاسيما حقول الأشجار، حيث ذهب مجلس الدولة في قراره رقم 41201 بتاريخ 2007/12/26 إلى أن: " القضاء بمنح التعويض للمطعون ضده لمجرد عضويته ضمن مستثمر فلاحية جماعية دون التأكد من مباشرته شخصيا للإستغلال ضمن إطار جماعي وحسب الحصص المتساوية بين كل الأعضاء هو قضاء

¹ بن رقية بن يوسف، الطبيعة القانونية للمستثمر الفلاحية الجماعية، مرجع سابق، ص 65.

² المحكمة العليا، قرار رقم 546751 بتاريخ 2009/10/15، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الغرفة العقارية، 2010، الجزء الثالث، ص 404.

³ لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 63.

مشوب بالقصور في التسبيب"¹، حيث ربط القرار المطالبة بالأرباح بالمشاركة الشخصية والمباشرة في الاستغلال.

كما أنه قد يثور نزاع بسبب رفض المستثمرين للمستخلف الجديد في حالة وفاة أحد المستثمرين الحائز على حق امتياز معهم في الشبوع وبصفة جماعية²، رغم أن المشرع منح الورثة هذا الحق، على أن يعينوا من ينوبهم خلال سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم³، زيادة على ذلك فإنه قد يثور نزاع بين الورثة أنفسهم، فأحد أسباب تأخر إعداد عقود تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز هو عدم تمكن الورثة من توكيل أحدهم لينوب عنهم و يمثلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إمضاء دفتر الشروط.

ثالثا - دعوى القسمة:

يلجأ عادة المستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين إلى مستثمرات فلاحية جماعية إلى توزيع الاستغلال فيما بينهم، وذلك يدخل في إطار التسيير أو الإدارة الحسنة للمستثمرة الفلاحية، حيث يخضع لاتفاق جميع الأعضاء، إلا أن ذلك لا يؤدي في أي حال من الأحوال إلى تقسيم المستثمرة الفلاحية الجماعية، وهو نفس ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 546751 المؤرخ في 2009/10/15 " لا يعد تقسيم العمل بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية مساسا بطابعها الجماعي القانوني لاستغلال ثروات المستثمرة"⁴، كما جاء كذلك بأحد قرارات المحكمة العليا المبدأ التالي: " لا يمكن قسمة الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية"⁵، وذلك في ظل القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين

¹ مجلس الدولة، قرار رقم 41201 بتاريخ 2007/12/26 " غير منشور"، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة، الجزائر، الطبعة 11، د س ن، ص 32.

² لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 65.

³ المادة 25 من القانون 03-10، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، السالف ذكره.

⁴ المحكمة العليا، قرار رقم 546751 بتاريخ 2009/10/15، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الغرفة العقارية، 2010، الجزء الثالث، ص 404.

⁵ المحكمة العليا، قرار رقم 646657 بتاريخ 2011/03/10، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2011، ص 148.

وواجباتهم- الملغى-، أما بالرجوع إلى أحكام القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، فنجد المشرع استثناءً وقصد توفير المناخ المناسب للمستثمرين من أجل استغلال الأرض الممنوحة لهم وإنمائها، منح إمكانية للمستثمر صاحب الامتياز المنتمي لمستثمرة فلاحية جماعية أن يختار تشكيل مستثمرة فلاحية فردية، أي الخروج من حالة الشيوخ¹، إلا أن ذلك لا يتم إلا بعد تقديم طلب إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يمنح الترخيص بقسمة المستثمرة الفلاحية الجماعية مع مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية طبقاً للمرسوم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، على أن يتم ذلك باتفاق رضائي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، ويعتبر ذلك محاولة للتخفيف من النزاعات المطروحة عملياً بين الأعضاء داخل نفس المستثمرة، ومحاولة لدفع المستثمرين لاستغلال الأرض الممنوحة لهم.

الفرع الثاني: المنازعات الخارجية

المنازعات الخارجية بين المستثمرة الفلاحية والغير والتي تكون نتيجة إما لتعدي الغير على حيازتها، أو نتيجة لديونها ولاسيما مع المؤسسات المالية التي قد تصل إلى الحجز على موجودات المستثمرة الفلاحية، وأخيراً نتيجة لعدم تنفيذ الالتزامات المفروضة عليها ولاسيما التعاقدية منها، وكل هذه النزاعات يختص بنظرها القضاء العادي، ولتوضيح ذلك سنتطرق إلى دعاوى حماية حق الامتياز، ثم دعاوى متعلقة بالحجز على حق الامتياز، وأخيراً الدعاوى الناتجة عن التزامات المستثمرة الفلاحية.

أولاً- دعاوى حماية حق الامتياز:

تهدف كل دعاوى حماية حق الامتياز المرفوعة إلى حماية حق المستثمر صاحب الامتياز، وذلك باعتباره حائزاً لأرض فلاحية تابعة للأحكام الوطنية الخاصة بموجب سند رسمي، أو باعتباره صاحب حق امتياز بموجب عقد إداري مشهر، وهو نفس ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 261995 بتاريخ 2003/03/19 والتي أكدت من خلاله على هذا المبدأ: " إن العقد الإداري الذي يمنح للمستثمرة الفلاحية ... وهو كذلك حق عيني

¹ المادة 11 فقرة 3 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، السالف ذكره.

على العقار متفرع عن الملكية العقارية يمنح للمستفيد الصفة في ممارسة كل الدعاوى القضائية لحماية حقه في ذلك¹، من خلال دعاوى حماية حق الامتياز نتطرق إلى دعاوى الحيازة ثم إلى دعوى منع التعدي على حق الامتياز.

1- دعاوى الحيازة:

تحمي دعاوى الحيازة صاحب حق الامتياز مثلما تحمي حائز الملكية الخاصة تماما، فلا يطلب من المستثمر صاحب الامتياز عند مباشرته لدعاوى الحيازة أن يثبت أنه صاحب هذا الحق²، بل أن يثبت حيازته حسب الشروط المنصوص عنها بالقانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، وعلى الخصوص أن تكون الحيازة هادئة، علنية ومستمرة لمدة سنة على الأقل.

ترفع دعوى الحيازة من المستثمرة الفلاحية باعتبارها شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية، كما يمكن أن ترفع كذلك من طرف أي مستثمر صاحب الامتياز عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية باعتباره مستفيد من حق امتياز على الشيوخ مع بقية الأعضاء، فبالرجوع إلى القانون المدني نجده سمح لصاحب الحق على الشيوخ أن يحمي ماله الشائع ولو كان ذلك بغير موافقة الشركاء⁴، مع ضرورة توفر الشروط المنصوص عنها بقانون الإجراءات المدنية والإدارية ولاسيما إثبات الصفة⁵، والذي يكون بتقديم عقد منح حق الامتياز مشهرا بالمحافظة العقارية.

أ- دعوى استرداد الحيازة: ترفع دعوى استرداد الحيازة من قبل المستثمرة الفلاحية أو من احد المستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين إلى مستثمرة فلاحية جماعية، وذلك بقصد استرداد الحيازة التي انتزعت منه، مع ضرورة إثبات أنه وقت انتزاعها منه كان حائزا للأرض أو الأملاك السطحية الممنوحة حيازة مادية، حيث أقرت المحكمة العليا بقرارها رقم 205945 بتاريخ 2001/01/31 هذا المبدأ: " لا يمكن الاستجابة لدعوى الحيازة قبل

¹ المحكمة العليا، قرار رقم 261995 بتاريخ 2003/03/19، م ق 2003، العدد 1، ص 338.

² وصفان وحيدة، مرجع سابق، ص 34.

³ المادة 524 من القانون 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، السالف ذكره.

⁴ المادة 718 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره.

⁵ المادة 13 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

التأكد من الحيابة القانونية لرفع الدعوى"¹، ولقد أقر المشرع الجزائري لهذه الدعوى أحكاما خاصة، حيث لا يطلب من المدعي إثبات حيازته لحقه لمدة سنة كاملة قبل انتزاع الحيابة منه، إلا أنه اشترط أن ترفع خلال سنة من التعرض وإلا سقط حقه وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 261176 بتاريخ 2004/04/21 والذي نص على: "قضاة الموضوع ملزمون في دعاوى الحيابة، ومنها دعوى استردادها، بالتحقق من توفر شرط رفعها، خلال سنة من وقوع التعرض، حتى ولو لم يدفع الخصوم به"²، فإذا توافرت شروط رفع الدعوى المنصوص عا بالمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإثبات المدعي حيازته للحق المنتزع قبل التعدي، حكم القاضي برد الحيابة إلى المستثمر صاحب الامتياز رافع الدعوى أو إلى المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية إذا باشرت الدعوى باسمها.

ب- دعوى منع التعرض: ترفع دعوى منع التعرض من المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي متى تم تعرض الحيابة للاعتداء أو التهديد دون أن يتم انتزاعها، حيث يثبت في هذه الدعوى انه وقت وقوع التعرض كان المدعي سواء المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية حائزا للعقار حيازة خالية من العيوب، وأن يكون المستثمر قد سبق له أن حاز حقه العيني سنة على الأقل قبل حدوث التعرض، على أن يبادر إلى رفع دعواه خلال سنة من بداية التعرض³، تجدر الإشارة انه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز رفع دعوى منع التعرض أمام القاضي العقاري ضد الغير دون حاجة إلى تدخل شركائه على الشيوخ معه في الدعوى، وللمستثمر صاحب الامتياز حماية حيازته عند كل تعرض جديد، فلقد استقر القضاء على اعتبار دعوى منع التعرض دعوى موضوعية، حيث أصدرت المحكمة العليا القرار رقم 226217 بتاريخ 2000/01/26 الذي نص على: "... مع أن الدعوى في نزاع الحال تتعلق بمنع التعرض، وهي إحدى الدعاوى الثلاثة المقررة قانونا لحماية الحيابة العقارية، لأن الفصل فيها يستوجب البحث عن صفة واضح

¹ المحكمة العليا، القرار رقم 205945، بتاريخ 2001/01/31، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004، ص 294، نقلا عن حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 196.

² المحكمة العليا، القرار رقم 261176، بتاريخ 2004/04/21، نقلا عن نبيل صقر، الحيابة في قرارات المحكمة العليا، دار الهدى، عين مليلة، د ط، د س ن، ص 209.

³ المادة 820 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره.

اليد، وعناصر الحيازة وشروطها ومدة وضع اليد، وهذه جميعها مسائل تحقيق موضوعية لا يتسع لها نطاق القضاء المستعجل...¹، يتضح لنا من هذا القرار أن دعوى منع التعرض هي دعوى موضوعية و ليست استعجالية، حيث يقتصر دور القاضي العقاري في دعوى منع التعرض على وقف التعرض في حالة ثبوت الحيازة القانونية.

ج- دعوى وقف الأعمال الجديدة: يرفع المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية دعوى وقف الأعمال الجديدة إذا شرع الغير في أعمال من شأنها حرمان العضو من حقه المقرر له قانوناً²، المتمثل في حق الامتياز الممنوح له على مجمل أراضي المستثمرة الفلاحية والأموال السطحية التابعة لها والمكرسة بعقد إداري مشهر، كقيام شخص أجنبي عن المستثمرة الفلاحية بغرس أو تشجير جزء أو كل الأرض المشكلة للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، أو القيام بتسيير أو استغلال المباني المشكلة للأموال السطحية للمستثمرة كالإسطبلات والحضائر...، فهي دعوى تحمي الحيازة من اعتداء وشيك، لذلك تختلف دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض.

لقبول دعوى وقف الأشغال الجديدة يجب أن ترفع من قبل المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية باعتبارها شركة مدنية لها أهلية التقاضي وذلك سواء كانت جماعية أو فردية، مع ضرورة إثبات أن الحيازة خالية من العيوب، وترفع ضد الشخص الذي بدأ أعمالاً جديدة ولم تصل بعد لأن تكون تعرضاً وقع فعلاً على حيازة المدعي، ويكون ذلك بإصدار القاضي الاستعجالي أمراً بوقف هذه الأعمال الجديدة سواء كانت غرساً أو بناءً أو أشغالاً إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع، حيث يشترط لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة أن ترفع قبل الانتهاء من هذه الأعمال، ويفصل القاضي الاستعجالي في دعوى وقف الأعمال الجديدة إما بوقف هذه الأعمال إلى غاية الفصل في الموضوع، في هذه الحالة جاز للمدعي الذي أصابه ضرراً من جراء وقف الأشغال التي بدأها أن يطالب بالتعويض، أو يحكم برفض الطلب لعدم تأسيسه ومن ثمة يواصل المدعي عليه الأعمال الجديدة التي بدأها إلى غاية الفصل في الموضوع، فإذا فصل فيها لصالح المدعي نهائياً جاز أن يحكم على

¹ المحكمة العليا، قرار رقم 226217، بتاريخ 26/01/2000، م ق 2001، عدد 01، ص 264.

² وصفان وحيدة، مرجع سابق، ص 36.

المدعى عليه بإزالة تلك الأعمال كلها أو بعضها، ولا يفصل القاضي الاستعجالي في دعوى وقف الأعمال الجديدة في الموضوع لأن ذلك من اختصاص قاضي الموضوع، حيث نص قرار المحكمة العليا رقم 33252 بتاريخ 1985/03/06، م ق 1989، عدد 04، ص 34 على: " متى كان من المقرر قانوناً أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق، و لما كان المجلس الذي أمر عن طريق الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها تعرض للفصل في الملكية بين الطرفين، فإنه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع و خرق القانون"¹.

2- دعوى منع التعدي على حق الامتياز:

ترفع المستثمرة الفلاحية دعاوى قضائية ضد الغير، إذا استحوذ هذا الأخير دون وجه حق على أرضها²، أمام القاضي العقاري مع إدخال وزير المالية بصفته ممثلاً للدولة في الخصام ويكون ذلك بذكر مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية بصفته مؤهلاً للنقاضي بدلاً عنه³، ويكون طلبها هو إلزام الغير وكل شاغل بإذنه إخلاء أرض المستثمرة الفلاحية، وموضوع الطلب القضائي يتمحور حول التعدي على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية ولا يتمحور حول التشكيك في ملكية الوعاء العقاري، لأن دعوى التشكيك في الملكية من اختصاص القضاء الإداري، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 260154 بتاريخ 2004/03/24 حيث نصت على: " القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة لحق الرقبة"⁴، فهو يتعلق بالحماية القضائية لحق الامتياز الممارس على هذا الوعاء من التعدي، حيث يعود الاختصاص بالبث في مثل هذه الدعاوى إلى القاضي العقاري، كون المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية وأهلية التقاضي⁵، وبالرغم من أن

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 198.

² كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 189.

³ المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 6508، الصادرة في 21 أوت 2007، المتعلقة بالتمثيل أمام الجهات القضائية.

⁴ المحكمة العليا، قرار رقم 260154، بتاريخ 2004/03/24، م ق 2004، عدد 01، ص 251.

⁵ المادة 20 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

التعدي على أرض المستثمرة الفلاحية محل عقد الامتياز يمكن إثباته بكافة الطرق، إلا أنه لإثبات ذلك يجب اللجوء إلى أهل الاختصاص لتحديد الموقع بدقة وأخذ القياسات اللازمة وتحديد وجود التعدي من عدمه والمساحة المعتدى عليها، وذلك لا يكون إلا عن طريق الاستعانة بخبير عقاري معتمد، فيمكن للمستثمر صاحب الامتياز عوض اللجوء إلى محضر قضائي من أجل رفع معارضة ميدانية للأمانة للجوء بدلا من ذلك إلى خبير عقاري معتمد، لتحديد فيما إذا كان هناك اعتداء من عدمه وأخذ القياسات اللازمة إذا كان هناك تعدي، كما يمكن للقاضي كذلك بعد رفع الدعوى تعيين خبير قضائي من أجل تحديد فيما إذا كان هناك اعتداء من عدمه.

ثانيا - دعاوى متعلقة بالحجز على حق الامتياز:

أعطى المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الامتياز الحق في رهن حق الامتياز باعتباره حق عيني عقاري، وذلك بغية إنعاش الأرض الفلاحية والأموال السطحية الممنوحة له وتمويل نشاطه، فإن ذلك يستتبع أن هذا الحق قابل للحجز عليه¹، وبوصفه حق عيني عقاري فإنه يخضع لإجراءات الحجز على العقار، فهل يفترض أن تشتت شروطا خاصة في المزايديين أثناء التنفيذ؟، أم أنه بإرساء المزداد على شخص ما يستطيع هذا الأخير أن يصبح صاحب حق امتياز ويتحمل الالتزامات و يكتسب الحقوق مثل باقي المستثمرين الفلاحيين؟.

بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، نجده كذلك ينص على بيع الحقوق المكتسبة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفاعة بالمزايدة²، دون أن يشترط شروطا خاصة في المزايديين كصفة المنتج أو العامل بالقطاع الفلاحي أو له تكوين في هذا القطاع، أو عدم امتلاكه لحقوق امتياز في مستثمرات فلاحية أخرى، إلا أنه عمليا يصعب الحجز على الحقوق العينية الواردة على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال

¹ المادة 13 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المادة 24 من المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، السالف ذكره.

الوطنية الخاصة، لأنه كأصل عام لا يجوز حجز العقارات إلا في حالة عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها¹، فدائنو المستثمر يستطيعون التنفيذ على حصته شرط أن يكون الحجز أولاً على حصته من الأرباح والأموال المتواجدة على المستثمرة ثم أخيراً على حق الامتياز، بالإضافة إلى أن الحجز على حق الامتياز مقيد بشروط معقدة يصعب تحقيقها ميدانياً، ذلك أن المزايدين يفترض فيهم أن يكونوا منتمين إلى القطاع الفلاحي وألا يكونوا أعضاء في مستثمرات فلاحية أخرى²، باعتبار أن المستثمر ليس له إلا الحصول على حق امتياز واحد، إلا استثناءاً إذا كان يهدف إلى عملية تجميع للمستثمرات الفلاحية وفي حدود المساحة المرجعية المحددة بموجب أحكام المرسوم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، بالإضافة إلى بقية الشروط المنصوص عنها قانوناً كالجنسية الجزائرية، وأنه لم تكن له مواقف معادية للثورة التحريرية وألا يكون شخصاً معنوياً.

يتم الحجز على حق الامتياز بموجب أمر على ذيل عريضة يصدره رئيس المحكمة التي يتواجد في دائرة اختصاصها الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية³، مهوراً بالصيغة التنفيذية ليسلم إلى المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، يقوم هذا الأخير بإنذار المستثمر صاحب الامتياز بأنه إذا لم يدفع قيمة الدين خلال شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي فإن حق الامتياز سوف يباع جبراً، يودع المحضر القضائي أمر الحجز فور التبليغ أو في اليوم الموالي بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً لقيود أمر الحجز⁴، ليقوم بعد ذلك بإتباع شكليات الحجز المنصوص عنها بالمادة 721 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يبلغ المحضر القضائي حكم رسوا المزاد إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية، ليقوم هذا الأخير بإعداد دفتر شروط باسم المزايد الذي رسا عليه المزاد ثم يقوم بتحويل دفتر الشروط الممضى منه والمستثمر الراسي عليه المزاد وكذا حكم رسوا المزاد بالإضافة إلى الملف الإداري المشكل أساساً من شهادة الميلاد، شهادة شخصية للحالة العائلية، نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية وقائمة بالأموال السطحية إن

¹ المادة 721 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السالف ذكره.

² لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 60.

³ المادة 724 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السالف ذكره.

⁴ المادة 725 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السالف ذكره.

وجدت إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز باسم المستثمر صاحب الامتياز الجديد والقيام ببقية الإجراءات الشكلية من تسجيل وإشهار، ليصبح المزايد الراسي عليه المزايد مستثمر صاحب امتياز له حقوق ويتحمل التزامات مثله مثل أي مستثمر آخر صاحب امتياز.

غير أن هناك من يرى بأن حكم رسوا المزايد يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي كأبي حجز عقاري عادي، ثم يشهر مرة أخرى من قبل مديرية أملاك الدولة بعد أن يقدم المحضر القضائي حكم رسوا المزايد إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹، وفي ذلك إخلال بقاعدة الأثر النسبي حيث لا يمكن أن يشهر نفس التصرف أو الحكم مرتين، مرة على يد المحضر القضائي ومرة أخرى على يد مديرية أملاك الدولة.

ثالثا- دعاوى ناتجة عن التزامات المستثمرة الفلاحية:

اعتبر المشرع الجزائري المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية تتمتع بالأهلية القانونية للتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني²، ونتيجة لتعهداتها أو تعاقداتها مع الغير قد تنشأ نزاعات نتيجة عدم تنفيذ الالتزامات، هذه التعهدات قد ترقى إلى التزامات تعاقدية كاتفاق الشراكة أو تلك الالتزامات التعاقدية الأخرى المتعلقة بتصريف منتجاتها أو توريد الأدوية، البذور، الأسمدة...، هذه الاتفاقيات والالتزامات التعاقدية يحكمها القانون المدني، فقد يماطل أو يمتنع المتعاقد مع المستثمرة الفلاحية في تنفيذ التزاماته، فتكون المستثمرة الفلاحية مدعية وذلك برفعها دعوى تطالب فيها بتنفيذ الالتزام المتفق عليه والتعويض عن ما لحقها من ضرر، كما قد تكون المستثمرة الفلاحية مدعى عليها في حالة رفع الدعوى من طرف المتعاقد معها في حالة عدم امتثالها للعقد المبرم³، فإذا كان عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين يشكل إخلالا بالتزامات صاحب الامتياز وبشكل أحد أوجه فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية، فإنه يبقى لإدارة أملاك الدولة رفع دعوى ضد المستثمرة

¹ كحيل حكيمية، مرجع سابق، ص 194.

² المادة 20 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كميّات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

³ وصفان وحيدة، مرجع سابق، ص 47.

الفلاحية تطالبها فيها بدفع ما عليها من إتاوة والتي تعتبر ديون في ذمة المستثمرة الفلاحية ناتجة عن إخلال بينود تعاقدية.

أما فيما يخص الدعاوى الغير تعاقدية التي تكون فيها المستثمرة الفلاحية مدعية أو مدعى عليها فهي دعاوى المسؤولية التقصيرية، فالمدعى في دعوى المسؤولية التقصيرية ينشأ له الحق في التعويض بسبب الفعل الضار يدفعه مسبب الضرر، والقاضي هو من يقوم بتقدير قيمة التعويض أخذا بعين الاعتبار ما لحق المدعى من ضرر وما فاتته من كسب¹، فقد يحدث أن تتسبب المستثمرة الفلاحية في ضرر، فيقوم المضرور برفع دعوى تعويض على أساس المسؤولية التقصيرية مطالبا فيها بجبر الضرر الذي أصابه طبقا لقواعد القانون المدني ولاسيما المادة 124، ويكون القاضي المدني هو المختص بالفصل في الدعوى، كما قد يتسبب الغير في ضرر يلحق بالمستثمرة الفلاحية كإتلاف المحصول نتيجة إغراقه خطأ بمناسبة سقي حقل مجاور مثلا، أو حرقه خطأ أو بأي فعل آخر قد يضر بالمستثمرة الفلاحية، فيحق للمستثمرة الفلاحية المضرورة رفع دعوى قضائية مطالبة فيها بالتعويض عن ما أصابها، وقد جاء في نفس السياق قرار المحكمة العليا الذي رقم 34034 بتاريخ 1988/03/06 الذي نص على المبدأ التالي: " من المقرر قانونا أن كل عمل أي كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض و من ثم فإن القضاء بتعويض المتضرر عن فعل إتلاف المحصولات الزراعية عن الأضرار المادية التي لحقت به من جراء هذا التعدي يجد أساسه القانوني في تطبيق هذا المبدأ²، والتعويض مقياسه الضرر المباشر، سواء كان متوقعا أو غير متوقع، وسواء كان حالا أو مستقبلا ما دام محققا.

بعد أن تم التطرق إلى المنازعات التي قد تثور بين أعضاء نفس المستثمرة الفلاحية أو بين المستثمرة الفلاحية والغير التي يختص بنظرها القضاء العادي، فإن هناك بعض المنازعات التي قد تثور ولا يختص بها القاضي العادي نوعيا، إنما يكون الفصل فيها من اختصاص القضاء الإداري.

¹ خليل حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني، ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ط، 2004، ص 263.

² المحكمة العليا قرار رقم 34034، بتاريخ 1988/03/06، نقلا عن نبيل صقر، العقار الفلاحي نسا وتطبيقا، دار

الهدى، عين مليلة، د ط، د س ن، ص 224.

المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها"¹، وبما أن الأراضي الفلاحية المستغلة في شكل مستثمرات فلاحية تعتبر من الأملاك التابعة للدولة فإن المنازعات المثارة بشأنها تكون من اختصاص القضاء الإداري²، فمجال اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالقانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، يخص المنازعات المثارة بين الأفراد والدولة بصفتها مالكة لحق الرقبة، أو بين المستثمرة الفلاحية والدولة مانحة حق الامتياز، لذلك سنتطرق بالفرع الأول إلى دعوى التشكيك في الملكية وسنتطرق بالفرع الثاني إلى دعوى الإلغاء وأخيراً سنتطرق بالفرع الثالث إلى دعوى التعويض.

الفرع الأول: دعاوى التشكيك في الملكية

تثار دعاوى التشكيك في الملكية إذا ادعى أحد الأشخاص أن الأرض الفلاحية الممنوحة للمستثمرة الفلاحية أو جزء منها ملك له، وهذا ما يطلق عليه بدعوى استحقاق الملكية³، أو تلك التي يرمي أصحابها إلى استرجاع أملاكهم التي انتزعت منهم بسبب التأميم أو الوضع تحت حماية الدولة، أو الأراضي التي رقمت خطأ باسم الدولة أثناء إعداد المسح العام للأراضي تطبيقاً للأمر 74/75 المؤرخ في 12 فيفري 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وهو ما يطلق عليه بدعوى استرجاع الملكية.

¹ المادة 800 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

² لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 97.

³ بوصبيعات سوسن، مرجع سابق، ص 194.

أولاً- دعوى استحقاق الملكية:

هي الدعوى التي يرفعها المالك أو ورثته للمطالبة بملكيتهم التي تكون قد وضعت في حساب الدولة، ففي مجال المنازعات الناجمة عن تطبيق القانون 10- 03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ترفع دعوى استحقاق الملكية من طرف ذوي حقوق أو مالكي الأراضي التي منحت على سبيل الانتفاع الدائم في إطار القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، أو تلك التي كانت موضوع تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أو الأراضي الفلاحية المتوفرة والمستثمرات الجديدة المنشأة بمحيطات الفلاحة وتربية الحيوانات الممنوحة كذلك على سبيل الامتياز إلى المستثمرين الفلاحيين، ضد وزير المالية بصفته ممثلاً للدولة والممثل قانون من طرف مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية، أو المدير العام للأمالك الوطنية إذا كانت القضية أمام مجلس الدولة وذلك بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999¹، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري تمثيل وزير المالية أمام القضاء، كما نص المرسوم التنفيذي 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الممتلكات العمومية والخاصة التابعة للدولة على: "... يمكن للوزير المكلف بالمالية أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة، الذين يخولهم قانونا بتمثيله في الدعاوى القائمة"²، بما فيها طبعاً القضاء الإداري، ولا ترفع الدعوى ضد المستثمرة الفلاحية رغم أنها شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية وأهلية التقاضي، وهو ما أكده قرار المحكمة العليا رقم 194631 المؤرخ في 26/04/2000 والذي نص على: " من الثابت قانوناً أن المستثمرة الفلاحية وإن كانت تتمتع بأهلية التقاضي كشركة مدنية إلا أن أعضائها لا يتمتعون إلا بحق الانتفاع الدائم، أما ملكية الأرض فتبقى ملكاً للدولة و متى تعلق الأمر بالمنازعة و ملكية الأرض الممنوحة للمستثمرة فإن القانون حدد الهيئات المؤهلة للمنازعة باسم الدولة.

¹ سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 214.

² المادة 192 من المرسوم التنفيذي 12-427، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الممتلكات العمومية والخاصة التابعة للدولة، السالف ذكره.

و لما قضى المجلس بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة على أساس أن إدارة أملاك الدولة هي الممثلة القانونية للمستثمرة الفلاحية أمام القضاء، فإنهم طبقوا القانون تطبيقاً سليماً¹، وهو ما أكده كذلك قرار المحكمة العليا رقم 260154 المؤرخ في 2004/03/24²، فإذا رفع الملاك الأصليين أو ورثتهم دعوى استحقاق أمام القضاء العادي ضد المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي ومدخلين في الخصام الوالي أو مديرية أملاك الدولة، يطالبون فيها بالإقرار لهم بملكية الأرض المستفيدة منها المستثمرة الفلاحية بموجب عقد امتياز وبالتالي المطالبة بإخلاء الأرض محل النزاع وطرد المستثمرة الفلاحية، فهنا ليس للمحاكم الابتدائية أن تستجيب لدعوى المدعين بالاعتراف لهم بملكية الأرض والقضاء على المستثمرة الفلاحية المدعى عليها بالطرد من الأرض، ذلك أن الاختصاص يعود للقاضي الإداري الذي يستمد من المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³.

ثانياً - دعوى استرجاع الملكية:

لا يطالب المالك في دعوى استرجاع الملكية إقرارها أو الاعتراف بها، إنما يطالب باسترجاعها بعد فقدانها نتيجة لتأميمها تطبيقاً للقانون 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، أو وضعها تحت حماية الدولة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 63-168 المؤرخ في 1963/08/09 المتضمن وضع الأموال تحت حماية الدولة⁴، وبما أن حق التقاضي مكفول دستورياً، فإن للمالك اللجوء إلى العدالة من أجل المطالبة باسترجاع أملاكه ولاسيما الأراضي الفلاحية، التي في أغلب الأحيان تكون مستغلة من طرف المستثمرات الفلاحية، وذلك برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية ضد الوالي ومدير أملاك الدولة مطالباً فيها باسترجاع أرضه، كما يمكن أن ترفع دعوى الاسترجاع من طرف مديرية أملاك الدولة أمام القضاء الإداري ضد المستثمرة الفلاحية وذلك تنفيذاً للمادة 53 من القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998⁵، إذا كانت مدمجة في قطاع عمراني بموجب أدوات التعمير، وكذا المرسوم

¹ المحكمة العليا، قرار رقم 194631، بتاريخ 2000/04/26، م ق 2000، عدد 02، ص 151.

² المحكمة العليا، قرار رقم 260154، بتاريخ 2004/03/24، م ق 2004، عدد 01، ص 251.

³ وصفان وحيدة، مرجع سابق، ص 51.

⁴ لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 73.

⁵ القانون 97-02، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، السالف ذكره.

التنفيذي 03-313 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية المدمجة في المحيط العمراني، وهو نفس ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 17891 المؤرخ في 2005/07/12 والذي نص على هذا المبدأ: " يمكن إدماج الأراضي الفلاحية، الممنوحة في إطار القانون 87-19، في القطاع العمراني، مقابل تعويض"¹.

كما ترفع الدولة دعوى استرجاع كذلك ضد المستثمرة الفلاحية بغية استرجاع الأراضي الفلاحية والأحكام السطحية المتصلة بها، بعد إسقاط حقوق المستثمرين أصحاب الامتياز أو وراثتهم نتيجة عدم تقدمهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بعد إعدارين متباعدين يفصل بينهما شهرا على يد محضر قضائي وذلك خلال الآجال القانونية المحددة بالقانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة²، كما ترفع دعوى الاسترجاع كذلك من مديرية أملاك الدولة ضد المستثمرة الفلاحية الفردية أو المستثمرين أصحاب الامتياز إذا كانت المستثمرة الفلاحية جماعية بعد نهاية مدة عقد الامتياز، ويكون ذلك إما بانقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده، بطلب من المستثمر صاحب الامتياز، بإخلاله بالتزاماته، وطبعا في كل هذه الحالات يكون القضاء الإداري هو المختص لأن الدولة المالكة لحق الرقبة طرفا في النزاع إعمالا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، علما أن الدعوى ترفع باسم الوزير المكلف بالمالية الممثل قانونا من طرف المدير الولائي لأحكام الدولة ضد كل مستثمر صاحب امتياز لم يمثل للقانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة³.

الفرع الثاني: دعوى الإلغاء

عرفت دعوى الإلغاء بأنها: " الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوو الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة

¹ جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، دار كليك، الجزائر الطبعة 01، 2009، ص 642.

² المادة 32 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، السالف ذكره.

³ كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 204.

للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة¹، كما عرفت دعوى الإلغاء كذلك بأنها " الدعوى القضائية المرفوعة أمام الهيئات القضائية الإدارية (المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة) التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوبه من عيوب تعتري ركنا أو أكثر من أركانه"²، والقرار الإداري محل دعوى الإلغاء في القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هو قرار فسخ عقد الامتياز الصادر عن مدير أملاك الدولة، بعد إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته³، فدعوى الإلغاء بمفهوم القانون 10-03 هي الدعوى التي يرفعها المستثمر صاحب الامتياز ضد وزير المالية الممثل قانونا بالمدير الولائي للأملاك الدولة أمام المحكمة الإدارية، والتي يهدف من ورائها إلى إلغاء قرار الفسخ الصادر عن مدير أملاك الدولة، نتيجة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عنها بعقد الامتياز أو دفتري الشروط، أو قرار رفض تجديد عقد الامتياز بعد انتهاء مدته المقررة قانونا بأربعين سنة قابلة للتجديد، بالإضافة إلى الدعاوى المرفوعة على الوالي باعتباره ممثلا للدولة عندما يقوم بإصدار قرارات رفض منح حق الامتياز بعد دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجنة الولائية، أو قرارات استرجاع الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الواقعة ضمن المحيط العمراني (الاقتطاع)، وكذا قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

من خصائص دعوى الإلغاء أنها دعوى قضائية فهي ليست تظلم أو طعن إداري، أنها تحكمها إجراءات خاصة فلقد خصها المشرع بكم هائل من النصوص والأحكام وهو ما لم يخص به باقي الدعاوى كدعوى التعويض، دعوى التفسير، دعوى فحص المشروعية، أنها دعوى عينية أو موضوعية فهي لا تتسم بالطابع الذاتي لأن الغرض منها هو مجابهة

¹ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، جزء 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ط، 1995، ص 314.

² محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء-، دار العلوم، الجزائر، د ط، د س ن، ص 29.

³ المادة 28 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

قرار إداري، أنها دعوى مشروعية فهدفها الأساسي هو تحويل القاضي المختص سلطة إعدام القرارات الإدارية غير المشروعة¹.

أولاً- شروط قبول دعوى الإلغاء:

تقسم شروط قبول دعوى الإلغاء إلى شروط عامة وأخرى خاصة

1-الشروط العامة:

هي الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى وأخرى متعلقة بالعريضة، ويمكن إجمالها في الصفة الأهلية والمصلحة²، فإذا كانت الصفة في التقاضي يقصد بها أن يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى، أي يجب أن يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه إلى القضاء³، فلا تقبل الدعوى إلا إذا كان يطالب بحق أو مركز قانوني لنفسه، كمن يرفع دعوى يطالب فيها بإلغاء عقد مستثمرة فلاحية مجاورة له، فهذه الدعوى لا تقبل لأنها مرفوعة من غير ذي صفة، أما المصلحة فلكل رافع دعوى سواء كانت إدارية أو عادية مصلحة يصبوا إليها من وراء إثارة النزاع، وعدم وجود المصلحة يؤدي إلى عدم قبول الدعوى، من خصائص المصلحة أن تكون شخصية، مباشرة، جوهرية يحميها القانون، مادية أو معنوية ومشروعة، أما الأهلية فتختلف فيما إذا كانت أمام شخص طبيعي أو شخص معنوي، فالشخص الطبيعي طبقاً لأحكام المادة 40 من القانون المدني يكتسبها بمجرد بلوغه سن تسعة عشرة سنة شريطة تمتعه بقواه العقلية ولم يجبر عليه، أما الشخص المعنوي فطبقاً لأحكام المادة 50 من القانون المدني فالشخص الاعتباري مهما كان نوعه عام أو خاص يتمتع بحق التقاضي شريطة تعيين نائبا يعبر عن إرادته⁴.

بالنسبة لأهلية التقاضي في ظل القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة فتعود للوزير المكلف بالمالية أو ممثله القانوني، المدير العام للأمولاك الوطنية أمام مجلس الدولة والمدراء الولائيين لأمولاك الدولة

¹ عمار بوضياف، مرجع سابق، ص ص 66، 67.

² المادة 13 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

³ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 85.

⁴ محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء-، مرجع سابق، ص ص 109، 110

على مستوى المحكمة الإدارية، أو الوالي باعتباره ممثلاً للدولة عندما يقوم بإصدار قرارات رفض منح حق الامتياز، أو قرارات الاقتطاع من الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الواقعة ضمن المحيط العمراني.

بالنسبة للشروط المتعلقة بالعريضة فطبقاً للمادتين 815، 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فالدعوى ترفع وجوباً على يد محام معتمد، ذلك أن الخصام أو النزاع في المادة الإدارية يتمتع بطابع خاص ويفترض في رافع الدعوى أن يكون مؤهلاً من الناحية القانونية حتى يستطيع توجيه الدعوى في إطارها السليم، غير أن الهيئات المذكورة بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أعفيت من شرط تقديم العريضة بواسطة محامي¹، مع وجوب إرفاق نسخة من القرار المطعون فيه بعريضة الدعوى²، وكذا شهر العريضة بالمحافظة العقارية طبقاً لنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما نصت عن ذلك كذلك المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³.

2- الشروط الخاصة:

خلافاً للدعوى المدنية التي لم يحدد القانون كأصل عام مدة معينة لرفعها ما دام الحق قائماً، فإن دعوى الإلغاء مقيدة بنطاق زمني حرصاً على استقرار الأوضاع الإدارية، كما أن شرط الميعاد من النظام العام لا يجوز مخالفته ويثيره القاضي من تلقاء نفسه، كما يمكن أن يثار في أي مرحلة كان عليها النزاع⁴، و حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن ميعاد دعوى الإلغاء المرفوعة أمام المحاكم الإدارية هو أربعة أشهر، تسري من تاريخ تبليغ القرار الإداري⁵، أما الاستثناء بالنسبة لميعاد رفع دعوى الإلغاء بالنسبة للقانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة هو ما نصت عنه المادة 28 فقرة 3 : " ... ويكون فسخ عقد الامتياز قابلاً للطعن أمام الجهة

¹ المادة 827 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

² المادة 819 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

³ المرسوم التنفيذي 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 الصادرة في 1976/04/13.

⁴ عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 94.

⁵ المادة 829 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

القضائية المختصة في أجل شهرين (02) ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹، وهذا الاستثناء في أجل رفع دعوى الإلغاء متعلق فقط بحالة فسخ عقد الامتياز، أما بقية القرارات الإدارية الصادرة سواء عن مدير أملاك الدولة أو الوالي فميعاد رفع دعوى الإلغاء فيها يرجع للقواعد العامة أي أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار.

أما بالنسبة لميعاد رفع دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة والخاصة بالدعاوى التي ترفع ابتدائيا نهائيا أمام مجلس الدولة، كالدعوى التي ترفع بالطعن بالإلغاء في قرار وزاري ومثاله قرار وزير الفلاحة والتنمية الريفية بعدم الموافقة على منح حق الامتياز بالنسبة للهيئات العمومية²، فإن ميعاد رفع دعوى الطعن هو أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار.

ثانيا - أوجه دعوى الإلغاء:

يعرف القرار الإداري بأنه "العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام (إدارة عامة) والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة"³، لذلك فإن تصدي القاضي إلى الفصل في دعوى الإلغاء يتطلب منه البحث في الشكل ثم التطرق إلى الموضوع بعد أن يقرر اختصاصه، وموضوع دعوى الإلغاء المرفوعة أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة حسب الحالة هو البحث عن سبب من أسباب الإلغاء المحددة قانونا أو المقررة في الاجتهاد القضائي، وهي عيب الاختصاص كإصدار القرار من جهة غير تلك المختصة بإصداره، عيب الشكل والإجراءات كقيام مديرية أملاك الدولة مثلا بفسخ عقد الامتياز نتيجة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته دون أن يتم إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو حالة عدم وجود معاينة من طرف محضر قضائي مثلا مثلما نص عليها القانون والتي تعتبر من الإجراءات الأولية التي تسبق قرار فسخ عقد الامتياز⁴،

¹ المادة 28 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي 11-06، المحدد لشروط وكفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، السالف ذكره

³ محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء-، مرجع سابق، ص 67.

⁴ المادة 28 من القانون 10-03، المحدد لشروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف ذكره.

أما عيب المحل فيكون إذا كان محل القرار الإداري غير ممكن أو غير جائز قانوناً أو كان مستحيلاً، أما عيب السبب فهو الباعث على إصدار القرار الإداري أي الحالة القانونية والواقعية التي تستند إليها الإدارة لإصدار قرارها، كإخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته كتأجير أرض المستثمرة الفلاحية، بالنسبة لعيب الانحراف في استعمال السلطة فإذا كان هدف القرار الإداري في ظل القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة هو حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة واستغلالها الاستغلال الأمثل بغية إنمائها، أو كان هدفه اقتطاع جزء أو كل أرض المستثمرة الفلاحية التي أدمجت في المحيط العمراني بغية إقامة مرافق عمومية أو مشاريع عمرانية فالخروج عن هذه الغاية التي يستهدفها القرار الإداري يعرض القرار الإداري للإلغاء، رغم أنه يصعب إثبات الغاية لأنها تتعلق بنية مصدر القرار¹.

كما يمكن تصور دعوى الإلغاء في قرارات الولاية الخاصة باسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة المدمجة في المحيط العمراني، حين إصدارهم لقرار استرجاع الأراضي الفلاحية المعنية لفائدة الدولة ذكراً فيه قيمة التعويض²، فللمستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية مدة أربعة أشهر من أجل المبادرة إلى رفع دعوى الإلغاء وذلك من تاريخ التبليغ أو من تاريخ العلم اليقين، ومن خصائص الطعن في القرار الإداري أنه لا يوقف تنفيذه، على أن تتحمل الإدارة نتائج التنفيذ إذا ألغي القرار الإداري المطعون فيه بموجب قرار قضائي، وعلى الراغب في وقف سريان القرار الإداري أن يبادر إلى رفع دعوى في الموضوع أمام القضاء الإداري طالبا الإلغاء ثم أمام نفس الجهة يرفع دعوى إستعجالية لتوقيف سريان القرار³.

¹ وصفان وحيدة، مرجع سابق، ص 64.

² المديرية العامة للملاك الوطنية، مذكرة رقم 3752، المؤرخة في 20/07/2004، المتضمنة تحديد الشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية المدمجة في قطاع عمراني.

³ عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 94.

الفرع الثالث: دعوى التعويض

تعتبر دعوى التعويض من بين أهم دعاوى القضاء الكامل ومن أكثر الدعاوى الإدارية انتشارا نظرا لأثارها المالية على المدعي، حيث تعرف على أنها الدعوى التي من خلالها يطلب المدعي من الجهة القضائية المختصة القضاء له بمبلغ من المال تلزم الإدارة المدعى عليها بدفعه نتيجة ضرر أصابه، كما عرفها الأستاذ بعلي محمد الصغير بأنها: " ... من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية"¹، يمكن تصور دعوى التعويض المرفوعة من المستثمرين أصحاب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية عند عدم احترام الإجراءات المنصوص عنها قانونا عند استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية لخاصة الممنوحة على سبيل الامتياز، المدمجة في المحيط العمراني ولاسيما طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، وكذا المادة 53 من القانون 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998²، كما يمكن تصورها في حالة التعدي على حدود المستثمرة الفلاحية من قبل الهيئات العمومية، كمد الطرق من طرف وزارة الأشغال العمومية أو مد قنوات المياه من طرف وزارة الموارد المائية، فالأصل أن تلجأ الدولة إلى الطرق الرضائية فإذا لم تجدي نفعا ولاسيما في المشاريع المتعلقة بالبنى التحتية تلجأ الإدارة إلى استعمال الطرق الاستثنائية ولاسيما تطبيق أحكام نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث يتم وضع قيمة التعويض المقترح بحساب خاص بالخرينة العمومية، فإذا لم تحترم هذه الإجراءات حق للمستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية اللجوء إلى القضاء الإداري بدعوى التعويض مطالباً فيها بقيمة التعويض عن الضرر الذي أصابه³.

¹ محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم، الجزائر، د ط، 2005، ص 198.

² المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 3002، استرجاع الأراضي الفلاحية في إطار المرسوم التنفيذي 03-313 المؤرخ في 16/09/2003، السالف ذكرها.

³ المادتين 02، 03 من القانون 91-11، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، السالف ذكره.

كما يلجأ المستثمر صاحب الامتياز إلى دعوى التعويض في حالة رفض الإدارة تجديد عقد الامتياز، حيث يطلب في هذه الحالة المستثمر تعويضاً عن الأملاك السطحية التي أقامها والأغراس ومجمل الاستثمارات التي أضافها بجهد وماله في الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، ويلجأ إلى دعوى التعويض كذلك المستثمرين الفلاحيين الذين فسخت مديرية أملاك الدولة عقودهم الإدارية، كما يتصور أن ترفع دعوى التعويض في حالة رفض الوالي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، حيث يطالب المستثمر فيها بالتعويض عن الاستثمارات التي أقامها على المستثمرة الفلاحية من مباني، منشأة، مزروعات، أغراس...¹، حيث ترفع الدعوى ضد الوزير المكلف بالمالية، الممثل قانوناً بالمدير الولائي للأملاك الدولة.

¹ كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 206.

الخاتمة:

أصبح الامتياز يشكل نمطا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي ، باستثناء الأراضي الفلاحية ووسائل الاستغلال الموضوعة تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، العلمي، التكنولوجي الممنوحة لغرض إنجاز مهمة تطوير المادة النباتية، الحيوانية، البحث، التكوين والإرشاد، والتي يتم استغلالها عن طريق التخصيص (l'affectation)، فصدور القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي وكذا القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة قدما لنا بعض الحلول للإشكالات التي تمخضت عن تطبيق القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، حيث منح القانون 10-03 المذكور أعلاه الإمكانية للمستثمر صاحب الامتياز المنتمي لمستثمرة فلاحية جماعية أن يختار تشكيل مستثمرة فلاحية فردية، بعد الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما منح له أيضا الحق في إبرام عقود الشراكة وذلك بغية تمكينه من استغلال الأرض الممنوحة له وإنمائها.

كما حدد المشرع لورثة المستثمر المتوفي أجل سنة من أجل اختيار من بينهم من يمثلهم في المستثمرة الفلاحية، أو التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم أو إلى الغير، ويعتبر هذا الأجل الممنوح من الأمور الإيجابية التي تحفز الورثة على الإسراع في اتخاذ الإجراءات الإدارية اللازمة لاختيار أحد الخيارات الثلاثة، وبالتالي لا تبقى الأرض دون استغلال لمدة طويلة مثلما كان عليه الحال في ظل القانون 87-19، كما منح المشرع الصلاحية لإدارة أملاك الدولة من أجل فسخ عقود الامتياز إداريا دون اللجوء إلى القضاء وذلك بعد إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نتيجة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، كما أعطى للمستثمر الحق في الطعن القضائي في هذا القرار، وتم استحداث بطاقة للمستثمرات الفلاحية على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تقيد فيها المستثمرات الفلاحية في فهرس وذلك بعد شهر عقد الامتياز، حيث يعتبر ذلك من بين الإجراءات التي تسهل بعد ذلك على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عملية المتابعة والرقابة.

بالرغم من الايجابيات التي قدمها قانون استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز الذي جاء كبديل عن حق الانتفاع الدائم، إلا أنه بدأ يطرح العديد من الإشكاليات ولاسيما:

◀ منح المرسوم التنفيذي 10-326 من خلال المادة 27 منه إمكانية الرقابة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهذا دون الإخلال بأشكال الرقابة الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، فبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 97-484 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الذي تنص الفقرة الثانية من المادة الثانية منه على أن الأراضي الفلاحية غير المستغلة التابعة للأملاك الوطنية تبقى خاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 1990/02/06، إلا أن هذه المادة تم تعديلها بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 12-83 المؤرخ في 2012/02/20 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، حيث أصبحت الفقرة الثانية تنص على ما يلي: "... تبقى الأراضي الفلاحية غير المستغلة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، خاضعة لأحكام المادة 28 من القانون 10-03..."، فعوض أن يشدد المشرع الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حصرها فقط في رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بالمقابل الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص توجد لجنة بكاملها مكلفة برقابتها حسب المرسوم التنفيذي 97-484 المعدل والمتمم.

◀ نص المشرع بالمادة 04 من القانون 10-03 على أن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية تكون عن طريق الامتياز، وبالعودة إلى المادة 07 من القانون 87-19 نجد المشرع منح الأراضي الفلاحية للمستفيدين على سبيل الانتفاع أما الأملاك السطحية فعلى سبيل التمليك، فكيف يتم منح هذه الأملاك مرة أخرى على سبيل الامتياز وهي فعليا وقانونيا ملك للمستثمر وبموجب عقد إداري مشهر.

◀ أما بالنسبة لتوريث حق الامتياز المنصوص عنه بالمادة 13 من القانون 10-03 فلقد طرح عمليا العديد من الإشكاليات أهمها، وجود بعض الورثة من جنسية غير جزائرية، بعضهم مقيم خارج التراب الوطني، بعضهم يمارس وظائف أخرى بعيدة كل

البعد عن مهنة الفلاحة، بعضهم قصر، كما ظهرت بعض الحالات أين يوجد بعض الورثة مستفيدين من حق امتياز سواء في نفس المستثمرة الفلاحية مع المورث أو في مستثمرات فلاحية أخرى، ففي هذه الحالة يكون للمستثمر حق امتياز بموجب العقد الإداري الممنوح له، بالإضافة إلى نصيب مع بقية الورثة في حق امتياز المورث وذلك يتنافى مع أحكام المادة 16 من القانون 03-10 والتي تنص على عدم إمكانية أن يكسب أيًا كان أكثر من حق امتياز على مستوى التراب الوطني.

◀ عدم تجديد عقد الامتياز بالنسبة للمستثمرين الذين اكتسبوا حق الامتياز عن طريق الشراء أو عن طريق التنازل من ذويهم بعد العجز أو التقاعد، حسب أحكام المادة 14 من القانون 03-10 والفقرة الثانية من المادة 22 من المرسوم التنفيذي 10-326، حيث لا يبقى الامتياز إلا للمدة المتبقية للمستثمر صاحب الامتياز الأصلي، فكيف يمكن تشجيع المستثمرين أصحاب الامتياز على استغلال هذه الأرض والعمل على إنمائها والاستثمار فيها وعقد الامتياز بالنسبة إليهم غير قابل للتجديد؟.

وبناء على هذه الإشكالات نرى أنه من الضروري إعادة النظر في بعض النصوص القانونية ولاسيما منها ما يلي:

✓ من أجل رقابة مثلى للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة يستحسن لو تم استحداث لجنة خاصة بالرقابة على هذه الأراضي، على أن يكون من بين أعضاء هذه اللجنة على الخصوص، ممثل عن مديرية المصالح الفلاحية، ممثل عن إدارة أملاك الدولة، ممثل عن إدارة مسح الأراضي، ممثل عن المجموعة الإقليمية للدرك الوطنية بالإضافة إلى ممثل أو أكثر عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

✓ بالنسبة للمادة 04 من القانون 03-10، فما دام القانون 87-19 منح الأملاك السطحية للمستفيدين آنذاك من حق الانتفاع الدائم على سبيل التملك وتكرس ذلك بعقود مشهورة على مستوى المحافظة العقارية، فلا مجال للنص على منحها على سبيل الامتياز لأنها أصلا لم تعد من ممتلكات الدولة، لذلك كان من المستحسن لو أن المشرع صاغ هذه المادة بالشكل التالي: " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بناء على دفتر شروط ... وتخصيصها بموجب قانون المالية".

✓ المشروع بنص المادة 13 من القانون 10-03 منح حقوقا للمستثمر صاحب الامتياز من بينها الحق في التوريث، هذا الأخير طرح عمليا العديد من الإشكاليات، فإذا كان التوريث يخضع لأحكام قانون الأسرة، فإن انتقال حق الامتياز بعد الوفاة يخضع لشروط خاصة أهمها الجنسية الجزائرية، الاستغلال الشخصي والمباشر، لذلك كان من المستحسن لو نص المشروع على انتقال حق الامتياز بعد وفاة المستثمر صاحب الامتياز إلى خلفه العام الذين يقطنون داخل التراب الوطني الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية، يمارسون نفس المهنة ويمكنهم التمتع بالحقوق وتحمل الالتزامات التي كانت مفروضة على المستثمر المتوفي، بدلا من استعمال مصطلح توريث الذي يطرح العديد من الإشكالات، أو تشكيل لجنة خاصة تدرس هذه الحالات حالة بحالة مع وجوب إصدار نصوص خاصة تضبط هذه العملية.

✓ المشروع بنص المادة 14 من القانون 10-03 نص على إمكانية تنازل المستثمر صاحب الامتياز مجانا أو بمقابل لأحد ذويه في حالة العجز و/أو التقاعد، فيستحسن لو حدد المشروع السن القصوى للتقاعد بالنسبة للمستثمر المستفيد من حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أن يكون 65 سنة مثلما هو معمول به لدى الصندوق الوطني للعمال الغير أجراء (casnos).

✓ المشروع بنص المادة 14 من القانون 10-03 نص على إمكانية تنازل المستثمر صاحب الامتياز لذوي حقوقه للمدة المتبقية من الامتياز، وبذلك فلا يحق للمتنازل له تجديد عقد الامتياز، وهو نفس ما ذهب إليه المشروع بالفقرة الثانية من المادة 22 من المرسوم التنفيذي 10-326، حيث نص على أنه في حالة التنازل لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية، فإذا كانت إرادة المشروع فعلا تتجه إلى استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة على سبيل الامتياز استغلالا أمثل، إنمائها واستثمارها، فإنه يستحسن لو تم حذف الفقرة الثانية من المادة 22 من المرسوم التنفيذي 10-326، كما يستحسن لو تم صياغة المادة 14 من القانون 10-03 كالتالي: " يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي

حقوق المستفيد في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد"، و ذلك بغية طمأنة المستغلين على استثماراتهم.

✓ المشروع بنص المادة 29 من القانون 10-03 البند الثالث نص على أن التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية من طرف المستثمر، يعد إخلالا بالتزاماته، إن استعمال المشروع لعبارة التأجير من الباطن يمكن أن يوحي لنا أن العقد الإداري الذي يربط المستثمر صاحب الامتياز مع الدولة المانحة لحق الامتياز هو عبارة عن عقد إيجار، مع أن الحقيقة أنه عقد إداري بامتياز تتمتع فيه الإدارة بامتيازات السلطة العامة، ولو عدنا إلى المرسوم التنفيذي 90-51 الذي يحدد كليات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 نجده ينص على أسباب إسقاط الحقوق بالمادة 04 منه كالتالي: "... إيجار الأرض مهما يكن شكلها وشروطها..."، لذلك يستحسن لو صاغ المشروع هذا البند كالتالي:

"... تأجير الأراضي و/أو الأملاك السطحية،..."، بدلا من التأجير من الباطن.

في نهاية هذه الدراسة يبدو أن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق منح حق الامتياز المؤقت لمدة أربعين سنة، فعلا قدم بعض الحلول لبعض الإشكاليات التي كانت مطروحة في ظل القانون 87-19، لكنه بالمقابل بدأ يفرز هو الآخر العديد من الإشكاليات رغم أننا لا نزال في بدايات تطبيقه، لذلك أثار تخوف المستغلين الفلاحيين، فكان من المستحسن لو تم حصر كل الإشكاليات التي كانت مطروحة من قبل الحائزين على حق انتفاع دائم في ظل القانون 87-19، قبل إصدار هذا القانون بغية معالجتها من خلاله، كما تجدر الإشارة إلى أن قانون التوجيه الفلاحي الذي صدر سنة 2008 والذي يلزمه ليطبق حوالي خمسة وعشرون (25) نص تنظيمي لم يصدر منهم إلا المرسوم التنفيذي 11-06، فلحد الآن لا توجد أية بوادر على تحسن حالة المستثمرات الفلاحية ولاسيما الجماعية منها.

قائمة المراجع:

ا. المراجع باللغة العربية:

أولا- النصوص القانونية:

1-الأوامر:

- 1- الأمر 66-102، المؤرخ في 06 مايو 1966، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة، ج ر 36 الصادرة في 06 مايو 1966.
- 2- الأمر 68-653، المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر عدد 15 الصادرة في 15 فبراير 1969.
- 3- الأمر 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97 الصادرة في 30 نوفمبر 1971.
- 4- الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78 الصادرة في 30/09/1975.
- 5- الأمر 76-105، المؤرخ في 07 ديسمبر 1976 المعدل و المتمم، المتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 89 الصادرة في 18/12/1977.
- 6- الأمر 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المتضمن تعديل القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 55 الصادرة في 27 سبتمبر 1995.
- 7- الأمر 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005، المتضمن تعديل القانون 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 15 الصادرة في 27 فبراير 2005.
- 8- الأمر 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49 الصادرة في 03/09/2008.

9- الأمر 10-01، المؤرخ في 26 غشت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر عدد 49 الصادرة في 29/08/2010

2- النصوص التشريعية:

- 1- القانون 81-01، المؤرخ في 07 فبراير 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر عدد 06 الصادرة في 10/02/1981.
- 2- القانون 83-17، المؤرخ في 16 يوليو 1983، يتضمن قانون المياه، ج ر عدد 30 الصادرة في 19 يوليو 1983.
- 3- القانون 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34 صادرة في 16/08/1983.
- 4- القانون 84-11، المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24 الصادرة في 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم.
- 5- القانون 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50 الصادرة في 09/12/1987.
- 6- القانون 88-33، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر عدد 54 الصادرة في 31 ديسمبر 1988.
- 7- القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 الصادرة في 18/11/1990، المعدل و المتمم.
- 8- القانون 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم.
- 9- القانون 91-02، المؤرخ في 08 يناير 1991، المحدد للقواعد الخاصة المطبقة على بعض الأحكام، ج ر عدد 02 الصادرة في 09/01/1991.
- 10- القانون 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، الصادرة في 08 مايو 1991، المعدل و المتمم.

- القانون 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998،
ج ر عدد 89 الصادرة في 1997/12/31.
- 11- القانون 05-12، المؤرخ في 04 غشت 2005، يتضمن قانون المياه، ج ر عدد 60
الصادرة في 2005/09/04، المعدل و المتمم.
- 12- القانون 07-12، المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة
2008، ج ر عدد 82 الصادرة في 2007/12/31.
- 13- القانون 08-03، المؤرخ في 04/01/2008، المعدل و المتمم للقانون 05-12،
المتضمن قانون المياه، ج ر عدد 04 الصادرة في 2008/01/27
- 14- القانون 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية
والإدارية، ج ر عدد 21 الصادرة في 23 أبريل 2008.
- 15- القانون 08-14، المؤرخ في 20 يوليو 2008، المعدل و المتمم للقانون 90-30،
المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر عدد 44 الصادرة في 03 غشت 2008.
- 16- القانون 08-16، المؤرخ في 03 غشت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر
عدد 46 الصادرة في 10 غشت 2008.
- 17- القانون 10-03، المؤرخ في 15 غشت 2010، المحدد لشروط و كفيات استغلال
الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 الصادرة في 2010/08/18

3- المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم التنفيذي 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل
العقاري، ج ر عدد 30 الصادرة في 1976/04/13.
- 2- المرسوم التنفيذي 90-51، المؤرخ في 06 فبراير 1990، المحدد لكفيات تطبيق
المادة 28 من القانون 87-19، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة
للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر 06، الصادرة في 1990/02/07،
الملغى.

- 3- المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24/02/1996، ج ر عدد 15 الصادرة في 28 فبراير 1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-339 المؤرخ في 22/10/2009، ج ر عدد 61 الصادرة في 25/10/2009
- 4- المرسوم التنفيذي 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996، الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، ج ر عدد 81 الصادرة في 22/12/1996.
- 5- المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعباءه و شروطه، ج ر عدد 83 الصادرة في 17/12/1997
- 6- المرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ج ر عدد 83 الصادرة في 17/12/1997، المعدل بالمرسوم التنفيذي 12-83 المؤرخ في 20 فبراير 2012، ج ر عدد 11 الصادرة في 26/02/2012.
- 7- المرسوم التنفيذي 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر 84 الصادرة في 21/12/1997 .
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 08-202 المؤرخ في 07 يوليو 2008 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 12 الصادرة في 13 يوليو 2008.
- 9- من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79 الصادرة في 29/12/2010.
- 10- المرسوم التنفيذي 11-06 المؤرخ في 10/01/2011، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج ر عدد 02 الصادرة في 12 يناير 2011.
- 11- المرسوم التنفيذي 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012، المحدد للمناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق

الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 17 الصادرة في 2012/03/25.

12- المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط و
كيفية إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69 الصادرة
في 2012/12/19.

13- المرسوم التنفيذي 03-313، المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، المحدد لشروط
وكيفية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 57 الصادرة
في 2003/09/21.

4- المناشير، القرارات، التعليمات والمذكرات الإدارية:

أ- المناشير:

المنشور الوزاري المشترك (وزارة المالية، الفلاحة و التنمية الريفية، الداخلية و الجماعات
المحلية) رقم: 108 المؤرخ في 2011/02/23، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة
وتربية الحيوانات.

- المنشور الوزاري رقم: 09-01 المؤرخ في 2009/08/12، المتضمن ممارسة حق الشفعة
للدولة.

ب- القرارات الوزارية:

- وزارة المالية قرار رقم: 186، الصادر في 2007/11/05، المحدد لنماذج
المطبوعات التي تحفظ بالمحافظات العقارية، والخاصة بوثيقة إجراء الإشهار العقاري
وبجدولي قيد الرهن وتجديده.

- وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، قرار صادر بتاريخ 2012/11/11، المحدد لكيفية
إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي والأملاك السطحية التابعة
للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر عدد 44 الصادرة في 2013/09/15.

ت- التعليمات:

- التعليمات الوزارية المشتركة (وزارة المالية، الفلاحة والتنمية الريفية، الداخلية والجماعات
المحلية)، رقم: 06 الصادرة في 2012/09/11.

ث - المذكرات الإدارية:

- 1-المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 3698، المؤرخة في 2000/07/12، المتضمنة حق استغلال الأراضي الفلاحية.
- 2-المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 3710، المؤرخة في 2003/07/08، المتضمنة حق استغلال الأراضي الفلاحية.
- 3-المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 1456، المؤرخة في 2004/03/30، المتضمنة كفاءات تحصيل أتاوة حق الانتفاع الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في حالة تنازل أحد المستغلين على حصته في حق الانتفاع.
- 4-المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 3752، المؤرخة في 2004/07/20، المحددة لشروط وكفاءات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني.
- 5-المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 651، المؤرخة في 2005/02/05، المتضمنة حق استغلال الأراضي الفلاحية.
- 6-المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 3002، المؤرخة في 2006/05/06، المتضمنة استرجاع الأراضي الفلاحية في إطار المرسوم التنفيذي 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003.
- 7-المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 6240، المؤرخة في 2006/08/13، المتضمنة كفاءات تعويض الحائزين لحق الانتفاع عن أراضي فلاحية والموجهة لإنجاز مشاريع تنموية.
- 8-المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 6508، المؤرخة في 2007/08/21، الخاصة بالمنازعات-التمثيل أمام الجهات القضائية-.
- 9-المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 2160، المؤرخة في 2008/03/08، المتضمنة استرجاع الأراضي الفلاحية.
- 10-المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 8718، المؤرخة في 2008/09/23، المتضمنة استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة ضمن القطاع العمراني، ممارسة حق الشفعة من طرف المنتجين الفلاحيين.

- 11-المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 9056 ، المؤرخة في 2008/10/07 ، الخاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- 12-المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 12761، المؤرخة في 2009/12/22 ، المتضمنة تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لانجاز مشاريع تجهيزات تنموية.
- 13-المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 3085، المؤرخة في 2011/04/11 ، المتضمنة منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.
- 14-المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 05668، المؤرخة في 2011/05/24 ، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
- 15-المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 7105، المؤرخة في 2011/07/03 ، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.
- 16-المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 7503، المؤرخة في 2011/07/14 ، المتضمنة منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.
- 17-المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 08711، المؤرخة في 2011/09/05 ، المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز.
- 18-المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 9669، المؤرخة في 2011/09/25 ، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.
- 19-المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 10672 ، المؤرخة في 2011/10/30 ، المتضمنة منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.
- 20-المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 10144، المؤرخة في 2012/10/09 ، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

- 21-المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 01467، المؤرخة في 2013/02/13 ،
المتضمنة تحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة
للأموال الخاصة للدولة.
- 22-المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 5359، المؤرخة في 2013/05/30 ،
المتضمنة منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.
- 23-المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 04112، المؤرخة في 2014/04/06 ،
المتضمنة إعداد عقود الامتياز الفلاحي التي توفي أصحابها.

ثانيا - المؤلفات:

1 - المؤلفات العامة:

- 1-أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد
المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، ط1، 2006.
- 2-أمر يحيوي، الوجيز في الأملاك الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار
هومة، الجزائر، د ط، 2004.
- 3-جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، دار كليك، الجزائر، ط01،
2009.
- 4-حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة
والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة، الجزائر، ط11، د س ن.
- 5-حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط 1، 2006.
- 6-خالد خليل الظاهر، القانون الإداري- دراسة مقارنة- ، ج1، دار ميسرة، عمان، د ط،
1995.
- 7-خليل حسن قعادة، الوجيز في شرح القانون المدني، ج1، ديوان المطبوعات الجامعية،
الجزائر، د ط، 2004.
- 8-سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار
هومة، الجزائر، د ط، 2003.

- 9-صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، د ط، 2010.
- 10-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج 8، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د ط، د س ن.
- 11-عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، دار الجسور، الجزائر، ط01، 2009.
- 12-عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر - العقار -، دار هومة، الجزائر، د ط، 2004.
- 13-عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، جزء2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ط، 1995.
- 14-عمر سعد الله، قانون التجارة الدولية المعاصرة، دار هومة، الجزائر، د ط، 2009.
- 15-مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، د ط، 2012.
- 16-محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم، الجزائر، د ط، 2005.
- 17-محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء -، دار العلوم، الجزائر، د ط، د س ن.
- 18-محمد صبري السعيد، الواضح في القانون المدني التأمينات العينية، الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز طبقا لأحدث التعديلات ومزينة بأحكام القضاء، دار الهدى، عين مليلة، د ط، 2010.
- 19-ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار المجدد، سطيف، ط4، د س ن.
- 20-نبيل صقر، الحياة في قرارات المحكمة العليا، دار الهدى، عين مليلة، د ط، د س ن.
- 21-ياسر سيد الحديدي، النظام القانوني لعقد الامتياز التجاري، دار الفكر العربي، مصر، د ط، 2006 .

2- المؤلفات المتخصصة:

- 01-بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط1، 2001.
- 02-سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، د ط، 2010.
- 03 - عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، د ط، 2005.
- 04- كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، د ط، د س ن .
- 05- لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة- في مجال الملكية والتسيير - الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، 2004.
- 06- نبيل صقر، العقار الفلاحي نسا وتطبيقا، دار الهدى، عين مليلة، د ط، د س ن .

ثالثا - المذكرات:

- 1-بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق - قسم القانون الخاص - فرع قانون عقاري، 2006-2007.
- 2-بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، 2008-2009.
- 3- وصفان وحيدة، توزيع الاختصاص بين القاضي العادي و القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بقانون المستثمرات الفلاحية 87-19، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2006-2009.

رابعا - المجلات والدوريات:

- 1- المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، مجلد 08، العدد02، 2013.
- 2- المجلة القضائية لسنة 2000 عدد 02.

- 3- المجلة القضائية لسنة 2001 عدد 01.
- 5- المجلة القضائية لسنة 2003 عدد 01.
- 6- المجلة القضائية لسنة 2003 عدد 02.
- 5- المجلة القضائية لسنة 2004 عدد 01.
- 7- المجلة القضائية لسنة 2010 الجزء 03.
- 8- المجلة القضائية لسنة 2011 عدد 01.
- 9- مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، 2004 جزء 01.
- 10- مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، 2004 جزء 02.
- 11- مجلة الموثق، عدد 01 لسنة 1997.
- 12- مجلة الموثق، عدد 02 لسنة 1998.
- 14- مجلة الموثق، عدد 03 لسنة 1998.
- 14- مجلة الموثق عدد 10 لسنة 2000.
- 15- مجلة الموثق عدد 07 لسنة 2002.

خامسا- المعاجم والقواميس:

- جبران مسعود، معجم الرائد، المجلد الأول، دار العلم للملايين، بيروت، ط3، 1978.

سادسا- المواقع الالكترونية:

- 1- <http://www.alhrbi-m-.com/wp-content/uploads/2010/05/business>
- 2- www.ar.wikipedia.org/wiki/حق_الامتياز
- 3- <http://lejuriste.montadahlilal.com/t648-topic>
- 4- www.minagri.dz
- 5- www.onta.dz/-les_perimetres-proposés/htm

II. المراجع باللغة الفرنسية:

A- OUVRAGES GENERAUX:

- Ibtissam garram, terminologie juridique dans la législation algérienne, palais du livre, Blida, 1998.

B- GUIDES, CIRCULAIRES, INSTRUCTIONS, NOTES, CORRESPONDANCES:

1- LES GUIDE:

- Ministère de l'agriculture, guide des exploitations agricoles, issue de la mise en œuvre de la loi 87/19 du 8 décembre 1987, déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et les droits et obligations des producteurs. Avril 1987.
- Ministère de l'agriculture et du développement rural, guide des procédures, première partie, procédures de conversion du droit de jouissance en droit de concession, septembre 2010.
- Ministère de l'agriculture et du développement rural, guide des procédures du dispositif de création de nouvelles exploitations agricoles et d'élevage.

2- Circulaires, instructions, notes, correspondances:

a- Circulaires:

- Circulaire interministérielle n° 540/SM/90 du 09/10/1990 relative: bâtiments d'exploitation relevant des ex.das, non affectés-attribution au profit des jeunes.

b- instructions:

- Ministère des finances, direction général du domaine national, Instruction n°16 du 24 Mai 1998, relative a la conduite des opérations cadastrales et d'immatriculations foncier, annexe III modalités relatives a la conservation cadastrale et a la délivrance des documents cadastraux, 1998.

c- Notes:

- Direction général des domaines, note n° 3556, du 11/08/1996, protection et préservation des terres agricoles.
- Ministère de l'agriculture et du développement rural, note n° 917 du 02/11/2013, obligation d'exploiter les terres agricoles.

d- Correspondances:

- La lettre du directeur de l'agence national du cadastre n:6000 du 15/12/2013, Concession des terres agricoles du secteur public-Retard dans l'établissement des plans.

الصفحة	الموضوع
01	..... مقدمة
	الفصل الأول: أحكام منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك
05	.....الدولة الخاصة.
	المبحث الأول: ماهية حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك
06	.....الخاصة للدولة.
06	.....المطلب الأول: ماهية منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية.
06	.....الفرع الأول: مفهوم حق الامتياز.
06	.....أولاً- تعريف حق الامتياز.
12	.....ثانياً- تعريف حق الامتياز الفلاحي.
15	.....الفرع الثاني: مفهوم الأراضي الفلاحية.
15	.....أولاً- تعريف الأراضي الفلاحية.
16	.....ثانياً- تصنيف الأراضي الفلاحية.
21	.....المطلب الثاني: ماهية الأملاك الخاصة للدولة.
21	.....الفرع الأول: مفهوم الأملاك الخاصة للدولة.
21	.....أولاً- تعريف الأملاك الخاصة للدولة.
24	.....ثانياً- خصائص الأملاك الوطنية الخاصة.
28	.....الفرع الثاني: تكوين الأملاك الخاصة للدولة.
28	.....أولاً- طرق تكوين الأملاك الخاصة للدولة الخاضعة للقانون الخاص.
32	.....ثانياً- طرق تكوين الأملاك الخاصة للدولة الخاضعة للقانون العام.
	المبحث الثاني: شروط و كفيات منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة
38	.....للأملاك الخاصة للدولة.
	المطلب الأول: شروط منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك
38	.....الخاصة للدولة.
	الفرع الأول: شروط منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة
39	.....للأحكام القانون 19/87.
39	.....أولاً- الشروط المتعلقة بالمستفيد.
48	.....ثانياً- الشروط المتعلقة بموضوع العقد.
	الفرع الثاني: شروط منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التي لم يشملها

50	القانون 87-19.....
	أولا- شروط منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة
51	للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية.....
	ثانيا: شروط منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة
52	للدولة المتوفرة و المستثمرات الجديدة للفلاحة و تربية الحيوانات.....
	المطلب الثاني: كفيات منح الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك
55	الخاصة للدولة.....
55	الفرع الأول: كفيات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.....
56	أولا- حالات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.....
58	ثانيا-الصعوبات التي تعيق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ومقترحات
	تسويتها.....
	الفرع الثاني: كيفية منح الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة
66	للدولة التي لم يشملها القانون 87-19.....
	أولا- منح الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة
66	المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية.....
	ثانيا- منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة
69	المتوفرة والمستثمرات الجديدة للفلاحة و تربية الحيوانات.....
74	الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عقد منح حق الامتياز.....
74	المبحث الأول: الحقوق والالتزامات.....
74	المطلب الأول: حقوق و التزامات المستثمر الفلاحي.....
75	الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز.....
75	أولا- الحقوق المتعلقة بالتسيير.....
81	ثانيا- الحقوق المتعلقة بالملكية.....
87	الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز.....
87	أولا- الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة.....
88	ثانيا- الاعتناء بالأراضي الفلاحية.....
89	ثالثا- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي و المباني الممنوحة.....
89	رابعا- دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة.....
	خامسا- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث يمكن أن يؤثر على

91	..... سير العادي للمستثمرة.....
92	.....المطلب الثاني: حقوق و التزامات الدولة.....
92	.....الفرع الأول: حقوق الدولة مانحة حق الامتياز.....
92	.....أولا- الحق في الرقابة.....
94	.....ثانيا- الحق في إنهاء عقد منح حق الامتياز.....
98	.....ثالثا- الحق في ممارسة الشفعة.....
99	.....رابعا- الحق في تحصيل الإتاوة.....
102	.....الفرع الثاني: التزامات الدولة مانحة حق الامتياز.....
102	.....أولا- إعداد دفتر الشروط و عقد منح حق الامتياز.....
106	.....ثانيا- إعداد عقد التنازل عن حق الامتياز وتجديده.....
107	.....ثالثا- التسجيل بفهرس المستثمرات الفلاحية.....
108	.....رابعا- التشجيع على تجميع المستثمرات الفلاحية.....
109	.....خامسا- حماية الأراضي الفلاحية.....
110	.....المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن عقد منح حق الامتياز.....
110	.....المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....
110	.....الفرع الأول: المنازعات الداخلية بين المستثمرين.....
111	.....أولا- دعاوى المطالبة بنصيب من الأرباح.....
112	.....ثانيا- الدعاوى الناشئة عن الاستغلال الشخصي والمباشر.....
113	.....ثالثا- دعوى القسمة.....
114	.....الفرع الثاني: المنازعات الخارجية.....
114	.....أولا- دعاوى حماية حق الامتياز.....
119	.....ثانيا- دعاوى متعلقة بالحجز على حق الامتياز.....
121	.....ثالثا- دعاوى ناتجة عن التزامات المستثمرة الفلاحية.....
123	.....المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....
123	.....الفرع الأول: دعوى التشكيك في الملكية.....
124	.....أولا- دعوى استحقاق الملكية.....
125	.....ثانيا- دعوى استرجاع الملكية.....
127	.....الفرع الثاني: دعوى الإلغاء.....
128	.....أولا- شروط قبول دعوى الإلغاء.....

الفهرس

130	..... ثانياً - أوجه دعوى الإلغاء.....
132	..... الفرع الثالث: دعوى التعويض.....
134	..... الخاتمة.....
139	..... قائمة المراجع.....
151	..... الفهرس.....