

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة لونسي على - البليدة 2  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم : القانون الخاص

**عقد الامتياز كأسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية  
التابعة للأملاك الوطنية الخاصة**

أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم  
تخصص: القانون

إشراف الأستاذ الدكتور :  
عمرو خليل

من إعداد الطالب:  
بن ويس أحمد

السنة الجامعية: 2020/2021

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة لونسي على - البليدة 2

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

## عقد الامتياز كأسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم

تخصص : القانون

من إعداد الطالب

بن ويس أحمد

لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة البليدة 02	أستاذ	بوشمة خالد
مشروفا و مقررا	جامعة البليدة 02	أستاذ	عمرو خليل
عضووا مناقشا	جامعة البليدة 02	أستاذة محاضرة "أ"	شایب باشا کریمة
عضووا مناقشا	جامعة تيبارزة	أستاذة محاضرة "أ"	عاشور فطیمة
عضووا مناقشا	جامعة تيبارزة	أستاذة محاضرة "أ"	اللھیانی لیلى
عضووا مناقشا	جامعة الجلفة	أستاذ محاضر "أ"	مخلط بلقاسم

السنة الجامعية: 2020/2021

# شکر

الشکر لله العلي القدير أولا وأخيراً أن وفقي لإتمام هذه الأطروحة المتواضعة  
كما أتقدم بجزيل الشکر والعرفان و عظيم الامتنان للأستاذ الدكتور عمرو خليل  
لقبوله الإشراف على هذه الأطروحة وعلى المجهودات والنصائح التي قدمها  
وعلى صبره وتحفيزه وتذليله العقبات جزاه الله عنا خير الجزاء .

أسأل الله أن يحفظه و يجعله في خدمة العلم و طلبة العلم .

كما أتقدم بأسى عبارات الشکر إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة الذين  
شرفوني بمناقشة هذه الأطروحة قراءة وتوجيهها وتقويمها .

و الشکر موصول إلى كل من أعاذني على إتمام هذا العمل  
و خاصة زوجتي الغالية .

# إِهْدَاءٌ

أهدي هذا العمل إلى روح والدتي - رحمها الله - وأسكنها الفردوس الأعلى وإلى روح والدي - رحمه الله - وأدخله الجنة برحمة الله بجوار نبينا محمد صلى الله عليه وسلم .

كما أهدي هذا العمل إلى سndي وأعز ما في الوجود شريكة حياتي وإلى أبنائي رانيا وعبد الحميد وأسماء ومنير وأمين حفظهم الله ورعاهم .

## ملخص

تهدف الدولة بإتباع نمط يحافظ على كيان الأراضي الفلاحية ويطور وسائل استغلالها وعصرتها لتحقيق ثورة في القطاع الفلاحي وتنميته وتحسين مردوديتها ووضع الآيات لتفعيل الرقابة على مدى التزام الفلاح بخدمة الأرض ومراقبته لتنزيل كل العرائق التي تؤثر على استغلاله للأراضي الفلاحية خاصة ما يتعلق بالتمويل المالي وتوفير البذور وتسويق المنتج الفلاحي وإرساء وتطوير كل الآيات التي تدعم الاستثمار الفلاحي، ومن خلال دراستنا لموضوع عقد الامتياز كأسلوب لاستغلال الأرضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة.

ومن خلال دراستنا نجد أن هناك عدة عرائق تحول دون تحقيق التنمية في القطاع الفلاحي أهمها:

- انحصار اعتماد الطرق والوسائل التكنولوجية والتقنية في المجال الزراعي على مساحة محدودة .
- عدم فعالية الآيات المعتمدة في التمويل الفلاحي وفي مراقبة الفلاحين وتسهيل حصولهم على البذور وأيضا في تسويق منتجاتهم.
- الكثير من الفلاحين المنتجين والذين يساهمون في تحقيق الأمن الغذائي غير مقتطعين بأسلوب منح حق الامتياز وهم مرتبطون بالأرض ويرغبون في تملكها بعقود رسمية كحق مكتسب لهم.
- عدم تعليم الكهرباء الريفية والفلاحية وحتى البرامج التي يتم انجازها وتوزيعها تتم وفق طرق بيرورقراطية ولا يستفيد الفلاح المنتج منها.
- كما لاحظنا أن المشرع ركز في أحكام القانون 03.10 على تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح بموجب القانون 19.87 إلى حق امتياز في شكل حق انفصال مؤقت بنفس المميزات مما يعني أنه امتداد لنفس القانون.
- تحرير حقوق المستثمر لتمكينه من إجراء تصرفات تكون في الأصل حكرا على المالك كتأسيس رهن عقاري على حق الامتياز بغض الحصول على رأس مال لتحسين وتطوير إنتاجية و مردودية الأرض الفلاحية.
- إغفال المشرع لأهم حق و هو التنازل لفائدة المستثمر متى أثبتت كفاءته في استغلال الأرض الفلاحية ومساهمته في تحقيق الاكتفاء الذاتي إذ نجد نص على إمكانية التنازل تاركا الأمر احتماليا حسب إرادة الإدارة.
- منح الحق لصاحب الامتياز في ابرام عقد شراكة لتمويل استثماره الفلاحي
- إعطاء الإدارة الحق في فسخ العقد دون اللجوء للقضاء متى ثبت إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

## قائمة المحتويات

	شكرا
	الإهداء
	الملخص
	قائمة المحتويات
12	مقدمة
19	الباب الأول : نظام استغلال الأراضي الفلاحية قبل صدور القانون 03-10
21	الفصل الأول_ تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية قبل صدور قانون 19.87 المتعلق بمنح حق الانتفاع الدائم
22	المبحث الأول : استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق التسيير الذاتي
22	المطلب الأول : الأحكام المنظمة لأسلوب التسيير الذاتي
22	الفرع الأول: مفهوم أسلوب التسيير الذاتي
22	أولا:تعريف التسيير الذاتي
24	ثانيا:خصائص نظام التسيير الذاتي
25	الفرع الثاني :أجهزة التسيير الذاتي
25	أولا:إلاجهزة الداخلية للوحدة الزراعية المسيرة ذاتيا
32	ثانيا : أجهزة انعاش ودعم التسيير الذاتي
34	المطلب الثاني : تطبيق أسلوب التسيير الذاتي
34	الفرع الأول : مجال تطبيق نظام التسيير الذاتي
34	أولا : إعادة الأراضي التابعة لبعض الجزائريين
36	ثانيا: تأميم واسترجاع الأراضي الشاغرة
43	الفرع الثاني : آثار تطبيق الأسلوب الذاتي
43	أولا:الانخفاض التدريجي لمرونة هذه المزارع
44	ثانيا : تحويل العمال إلى إجراء
45	ثالثا : تداخل وظائف هيئات التسيير
45	رابعا : تذبذب ونقص التمويل للوحدات الإنتاجية
46	المبحث الثاني :استغلال الأراضي الفلاحية في ظل مبدأ الأرض لمن يخدمها
47	المطلب الأول .استغلال الأراضي الفلاحية في ظل نظام الثورة الزراعية

47	الفرع الأول : إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية
51	الفرع الثاني : تنظيم الثورة الزراعية
51	أولاً : مبادئ الثورة الزراعية
54	ثانياً : أهداف ودوافع صدور قانون الثورة الزراعية
59	الفرع الثالث : منح الاستغلال في نظام الثورة الزراعية
59	أولاً : إبرام عقد منح حق الانتفاع
61	ثانياً : الأحكام المتضمنة في منح حق الانتفاع المؤبد
62	المطلب الثاني : طلب حيازة الملكية بواسطة الاستصلاح كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية
62	الفرع الأول : حيازة الملكية بواسطة الاستصلاح
62	أولاً : تعريف الحيازة
65	ثانياً : تعريف الاستصلاح
68	الفرع الثاني : إجراءات الحيازة على الملكية العقارية بواسطة الاستصلاح
74	الفصل الثاني : استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق منح حق انتفاع دائم
75	المبحث الأول : القواعد المنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في ظل القانون 19.87
75	المطلب الأول : تنظيم المستثمرات الفلاحية
75	الفرع الأول : تنظيم حق الانتفاع الدائم
75	أولاً : تعريف المستثمرة الفلاحية
77	ثانياً : تعريف حق الانتفاع الدائم
78	الفرع الثاني : خصائص حق الانتفاع
79	أولاً . حق الانتفاع حق دائم
79	ثانياً . قابلية حق الانتفاع للنقل
81	ثالثاً . حق الانتفاع حق قابل للتنازل
83	رابعاً . حق الانتفاع الدائم قابل للحجز عليه
84	المطلب الثاني: شروط منح حق الانتفاع الدائم
84	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية للمستفيد
85	أولاً. الشرط الأول أن يكون المستفيد شخصاً طبيعياً
85	ثانياً . الشرط الثاني أن يتمتع المستفيد بالجنسية الجزائرية

86	ثالثا . الشرط الثالث أن لا تكون للمستفيد مواقف معادية لحرب التحرير الوطني
87	الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالحالة المهنية للمستفيد
87	أولا . فئة العمال الدائمين
88	ثانيا . فئة حاملي الشهادات في المجال الفلاحي
88	ثالثا. فئة العمال الموسميين
88	رابعا . فئة الفلاحين الشباب
89	خامسا . فئة المجاهدين وذوي الحقوق
89	سادسا . أن يكون المستفيد حائزًا لصفة فلاح
92	الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بعقد المنح
94	أولا . الشروط المحددة في القواعد العامة لإبرام العقود
98	ثانيا. الشروط الخاصة
100	المبحث الثاني : الثاني : الآثار المترتبة عن إنشاء المستثمارات الفلاحية
100	المطلب الأول: حقوق و التزامات المستفيد من حق الانتفاع الدائم
100	الفرع الأول : حقوق المستفيدين من حق الانتفاع الدائم
101	أولا: تمنع المستفيدين بحق الانتفاع الدائم على جميع الأراضي التي تتتألف منها المستمرة
105	ثانيا : الحق في ملكية الأملاك المكونة لذمة المستمرة الفلاحية
108	ثالثا : الحق في الاستفادة من القروض
110	رابعا- الحق في التعويض
111	الفرع الثاني : التزامات المنتجين الفلاحين
112	أولا : القيام بكل أشغال المستمرة الفلاحية بصفة مباشرة و شخصية
113	ثانيا: المحافظة على وحدة المستمرة الفلاحية الجماعية و استمرارها
114	ثالثا : الالتزام بالقيام بالتأمين الاجتماعي و الاقتصادي
116	المطلب الثاني: حقوق و التزامات الدولة المانحة لحق الانتفاع الدائم
116	الفرع الأول: حقوق الدولة المانحة
116	أولا : ممارسة حق الشفعة
121	ثانيا : الحق في ممارسة الرقابة على المستثمارات الفلاحية
122	ثالثا : الحق في إسقاط حق الانتفاع الدائم
124	رابعا : الحق في تجريد المستفيد من حق الانتفاع المنوح على الأراضي الفلاحية المدمجة في قطاع عمراني

128	خامسا . نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
136	الفرع الثاني : التزامات الدولة المانحة لحق الانتفاع
146	الباب الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون 03.10
148	الفصل الثالث: الأحكام المنظمة لحق الامتياز الفلاحي
149	المبحث الأول : الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي
149	المطلب الأول : تنظيم حق الامتياز الفلاحي
149	الفرع الأول: مفهوم حق الامتياز
149	أولا . تعريف حق الامتياز
155	ثانيا : خصائص الامتياز الفلاحي
160	الفرع الثاني: شروط تكوين عقد الامتياز الفلاحي
160	أولا: الشروط الخاصة بالأطراف
163	ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز
164	ثالثا: الشروط المتعلقة بإبرام عقد الامتياز
166	المطلب الثاني : تكييف عقد الامتياز
166	الفرع الأول : التكيف الفقهي لعقد الامتياز
166	أولا : النظرية التنظيمية لعقد الامتياز
167	ثانيا . نظرية الطبيعة التعاقدية
168	ثالثا . نظرية الطبيعة المزدوجة لعقد الامتياز
169	رابعا . نظرية العمل المختلط لعقد الامتياز
170	الفرع الثاني : التكيف القانوني لعقد الامتياز
173	أولا . تمييزه عن عقد الإيجار المدنى
176	ثانيا . تمييزه عن الامتياز المنصوص عليه في القانون 04.08
180	المبحث الثاني : إجراءات منح حق الامتياز الفلاحي
180	المطلب الأول: تنظيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
181	الفرع الأول: إدارة وتسخير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
181	أولا . مجلس الإدارة
183	ثانيا : المدير العام
184	الفرع الثاني : تنظيم مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
184	أولا . مهام الديوان في إطار المرسوم التنفيذي رقم 87.96

186	ثانيا . مهام الديوان في إطار القانون 03.10
187	المطلب الثاني : إجراءات تكوين عقد الامتياز
188	الفرع الأول . دراسة ملفات طلب الحصول على عقد الامتياز
188	أولا . تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز
193	ثانيا . طلب حق الامتياز من مستثمرين جدد
198	الفرع الثاني : إجراءات إبرام عقد الامتياز
198	أولا : مضمون عقد الامتياز
206	الفصل الرابع : الأحكام المترتبة عن منح حق الامتياز الفلاحي
207	المبحث الأول : الآثار المترتبة عن منح حق الامتياز
207	المطلب الأول : حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز
207	الفرع الأول : حقوق المستثمر صاحب الامتياز
207	أولا. التمتع بحق الانتفاع
208	ثانيا . حرية التنازل عن حق الامتياز
211	ثالثا. قابلية حق الامتياز للتوريث
214	رابعا . تأسيس رهن على حق الامتياز
216	خامسا. الحق في تشكيل تعاونيات فلاحية
217	سادسا . الحق في إبرام عقد شراكة
219	سابعا . الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز
219	ثامنا . الحق في الخروج من حالة الشيوع
222	تاسعا . الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة
222	الفرع الثاني : التزامات المستثمر صاحب الامتياز
223	أولا . استغلال الأراضي الفلاحية و المحافظة على وجهتها الفلاحية
225	ثانيا . الالتزام بدفع الإتاوة السنوية
227	ثالثا . الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة
227	رابعا . الالتزام باكتتاب تأمين
228	المطلب الثاني : حقوق والتزامات الدولة المانحة
228	الفرع الأول : حقوق الدولة مانحة الامتياز
228	أولا: إعداد دفتر الشروط
230	ثانيا : الحق في ممارسة الرقابة على الأراضي الفلاحية محل منح حق الامتياز

231	ثالثا : الحق في فسخ العقد بإرادة منفردة
232	رابعا : استرجاع الأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها
234	خامسا: الحق في ممارسة الشفعة
235	الفرع الثاني : التزامات الدولة مانحة حق الامتياز
235	أولا : منح الأراضي الفلاحية محل عقد منح الامتياز
236	ثانيا: تسليم عقد منح الامتياز
238	ثالثا : تعويض المستثمر صاحب الامتياز عند نهاية عقد الامتياز
239	رابعا: الالتزام بخلق آليات لدعم المستثمر ماليا
240	المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن منح حق الامتياز
241	المطلب الأول : اختصاصات القضاء العادي في المنازعات المترتبة عن منح حق الامتياز في ظل القانون 03.10
241	الفرع الأول: اختصاص القاضي العادي بالنظر في النزاع بين المستثمرين أصحاب الامتياز
242	أولا: في تعين ممثل للمستثمرة الفلاحية
243	ثانيا: النزاع المتعلق بتقسيم الأرباح
243	الفرع الثاني : اختصاص القاضي العادي في النزاع القائم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير
244	أولا: الدعاوى الرامية لحماية حق الامتياز
246	ثانيا: الدعاوى المتعلقة بالحجز على حق الامتياز
247	ثالثا: الدعاوى الناتجة عن التزامات المستثمرين أصحاب الامتياز اتجاه الغير
249	المطلب الثاني : اختصاصات القضاء الإداري في المنازعات المترتبة عن منح حق الامتياز في ظل القانون 03.10
249	الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري بالنظر في دعوى الإلغاء
251	أولا: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض الامتياز
252	ثانيا : دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الامتياز
253	الفرع الثاني : اختصاص القاضي الإداري بالنظر في دعوى التعويض
255	أولا: دعاوى التعويض الناشئة بمناسبة نهاية مدة العقد
257	ثانيا : دعاوى التعويض الناشئة بمناسبة فسخ عقد منح الامتياز
260	الخاتمة
264	المصادر والمراجع
275	Summary

تعتبر الأراضي الفلاحية موردا اقتصاديا هاما ومصدرا أساسيا لتحقيق الأمن الغذائي، ذلك سعى الدولة منذ الاستقلال إلى سن قوانين منظمة لكييفيات استغلال هذه الأرضي بأنواعها الثلاثة : الأرضي الفلاحية الوقفية، والأراضي الفلاحية ذات ملكية خاصة، وكذا الأرضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة، هذه الأخيرة هي التي أولاها المشرع اهتماما كبيرا لأجل تحسين وتطوير استغلالها نظرا لأهميتها الاقتصادية سواء الأرضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية أو تلك الأرضي التي تنتهي على مميزات يجعلها قابلة للاستصلاح والاستغلال، وقد قام المشرع بهذا الخصوص بخلق وإنشاء آليات مؤسساتية وقانونية للنهوض بهذا القطاع، ونظرا لتأثير المشرع في كل مرة بالحياة السياسية والايديولوجية المتبعة لم تكن لها فاعليتها، إذ يغلب عليها عنصر الظرفية والذي جعل من الصعب تقييمها والحكم عليها، فالكثير من الآليات سواء المؤسساتية منها أو القانونية ما إن يتم تطبيقها حتى يتم تغيير أسلوب استغلالها، وفي هذا يقول الدكتور عفيف شمس الدين أن عنصر الظرفية الذي كان يطبع الإصلاحات في المجال الزراعي وعدم وضع تصور شامل لل المشكلة كان قاسما مشتركا بين جميع دول العالم الثالث، وجعل من الصعب إمكانية تقييم هذه الإصلاحات والحكم عليها<sup>1</sup>، إضافة إلى تعرض الجزائر إلى مشكلات اقتصادية وسياسية مستعصية كأزمة 1986، وأحداث 5 أكتوبر 1988 و ما تلتها من أحداث مما أثر سلبا على الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية، وعرف تطبيق عدة أنماط مختلفة كنمط التسيير الذاتي بموجب الأمر 653-68 المؤرخ في 30.12.1968 في الفلاحة . ويعتبر نظام التسيير الذاتي أسلوبا ديمقراطيا اشتراكيا لإدارة وتسخير ومراقبة الأرضي الزراعية التي كانت مستغلة من قبل المعمرين و الأشخاص الذين كانت لهم مواقف معادية للثورة الأشخاص وبموجب هذا القانون منحت الدولة إلى مجموعة الفلاحين

1 عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، منشورات زين الحقوقية، الجزء الثالث، طبعة 2011، ص 11.

الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية<sup>1</sup> استغلاليات الفلاحة المتكونة من الأموال المنقولة والعقارية والمدرجة ضمن أملاك الدولة<sup>2</sup>.

ونظراً لتطبيق أسلوب التسيير الذاتي فقط على الأراضي الفلاحية التي كانت مستغلة من طرف المعمرين أو الأشخاص الذين كانت لهم مواقف معادية للثورة وتدور إنتاجية الاستغلاليات الزراعية لجأت الدولة إلى البحث عن آليات جديدة وفق استراتيجية جديدة تقوم على مبدأ الأرض لمن يخدمها، وتمثلت في تطبيق قانون الثورة الزراعية بالأمر رقم 73.71 المؤرخ في 1971.11.08<sup>3</sup>، وقانون الاستصلاح بموجب القانون 18.83.

وفي سنة 1987 انتهت الدولة أسلوباً جديداً في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة، و ذلك بمنح حق انتفاع دائم لفائدة المستغلين الفلاحين بموجب القانون رقم 1987 على مجمل الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة، و كذا قانون الثورة الزراعية في شكل مستثمرات فلاحية فردية و جماعية و بعقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية وينتقل هذا الحق إلى الورثة الذكور و الإناث، و هو قابل للتنازل عنه و الحجز عليه . إلا أنه ونظراً للظروف السياسية و الأمنية التي مرت بها الجزائر لم يحقق هذا القانون الآمال المرجوة منه إذ لم يستطع أغلب الفلاحين أن يقوموا باستغلال مستثمراتهم بصورة طبيعية، وبالتالي لم يتم تسديد الإتاوات المستحقة على عاتقهم، في حين هناك آخرون قاموا بتحويل وجهتها الفلاحية، وتم تشييد بنايات و محلات تجارية فوقها كما تم التصرف فيها عن طريق التنازل لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة .

كما أن الإحصاء العام الذي قامت به الدولة سنة 2001 والخاص بالاستثمار الفلاحي و الذي كانت محاوره الأساسية تنصب على مدى نجاعة المنظومة القانونية السابقة

1 المادة الأولى من المرسوم 15.69 المتضمن تعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي .

2 الأمر 653.68 المؤرخ في 1968.12.30، المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة .

3 الأمر رقم 73.71 المؤرخ في 1971.11.08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر العدد 97 لسنة 1971 .

في تطوير القطاع الفلاحي توصل إلى وجود إهمال واضح في تسيير القطاع الفلاحي والتحويل المتعمد للوجهة الفلاحية بإقامة مستثمارات غير شرعية خاصة المحاذية للمناطق السياحية و التي أقيمت عليها فنادق سياحية و مراكز تجارية في ظل غياب لرقابة الدولة وهو ما دفع الدولة للقيام بإعادة النظر في آليات استغلال الأراضي المعتمدة وذلك بتطوير وتحيين المنظومة القانونية التي تُعنى بهذا القطاع، مما أدى إلى صدور عدة نصوص قانونية أهمها القانون رقم 16.08 المؤرخ في 2008.08.03 المتضمن التوجيه الفلاحي<sup>1</sup> والذي حدد المحاور الأساسية التي يتم في إطارها توجيه النشاط الفلاحي بما يسمح له بالمنافسة و تحقيق الأمن الغذائي في البلاد و تثمين وظيفته الاقتصادية بتوفير الوسائل التكنولوجية الحديثة و تسهيل إجراءات التمويل المالي لإحداث تربية مستدامة، و في هذا الصدد صدر القانون رقم 03.10 المؤرخ في 2010.08.15 يحدد شروط و كيفيات استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الذي أخذ في الحسبان توجيهات القانون 16.08 الهدافة إلى خلق تربية اقتصادية شاملة تعتمد على عصرنة القطاع الفلاحي وتشجيع الاستثمار في المجال الزراعي و حماية الأرضي الفلاحية من أي اعتداء أو تحويل لوجهتها الفلاحية، و هذا ما أكد عليه المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المؤرخ في 2010.12.23 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.<sup>2</sup>

وتكمّن أهمية دراستنا في هذا الموضوع في معرفة و تحديد الأسباب الحقيقة التي أدت إلى ركود التنمية في القطاع الفلاحي وذلك بالتركيز على التطور القانوني والتاريخي لاستغلال الأرضي الفلاحية و تحديد أسباب عدم استقرار النصوص التشريعية وعدم نجاعتها في المحافظة على الأرضي الفلاحية وحمايتها، وعلى هذا الأساس تناولنا في

1 القانون رقم 16.08 المؤرخ في 2008.08.03، ج ر العدد 46 لسنة 2008 .

2 المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المؤرخ في 2010.12.23 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ج ر العدد 79 لسنة 2010 .

دراستنا هذه اعتماد المشرع بعد الاستقلال مباشرةً نظام التسيير الذاتي ثم تلاه قانون الثورة الزراعية و بعد مدة وجيزة أعاد النظر في هذين إلسلوبين وذلك بمنح حق انتفاع دائم على الأراضي التي كانت مستغلة في ظل نظام التسيير الذاتي و الثورة الزراعية ليتراجع بعدها المشرع و يقوم باستبدال حق الانتفاع الدائم بحق انتفاع مؤقت أو ما يعرف بحق الامتياز بموجب القانون 03.10 والمرسوم التنفيذي رقم 326.10 و الذي حاول معالجة أسباب تدهور مردودية القطاع الفلاحي ولتكريس حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وذلك بإبقاء ملكية الرقابة للدولة و منح حق انتفاع مؤقت لمدة أربعين(40) سنة قابل للتجديد لتشجيع المبادرات الفردية والجماعية من أجل زيادة وتحسين الإنتاج والاستثمار و تحقيق التنمية في المجال الفلاحي .

أسباب ذاتية تتعلق بإحاطتي بمشاكل القطاع الفلاحي عن قرب سواء من الناحية القانونية أو التطبيقية و ذلك لكوني كنت أعمل بمديرية أملاك الدولة و التي لها علاقة مباشرة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة، إذ يسهر الموظفون بهذه المصالح على تحرير العقود التي يتم إعدادها لمنح استغلال هذه الأراضي للفلاحين وتحصيل إتاوة الاستغلال وفقاً للقانون و التنظيم المعمول به .

و هناك أسباب موضوعية تتمثل في رغبتي في الوقف على الأسباب الحقيقة لعدم نجاعة أساليب استغلال الأراضي الفلاحية، و إثراء النقاش في هذا الموضوع الذي يعتبر ذات قيمة اقتصادية لما يوفره من منتج يساهم به في تحقيق الأمن الغذائي و تحريك عجلة التنمية فهو يعتبر ثروة حقيقة بديلة عن المنتوجات البترولية، كما يؤدي وظيفة اجتماعية من حيث تحقيق الاكتفاء الذاتي وتغطية وتلبية احتياجات المجتمع و المساهمة في التقليل من البطالة بتوفير مناصب شغل سواء للعاملين في الميدان الفلاحي أو العاملين في مجال التجارة و التسويق، خاصة أني لاحظت من خلال ممارستي الميدانية تخط المشرع في اختيار نمط الاستغلال بين أسلوب التسيير الذاتي بموجب الأمر 653-68 المؤرخ في

1968/12/30 ثم قانون الثورة الزراعية الأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية ثم القانون 83-18 المتضمن طلب حيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح و قانون المستثمارات الفلاحية قانون 19-87 و الذي تم إلغائه صراحة بموجب القانون 16-08 المتضمن التوجيه الفلاحي و أخيراً قانون 03-10 المؤرخ في 15/08/2010 المتعلق بمنح حق الامتياز الفلاحي، و كذا بعد اطلاعي على ما خلصت إليه الدولة من خلال ما قامت به عن طريق الإحصاء العام في مجال الاستثمار الفلاحي سنة 2001 و ذلك بالتأكيد يدل على فشل المنظومة القانونية السابقة في تحسن وتطوير استغلال الأراضي الفلاحية بما يخدم التنمية الوطنية .

و لدراسة هذا الموضوع لابد من معالجة الإشكالية التالية:

- ما مدى نجاعة الأحكام المنظمة لأسلوب الامتياز الفلاحي كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ؟
- ويتفرع على هذه الإشكالية الرئيسية عدة تساؤلات فرعية تتمثل في :
  - ما هي علاقة أسلوب الامتياز الفلاحي بما سبقه من أساليب لأنماط لاستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة ؟
  - ما هي طبيعة حق الامتياز الممنوح في إطار القانون 10-03 ؟
  - فيما تتمثل إجراءات منح حق الامتياز ؟
  - ما هي الآثار المتترتبة عن منح حق الامتياز ؟

و للإجابة على هذه الإشكالية الرئيسية وهذه التساؤلات قسمنا دراستنا هذه مستخدمين في ذلك المنهج الوصفي و المنهج التحليلي و المنهج التاريخي ك الآتي :

في الباب الأول تناولنا نظام استغلال الأراضي الفلاحية قبل صدور القانون 10-03 ضمن فصلين **الفصل الأول** تطرقنا فيه إلى تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية قبل صدور قانون 19.87 المتعلق بمنح حق الانتفاع الدائم من خلال مبحثين المبحث الأول تناولنا فيه استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق التسيير الذاتي

وفي المبحث الثاني تناولنا : استغلال الأراضي الفلاحية في ظل مبدأ الأرض لمن يخدمها.

في حين تناولنا في الفصل الثاني : استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق منح حق انتفاع دائم وقسمناه إلى مبحثين المبحث الأول القواعد المنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في ظل القانون 19-87 والمبحث الثاني بعنوان الآثار المترتبة عن إنشاء المستثمرات الفلاحية .

ودرسنا في الباب الثاني استغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون 03.10.

مقسم إلى فصلين الفصل الأول الأحكام المنظمة لحق الامتياز الفلاحي تطرقنا فيه لمبحثين المبحث الأول تحت عنوان الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي أما المبحث الثاني فكان تحت عنوان : إجراءات منح حق الامتياز الفلاحي .

وفي الفصل الثاني تطرقنا إلى الأحكام المترتبة عن منح حق الامتياز الفلاحي ووزعنا دراستنا على مبحثين درسنا في المبحث الأول الآثار المترتبة عن منح حق الامتياز بينما في المبحث الثاني تناولنا المنازعات المترتبة عن منح حق الامتياز .

## الباب الأول

نظام استغلال الأراضي الفلاحية قبل

صدور القانون 03-10

## الباب الأول

### نظام استغلال الأراضي الفلاحية قبل صدور القانون 10-03

عده استقلال الجزائر كان لابد لنظام الحكم في الجزائر أن يعطي أولوية لاستغلال الأراضي الفلاحية والاهتمام بالمجال الفلاحي، وبالفعل اتجهت حكومة الجزائر آنذاك بناءً على توجيهات ميثاق طرابلس إلى الاهتمام بالقطاع الفلاحي كركيزة اقتصادية وتبنت ثلاثة أسس هي<sup>1</sup>:- الإصلاح الزراعي بتصفيه مخلفات الاستعمار وتحديد الملكيات العقارية الفلاحية مع منع أي تصرفات قانونية أخرى كالبيع مع المعمرين لاستغلال الفلاحي

- التحديد بتطوير القطاع الفلاحي من أجل تقدم الأرياف
- صيانة الثروات العقارية كاستطلاع الأراضي وحفظها من الانجرافات وتوسيع المساحات المسقية .

من خلال تبني هذه الأسس تم الشروع في تحديد الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وتنظيم آليات لإنهاكها بما يعرف بـ «دومين الدولة» (أملاك الدولة) وكيفية استغلالها وذلك عن طريق استعادة الأرضية الجزائرية التي استولى عليها المعمرين بمعية وتسهيلات الاستعمار عن طريق التأمين، كما تم مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة لما يعرف بالأقدام السوداء (الأشخاص الموالين للسلطة الاستعمارية وعلى رأسهم القياد) وتم تنظيم استغلالها في البداية عن طريق لجان التسيير الذاتي في إطار تبني نظام التسيير الذاتي بموجب الأمر 653/68 المتعلق بالتسخير الذاتي.

---

<sup>1</sup> عمر صدوق ، تطور التنظيم القانوني للقطاع الفلاحي و الزراعي في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر سنة 1988،ص 08

## الفصل الأول :

تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية قبل  
صدر قانون 19-87 المتعلق بمنح

حق الانتفاع الدائم

## الفصل الأول

### تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية قبل صدور قانون 19-87 المتعلق بمنح حق الانتفاع الدائم

انتهت سياسة وضع الأراضي فلاحية تحت حماية الدولة ومصادرتها من أصحابها بسبب آرائهم المناهضة للاشتراكية وكذا الأراضي المهملة التي غاب عنها أصحابها وتركوها دون استغلال وأيضا نزع الأراضي من المالك الذين لهم مساحات شاسعة تحت شعار الأرض لمن يخدمها وذلك بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، كما انتهت سنة 1983 منح الأرضي عن طريق

الاستصلاح<sup>1</sup>

بناءً على ما سبق ذكره سنقسم دراستنا لهذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول نتناول فيه استغلال الأراضي الفلاحية في ظل نظامي التسيير الذاتي و في المبحث الثاني نتناول منح الأرضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق قانون الثورة الزراعية 73.71 و قانون الاستصلاح بموجب قانون 18.83.

---

<sup>1</sup>المادة 16 من دستور 76 الصادر بتاريخ 22/11/1976 والتي تنص >>: الملكية الخاصة غير الاستغلالية كما يعرفها القانون جزء لا يتجزأ عند التنظيم الاجتماعي الجديد <<

## المبحث الأول : استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق التسيير الذاتي

عند رحيل المعمرين والأقدام السوداء عن الجزائر، والذي ترتب عنه شغور العديد من المزارع تدخل المشرع على أحقيّة الدولة بملكيتها وتنظيم استغلالها خاصة بعد إستلاء العمال على هذه المزارع، وذلك عن طريق المرسوم 62-02 المؤرخ في 22/10/1962 الذي كان يهدف إلى تحقيق التكافل بين فئة العمال من خلال تأسيس لجان التسيير الذاتي وفقا للنهج الاشتراكي<sup>1</sup>

### المطلب الأول: الأحكام المنظمة لأسلوب التسيير الذاتي :

تم تبني هذا النظام وفقا لانتهاج السلطة في الجزائر النظام الاشتراكي كأسلوب للاستغلال الزراعي مبني على التعاون للنهوض بالقطاع الفلاحي.

### الفرع الأول: مفهوم أسلوب التسيير الذاتي

لتحديد مفهوم التسيير الذاتي كأسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية لابد أن نتطرق إلى تعريف أسلوب التسيير الذاتي واستخلاص خصائصه التي تميزه.

#### أولا: تعريف التسيير الذاتي

##### 1. التعريف اللغوي:

لتحديد المعنى اللغوي يجب الرجوع إلى أصلها إذ أن المشرع الجزائري متأثرا بالمصطلحات الفرنسية وقد أتى من هذه المفردة من ترجمة *autogestion* والتي تتكون من

1 عجمة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترناتها، من تأمين الملك الخاص إلى خوّصصت المال العام، الجزائر دار الخلدونية 2005، ص 28.

كلمتين *auto* ويقصد بها الذاتي وكلمة *gestion* وتعني إدارة وتسخير و بالجمع بينهما يصبح المعنى الإجمالي الإدارة الذاتية أو التسخير الذاتي.<sup>1</sup>

## 2- التعريف الاصطلاحي :

### أ- التعريف القانوني :

اعتمد المشرع هذا الأسلوب نتيجة لاستيلاء العمال بشكل جماعي على المزارع فتدخل بصورة تلقائية للمحافظة على الاستغلال الجماعي وتنظيمه و التحكم فيه، وذلك بعد أن قام باعتبار هذه المزارع أملاك شاغرة و أصدر بشأنها قوانين الأمر 62-020 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة وكذا الأمر 66-102 المؤرخ في 00/00/1963 ومن خلال دراسة المرسوم رقم 59-63 المؤرخ في 22 مارس 1963 و المتعلق بقواعد وكيفيات التسخير الذاتي للاستغلال الفلاحي نجد أن المشرع لم يعطي تعريفا للتسخير الذاتي تاركا المجال للشرح والفقهاء.

### ب- التعريف الفقهي :

تعددت التعريفات الفقهية في تحديد المعنى المراد به للتسخير الذاتي إذ تم تعريفه على أنه "حق يمنح للعمال لقيام بأنفسهم عن طريق ممثليهم و مجالسهم بالإدارة المباشرة لوسائل الإنتاج بما تخوله هذه الإدارة من حقوق و استغلال لهذه الأموال و التصرف فيها بل والمساهمة في الحصول على جزء من الناتج الذي تدره مع الحق في تقرير كيفية ممارسة هذه الإدارة ووضع قواعدها"<sup>2</sup>

1 محمد السويدى، التسخير الذاتي في التجربة الجزائرية و التجارب العالمية، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986، ص 14.

2 عجمة الجيلاني، المرجع السابق، ص 30.

ورأى بعض الفقهاء أنه " أسلوب ديمقراطي اشتراكي لإدارة وتسخير ومراقبة الإدارة الزراعية على النظام الجزائري "<sup>1</sup>

وعرّفه فريق آخر "حق العمال في أن يقوموا بأنفسهم عن طريق ممثليهم ومجالسهم المنتخبة بالإدارة المباشرة لوسائل الإنتاج فيها بل والمساهمة في الحصول على جزء من الناتج الذي تدره مع الحق في تقرير كيفية الإدارة ووضع قواعدها "<sup>2</sup>

### - ثانياً: خصائص نظام التسيير الذاتي

على اعتبار أن نظام التسيير الذاتي يرمي إلى إعطاء العمال الحق في إنشاء وتسخير تعاونيات فلاحية ذاتياً مع حرية تقرير كيفية إدارة هذا التسيير ووضع قواعده له فإن هذا النظام يتميز بـ :

1- مبني على الأسلوب الذاتي في التسيير : أي يقوم على اعتماد تسيير التعاونيات الفلاحية تسييرها ذاتياً نافياً عنه تصرفات الدولة المتدخلة وكل أشكال البيروقراطية الإدارية سواءً في ممارسة التسيير أو الاستغلال، إذ يفترض عدم تدخل الأجهزة الإدارية للدولة في الشؤون المتعلقة بالتسخير المالي والإداري للاستغلالية <sup>3</sup>.

2- نظام مبني على أساس ديمقراطي : يعتمد الديمقراطية التي تتركز على الانتخاب كأسلوب لاختيار ممثلي عن العمال في ما يعرف بمجلس العمال و لجنة التسيير كأجهزة يتم تشكيلها لتسخير الاستغلالية وذلك على إثر انعقاد الجمعية العامة للعمال.

3- نظام يرتكز أساساً على المزارع التي تم استرجاعها : من خلال دراسة طبيعية لاستغلال الأراضي الخصبة في الجزائر غداة الاستقلال نجد أن الواقع أفرز سيطرة أكثر من

1 عجمة الجيلالي، المرجع السابق، ص 30.

2 محمد السويدي، المرجع السابق، ص 80.

3 عجمة الجيلالي، المرجع السابق، ص 31.

22 ألف مستعمر فرنسي وأوروبي على مساحة تقدر بأكثر من 7.2 مليون هكتار من الأراضي الزراعية الخصبة بنسبة تتجاوز خمس المساحة الإجمالية للأراضي الزراعية الخصبة في الجزائر، هذه المزارع التي أصبحت شاغرة من الناحية النظرية وعملياً أصبحت تسير ذاتياً من طرف العمال، أو كما يشير بعض الدارسين لهذا المجال استيلاء العمال على هذه المزارع، فتدخلت الدولة لإعطاء طابع قانوني لتسير العمال لهذه المزارع عن طريق تأمينها و استرجاعها وسن قوانين لتكريس حق أيلولة هذه المزارع وغيرها من الأماكن إلى الدولة بموجب الأمر 66-102 المؤرخ في والمتعلق بأيلولة الأماكن الشاغرة إلى الدولة ثم قامت بسن قانون يعطي الحق للعمال بإنشاء تعاونيات فلاجية وتسيرها ذاتياً على هذه المزارع المسترجعة وقد بلغ عدد العمال حوالي 150 ألف عامل ينشطون عبر 2300 تعاونية مسيرة ذاتياً.

#### - الفرع الثاني : أجهزة التسخير الذاتي

أمام حالة الشغور التي عرفتها المزارع التي تركها المعمرون والأقدام السوداء تولى العمال مسؤولية المحافظة على نشاط المزارع بالإشراف على الوحدات الإنتاجية لضمان استمرارية تشغيلها فتدخل المشرع من أجل تحديد التنظيم الداخلي للوحدات الزراعية المسيرة ذاتياً ودعم التسخير الذاتي لإنعاش هذه الوحدات الزراعية وذلك من خلال تشكيل نوعين من الأجهزة.

#### - أولاً : الأجهزة الداخلية للوحدة الزراعية المسيرة ذاتياً

بدأ العمل بنظام التسخير الذاتي عملياً من خلال استمرارية العمال في ضمان تشغيل لوحدات الإنتاجية ابتداءً من صيف 1962.<sup>1</sup>

---

1 صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية 1988، الجزائر، ص .09

وتم تأطير ذلك قانونيا من خلال صدور عدة قوانين بدءاً بالمرسوم رقم 95-63

المؤخر:

### 1- الجمعية العامة العمال:

تعد أعلى هيئة في الوحدة الإنتاجية (الاستغلالية الزراعية) ويتم تحديد عدد أعضائها سنويا حسب برنامج الإنتاج.<sup>1</sup> وتوكل إليها مهام الدراسة في 22 مارس 1963 المتضمن تنظيم وتسخير المؤسسات الصناعية و المنجمية و الصناعات التقليدية، وكذلك الأراضي الزراعية الشاغرة<sup>2</sup>، ثم الأمر رقم 653-63 المؤخر في 30 ديسمبر 1968 يتعلق بالتسخير الذاتي في الفلاحة<sup>3</sup>، ثم تلاه صدور المرسوم 15-69 المؤخر في 15 فيفري 1969 المتضمن التعريف بمجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق وواجبات أعضائها.<sup>4</sup> و المصادقة على مخططات التنمية و البرامج السنوية للتجهيز و الإنتاج و التسويق، كما أنها تصادق على النظام الداخلي لتنظيم العمال داخل الاستغلالية الزراعية وتصادق على حسابات نهاية السنة<sup>5</sup>

تشكل هذه الجمعية من مجموع العمال الدائمين في الاستغلالية الزراعية والذين تتوفر فيهم الشروط الآتية طبقا لما جاء في المادة الأولى من المرسوم 15-69<sup>6</sup> :

- التمتع بالجنسية الجزائرية.

- باللغتين سن 18 سنة فما فوق.

1 محمد السويفي، المرجع السابق، ص 148.

2 المرسوم 95-63 المؤخر في 22/03/1963 الجريدة الرسمية العدد 17 السنة 1963.

3 الأمر 68-653 المؤخر في 30 ديسمبر 1968، الجريدة الرسمية العدد 15 السنة 1968.

4 المرسوم المؤخر في 15-69 المؤخر في 15/02/1969 العدد 15.

5 Djilali Benamrane، agriculture et développement en Algérie، société nationale d'édition et de diffusion، Alger، 1980، P101.

6 المرسوم 15-69 المؤخر في 15 فيفري 1969 ج ر العدد 15.

- التمتع بالحقوق أي لا يكون محروما من حقوقه المدنية.
- القدرة على العمل بصفة مباشرة وشخصية بما يتاسب و مؤهلاته.
- أن لا يكون له أي مورد رئيس آخر خارج الاستغلالية الزراعية .
- أن يكون قد أمضى فترة 200 يوم من تاريخ انتمامه لهذه الاستغلالية الزراعية حتى و إن كان عدد الأيام موزعا على فترات خلال السنة و يخضع إلى 160 يوم بالنسبة للمزارع التي تمارس زراعة واحدة و تجتمع الجمعية العامة كل سنة مرتين في دورتين عاديتين و يمكن أن تجتمع بصفة استثنائية بمبادرة من لجنة التسيير، أو بطلب ثلث أعضائها<sup>1</sup>، هذا و تكون المداولات المنبثقة عنها نافذة بحضور ثلثي الأعضاء على الأقل ويشترط الأغلبية المطلقة من عدد الأعضاء الحاضرين في اتخاذ القرارات<sup>2</sup>.
- و تقوم بانتخاب من بين أعضائها مجلس العمال لتسخير الاستغلالية الفلاحية على أن يقدم لها تقرير عند انعقاد الدورة فلكل عضو الحق في انتخاب أعضاء مجلس العمال و لجنة التسيير و الرئيس و الترشح لهذه الوظائف.
- **مجلس العمال :** وفق ما جاء في نص المادة 11 من المرسوم 69-15 فإن الجمعية العامة تنتخب مجلس العمال عندما يصل عدد أعضائها 50 عاماً أو أكثر بنسبة تمثيل حدثت بستة (06) عمال منتخبين لكل 15 عضو من الجمعية العامة على أن لا يقل عدد أعضاء المجلس عن 18 ولا يزيد عن 45 عضو وتمارس الجمعية العامة التي تتضمن أقل من خمسين عضو مهام مجلس العمال<sup>3</sup>.

1 المادة 4 من المرسوم 69-16 المؤرخ في 15 فيفري 1969 يتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر، العدد 15.

2 المادة 9 من المرسوم 69 - 16 السالف الذكر.

3 المادة 11 من المرسوم 69-16 السالف الذكر.

ويتم تجديد ثلث أعضاء مجلس العمال عن طريق الانتخاب كل سنة<sup>1</sup>، و لا يمكن لمجلس العمال أن يتداول قانونا إلا بحضور ثلثي أعضائه وفق جدول أعمال معد لذلك<sup>2</sup>، و يجتمع مجلس العمال مرة على الأقل كل شهرين في دورة عادية، كما يمكنه أن يجتمع في دورات غير عادية بطلب من لجنة التسيير<sup>3</sup>.

تحدد اختصاصات مجلس العمال بالصلاحيات التالية<sup>4</sup> :

- الموافقة على النظام الداخلي للمزرعة.
  - الموافقة على بيع أو شراء الآلات الزراعية حسب الخطة السنوية للتجهيز.
  - الموافقة على القروض البعيدة والمتوسطة حسب مخطط التنمية.
  - رفض أو قبول عمال جدد بصفة دائمة حسب اللوائح المقررات.
  - النظر في حسابات نهاية السنة قبل عرضها أمام الجمعية العامة.
  - ينتخب ويراقب لجنة التسيير التي تضمن التسيير اليومي العادل للاستغلالية.
- 3- **لجنة التسيير** : ينتخب مجلس العمال من بين أعضائه لجنة التسيير التي تقوم بضمان التسيير اليومي العادي للاستغلالية و تتشكل من 06 إلى 12 عضو شرط ألا يكون بين الأعضاء أواصر قرابة بالنسبة أو الحواشي من الدرجة الأولى و يتم انتخاب أعضاء

1 محمد السويدي، المرجع السابق، ص 149.

2 المادة 14 من المرسوم 69-16 السالف الذكر.

3 المادة 13 من نفس المرسوم.

4 بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون عقاري، 2018 جامعة العفيد الحاج لخضر باتنة، ص 32.

لجنة التسيير لمدة ثلاثة أعوام على أن يتم تجديد الأعضاء غير الرئيسيين كل سنة عند نهاية الموسم بنسبة الثلث.<sup>1</sup>

تجمع لجنة التسيير بدعوة من رئيس الاستغلالية أو حسب مقتضيات المصلحة مرتين على الأقل في الشهر وتطلع بالمهام التالية<sup>2</sup>:

- إعداد وإثراء مخططات التنمية في إطار المخطط الوطني وكذا إعداد البرامج السنوية للإنتاج و التسويق و التجهيز.
- وضع اللائحة المتعلقة بتنظيم العمل وتحديد وتوزيع المهام والمسؤوليات.
- وضع حسابات آخر السنة المالية.
- تقرير عقد قروض لأجل قصير وذلك في إطار البرامج السنوية و الإنتاج والتسويق.
- تقرير بخصوص شراء المنتجات الازمة للتمويل كالمواد الأولية أو البذور،... إلخ وذلك في إطار البرنامج السنوي للإنتاج.
- تقرير طريقة تسويق المنتجات و الخدمات وذلك في إطار التنظيم الجاري العمل به.
- تقرير تشغيل العمال الموسميين.
- تعيين ممثلين من بين أعضاء مجلس العمال ليمثلوا الاستغلالية في مختلف مجالس الإدارة للتعاونيات التي تكون الاستغلالية عضوا فيها.
- يجوز للجنة تقديم و عرض اقتراح عزل المدير أو الأعضاء التقنيين على الجمعية العامة وذلك بعد فحص حسابات آخر السنة.

1 المادة 19 من المرسوم 69-16 المرجع السابق.

2 المادة 23 من المرسوم 16.69، المرجع السابق.

4- الرئيس : ينتخب من طرف المجلس العام و من بين أعضائه لمدة 3 أعوام بالأغلبية المطلقة و بالتصويت السري، ويمثل الرئيس مجموع العمال المكونين لاستغلالية في جميع أعمال الحياة العامة، و يوجه إلى المدير القرارات المتخذة من طرف هيئات التسيير الذاتي و يسهر على تنفيذها، و يترأس اجتماعات لجنة التسيير و مجلس العمال و الجمعية العامة للعمال و يديرها<sup>1</sup>.

كما يضطلع الرئيس بالمهام التالية<sup>2</sup> :

- توقيع محاضر الجلسات وكل الأوراق المتعلقة بالالتزامات المالية و بالالتزام بالدفع، كما يقوم بتوجيه دعوت للاجتماع كلما طلب الأمر ذلك سواء اجتماع لجنة التسيير أو مجلس العمال أو الجمعية العامة للعمال.

- تسلم الشكاوى واقتراحات العمال، و يقوم بتوجيهها بقصد النظر فيها إلى الهيئات المختصة التابعة للتسيير الذاتي.

- يتولى مراقبة تنفيذ القرارات المتخذة من طرف هيئات التسيير الذاتي.

- يمثل الاستغلالية لدى الغير و له سلطة التمثيل و المرافعة أمام المحاكم بتقويض من الهيئات المختصة التابعة للتسيير الذاتي.

- يطلع بصفة دورية لجنة التسيير على نشاطه بما يخص الاستغلالية و إلى أعتبر خطأ جسيم يعرض للعقوبة.

ونشير إلى أن الرئيس لا يتمتع بسلطة على العمال إلا في الاجتماعات التي يترأسها ماعدا السلطة المتعلقة بمراقبة تنفيذ القرارات المتخذة من طرف هيئات

1 المادة 27 من المرسوم 16-69 السالف الذكر.

2 المادة 27 من نفس المرسوم.

التبشير الذاتي إذ يمكنه معارضة تفاصيلها، ويرفع الأمر في هذه الحالة إلى لجنة التبشير للحصول على تعليمات تكميلية توجه إلى المدير.<sup>1</sup>

5- المدير : يعين من طرف وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي ويشترط ألا تربطه أي صلة قرابة مباشرة مع الرئيس أو مع أي عضو في لجنة التبشير.<sup>2</sup>

ومن خلال المرسوم 69-16 تم منح المدير المهام الآتية<sup>3</sup> :

- حضور اجتماعات التبشير بصوت استشاري.
- تمثيل الدولة مباشرة داخل الاستغلالية.
- السهر على حفظ وسائل الإنتاج ومعارضة كل القرارات التي من شأنها إيقاف القيمة الأصلية لهذه الوسائل.
- تحديد أهداف المخطط الوطني ومعارضة مخططات التنمية التي لا تتطابق وأهداف الاستغلالية الفلاحية.
- التأكد من حسن سير العمليات الاقتصادية و المالية المتعلقة بالاستغلالية.
- يوقع الأوراق المتعلقة بالالتزامات المالية و أوامر الدفع التي يوقعها الرئيس أيضا.
- يمسك أموال الاستغلالية النقدية ويقوم بواسطتها بالتسديدات العادلة.
- يكون مسؤولا داخل الاستغلالية عن مراعاة القواعد المتعلقة بتوزيع الدخل.
- يبين لهيئات التبشير الذاتي المختصة عدد ومؤهلات الأعضاء الجدد الذين يجب توظيفهم داخل الاستغلالية في إطار مخططات التنمية.

1 المادة 28 من المرسوم 69-16 السالف الذكر.

2 المادة 30 من المرسوم نفسه.

3 المادة 30 من المرسوم نفسه.

- يشرف على عمليات الشراء و البيع المقررة من طرف لجنة التسيير.
- يقوم بضبط جرد الأموال الثابتة والمنقولة ويراقب ضبط المحاسبة ويشير على حسابات آخر السنة المالية.
- يكلف بتطبيق قرارات لجنة التسيير ويصدر وحده بدون واسطة الأوامر الازمة لتنفيذ هذه القرارات.
- يقوم بوضع المشاريع التمهيدية وفقا لما جاء بمخطط التنمية المصدق عليه من طرف الجمعية العامة وبالتعاون مع لجنة التسيير و تتمثل في :
  - البرامج السنوية والموسمية المتعلقة بالإنتاج والتسويق والتزويد والاستثمار.
  - مواقيت الأشغال.
  - حسابات الاستغلالية.
  - الميزانية التقديرية السنوية.
  - جدول الأجر الأصلي و العلاوات الممنوحة لكل وظيفة.
- و يقوم بتقديم وعرض هذه المشاريع على الجمعية العامة للفصل فيها.
- يقدم عند كل اجتماع تعقد لجنة التسيير بيانا عن نشاطه للفترة السابقة.
- يكون مسؤولا عن محاضر الاجتماعات ويووجه نسخة منها إلى مصالح الفلاحة والإصلاح الزراعي.
- ثانيا : أجهزة إنعاش ودعم التسيير الذاتي :

للنهوض بالقطاع الفلاحي تكفلت الدولة على عاتقها بالسهر على الإنعاش و دعم التسيير الذاتي من خلال أجهزتها و هيئاتها المتمثلة في وزارة الفلاحة و الإصلاح الزراعي، وكذا المجالس الشعبية البلدية التي تتولى توجيه ومساعدة الاستغلاليات الفلاحية المسيرة

ذاتيا وفي هذا الصدد تم تكليف وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي على المستوى المركزي بتوجيه الاستغلاليات الفلاحية المسيرة ذاتيا ومساعدتها وتنسيقها وإنعاشها ومراقبتها.<sup>1</sup>

وقد تم إنشاء الديوان الوطني للإصلاح الفلاحي ONRA لهذا الغرض إلا أنه ونظرا لتحول هذا الديوان إلى جهاز بिरوقراطي فقد عمدت السلطة العامة إلى حله بموجب الأمر المؤرخ في 22 فيفري 1968 وتكليف البنك الوطني الجزائري بالحلول محله في أداء ومنح القروض للقطاع الفلاحي.<sup>2</sup>

كما قامت بتوزيع المهام الأخرى التي كانت موكلة إلى الديوان الوطني للإصلاح الفلاحي على أربعة دواوين على النحو الآتي<sup>3</sup> :

- الديوان الجزائري للفواكه والخضر (OFLA) يقوم بتسويق الخضر و الفواكه على المستوى الوطني و الخارجي.

- الديوان الوطني للعتاد الفلاحي (ONAMA) يقوم بإصلاح الآلات و المعدات الفلاحية التابعة للقطاع الزراعي المسير ذاتيا إلى جانب القطاع الخاص.

- الديوان الوطني للحلفاء (ONALFA) يقوم باستغلال نبات الحلفاء وتنظيم السوق الداخلية و تحديد سعرها.

- الديوان الوطني لتنمية الماشية (ONAB) يقوم بدراسة احتياجات الماشية من المواد العلفية وإرشاد مربى الماشية و تقديم المساعدات الفنية له.

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 35.

2 المرجع نفسه، ص 35.

3 المرجع نفسه، ص 35.

كما تم منح البلديات دور في دعم وإنعاش التسيير الذاتي منذ تاريخ 05 فيفري 1969 حيث أصبحت البلدية تقوم بالإشراف على جميع الوحدات الإنتاجية المسيرة ذاتياً التابعة لها و الموجودة فوق ترابها.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني : تطبيق أسلوب التسيير الذاتي

#### الفرع الأول : مجال تطبيق نظام التسيير الذاتي

تم تطبيق نظام التسيير الذاتي على الأراضي التي كانت تابعة للمعمرين والجزائريين الذين لهم مواقف معادية للنظام الاشتراكي وقد شمل تطبيق هذا الأسلوب :

#### أولاً : إعادة الأراضي التابعة لبعض الجزائريين

من خلال مضمون النصوص نجد أن المشرع كان يهدف إلى معاقبة الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية للثورة التحريرية الكبرى و كذا الجزائريين الذين كانت مواقفهم ضد النظام الاشتراكي الذي انتهجه السلطة الجزائرية فقد تضمنت هذه النصوص مصادرة أو وضع أراضي هؤلاء تحت حماية الدولة.

و كان من أهم النصوص التي استندت عليها الدولة

\* القانون رقم 276.63 المؤرخ في 26/7/1963 والمتعلق بأراضي القياد والبشاugas.

\* الأمر 258/64 المؤرخ في 27/8/1964 والمتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد واستقلالها.<sup>2</sup>

\* المرسوم 168.63 المؤرخ في 9/5/1963.

1 محمد السويفي، المرجع السابق، ص 181.

2 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 41.

## 1- مصادرة أراضي القياد والباشاغات وإلحاقيها بأملاك الدولة :

تتم إجراءات المصادرة لهذه الأرضي بالمفهوم القانوني للحماية ويقصد بالوضع تحت الحماية تنظيم كيفية التسيير فقط دون أن يتجاوزه نقل الملكية<sup>1</sup> إلا أن هذه الأرضي تم جردها واحصاؤها ثم وضعها تحت حماية الدولة وقد تم استثناء الأرضي التي تمت عليها معاملات قبل تاريخ الاستقلال.

## 2- مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد و استقلالها

في هذا الشأن صدر الأمر 64. 258 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن إنشاء لجنة مصادرة الأرضي للأشخاص الذين يشكلون خطرا على الثورة الاشتراكية واستقلال البلاد ويرى الكثيرون أن هذا الأمر كان هدفه سياسيا، لأنه استهدف كل من عارض الحكم الفردي وتم حجز ممتلكاتهم على أساس أنه استهدف لاستقلال البلاد، وعلى إثر ذلك فقد تم استهداف أملاك كل من فرحت عباس و يوسف بن خدة و غيرهم من الساسة الذين عارضوا نظام الحكم آنذاك كإجراء عقابي لهم وقد نص هذا الأمر على إنشاء لجنة وطنية تتكون من الإطارات العليا في البلاد تحت رئاسة رئيس الجمهورية ل تقوم بالتكلف بهذه الملفات وتصدر بشأنها قرارات غير قابلة للطعن تقضي هذه القرارات بتطبيق أجراء المصادرة للأراضي التي يثبت أن أصحابها يشكلون خطرا على النظام الاشتراكي واستقلال البلاد كليا أو جزء منها.<sup>2</sup>

---

النقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004، ص 15.

2 بوعافية رضا المرجع السابق؛ ص 41.

كما أننا نجد أن المشرع وفي إطار تكوين أملاك الدولة استعمل عبارة " التصریح بأنها أموال الدولة" على أساس أنها ملك للمجموعة الوطنية وتحتفظ بها بصفة دائمة لأنه يعتبر أن للدولة حق على هذه الأراضي ولهذا السبب لم يشر إلى مسألة التعويض.<sup>1</sup>

### ثانيا- تأمين واسترجاع الأراضي الشاغرة :

تم استرجاع هذه الأراضي من خلال القيام بعدة إجراءات في إطار القانون وتمثلت هذه الإجراءات في :

#### 1.- وضع هذه الأراضي تحت حماية الدولة

بعد رحيل المعمرين وترك الأراضي والمزارع دون استغلال و أمام حالة الشغور هذه تدخل المشرع على أساس أن هذه الأراضي هي جزء من السيادة، وعلى أساس أن هؤلاء المعمرين استولوا على الأراضي بمعية الاستعمار، وقد جاؤوا معه ورحلوا معه وليس لهم أي حق على هذه الأراضي التي تدرج في الإقليم الذي يعد أهم ركن من أركان الدولة ولا تكتمل سيادة أي دولة إلا باسترجاع جميع أراضيها، مؤكدا ذلك من خلال الأمر 20.62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية الأماكن الشاغرة وتسويتها<sup>2</sup>، و نلاحظ أن ما صدر المرسوم رقم 3-68 المؤرخ في 19 مارس 1963 المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة<sup>3</sup> يتعارض مع ما جاء في الأمر رقم 62-157 الذي يقضي بتمديد العمل بالقانون الفرنسي<sup>4</sup>، و بالتالي فالقانون المدني الفرنسي بقي ساري المفعول إلى غاية 1975 تاريخ صدور القانون المدني الجزائري مما يعني وجود إشكال قانوني بما جاء في الأمر 62-20

1بن رقية بن يوسف ؛ شرح قانون المستثمارات الفلاحية ؛ الديوان الوطني للأشغال التربوية ؛ الطبعة الأولى ؛ الجزائر 2001، بص 59.

2الأمر 20.62 المؤرخ في 24 أوت 1962المتضمن حماية الأماكن الشاغرة وتسويتها، ج العدد 12.

3 الأمر 3-68 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، ج ر العدد 15 بتاريخ 22 مارس 1963

4 الأمر 62-157 المؤرخ في 31 جويلية 1962المتعلق بتمديد سريان التشريع الفرنسي باشتئاء الأحكام المتعارضة مع السيادة

والمرسوم 88-63 وما جاء في نصي المادتين 539 و 713 من القانون المدني الفرنسي اللتين تشرطان أن يكون المالك معروفا في حالة الشغور بحكم أنه في هذه الحالة المالك معروف وإن كان غائبا<sup>1</sup> لذلك أصدر المشرع الأمر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن أيلولة الأموال الشاغرة إلى الدولة، و الذي جاء في نص المادة الأولى منه "تنقل ملكية الأموال المنقولة و العقارية الشاغرة إلى الدولة"<sup>2</sup>، سنتناول تعريف الشغور وشروط تطبيقه

أ. تعريف الشغور : لم يتطرق المشرع من خلال الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 إلى تعريف الشغور بل اكتفى بتحديد الأموال التي تعتبر أموالا شاغرة وهي الأموال التي تركها المعمرون الذين غادروا التراب الوطني ورحلوا مع المستعمر، و بالرجوع إلى نص المادة الأولى منه و التي جاء فيها أنه بمجرد نشره في الجريدة الرسمية فإن عامل العمالة يضمن تحت مراقبة اللجنة المكلفة بالقضايا الاقتصادية إدارة كل الأموال المنقولة و العقارية الشاغرة غير الممارس فيها الاستغلال أو الاستعمال مدة شهرين من طرف صاحب الحق<sup>3</sup> نلاحظ أن المشرع استخدم مصطلح صاحب الحق للدلالة على أن كل من يترك أو يتخلى عن أمواله المنقولة و العقارية دون استغلال أو استعمال لمدة شهرين فأكثر كمعيار للدلالة على حالة الشغور، وليس كما يدعي البعض على أن المشرع قد اعترف بملكية و أحقيبة المعمرين على أمواله، فهو لم يناقش هذه النقطة مع العلم أن هؤلاء المعمرين استولوا على الأراضي بفضل المستعمر الذي اعتمد سياسة المصادر للأملاك العقارية من أصحابها الجزائريين، وكذا تصفية أراضي العرش عن طريق عدة آليات من بينها التحقيق الجزئي والتحقيق الإجمالي، عكس ما يدعيه المعمرون الأوروبيون أو اليهود الذين غادروا الجزائر

1 بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 48.

2 المادة 01 من الأمر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن أيلولة الأموال الشاغرة إلى الدولة ج ر العدد 36 لسنة 1966.

3 بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 48.

ورحلا برحيل المستعمر، ومطالبتهم باسترجاع أراضيهم على أساس أن حالة الشغور تتعارض مع أحكام المادتين 539 و 713 من القانون المدني الفرنسي الساري المفعول تطبيقا للأمر 157.62 سيمما المادتين اللتين تشرطان لأجل اعتبار الملك شاغر يجب أن يكون المالك غير معروف أو لا يوجد له وارث ؛ بينما في هذه الحالة فإن صاحب الحق معروف وإن كان غائبا<sup>1</sup>

غير أننا نرى أن هذه المطالبة تفتقر إلى السند القانوني وجابت الصواب فالمشروع ومن خلال عدة نصوص كما سبق وأن ذكرنا اعتبر أملاك المعمرين أموالا شاغرة لعدة أسباب أهمها:

\* بحكم أن نصي المادتين 539 و 713 من القانون المدني الفرنسي لا تسري على هذه الحالة لأنه وفق الأمر 157.62 يتم تطبيقه كإجراء استثنائي ما لم يتعارض مع السيادة الوطنية وفي هذه الحالة نجد أن نصي المادتين المشار إليهما أعلاه يتعارضان مع السيادة الوطنية كون أن هذه الأرضي تعتبر من إقليم الدولة وركن أساسى لقيام الدولة.

إن هؤلاء المعمرين هم جزء من السياسة الاستعمارية وأخذوا ما ليس لهم حق فيه بامتلاكهم هذه الأرضي بعد مصادرتها من أصحاب الحق الأصليين والشريعين الجزائريين دون وجه حق، وذلك بفضل المستعمر بعد مصادرتها أو في إطار تصفية أراضي العرش أو من خلال العمل بمبدأ الحلول الذي اعتبرت السلطات الاستعمارية ما كان ملك للدولة الجزائرية ملك للدولة الفرنسية من خلال الأمر الصادر عن الحاكم الفرنسي بتاريخ 1830/09/4.

إضافة إلى القاعدة العامة أن الخاص يقييد العام في الأمر 20.62 و الذي اعتبر عدم استغلال واستعمال هذه الأموال لمدة شهرين فأكثر تعتبر حالة من حالات الشغور نظرا

---

<sup>1</sup> المرجع نفسه ؛ ص 48

لما يترب عن عدم استغلالها و استعمالها من آثار على الاقتصاد الوطني و بالتالي فهو يقيد ما جاء في الأمر 157.62 الذي يقضي بتمديد العمل بالقانون الفرنسي إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية والذي يعد إجراء استثنائيا.

كما أن ما جاء في المرسوم 88.63 المؤرخ في 18/03/1963 و المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة من أحكام تنص على عدة حالات للشغور كلها توفرت في الأموال التي تركها المعمرون، و تختلف عن الشغور في الحالات العادية والطبيعية كون أن هؤلاء لم يكتسبوا أي حق في ظل الدولة الجزائرية المستقلة بل استفادوا وبطرق غير شرعية بفضل المستعمر الذي أخذ الأراضي بالقوة من الجزائريين وأن الثورة التحريرية قامت على أساس قاعدة :

أن ما أخذ بالقوة لا يسترد إلا بالقوة وهو استرداد السيادة على الإقليم.

و تتمثل الحالات في :

- اعتبار الشغور الناجم عن رحيل المعمرين في حكم الأموال التي لا صاحب لها
- اعتبار عدم استغلال المزرعة بعد مدة أقصاها 22 مارس 1963 اعتداء و تهريب للمصالح الاقتصادية للدولة حالة من حالات الشغور.
- اعتبار عدم استغلال المزرعة بصفة عادية في الفترة السابقة أو اللاحقة لتاريخ 22 مارس 1963 مثل تخفيض عدد العمال أو عدم استغلال كل الأراضي بدون مبرر شرعي حالة من حالات الشغور.

## ب . شروط الشغور :

لكي تعتبر المزرعة أو الأرض الفلاحية شاغرة لابد من توفر شرطين أساسين

هما : <sup>1</sup>

الشرط الأول : توقف نشاط المزرعة أو عدم استغلالها بصفة عادية و بدون مبرر شرعي

الشرط الثاني : وجوب صدور قرار من الوالي المختص إذ لا يكفي إثبات حالة الشغور بل لابد من اتخاذ هذا الإجراء الشكلي .

و قد أصبح الشرطان ضروريان و أساسيان لاعتبار المزرعة شاغرة بعد تاريخ 22 مارس 1963 لأن المرسوم 88.63 اشترط صدور القرار من الوالي المختص بناءً على تحقيق تude المصالح الإدارية المختصة في حين أنه قبل تاريخ 22 مارس 1963 لم يكن يشترط صدور القرار من الوالي بل يكفي التصريح بالشغور من جانب الإدارة.<sup>2</sup>

حقوقه في و ليحدث القرار الصادر عن الوالي المختص أثره يجب أن ينشر في الجريدة الرسمية خلال أجل خمسة عشر "15" يوماً الموالية لاتخاذ القرار وذلك لتمكين المعنى بالأمر من ممارسة الطعن ضد القرار خلال شهرين تحتسب من يوم نشره في الجريدة الرسمية وفي حالة انتهاء الأجل أي مدة الشهرين وكذا في حالة رفض الجهة المختصة بالنظر في هذا النزاع للطعن يصبح القرار نهائيا.<sup>3</sup>

وبالنظر إلى ما جاء في المادة 7 من المرسوم 88.63 السالف الذكر نجد أنها منحت الاختصاص بالنظر في مدى شرعية القرار الصادر عن الوالي بخصوص إثبات التصريح

1بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 51.

2بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 38.

3المادة 7 من المرسوم 88.63 المؤرخ في 18/03/1963 يتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، ج ر العدد 15 لسنة 1963.

بحاله الشغور إلى قاضي الأمور الاستعجالية بينما هو في حقيقة الأمر من اختصاص قاضي الموضوع لأن قاضي الأمور الاستعجالية لا ينظر إلا في الشكل.<sup>1</sup>

#### ج . الآثار المترتبة عن إثبات الشغور:

بالرجوع للأحكام التي تتضمنها نصوص الأمر 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 والمتعلق بحماية الأملك الشاغرة وتسيرها نجد أنها منحت الحق للملك بالعودة إلى مزرعته و الاندماج مباشرة إذا ما أدى رغبنا في ذلك، كما أنه يجوز لدائنه القيام بإجراءات تحفظية لضمان ديبونهم مثل الحجز على كل أو بعض الأموال التي تتكون منها المزرعة.<sup>2</sup>

ويهدف المشرع من خلال وضع الأملك الشاغرة تحت حماية الدولة إلى ضبط الأملك العقارية خاصة الفلاحية منها و التي أصبحت في وضع استثنائي بعد مغادرة المعمرين و الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية للثورة التحريرية تاركين المزارع والأراضي الفلاحية دون استغلال، وذلك للحفاظ على إنتاج هذه الأراضي الفلاحية وحماية الاقتصاد الوطني، وقد ترتب على ذلك استمرارية استغلال هذه المزارع عن طريق التسier الذاتي في الوقت الذي يرى البعض أن المشرع تدخل بخصوص بعض المزارع التي لم تستغل، و قام بإدراجها ضمن الأملك الشاغرة ووضع نظاما خاصا بها إذ أنه أعطى الحق من خلال الأمر 62-20 المذكور آنفا الحق للملك الغائب إمكانية العودة إلى مزرعته والاندماج مباشرة بناءً على رغبته في ذلك، كما أن المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 المتضمن تأسيس لجان التسier الذاتي في المزارع الشاغرة قد أخضع إدماج أصحاب المزارع المتعبيين إلى عملية تقييم من طرف سلطات العمالة و التي لها سلطة تقديرية في قبولهم أو رفضهم، غير أنه في حالة قبولهم فإن إدارة المزرعة تكون بمشاركة

1 بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 52.

2 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 39.

لجان التسيير وهذا تقيد استثنائي لحق الملكية<sup>1</sup>، كما قد جاء في المرسوم 03-62 المؤرخ في 23/10/1962 منع بيع أو كراء أو إبرام عقود مزارعة على هذه المزارع التي أدرجت ضمن الأموال الشاغرة باستثناء التي تتم لفائدة الهيئات العمومية أو لجان التسيير المعتمدة قانونا<sup>2</sup> ومن خلال ما جاء في نص المادة 12 من المرسوم 63-88 المؤرخ في 18/03/1963 فقد تم منع دائني المزارع من اتخاذ أي إجراءات تحفظية أو الحجز على أموال المزرعة<sup>3</sup>.

2. إدراج الأموال الشاغرة ضمن أملاك الدولة : إلحاقي للأموال الشاغرة بالأموال التابعة للدولة أصدر الأمر 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 المتضمن أيلولة الأموال الشاغرة إلى الدولة، غير أنه لم يحدد إجراءات نقل الملكية إلى الدولة بحيث يصبح لا وجود لما يسمى بالأموال الشاغرة<sup>4</sup>

مما يؤدي بنا إلى استنتاج أن نقل ملكية الأموال الشاغرة إلى الدولة يتم بقوة القانون كما هو الحال في إدراج الأموال التي لا مالك لها، وكذا إدراج الأراضي العرش ونقل ملكيتها إلى الدولة مباشرة بقوة القانون دون الحاجة إلى القيام بإجراءات معينة، فالمشرع اعتبر أملاك المعمارين الذين غادروا الجزائر أملاكا شاغرة ونص على نقل ملكيتها للدولة على أساس أن هذه الأموال تعتبر أموال اقتصادية للدولة وجزء يتعلق بالسيادة الوطنية، إلا أننا نجد أن هناك عددا من المعمارين لم يغادروا الجزائر و أمام هذه الحالة أصدر المشرع في نفس

1 الأمر 62-02 المؤرخ في 22/10/1962 المتضمن تأسيس لجان التسيير للمزارع الشاغرة، ج ر العدد 1 لسنة 1962.

2 الأمر 62-03 المؤرخ في 23/10/1962 المتضمن منع التصرف في الأموال الشاغرة، ج ر العدد 1 لسنة 1962.

3 الأمر 63-88 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، ج ر العدد 15 لسنة 1963.

4 الأمر 66-102 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن أيلولة الأموال الشاغرة إلى الدولة العدد 63 لسنة 1966.

السياق الأمر 388-63 المؤرخ في 1963/10/01 المتضمن إدراج الاستغلاليات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعية و المعنوية التي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية ضمن أملاك الدولة<sup>1</sup>

### - الفرع الثاني : آثار تطبيق الأسلوب الذاتي :

يعتبر تطبيق الأسلوب الذاتي مرحلة انتقالية لمسايرة الوضع القائم الذي أنتجه ظروف طارئة تمثلت في مغادرة المعمرين و العديد من الذين كانوا متعاونين مع المستعمر بعد الاستقلال تاركين مزارعهم التي استفادوا منها بفضل السياسة الاستعمارية المبنية على الاستيلاء و المصادر و التصفية للأراضي الجزائريين لأجل منحها للمعمرين الأجانب وللحركي و القياد المتعاونين معها من الجزائريين هذه الظروف جعلت فئة العمال تحرص على المحافظة على إنتاجية هذه المزارع و إلى تدخل المشرع لتنظيم ذلك وخلق آليات قانونية تواكب الوضع القائم كمرحلة انتقالية، وقد ترتبت على تطبيق هذا الأسلوب :

#### أولاً : الانخفاض التدريجي لمعدودية هذه المزارع.

ترتبط عن تطبيق أسلوب التسيير الذاتي انخفاض الإنتاج الزراعي في الكثير من المزارع فمثلا انخفض المحصول الزراعي في إنتاج الحبوب لسنة 1965 عن محصول سنة 1964 بنسبة 11% كما انخفض محصول 1966 عن محصول 1965 بنسبة 5.4% كما انخفض الإنتاج الفلاحي عموما تدريجيا لعدة أسباب تمثل أهمها في<sup>3</sup> :

- قلة الإمكانيات خاصة الآلات الزراعية وعدم كفايتها و عدم صلاحية بعضها وذلك راجع ل تعرضها للإتلاف و التخريب من طرف أصحابها المعمرين أو نتيجة هلاكها بطول مدة الاستعمال.

1 الأمر 388-63 المؤرخ في 1963/10/01 المتضمن إدراج الاستغلاليات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعية و المعنوية التي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية ضمن أملاك الدولة، ج ر العدد 73 لسنة 1963.

2 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 49.

3 محمد السويدى، المرجع السابق، ص 161.

- نقص الخبرة و التدريب الكافي للعمال في المجال الزراعي خاصة في استعمال الآلات الزراعية وكذا عدم توفر الفنيين لإصلاح الآلات.

- نقص المراقبين والمشرفين المختصين في تسيير المزارع و الإرشاد الفلاحي.
- محاولة القطاعيين التشویش على الفلاحين لإفشال تجربة التسيير الذاتي بالتركيز على أنه أسلوب اشتراكي يخالف أحكام الدين و يتناهى مع القيم الروحية للإسلام.

### ثانياً: تحويل العمال لأجراء.

طبقاً للنصوص القانونية الصادرة سنة 1963 تم منح العمال مهام تسيير المزارع رغم عدم امتلاكهم الخبرة المهنية و الوعي الضروريان لتسخير القطاع الزراعي كون أن نشاط العمال بمزارع المعمرين كان نشاطاً إنتاجياً يعتمد على القوى العضلية للعمال، ولم يتم إشراكهم في التسيير إذ كانت علاقة العمل مبنية على وجود مسؤول مهمته التسيير وعمال عليهم واجب الطاعة، إضافة إلى عدم تعود العمال على نظام العمل الجديد إذ لم يعد هناك رب عمل ولا عمال بحكم أن أسلوب التسيير الذاتي خلق ظروفاً قانونية و اجتماعية جديدة الذين يسيرون الوحدة الإنتاجية<sup>1</sup> وهذا ما أدى إلى تدخل السلطة لمساعدة الاستغلاليات الفلاحية للمزارع المسيرة عن طريق إنشاء الديوان الوطني للإصلاح الزراعي و الذي يتمتع بالشخصية المعنوية ويمارس مهامه كهيئة وصاية على المزارع المسيرة ذاتياً<sup>2</sup>. غير أنه من خلال ممارسة هذا الديوان لمهامه لوحظ أن وظيفته قد تعثرت اتجاه العديد من القرارات اليومية التي تتطلبها مئات المزارع المسيرة ذاتياً نظراً لكون الديوان أصبح يتحكم بجميع العمليات التي تتعلق بالمزارع، وكذا البنوك التي تمول هذه المزارع مما يعني تركيز الإشراف المباشر في يد هيئة واحدة بدل توزيع المسؤوليات و تحديدها بين مجموع العمال

1 محمد السويدي، المرجع السابق، ص 182

2 المرسوم 90-63 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني للإصلاح الزراعي، ج ر العدد 15 لسنة 1963

التي أوكل لها المشرع حق تسيير المزارع مما نجم عنه تحول العامل من مشارك في تسيير المزرعة إلى عامل أجير يتلقى أجره اليومي دون أن يدرى شيئاً عن سير وانتاج المزرعة التي يعمل فيها<sup>1</sup>.

### ثالثاً : تداخل وظائف هيئات التسيير

من خلال دراسة مهام أجهزة التسيير الذاتي لوحظ وجود ازدواجية في نمط تنظيم المزارع المسيرة ذاتياً، إذ وجد العمال أنفسهم في تنازع مع المدير الذي يتم تعيينه من طرف الوصاية بخصوص سلطة اتخاذ القرارات وهي السلطة التي استثار بها المدير تدريجياً بحكم تمثيله للدولة<sup>2</sup> وعلى إثر هذا التداخل وهيمنة المدير على سلطة القرار طالبت الجمعيات العامة للعمال من خلال ممثليها بإلغاء منصب المدير كونه يكرس التبعية البيروقراطية لجهة الوصاية مما أثر على حركة الإنتاج والإنتاجية للمزارع في حين تمسك المديرون بمنصبهم بحجة أنه الضامن الوحيد لدمج الاستغلالية ضمن أهداف المخطط الوطني للتنمية<sup>3</sup>.

### رابعاً : تبذبب ونقص التمويل للوحدات الإنتاجية

نظراً لسيطرة جهات أجنبية في بداية الاستقلال على جهاز التمويل الخاص والتي من صالحها عدم نجاح أسلوب التسيير الذاتي باعتباره تجربة وطنية تعتمد على الإنتاج التعاوني وفق النهج الاشتراكي و الذي يخالف النهج الرأسمالي الذي تتبناه هذه الجهات المسؤولة عن هذا الجهاز إذ بلغ مجموع القروض المسجلة من سنة 1962 إلى 1963 على سبيل المثال 170 مليون دينار جزائري أما في سنة 1966 فتم تسجيل قروض بقيمة 200

1 محمد السويفي، المرجع السابق، ص 166.

2 عبد اللطيف بن أشنهوا، التجربة الجزائرية في التنمية والتخطيط 1962-1980، ديوان المطبوعات الجامعية، 1982، الجزائر، ص 327.

3 عجمة الجيلالي، المرجع السابق، ص 36.

مليون دينار جزائري<sup>1</sup> بالرجوع إلى الإحصائيات المتعلقة بالمخطط الرباعي الأول 1970 إلى 1973 نجد أن معدل الاستهلاك القرضي ضعيف نظراً لمحدودية الإمكانيات و الكفاءات المهنية لأجهزة التسيير الذاتي، فمن مجموع القروض المسجلة و المقدرة بـ 1770.70 مليون دينار المرصودة للتمويل الفلاحي لم يتم استهلاك سوى 990 مليون دينار أي بمعدل 56%<sup>2</sup>.

كما واجهت المزارع المسيرة ذاتياً مشاكل تتعلق بالتمويل بالمعدات والآلات الضرورية في المجال الزراعي وكذا المواد الأولية خاصة من حيث الإجراءات المتبعة للحصول عليها و التي تتطلب المرور بعمليات مكتوبة متعددة تأخذ وقتاً طويلاً إضافة إلى مشاكل التسويق و إهمال المنتجات الزراعية و كсадها الذي انجر عليه إتلاف كميات كبيرة منها من حين لآخر في المزرعة نفسها بسبب انتظار عمليات الشحن و التسويق.

### **المبحث الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية في ظل مبدأ الأرض لمن يخدمها**

بعد عقد المؤتمر الأول لحزب جبهة التحرير الوطني خلال الفترة الممتدة من 16 إلى 21 أبريل 1964 بالجزائر العاصمة و التأكيد على أن نظام التسيير الذاتي غير فعال وقد نتج عنه بروز فتئين من الفلاحين فئة الفلاحين كبار المنتجين وفئة الفلاحين الصغار و في خضم تبني الدولة للنظام الاشتراكي تدخل المشرع لإحداث تغيير في تنظيم و استغلال العقار للفلاح و خلق آليات جديدة مبنية على أساس مبدأ الأرض لمن يخدمها.

كما أن نظام التسيير الذاتي تم تطبيقه على الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين و كذا الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحزب جبهة التحرير الوطني أو للنظام

---

1 محمد سويفي، المرجع السابق، ص 163

2 Zitouni Mohammed, le financement de l'agriculture, Gestion des exploitation agricoles, Rapport générale du séminaire tenu du 9 au 12 novembre 1981, Ministère de l'agriculture et de la révolution agraire, Alger, Centre National pédagogique agricole, février 1981, P 61

الاشتراكي في حين بقيت الأراضي الأخرى التابعة للدولة والأصناف الأخرى سواء أراضي العرش أو الوقف أو ذات ملكية خاصة تخضع للقانون الفرنسي وبنمط استغلال غير محدد حتى جاء الأمر 73/71.

### **المطلب الأول : استغلال الأراضي الفلاحية في ظل نظام الثورة الزراعية**

نظراً لتبني الايديولوجية الاشتراكية ورغبة الحكومة الجزائرية في السيطرة والتحكم في العقار الفلاحي على أساس أنه ملك للمجموعة الوطنية فقد تم تبني فكرة تطبيق نظام الثورة الزراعية سنة 1965 إلا أنه لم تتجسد إلا في سنة 1971 بمناسبة صدور قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر 73/71 بتاريخ 8 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية<sup>1</sup> و ذلك لإحداث توازن بين فئات الفلاحين وتنمية المناطق الريفية للقضاء على هيمنة بعض المزارعين والمسيرين للزارع بتكرис مبدأ الأرض لمن يخدمها و سنتطرق في هذا المطلب إلى إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية ثم إلى نطاق تطبيق الثورة الزراعية إضافة إلى أساليب ونمط الاستغلال الفلاحي في ظل هذا القانون.

### **الفرع الأول : إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية**

يعد الصندوق الوطني للثورة الزراعية مؤسسة من مؤسسات الدولة يعمل تحت وصاية وزير الفلاحة، والذي يفوض جزء من اختصاصاته إلى الولاية فيما يتعلق بالإشراف على عمليات التسيير وصيانة والحفظ على أموال الثورة الزراعية<sup>2</sup> ويتم إنشاء صناديق بلدية على مستوى كل البلديات التي تم تطبيق قانون الثورة الزراعية على الأراضي الفلاحية الواقعة داخل إقليمها، ويشمل الصندوق الوطني للثورة الزراعية على أربعة أنواع من الأراضي تتمثل أساساً في الأراضي الزراعية أو الأراضي المعدة للزراعة التابعة للدولة أو البلدية بما في

1 الأمر 73-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر العدد 97 لسنة 1971

2 صدوق عمر تطور التنظيم القانوني لقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر ص 20.

ذلك المؤسسات العمومية باستثناء المساحات المخصصة لتجارب البحث العلمي أو التعليم وكذا الأراضي الزراعية أو الأراضي المعدة للزراعة والتي تم تأمينها إضافة إلى وسائل الإنتاج التي تم تأمينها<sup>1</sup> و أراضي العرش والأراضي التي لا مالك لها أو الأراضي المهملة أو التي تركها الورثة، وقد تم استثناء من صب الأراضي في صندوق الثورة الزراعية الأراضي الفلاحية أو تلك الأراضي المعدة للفلاحية التي تخضع لتطبيق نظام التسيير الذاتي وكذا الأراضي الفلاحية المكونة لتعاونيات قدماء المجاهدين<sup>2</sup> شريطة أن تكون هذه الأرضي مستغلة فعلياً وإلا تم إدماجها في صندوق الثورة الزراعية بموجب نص شريعي وبناءً على نص المادة 688 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني فإن كل الأرضي التي تم صبها في صندوق الثورة الزراعية تخضع لحماية المال العام على أساس أنها جزء منه كما اعتبر دستور 1976 الأرضي التي تم صبها في صندوق الثورة الزراعية أراضي تابعة للدولة وفي إطار الحماية أكدت المادة 27 من الأمر 73/71 على تعرض كل من يلحق ضرراً بمتلكات صندوق الثورة الزراعية إلى العقوبة بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات و إلى الغرامة المالية من 500 دج إلى 5000 دج آنذاك.

كما أنه تم تحديد كيفية صب الأرضي والممتلكات في صندوق الثورة الزراعية من خلال نص المادة 19 من الأمر 73/71 و التي تناولت آليتين هما الضم والتأمين وبموجبها يتم من خلال الآلية الأولى ضم الأملاك العمومية التي كانت تابعة لأملاك الدولة في العهد الاستعماري والتي انتقلت إلى أملاك الدولة الجزائرية عملاً بمبدأ الحلول، وعلى أساس أنها جزء من السيادة الوطنية التي تم استرجاعها بموجب الاستقلال وقد عملت الدولة الفرنسية

---

1 ورد مصطلح التأمين في بداية القرن العشرين وانتشر وانتقل إلى الدول التي تبني النظام الاشتراكي ومن بينها الجزائر بهدف نقل ملكية مال معين إلى ملكية جماعية لأجل تحقيق المصلحة العامة التي تقدم على المصلحة الخاصة 2 المرسوم 120/69 المؤرخ في 18/08/1969 المتضمن القانون الأساسي لتعاونيات قدماء المجاهدين، ج ر العدد 71 لسنة 1969.

بمبدأ الحلول بعد احتلال الجزائر للاستيلاء على أملاك الجزائر وذلك عن طريق الأمر الصادر من الحاكم العسكري الفرنسي بتاريخ 4 سبتمبر 1830 إضافة إلى ضم أراضي العرش التي حاولت الإدارة الاستعمارية تصفيتها للاستيلاء عليها ولم تفلح أمام وحدة وتكتل الأهالي والعروش والتي كانت تخشى تأثيرهم عليها<sup>1</sup>

ويتم باستخدام الآلية الثانية وهي التأمين، و باستقراء المواد 28 و 29 و 33 من الأمر 73/71 فإنه يتم تأمين الملكات الفلاحية الخاصة وصيغها في صندوق الثورة الزراعية إذا تبين عدم استغلالها بصفة شخصية و مباشرة إذ يتم إلغاء حق الملكية على الأراضي الزراعية أو تلك المعدة للزراعة لكل مالك يتبعه أنه لا يقوم باستغلال أرضه بصفة شخصية و مباشرة وقد طرحت مسألة مشروعية تأمين أجزاء معينة من الملكيات الخاصة، والتي تبناها الأمر 73/71 في ظل غياب نص دستوري يرخص ويجيز هذا الأسلوب إلا أن بعض الشرح والقانونيين يرون إمكانية إسناد مشروعية التأمين إلى أحكام الأمر رقم 182-65 المؤرخ في

1رغم ضم اراضي العرش الى صندوق الثورة الزراعية إلا انها دائمًا تبقى لها خصوصيتها اذ تبقى مستغلة من الأهالي سواء في المجال الفلاحي والزراعي أو المجال الرعوي وتبقى حيازتها بيدهم وعلى خلاف لارض الأخرى التابعة للخواص التي اكدها المشرع من خلال الأمر 73/71 على ان عدم استغلالها استغلالاً مباشراً وبصفة شخصية فان حقه في ملكية هذه الأرض يسقط عن طريق المحاكم وذلك راجع لعدم المساس بالملكية الخاصة إلا إذا لم يتم استغلالها وذلك لأن عدم استغلالها يضر بالاقتصاد الوطني وبالمصلحة العامة التي تقدم على المصلحة الخاصة بينما اراضي العرش فقد حقها المشرع بأملاك الدولة تارك الحياة وحق الانتفاع لأفراد العرش حتى ان لم يستغلوها لا يتخذ اي اجراء ضدهم ونجد انه رغم تأكيد المشرع في القانون 90/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على ان اراضي العرش هي جزء من الأماكن الوطنية ثم تأكيد ذلك في القانون 07/02 الخاص بإجراءات التحقيق لتسوية الملكية وتسليم سندات الملكية انه تستثنى من تطبيق هذا الإجراء الأرضية التابعة للأماكن الوطنية بما فيها الأرضية المسمى سابقاً اراضي العرش هذا يؤكّد على خصوصية التعامل مع اراضي العرش منذ الاستقلال فرغم النصوص القانونية السابقة التي تؤكّد في كل مرة على تبعية اراضي العرش للأماكن الوطنية إلا ان المشرع وفي سنة 2007 لم يكتفي باستثناء الأماكن الوطنية من اجراء التحقيق بموجب القانون 07/02 وراح يضيف اراضي العرش وكأنه يؤكّد على خصوصية التعامل مع هذا النمط من الأرضي كما اننا نجد إلى اليوم المنازعات القضائية بين افراد العرش على الحياة تسير بصورة عادلة أمام القضاء ويفصل فيها لصالح طرف ضد طرف آخر فالمشروع ادرج اراضي العرش في املاك الدولة الخاصة إلا اننا نجد وكأنه يعترف لأهالي العروش بملكية حق الانتفاع على هذه الأرضي بصورة استثنائية على املاك الدولة الخاصة الأخرى.

10 جويلية 1965 و الذي يفوض رئيس مجلس الثورة سلطة التشريع بأوامر واستمر الوضع إلى غاية صدور دستور 1976 أين تم دسترة قانون الثورة الزراعية.<sup>1</sup>

وفي هذا الشأن فقد وضع المشرع ثلاثة معايير لتحديد الملكية العقارية الخاصة التي يمكن للملك الاحتفاظ بها وتعيين الأجزاء التي تقوم الدولة بتأميمها وهي :<sup>2</sup>

- معيار القدرة على العمل واستغلال الأرض، فحسب ما جاء في المادة الثانية لا تتجاوز مساحة الملكية الطاقة الشخصية للملك أو لعائلته، ويعتبر هذا المعيار غير دقيق لأن قدرة استغلال الأراضي تتفاوت من شخص لأخر.

- معيار نوعية الأرض من حيث درجة خصوبتها ومردوديتها إذ يتم تطبيق إجراء التأميم على الأراضي المصنفة خصبة وذات مردودية عالية وذلك لإحداث توازن بين كبار المالكين والمنتجين الصغار.

- معيار الدخل الكافي للملك وأسرته إذ يتم تأمين الجزء الفائض والزائد عن حاجة الملك وأسرته غير أن هذا المعيار ليس دقيقا لأن الدخل يرتبط بعدة عناصر كالضرائب والقروض والأسعار وإمكانية التسويق أكثر مما يرتبط بإنتاج الأرض ومردوديتها.

ومن خلال المادة 65 من الأمر 73.71 نجد أن المشرع قد تبنى فكرة الدمج ما بين المعايير والتي تتمثل في تحديد وتقيد الملكية الخاصة على أساس الدخل الأدنى لعائلة متوسطة العدد تعيش فقط من دخل هذه الملكية لدخل معادل لثلاثة أمثال دخل عائلة عامل يشتغل في القطاع الممiser ذاتيا لمدة 250 فإذا كان الدخل السنوي لهذا العامل 5000 دينار

1-بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 74.

2-حرز اللاوي بن سليم، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، 2015،جامعة زيان عاشور الجلفة، ص 16.

فإن الحد الأقصى للملكية الخاصة هو دخل لا يتجاوز 15000 دينار جزائري بحيث تأمم السلطة ما زاد عن هذا الدخل في شكل عيني يتناسب و المساحة الأرضية الفائضة عنه.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : تنظيم الثورة الزراعية

قامت الثورة الزراعية على عدة مبادئ ترمي في مجملها إلى إقرار ملكية المجموعة الوطنية على الأراضي الفلاحية و تمثلت هذه المبادئ في :

#### أولاً : مبادئ الثورة الزراعية

- 1- مبدأ ملكية الدولة للأرض الفلاحية : وفقا لما جاء في نص المادة 22 من الأمر رقم 73-71 تعتبر الدولة مالكا للعقار الفلاحي و تكتسب الدولة حق الملكية من تاريخ إدماج وصب العقارات الفلاحية في صندوق الثورة الزراعية ويتم الإدماج بإحدى الطريقتين<sup>2</sup> :
  - الإدماج الآلي والتلقائي للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية بما فيها أراضي العرش.
  - التأمين لأجزاء معينة من الملكيات الخاصة.

من خلال هذه الإجراءات نجد أن ملكية الدولة لهذه الأرضي تكرس كحق مكتسب يرمي إلى إيجاد نمط موحد لمعالجة وضعية العقار الفلاحي، فالدولة تقوم باحتكار الملكية مما يجعل المفهوم الاحتكاري للدولة متقارب مع المفهوم اليني للمصطلح إذ لا تعتبر هيمنة الدولة على العقار الفلاحي مرحلة انتقالية للمرور إلى مرحلة أعلى كما أنها ليست مرحلة ضرورية لبلوغ مرحلة معينة من تطور الاقتصاد الوطني<sup>3</sup>.

1 صدوق عمر، المرجع السابق، ص 34

2 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 47

3 عبد اللطيف بن أشنهوا، المرجع السابق، ص 342

غير أن الكثرين يعتبرون أن هيمنة الدولة و إقرارها لملكية العقار الفلاحي بند أساسي في الإستراتيجية الوطنية للتنمية و التي تأمل بأن نمو القطاع الفلاحي و ازدهاره لا يمكن تحقيقه إلا بزوال احتكار الطبقة البرجوازية الخاصة المتهمة بالتبعية للخارج، و أن

تحكم الدولة في العقار الفلاحي يؤدي إلى نهاية المجتمع الظبي<sup>1</sup>

**2- مبدأ الأرض لمن يخدمها :** حسب ما جاء في ميثاق الثورة الزراعية فإن دور هذه الثورة لا يقتصر على توزيع الأراضي على المستغلين بل يتولى أيضا تنظيم كيفيات الاستغلال بشكل يضمن كرامة العمال و تحريك عجلة التنمية في المجال الفلاحي و تحقيق العدالة الاجتماعية بين مختلف المستفيدين، ولا يكزن ذلك إلا بتهيئة الشروط الموضوعية لانطلاق حقيقة القطاع الفلاحي بالقضاء على استغلال الإنسان لأخيه الإنسان و تحرير و تشجيع المبادرات الذاتية لصغار الفلاحين وتأمين مشاركتهم و انتفاعهم من استثمار الطاقات الزراعية الممنوحة لهم<sup>2</sup> من خلال ما جاء في الميثاق الوطني لسنة 1976 يقصد بفكرة الخادم للأرض أن الفلاحين الذين يشتغلون في تعاونيات الثورة الزراعية هم مبدئيا منتجون أحرار على شرط أن يكون اكتساب الوعي السياسي يتماشى و مستوى الوضعية الاجتماعية الجديدة و أن يحرصوا على تعميق وعيهم الاشتراكي<sup>3</sup>. و بدراسة نص المادة 29 من الأمر رقم 73-71 و التي تنص على أن "الاستغلال الشخصي و المباشر للأرض يتشكل بالنسبة للملك في أن يخدمها بمفرده أو بمساعدة أقاربه المباشرين و أن يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة، و أن يعيش أساسا الإيراد من هذا النشاط " فإن تحديد مفهوم الخادم يكون بربط الصلة بين الفلاح و الأرض. فالللاح الذي يستغل أرضه يتميز عن الشخص الغير مستغل في كونه يربط علاقة شخصية و مباشرة مع النشاط الفلاحي في هذه الأرض سواء أكان ذلك بصفة فردية أو بمساعدة أقاربه المباشرين، و أن يتمتن النشاط الفلاحي

1 عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص46.

2 عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص56.

3 بواعافية رضا، المرجع السابق، ص78.

كمصدر لعيشه<sup>1</sup> كما حددت المادة 30 من الأمر 71-73 الشخص الغير المستغل هو كل من<sup>2</sup>:

- لا يباشر استغلال الأرض المملوكة له بنفسه بصفة مباشرة و إنما يعهد باستغلالها للغير مقابل أجرة نقدية أو عينية.
- من يتخلى عن استغلال أرضه طيلة مدة سنتين متتاليتين.

ويترتب عن هذا المبدأ إسقاط حق الملكية عن الشخص الغير مستغل وإلحاقه بصدق التراث الزراعية و منح حق الانتفاع في هذه الملكية لفائدة الشخص المستغل وذلك بفعل إجراءات التأمين<sup>3</sup> و نلاحظ أن تطبيق هذا المبدأ يهدف إلى تفعيل استغلال الأرض الفلاحية على اعتبار أنها مورد اقتصادي وطني و كذا الحيلولة دون انتقال الفائض الاقتصادي من المناطق الريفية إلى المدن لأن أكثر من ثلاثة أرباع الفلاحين لا يتجاوز نصيبهم سقف 10% من الأراضي الصالحة للفلاحة و رغم ضآلة هذه النسبة إلى أنها تتركز في المناطق الجبلية و الجرداة على عكس ملكيات كبار المالك التي تهيمن على الأرضي الخصبة<sup>4</sup>

و يعتبر بقاء هذه الظاهرة في عهد الاستقلال يتناقض مع أهداف الثورة التحريرية التي ترمي إلى العدالة الاجتماعية و حماية مصالح العمال و الفلاحين على قدم المساواة

1 المادة 29 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر العدد 79 لسنة 1971.

2 المادة 30 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع نفسه.

3 عجمة الجيلالي، المرجع السابق، ص 58

4 بواعافية رضا، المرجع السابق، ص 78

والذين تعرضوا بسبب سوء توزيع العقار الفلاحي إلى خطر استغلالهم من قبل المالكين الكبار<sup>1</sup>.

### ثانياً : أهداف ودافع صدور قانون الثورة الزراعية

لمعرفة أهداف الثورة الزراعية يجب معرفة أسباب و دافع صدور هذا القانون:

#### 1- أسباب صدور قانون الثورة الزراعية:

##### أ. التوزيع غير العادل للأرض:

من خلال الإحصائيات فإن الأراضي الخاضعة لنظام التسيير الذاتي بلغت 2.266.000.00 هكتار أي ما يعادل ثلث المساحة الصالحة للزراعة وهذه الأرضي من أجود وأفضل الأراضي ويستغل فيها ألف "1000" عامل دائم وألف "1000" عامل مؤقت أي عامل موسمي يعيشون 140 ألف شخص بينما باقي المساحة والتي تشكل ثلثين من الأرضي الصالحة للزراعة يعمل فيها 1100.000 شخص يعيشون خمسة ملايين نسمة إلى جانب وجود ملاك مساحات شاسعة يقيمون في المدن ولا يمارسون مهنة الفلاحة<sup>2</sup>.

إضافة إلى التفاوت في الملكية الخاصة إذ نجد أن الإحصائيات التي قامت بها وزارة الفلاحة أثبتت أن كبار المالك المستغلين الناشطين في المجال الفلاحي لا يمثلون سوى 3% من مجموع المستغلين و يملكون 25% من المساحة الصالحة للزراعة.<sup>3</sup> وقد جاء قانون الثورة الزراعية ليعطي أولوية و اهتماماً كلياً لتغيير الوضع القائم و خلق

1 حسين بھلول "محدث بلقاسم" ، القطاع التقليدي و التناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1976، ص 340

2 بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، رسالة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري قسنطينة، ص 24.

3 بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص 25

ظروف أكثر ملائمة للتنمية الزراعية، و ذلك بتغيير نظام التوزيع و ما يرتبط به من نظام الاستغلال وكذا بإعادة تقسيم و تحديد أنماط الأراضي الفلاحية على النحو التالي<sup>1</sup> :

- أراضي العموم التابعة للبلديات أو المؤسسات الدينية.

- أراضي البور القابلة للاستصلاح.- أراضي المتغيبين.

- الأراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الأقصى.

**ب- الآثار السلبية التي خلفها الاستعمار على الفلاحين :**

منذ تاريخ 04 سبتمبر 1830 و العمل بمبدأ الحلول أي حلول الدولة الفرنسية محل الدولة الجزائرية ليصبح بموجب هذا المبدأ ما كان ملك للدولة الجزائرية ملكاً مزعوماً للدولة الفرنسية انتهت السلطة الاستعمارية سياسة تهجير الفلاحين و مصادرة أراضيهم بالقوة وتصفيه أراضي العرش وفق خطة منهجية تم تبنيها عبر سن ترسانة من القوانين لإعطاء الشرعية من وجهة الاستعمار لتصرفاته و إدماج هذه الأراضي ضمن أملاك الدومنين الخاص ومن ثم منحها للمعمرين و هم الأجانب الذين استقدمهم الاستعمار مما أدى إلى نزوح و هجرة الفلاحين الجزائريين من الأراضي ذات الخصوبية و الصالحة للزراعة إلى الأراضي القاحلة والمناطق الجبلية فكان لا بد بعد استرجاع الجزائر لسيادتها من خلال إعادة هذه الأرضي إلى أصحابها و مستغليها الأصليين.

**ج- هيمنة الطبقة البرجوازية على الأراضي الزراعية :**

مرت الجزائر بعد الاستقلال بمرحلة مؤقتة تم تمديد العمل فيها بالقوانين الفرنسية إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية، مما أدى إلى التأثير على الحياة السياسية والاقتصادية والاجتماعية للجزائريين خاصة مع هيمنة طبقة الأغنياء على الفئات الفقيرة و ذلك باستغلال

---

1 بلهول حسن "محدث بلقاسم" ، المرجع السابق، ص 136، ص 137

كبار المالك لصغار الفلاحين و ممارسة الاحتكار و استغلال مجهودهم لخدمة واستصلاح أراضي شاسعة في شكل نظام شبيه بالنظام الإقطاعي و الذي نجم عنه بروز طبقة برجوازية على حساب غالبية الفلاحين، مما استدعي تدخل المشرع لبسط العدالة و إقرار المساواة بين الجزائريين و إحداث ثورة في المجال الفلاحي وهو ما أصطلح عليه بـ الثورة الزراعية و التي تقوم على مبدأ أساسى يقر العدالة و المساواة و هو المبدأ القائم على الأرض لمن يخدمها.

## 2. أهداف الثورة الزراعية :

رأينا سابقا أن الثورة الزراعية قامت لأجل تغيير الوضع الناجم عن مخلفات الاستعمار وإلى إشراك الفلاحين في خدمة الأرض و تحسين ظروف ممارستهم النشاط الفلاحي و ظروف معيشتهم بالعمل على تنمية المناطق الريفية من خلال إحداث تغير جذري بالأرياف و كذا قلب الأوضاع القائمة للملكية العقارية بتصفيه آثار الاستعمار والقضاء على استغلال الإنسان لأخيه بكل أشكاله بإنشاء علاقات عمل في ميدان الزراعة على أساس الأرض لمن يخدمها إلغاء حق الملكية بالنسبة للملكين الذين لا يخدمون ملكيتهم بصورة مباشرة و تأمين حقوق الفلاحين في الأراضي التي يقومون بزراعتها منح الدولة للفلاحين وسائل إنتاج في إطار تعاوني.

**أ. تحديد القطاع الفلاحي :** تسعى الدولة من خلال قانون الثورة الزراعية إلى التدخل لتحديد حجم الاستغلاليات الفلاحية و تحسين مستوى تقنيات الإنتاج عن طريق وضع آليات جديدة تهدف إلى منع استغلال الإنسان لأخيه الإنسان وتنظيم استغلال الأرض و وسائل الإنتاج و استعمالها على أساس العمل المباشر و الشخصي و على أساس التوزيع العادل للمداخليل الفلاحية.<sup>1</sup>

كما تقوم الدولة بالتدخل لتنظيم استهلاك الأسمدة والبذور وكذا استغلال الأدوات و الآلات الحديثة و تشييد أبنية الاستغلال، و استغلال الأراضي غير المستغلة فلاحيا<sup>1</sup>.

كما أنه تم صب ضمن صندوق الثورة الزراعية الأراضي ذات الوجهة الفلاحية والأراضي القابلة للاستصلاح كأراضي البور المعدة للزراعة فالدولة تقوم بإنجاز أشغال التجهيز الجماعي على هذه الأراضي ثم تقوم بتسليمها لتعاونيات الإنتاج المشكلة من طرف الفلاحين المستفيدين<sup>2</sup>.

إضافة إلى اهتمام الثورة الزراعية بالأراضي الفلاحية كمورد زراعي فقد أولت تربية الماشي من الأغنام و الأبقار و الإبل أهمية كبرى على أساس أنها ثروة حيوانية وتدرج ضمن متطلبات التنمية الريفية وكذا لأنها تشكل أهم احتياجات السكان من اللحوم والحليب ومشتقاته لذلك تدخلت الدولة لأجل تنظيم تربيتها وتحفيز المربين والتدخل في تسيير واستغلال الأراضي والمحيطات الرعوية والسهر على حماية الثروة الحيوانية بتقديم يد العون للمربين والسهر على استفادتهم من تشريعات العمل في المجال الزراعي.

كما قامت الدولة بإنشاء وحدات الإنتاج التي تقوم باستغلال موارد الغابات والأراضي الحلفائية ويقصد بها الأراضي المغطاة بنباتات الحلفاء بمشاركة السكان الذين يعيشون على العمل في هذه الأرضي ولفائدتهم، إضافة إلى تنظيم استغلال الموارد المائية في المجال الفلاحي إذ ينبغي على الفلاحين استخدامها وفق احتياجاتهم الزراعية في إطار المحافظة وحماية الثروة كملك للمجموعة الوطنية.<sup>3</sup>

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 80

2 حسن بلهول " محن بلقاسم "، المرجع السابق، ص 338.

3 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 80.

## ب . تنمية المناطق الريفية :

ترمي الثورة الزراعية إلى تحرير الفلاحين من أي شكل من أشكال الاستغلال وعصرنة القطاع الفلاحي من خلال تحسين المستوى المعيشي لسكان الأرياف وتنمية مناطقهم لتحفيزهم على البقاء لخدمة الأرض وتشجيعهم للانتقال من اقتصاد الكفاية إلى اقتصاد مبني على المبادرات.<sup>1</sup>

وفي إطار تنمية الأرياف تقوم الدولة بتخصيص غلاف مالي لتغطية النفقات المتعلقة بالتجهيزات الأساسية الخاصة بالمواصلات وتوسيع شبكة الكهرباء والغاز وتوفير الصحة العمومية في المناطق الريفية والقرى الفلاحية التي تم إنشاءها وتحفيز نفقاتها على العائلات الأكثر فقراً والعمل على تحسين ظروف تدرس أولاد الفلاحين وتعزيز التكوين المهني وخلق ظروف الترقية الثقافية الصحيحة.<sup>2</sup>

## ج . تفعيل مساهمة التنمية الفلاحية في التنمية الوطنية :

تهدف الثورة الزراعية إلى النهوض بالقطاع الفلاحي من أجل تحريك التنمية الوطنية بالقضاء على ظاهرة التخلف و التفاوت في قطاع الزراعة و البنية الطبقية لفئات المجتمع الزراعي و إحداث توازن في التركيب الجغرافي الغير متوازن في درجات تطور قواه الإنتاجية و ذلك بإنشاء و إنجاز 6 آلاف قرية فلاحية نموذجية على المستوى الوطني.<sup>3</sup>

ولتحقيق التنمية الريفية و إنشاش القطاع الفلاحي قامت الدولة بتوسيع السوق الداخلية و تشجيع الصناعة الغذائية ونشر تطبيق طرق وأساليب الزراعة الحديثة في

1ميثاق الثورة الزراعية، ج ر العدد 97، لسنة 1971، ص 40.

2حسين بلهول "محدث بلقاسم" ، المرجع السابق، ص 335

3المرجع نفسه، ص 331 ص 332

الوحدات وتوسيع الطلب في مجال الصناعات الميكانيكية و الكيماوية التي تساهم في زيادة الإنتاج الزراعي وتنمية شبكة الصناعات التحويلية حول مناطق الإنتاج<sup>1</sup>.

إن تدخل الدولة ساهم في تحريك عجلة التنمية الوطنية من خلال خلق وتشجيع الصناعة التحويلية وإحداث تكامل بين القطاع الزراعي والقطاع الصناعي وتوسيع وتكثيف الإنتاج الزراعي.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث : منح الاستغلال في نظام الثورة الزراعية

قامت الثورة الزراعية على النظام التعاوني، و تقديم مصلحة المجموعة الوطنية على المصلحة الفردية وذلك كأسلوب للتغلب على التعارض بين حق الفرد في ممتلكاته وما يتربّ عنه من سلطات مخولة للملك، وبين رغبة الدولة في تطبيق مبادئ الاشتراكية في المجال الزراعي بتوزيع الأراضي الفلاحية وفقاً لمبدأ الأرض لمن يخدمها.

#### أولاً : ابرام عقد منح حق الانتفاع :

يتم منح حق الانتفاع على الأراضي التابعة لصندوق الثورة الزراعية بموجب عقد يبرم بين الدولة والمستفيد قائماً بأركانه المتمثلة في :

##### 1. الرضا :

إن قيام أي عقد يكون على أساس توافر الإيجاب والقبول، فالدولة تقوم بالتعبير عن منح حق الانتفاع على الأراضي الفلاحية لكل من تتوفر فيه شروط المنح ويتم عن طريق قرار يصدره الوالي المختص إقليمياً طبقاً لما جاء في نص المادة 233 من الأمر 73/71

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 81

2 حسين بھلول، المرجع السابق، ص 334

<sup>1</sup> حيث يصبح القرار نهائيا بعد تصديقه بمرسوم، وينترين على المستفيد التعبير عن إرادته بقبول المنح.

## 2. المحل :

محل هذا المنح هو نقل حق عيني يتمثل في حق الانتفاع المؤبد إلى المستفيد ويجب أن تكون الأرض محل المنح متوفرة ضمن صندوق الثورة الزراعية ومعينة تعين دقيقا حسب الموضع الجغرافي والطبيعة القانونية ومساحتها وأصل ملكيتها وقت إبرام العقد.

## 3. السبب :

يكون السبب في رغبة الدولة في منح الأرض لمن يقوم فعليا باستغلالها بصورة مباشرة شخصيا أو بمساعدته أقاربه.

إضافة إلى هذه الأركان فقد حدد نصا المادتين 119 و120 على التوالي شروط الاستفادة من المنح تتمثل في شروط عامة هي الجنسية الجزائرية والتمتع بالحقوق المدنية وعدم سلوك أي موقف معادي للثورة التحريرية الكبرى، وأن يكون المستفيد راشدا مع اكتسابه للتأهيل البدني لخدمة الأرض وشروط اجتماعية وهي احتراف مهنة الفلاحة وعدم العضوية في استغلاليات التسيير الذاتي أو تعاونيات المجاهدين وكذا عدم وجود دخل خارج العمل الزراعي إضافة إلى عدم امتلاكه لأرض فلاحية أو إثبات عدم كفايتها.<sup>2</sup>

وفي حالة فقدان هذه الشروط يؤدي إلى سقوط حق الانتفاع المؤبد بالنسبة للمستفيد ويتم تعويضه بمستفيد آخر.

1 المادة 233 من الأمر 73/71، المرجع السابق..

2 بوصيغات سوسن، المرجع السابق، ص 34، ص 35.

## ثانياً : الأحكام المتضمنة في منح حق الانتفاع المؤبد.

وفق ما جاء في الأمر 73.71 فإن حق الانتفاع المؤبد ينتقل إلى الورثة الذكور فقط والذين تتوفى فيهم الشروط المنصوص عليها في المادتين 119 و120 من الأمر 73.71 في حالة عجز المستفيد أو وفاته وفي حالة عدم وجود فرع وارث من الذكور للمستفيد فإنه يتم منح حق الانتفاع هذا من جديد لفلاح آخر طبقاً لأحكام الأمر 73.71 ونلاحظ من خلال نصوص هذا الأمر أن مسألة انتقال حق الانتفاع المؤبد مسألة نسبية وفيها ضياع لحق وجه المستغل المستفيد الذي ليس له من صلبه إلى الإناث والشرع حرمه من انتقال هذا الحق نتيجة اشتراطه الاستغلال المباشر بصفة شخصية، في حين أنه أجاز إمكانية أن يتم الاستغلال بالاستعانة بأقاربهم المباشرين، وعليه يمكن للإناث خدمة الأرض الممنوحة لورثهم عن طريق الاستعانة بأقاربهم المباشرين طبقاً لنص المادة 29 من

الأمر 1.73.71<sup>1</sup>

كما نشير إلى أن المستفيد يتمتع بحقوق تمثل التزامات على عاتق الدولة وهي<sup>2</sup> :

- توفير الحماية من كل أشكال الاستغلال.
- تنظيم دورات تكوينية لتأطير الفلاحين وتكوينهم لرفع كفاءتهم.
- تدخل الدولة لتنظيم وتسويق الإنتاج الزراعي.
- تهيئة الأراضي الفلاحية والمزارع.
- إعفاء الفلاحين المستفيدين من الضرائب والرسوم مدة خمس سنوات مع تسهيل إجراءات منح القروض خاصة بامتلاك التجهيزات الفلاحية وكذا إمكانية منح إعانة مؤقتة

1 المادة 29 من الأمر 73.71 السالف الذكر.

2 المواد 111 وما يليها من الأمر 73.71 السالف الذكر.

طبقاً لما جاء في نص المادة 112 من الأمر 73.73 فإن الأصل أن منح حق الانتفاع المؤبد في ظل هذا الأمر يتم على شكل تعاونيات ويبقى الاستغلال جماعي وفق نمط الشيوع أي الحصص غير المفرزة، ويعتبر الاستغلال الفردي الاستثناء. كما أنه على المستفيد الإقامة في المكان الذي تقع فيه القطعة الأرضية الممنوحة أو في أي مكان يساعد في استغلال الأرض الممنوحة بصفة شخصية و مباشرة، كما يتعين عليه الانضمام إلى التعاونيات، ويفقد المستفيد حقه في الانتفاع المؤبد إذا أخل بالتزاماته المذكورة ويتم إسقاط الحق عن طريق المحكمة طبقاً لما جاء في نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 72-107 المؤرخ في 07/06/1972 المتضمن نماذج عقد المنح وإجراءات سحبه أو سقوط

الحق فيه.<sup>1</sup>

### **المطلب الثاني: طلب حيازة الملكية بواسطة الاستصلاح كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية**

حيازة الأرض أي الرابطة التي يقرها وينظمها القانون أو الأعراف بين وضع الإنسان اليد على أرض معينة، وسواء كان ذلك في شكل مجموعات كما هو الحال في أراضي العرش

أو في شكل فردي وذلك لاستغلالها والاستفادة من خيراتها، ويعتبر استغلال الأرض أمراً مهماً في الحياة الاجتماعية والاقتصادية وتمثل حيازة الأرض في شكل القيام بزراعتها كما يمكن أن يكون ممارسة حق الرعي.

#### **الفرع الأول : حيازة الملكية بواسطة الاستصلاح.**

##### **أولاً : تعريف الحيازة.**

يستخدم مصطلح الحيازة في لسان العرب للتعبير على الجمع وضم الإنسان شيئاً إلى نفسه من مال أو غيره فنقول احتاز شيئاً أي ضمه إلى نفسه.

1 بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص36.

## 1. التعريف الفقهي والقانوني للحيازة :

**أ. التعريف الفقهي :** نستند في تعريف الحيازة إلى الحديث الذي رواه البخاري من حديث عروة بن زبیر عن عائشة رضي الله عنها أن النبي صلی الله عليه وسلم قال " من عمر أرضا ليست لأحد فهو أحق بها" و في حديث آخر مرسلاً رواه سعيد ابن المسيب عن زيد بن أسلم مرفوعاً إلى النبي صلی الله عليه وسلم "من حاز شيئاً على خصمه عشر سنين فهو

أحق به منه "<sup>1</sup>"

كانت الحيازة و لازالت محل اهتمام كبير من قبل الفقه والقانون وقد تناولها فقهاء ت في إثراء الفكر القانوني ويعرفها جمهور العلماء في الشريعة الإسلامية على أنها حيازة الشيء و الاستيلاء عليه وضمه وانفرد المالكية باستخدام لفظ الحيازة وعرفوها كتالي حيازة الأرض أن يقوم الإنسان بوضع يده على جزء معين و تبيان وتعيين حدوده والاستئثار بالانتفاع منه في حين أن الحنفية والشافعية و الحنابلة يستخدمون لفظ الحوز وهو أن يقوم الإنسان بضم شيء إلى نفسه و يتصرف فيه كما يتصرف في ملكه و يقول الدسوقي و هو أحد أعلام المالكية في تعريف الحيازة " هي وضع اليد على الشيء والاستيلاء عليه و التصرف فيه ويكون بوحد من الأمور سكنى أو إسكان أو زرع أو غرس أو استغلال أو هبة أو صدقة أو بيع أو هدم أو بناء أو قطع شجر أو كتابة أو وطئ في رقق " ويقول العدوى في تعريف الحيازة " هي وضع اليد و التصرف في الشيء المحوز كتصرف المالك في ملكه بالبناء أو الغرس أو الهدم أو غيره من وجوه التصرف " .

1 وہبة الزحیلی، الشامل للأدلة الشرعية و الآراء المذهبية و أهم النظريات الفقهية و تحقيق الأحادیث النبویة و تخریجها الطبعة الرابعة المنقحة و المعدلة، دار الفكر دمشق، سوريا، ص 361

وفي مجمل القول فالفقه الإسلامي يعرف الحيازة بوضع اليد على الشيء و التصرف فيه عن طريق الإسكان أو الزرع أو الغرس أو البيع أو الهدم أو البناء<sup>1</sup>.

أما الفقه القانوني فقد عرفها البعض على أنها تصف فعلٍ بموجبه يستند الشخص في تصرفه بالمال المنقول أو الغير المنقول خلال وجوده في يده و يظهر ذلك من الناحية المادية في استعماله و الإفاده منه.<sup>2</sup>

ويرى حمدي باشا أن الحيازة واقعة مادية لاكتساب الحق و منح الحائز مركزا قانونيا في مواجهة الغير و ذلك بالسيطرة الفعلية على الشيء و التي تكفله حماية القانون له ولو كان غير مالك<sup>3</sup>.

ب . التعريف القانوني : لم يعرف القانون الحيازة واقتصر ذكر عناصرها التي إن توفرت تمنح لصاحبها حق حماية حيازته إلا أنه يمكننا استخلاص تعريف الحيازة من أحكام المادة 815 ق م " تزول الحيازة إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية..." من خلال نص المادة فإن الحيازة هي السيطرة الفعلية على الشيء.

و يشترط في الحيازة أن تكون هادئة و علنية و مستمرة غير منقطعة إذ تنص المادة 808 ق م على وجوب ألا تكون الحيازة خفية و إلا فقدت أثرها اتجاه من أخفيت عنهم و تعتبر الحيازة هادئة إذا تم اكتسابها من دون أي إكراه مادي كان أو معنوي فإذا حصل عليها صاحبها بالقوة أو بالتهديد تعد الحيازة معيبة بعيب الإكراه و تعتبر مسألة تقدير اقتران الحيازة بالإكراه عند كسبها ومدى احتفاظ الحائز بهذا العيب

1 عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص 19.

2 أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 251.

3 حمدي عمريasha، محررات شهر الحيازة، دار هومة مطبعة الجزائر، 2004، ص 41.

أو انقطاعه لتصبح الحيازة هادئة منتجة لآثارها مسألة موضوعية تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع حسب ظروف وملابسات الدعوة<sup>1</sup>.

ويقصد بالعلنية أن تكون الحيازة ظاهرة للعيان أي أن يمارس حيازته على مرأى ومسمع من الناس كافة وإلا كانت الحيازة غير علنية و معيبة بعيب الإخفاء طبقاً لنص المادة 808 ق م<sup>2</sup>.

ولتكون الحيازة مستمرة و غير منقطعة يجب أن تكون السيطرة الفعلية على الشيء مستمرة و منتظمة طبقاً لنص المادة 808 ق م و تعد مسألة تقدير ما إذا كانت الحيازة مستمرة أو منقطعة من اختصاص قاضي الموضوع الذي له سلطة تقديرية في ذلك<sup>3</sup>.

## ثانياً : تعريف الاستصلاح.

يقصد بالاستصلاح أن يقوم الإنسان بكل الأعمال التي من شأنها تحويل الأراضي البوار والأراضي الصحراوية والشبه صحراوية قابلة للفلاحه والاستغلال في المجال الفلاحي سواء كانت هذه الأعمال تتعلق بتهيئة الأرض وتنقيتها أو بتلك الأشغال التي تساهم في المحافظة على خصوبة التربة وزراعتها وباستغلال المياه الجوفية أو مياه السدود في السقي.

وتحت حيازة الملكية عن طريق الاستصلاح في الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة بما فيها أراضي العرش طبقاً للقانون 83.18 المتعلق بحيازة الملكية بواسطة الاستصلاح والذي كان ساري المفعول على الأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية والمناطق الشبه صحراوية أو الأراضي المنطوية على مميزات مماثلة، وكذلك على الأراضي الأخرى غير المخصصة والتابعة للملكية العامة والمدرجة ضمن الأملاك الخاصة للدولة

1 ميسون زهوبين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة مذكورة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، جامعة إلأخوة منتوري بقسنطينة 2007 ص 32

2 المادة 808 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل و المتم

3 ميسون زهوبين، المرجع السابق، ص 36.

التي أجاز المشرع حق التصرف فيها عكس الأموال الوطنية العمومية غير القابلة للتصرف، ويشترط أن تتوفر على إمكانية استخدامها في المجال الفلاحي بعد استصلاحها وتحدد المجموعات المحلية بعد أخذ رأي مصالح الفلاحة والري المساحات التي توجد بها الأراضي المخصصة للامتلاك عن طريق الاستصلاح أو بمبادرة من المترشحين لاستصلاح الأراضي أية أرض أخرى دون المساس بأحكام المادتين 2 و 4 من القانون 83.18<sup>1</sup> إلى غاية صدور قانون التوجيه الفلاحي 16.08 المؤرخ في 03/08/2008.

و قد عرفت المادة الثامنة من القانون 1883 الاستصلاح بأنه كل عمل من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال و يمكن أن تتصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه و التهيئة وتنمية الأرضي و التجهيز و السقي و التخفيض و الغراسة و المحافظة على التربة قصد إخصابها و زرعها و ينصب الاستصلاح على الأرضي الصحراوية والشبه صحراوية و على الأرضي التي تشتمل على مميزات مشابهة و على الأرضي غير المخصصة التابعة للملكية العامة وقابلة للاستصلاح، و قد استخدم المشرع مصطلح الملكية العامة بسبب تبنيه النظام الاشتراكي على أساس وحدة الأموال التابعة للدولة فهو يقصد بها الأموال التابعة للدولة سواء كانت خاصة أو عامة في حين بعد صدور قانون الأموال الوطنية 30.90 أصبحت الأموال الخاصة بالدولة هي الأموال التي يمكن التصرف بها و التي تؤدي وظيفة تملكية أي يمكن أن يتم التنازل عن ملكيتها و يقصد بالأراضي الصحراوية مجموع الأرضي الواقع في منطقة نقل نسبة الأمطار الموسمية فيها عن 100 ملم في حين أن الفقرة التي تناولت الأرضي منطوية على مميزات مماثلة وكذا الأرضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة تم صياغتها من أجل منح الأرضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح على الأرضي السهبية على أساس أنها غير مخصصة في إطار تطبيق هذا القانون كما تمنح أيضا على الأرضي المؤمنة، و قد شرعت

<sup>1</sup> القانون 83.18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح، ج ر العدد 34 لسنة 1983.

الدولة من خلال تطبيق هذا القانون في تحفيز الفلاحين على إحياء الأرض عن طريق استصلاحها، و ذلك بمنحهم ملكية هذه الأرض و ذلك لزيادة مساحة الأراضي الزراعية إذ يستثنى من تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو للصندوق الوطني للثورة الزراعية.<sup>1</sup> كما أن المادة 05 من نفس القانون أعطت للجماعات المحلية تحديد المناطق التي يمكن فيها منح الملكية عن طريق الاستصلاح و ذلك بعدأخذ رأي مصالح الفلاحة و الري، و نجد أن المشرع أعطى الحق للمترشح من طالبي الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح في إنجاز محلات ذات الاستعمال السكني مخصصة للمزارع و كذا بنايات الاستغلال و كل ملحق يساهم في زيادة مردودية إنتاج هذه الأرض الزراعية و ذلك طبقاً لما جاء في المادة 09 من القانون 18.83.

ويتم تعين موقع الأراضي المطلوب استصلاحها طبقاً لما جاء بنصوص المرسوم رقم 724.83 المؤرخ في 10.12.1983 على النحو التالي:<sup>2</sup>

يمكن أن يتم تحديد موقع الأراضي المطلوب استصلاحها في إطار مخطط تهيئة البلدية حسب شكلين متمايزين الشكل الأول يتم بمبادرة الجماعات المحلية أما الشكل الثاني فهو بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح، و تشمل عملية تحديد الموقع التي تتم بمبادرة الجماعات المحلية الأرضية الواقعة في التجمعات الزراعية الموجودة فعلاً أو احتمالاً و حواليها و لاسيما بفعل توفر مورد الماء على أن تكون هذه الأرضي محددة المساحة بعد استشارة المصالح التقنية المختصة التابعة للفلاحة و الري و أملاك الدولة و يقوم الوالي بتحديد قائمة المساحات المعينة موقعها في هذا الشكل ضمن القرار الصادر عنه و يتم تعليقه على مستوى البلديات المعنية مع إمكانية قابلية هذه القوائم للمراجعة تبعاً لتطور المعطيات المتعلقة بالإمكانيات الزراعية أو بمورد الماء، و تقسم المساحات الأرضية

1 المادة 02 من القانون 18.83 السالف الذكر.

2 المرسوم رقم 724.83 المؤرخ في 10.12.1983 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 18.83 المؤرخ في 13.08.1983 و المتعلق بحياة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر العدد 51 لسنة 1983.

التي يتم جردها في القائمة المشار إليها إلى قطع أرضية يتم فيها مراعاة أبعادها من حيث المساحة الدنيا المتazon عنها و أعمال التهيئة المحتملة، و تقوم المصالح التقنية الفلاحية في الولاية بتقدير المساحة الدنيا المتazon عنها حسب نوعية كل أرض وذلك استنادا على وحدة أساسية تتناسب و قابلية المستثمرة للحياة اقتصاديا حسب الشروط الزراعية الاقتصادية المحلية و يقصد بالتهيئة إقامة وانجاز هياكل أساسية كالمسكن و كل ما يساعد في استغلال هذه الأرض.

في حين تشمل عملية تحديد الموقع التي تتم بمبادرة من المترشحين للاستصلاح أية أرض أخرى ما عدا المساحات المعينة و ما يتصل بها مباشرة دون المساس بأحكام المادتين 02 و 04 من القانون 18.83.

#### الفرع الثاني : إجراءاتحيازة على الملكية العقارية بواسطة الاستصلاح.

وضع المشرع من خلال القانون 18.83 عدة إجراءات لتمليك العقاري الفلاحي القابل للاستصلاح و التابع للأملاك الخاصة للدولة و ذلك للحصول على حيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح و تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي :

- أن يقوم طالب الاستصلاح بتقديم طلب خطى إلى رئيس الدائرة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار الفلاحي "الأرض الفلاحية" المراد استصلاحها مرفقا بملف يشمل :
- مخطط يحدد الأرض محل طلب الحيازة عن طريق الاستصلاح و مساحتها و الطبيعة القانونية لهذه الأرض.
- برنامج عملية الاستصلاح المجمع القيام بها و مبلغ الاستثمار المخصص لذلك.

و يتم تسجيل الطلبات المرفقة بالملفات كاملة حسب الترتيب الزمني في دفترين "سجلين " يتم فتحهما لهذا الغرض مقابل تسليم وصل إيداع يخصص احد الدفترين لتسجيل الطلبات الخاصة بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعينة حسب الشكل الأول من

تعيين موقع الأراضي، و يخصص الآخر للطلبات التي تتم حسب الشكل الثاني أي أن تعيين موقع الأراضي المراد استصلاحها يتم بمبادرة المترشح للاستصلاح، و يتم بعد استلام الملفات على مستوى الدائرة إلى تسليمها للجنة التقنية التابعة للدائرة قصد دراستها و يقتصر فيها على الممثليين المحليين لمصالح الفلاحة والري و أملاك الدولة و التي تقوم أي اللجان التقنية بإبداء رأي تقني في إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح سواء كان رأيها بالموافقة أو مشفوعا بتحفظات وفي حالة عدم الموافقة يجب التعليل بالأسباب الكامنة وراء هذا الرفض خلال أجل شهر واحد و ذلك طبقا لما جاء بالمادتين 11 و 12 من المرسوم 724.83.

وطبقا لما جاء في نص المادة 13 فإنه يتم إرسال الملفات مصحوبة برأي اللجنة التقنية إلى المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي تقع في إقليمها هذه الأرضي و ذلك للتداول في شأنها سواء في الدورة العادية أو الدورة غير العادية إن اقتضى الحال و في حالة تم الرفض من طرف المجلس الشعبي البلدي لملف فإنه يستوجب تبرير ذلك بالأسباب القانونية.<sup>1</sup>

يتم إرسال المداولات إلى الوالي المختص للموافقة عليها حسب الأشكال و في الآجال القانونية و كل رفض من الوالي لأي ملف يجب أن يبرر بسبب قانوني و يتم تبليغه للمترشح الذي يملك حق الطعن وفقا للتشريع المعمول به و كذلك الأمر عندما يكون اعتماد الملف مصحوبا بتحفظات أو بتعليمات تقنية خاصة.<sup>2</sup>

وفقا لما جاء في المادة 15 من نفس المرسوم فإنه يتم إرسال قرار الوالي مصحوبا بمداولات المجلس الشعبي البلدي و مخطط القطع الأرضية أن اقتضى الأمر إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية و أملاك الدولة " مديرية أملاك الدولة حاليا" و ذلك لإعداد عقد الملكية المعلق بشرط فاسخ وفق النموذج المحدد من طرف وزير المالية، و يتم تسجيل العقد

<sup>1</sup> المادة 13 من المرسوم 724.83 السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 14 من نفس المرسوم.

بعد تحريره و إمضائه من طرف المدير الوالي لأملاك الدولة و المستفيد من العقد ثم يشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

و يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبلیغ قرار الوالي إلى المعنیين فور تسلمه ليكون هذا القرار بمثابة إذن بالشروع في أشغال الاستصلاح و يعتبر الطلب مقبولا إذا لم يستلم صاحب الطلب أي رفض أو أي قرار بالموافقة بعد انقضاء مدة 3 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع المترشح ملفه و يتعين في هذه الحالة على المجلس الشعبي البلدي أن يسلم <sup>1</sup>شهادة تعرف للمترشح بصفة المالك.

وقد حدد المرسوم 724.83 كیفیات معاينة الاستصلاح و متابعته إلى غایة رفع الشرط الفاسخ.إذ جاء في المادة 6 منه کیفیة تحديد المساحة الدنيا المتازل عنها إذ أوكل للمصالح التقنية الفلاحية في الولاية تقديرها استنادا إلى وحدة أساسية تناسب مستمرة قابلة للحياة اقتصاديا حسب الشروط الزراعية الاقتصادية المحلية.

ويقوم المترشح لاستصلاح الأرض بتقديم طلب مكتوب إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها مرفقا بملف مقابل وصل إيداع <sup>2</sup> و طبقا لما جاء في المادة 18 من نفس المرسوم فإنه يتم الاحتفاظ بملفات طالبي حيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح لدى المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي تقع داخل إقليمها الأرض الفلاحية محل طلب التملك طيلة مدة الاستصلاح أي إلى غایة رفع شرط الفاسخ و الذي

1 المادة 16 من المرسوم 724.83 المؤرخ في 10.12.1983 يحدد کیفیات تطبيق القانون رقم 1883 المؤرخ في 13.8.1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، ج العدد 15 لسنة 1983.

2 المادة 8 من المرسوم 724.83 المؤرخ في 10.12.1983 يحدد کیفیات تطبيق القانون رقم 1883 المؤرخ في 13.8.1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، ج العدد 15 لسنة 1983.

يتم بعد معاينة اللجنة التقنية على مستوى الدائرة لبرنامج الاستصلاح ومدى إنجاز طالب

حيازة الملكية لمشروعه و تتكون اللجنة من:<sup>1</sup>

- رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي.

- الممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين.

- الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية.

- الممثل المحلي لمصالح الري.

- الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة.

تقوم هذه اللجنة بالانتقال إلى الأرض محل طلب حيازة الملكية للوقوف على مدى إنجاز طالب الملكية لمشروع الاستصلاح و ذلك خلال أجل خمس سنوات من تاريخ صدور قرار الوالي بالموافقة على طلبه و يتم بعد انتهاء المعاينة الميدانية إعداد تقرير يتم إمضاؤه من طرف أعضاء اللجنة و توجه نسخة الأصلية إلى المجلس الشعبي البلدي المعنى ونسخة ثانية إلى المالك المعنى و نشير بهذا الصدد بأنه يتم إعداد تقرير أو ما يعرف بمحضر المعاينة إداريا في عدة نسخ أصلية و في حالة ما إذا كان تقرير المعاينة إيجابيا أي موافقة اللجنة على رفع الشرط الفاسخ يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتقديم طلب إلى الوالي المختص إقليميا لرفع الشرط الفاسخ خلال 15 يوما الموالية على الأكثر من تاريخ تسلمه التقرير وهذا طبقا بما جاء من نص المادة 23 من نفس المرسوم و يتم إثبات رفع الشرط الفاسخ بقرار يصدره الوالي و يسلم خلال شهر من تاريخ تقديم الطلب و يبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي و المالك وترسل نسخة أصلية منه إلى مصالح أملاك الدولة للقيام بإجراءات إشهار القرار بالمحافظة العقارية قصد إلغاء و رفع الشرط الفاسخ "شرط البطلان".

---

<sup>1</sup> المادة 21 من نفس المرسوم.

وقد أجازت المادة 25 من المرسوم السالف الذكر للملك في حال ما إذا كان تقرير المعاينة سلبياً أن يستوفي الأجل الأقصى الذي قدره خمس سنوات إن لم يكن قد استنفذها وعند انتهاء السنوات الخمس و عدم وجود أي ذريعة للملك بأي سبب قاهر يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص بناءً على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إبطال العقد الأولي المسلم للملك تحت قيد الشرط الفاسخ "شرط البطلان" و يمكن للجنة المعاينة إذا ما استنفذ أجل الخمس سنوات و لم يكن الاستصلاح إلا جزئياً أن تقوم بتعديل مساحة العقد بالموافقة على رفع الشرط الفاسخ وفق مساحة الجزء المستصلاح.

ومن خلال دراسة المرسوم 724.83 نجد أنه تضمن في الفصل الخامس المعنون بأحكام مختلفة في المادة 28 أنه يمكن تطبيق أحكام هذا المرسوم من حيث الإجراءات لأجل حيازة الملكية الفلاحية في المناطق الجبلية خاصة عن طريق استصلاح قطعة أرض لا تتناسب مساحتها خصائص مستثمرة قابلة للحياة اقتصادياً طبقاً لما جاء في مفهوم المادة 06 أعلاه.

## الفصل الثاني :

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأملاك الوطنية الخاصة عن

طريق منح حق انتفاع دائم.

## الفصل الثاني :

### استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن

طريق منح حق انتفاع دائم.

بتصور قانون المستثمارات الفلاحية رقم 19.87 المؤرخ في 19.12.2008 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين الفلاحين و واجباتهم تم إلغاء صراحة قانون التسيير الذاتي في الفلاحة بموجب أحكام المادة 49 منه في حين اكتفى بالإلغاء الضمني لقانون الثورة الزراعية كما قد بينت المادة 03 من هذا القانون آلية المنح في ظل هذا القانون بالنص على كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والمتمثل في شكل المستثمارات الجماعية و الفردية، و قد جاء النص كما يلي: "ت تكون الأراضي المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون وكذا الوسائل الأخرى المتعلقة بها في شكل مستثمارات فلاحية جماعية متجانسة تتطابق مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منه الجماعة و قدرته على العمل مع منهاج الإنتاج المتوفرة وقدرات الأرضي".

و سنتطرق في هذا الفصل إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول القواعد المنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في ظل القانون 19.87 بينما نتناول في المبحث الثاني المنازعات المترتبة عن إنشاء المستثمارات الفلاحية.

## المبحث الأول: القواعد المنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في ظل القانون

### 19.87

تم منح في ظل القانون 19.87 للفلاحين المنتجين حق انتفاع دائم في شكل مستثمرات فلاحية جماعية و فردية على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة وفق قواعد محددة ففي المستثمرات الجماعية يتم منح حق الانتفاع الدائم بالتساوي و على الشيوع بالنسبة لأعضاء كل مستثمرة مقابل دفع إتاوة سنوية يحدد قيمتها قانون المالية ويتم تسديدها بالتقسيط.

#### المطلب الأول : تنظيم المستثمرات الفلاحية.

تعتبر المستثمرة الفلاحية ذات بعد اقتصادي بحكم أنها تهدف لتحقيق استغلال الأراضي الفلاحية بأقصى ربح ممكن دون الأخذ بعين الاعتبار ما يتربّع عن ذلك من آثار سياسية و اجتماعية<sup>1</sup>. و يتم إنشاؤها بموجب عقد إداري تعدد مديرية أملاك الدولة بالولاية.

#### الفرع الأول : تنظيم حق الانتفاع الدائم.

تقوم المستثمرات الفلاحية على أساس منح الدولة للمنتجين الفلاحين حق انتفاع دائم لذلك وقبل التطرق لتعريف حق الانتفاع الدائم يجب أن ندرج على تعريف المستثمرة الفلاحية.

#### أولا : تعريف المستثمرة الفلاحية

لتحديد تعريف المستثمرة نتطرق أولا إلى تعريف الاستثمار الفلاحي إذ يعرف بأنه كل جهد يبذل بهدف تحقيق ربح مالي في القطاع الفلاحي سواء قام به شخص عمومي أو

---

<sup>1</sup> عجة الجيلالي، المرجع السابق، الصفحة 180.

شخص خاص كما أن هناك استثمار لا يهدف لتحقيق المال بل لتحقيق منفعة عامة و هو ما يعرف بالاستثمار المستقل.<sup>1</sup>

و من خلال أحكام القانون رقم 1987 نجد أنه لم يعط تعريفاً للمستثمارات الفلاحية إلا أننا من خلال استقرائنا لنص المادة الأولى و المادة الثالثة منه نستنتج أنه يقصد بالمستثمرة الفلاحية كل جهد يبذل في مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في شكل مستثمارات جماعية أو فردية لتحقيق الأهداف المرجوة من هذا القانون وهي :

- ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثل.

- رفع الإنتاج والإنتاجية بهدف تلبية الحاجيات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني.

- تمكين المنتجين من ممارسة مسؤوليتهم في استغلال الأراضي.

- ضمان الاستقلالية الفعلية للمستثمارات الفلاحية.

- إقامة صلة خاصة بين دخل المنتجين و حاصل الإنتاج.

كما أنه من خلال القانون الأساسي للمستثمرة الفلاحية الجماعية فإن المستثمرة تعتبر شركة أشخاص مدنية تخضع للتشريع المعمول به و للأحكام الخاصة التي ينص عليها هذا القانون و تتمتع بكمال الأهلية القانونية في الاشتراط و الالتزام و التعاقد طبقاً لقواعد القانون المدني و أحكام التشريع المعمول بها وفقاً لما جاء بنص المادتين 13 و 14 من القانون.

فالحكومة استخدمت مصطلح المستثمرة للدلالة على أن هذا القانون يهدف إلى زيادة قيمة وسائل الإنتاج و تشجيع المنتجين على الاستثمار من خلال التوظيف، و استثمار

---

1 بهلوس حسن " محدث بلقاسم " ، الاستثمار و إشكالية التوازن الجهوي للجزائر ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1990 ، الصفحة 13.

أموالهم في استغلال الأراضي الفلاحية لتحسين مردودية الإنتاج و النهوض بالقطاع الفلاحي الذي يساهم في تنمية الاقتصاد الوطني عموماً وذلك بمن الفلاحين المنتجين حق انتفاع دائم بموجب عقد إداري قابل للانتقال للورثة وفقاً لأحكام الميراث و يخول حق الانتفاع الدائم لصاحبها سلطة استعمال و استغلال الأرض الفلاحية والتصرف فيها فقد عرف الفقه حق الانتفاع على أنه "حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير و استغلاله مع وجوب المحافظة عليه لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي حتماً بموته

1".

### ثانياً : تعريف حق الانتفاع الدائم.

المشرع لم يعط تعريفاً لحق الانتفاع بينما تعرض له في القانون المدني ضمن أحكام المواد من 844 إلى 854 تاركاً للفقه القيام بتعريف حق الانتفاع.

إذ عرفه الفقه الفرنسي بأنه حق عيني يمنح على سبيل الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط المحافظة عليه لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع، و الذي ينتهي حتماً بموته المنتفع، بينما عرفه الفقيه عبد الرزاق السنهوري على أنه حق عيني للمنتفع يقع مباشرة على الشيء المنتفع به و لا يتوسط بينهما مالك الشيء.<sup>2</sup> كما يعرف حق الانتفاع أيضاً على أنه "حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير و استغلاله مع وجوب المحافظة عليه لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي حتماً بموته المنتفع" وعرفه فقه آخر "الحق في استغلال الأشياء المملوكة للغير، كما يستغلها المالك لنفسه بشرط المحافظة على كيانها".<sup>3</sup>

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 133.

2 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة في الملكية، المجلد الثاني، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، ص 1627.

3 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 128.

نستنتج من التعريف السابقة خاصة التعريف الأخير أن حق الانتفاع حق عيني يتفرع عن حق الملكية و يخول لصاحب السلطات المخولة لصاحب حق الملكية باستثناء حق التصرف في ملكية الرقابة التي يحتفظ بها المالك فالمنتفع يمكنه استعمال و استغلال العين المملوكة للغير شرط المحافظة عليها و ردها إلى المالك الرقابة عند نهاية مدة الانتفاع إلا أنه و من خلال الأحكام المنظمة في القانون المدني و القوانين الخاصة الأخرى كالقانون 1987 قانون المستثمارات الفلاحية و كذا القانون 03.10 و المراسيم التنفيذية سواء تلك المتعلقة بمنح حق الانتفاع أو منح حق الامتياز لا تقر انتهاء حق الانتفاع بموت المتنفع كما جاء في التعريف السابقة بل تقر إمكانية إنتقال حق الانتفاع إلى الورثة أي أن حق الانتفاع قابل للوراثة.

إذ نجد أن المادة 08 من القانون 87.19 تناولت حق الانتفاع على أنه حق عيني عقاري يمنح على الشيوع و بالتساوي بين أعضاء المستثمرة قابل للنقل و التنازل والاحتجز عليه.

#### الفرع الثاني : خصائص حق الانتفاع.

تناول المشرع الجزائري حق الانتفاع في إطار أحكام قانون 1987 بكيفية مماثلة لحق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني لاسيما من حيث منح المستفيدين المتنفعين سلطة مباشرة على العين المتنفع بها، إلا أنه باستقراء نصوص المواد 06 و 08 و 12 من قانون 1987 نستخلص أن حق الانتفاع الدائم الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، يتمتع بخصائص تختلف عن خصائص حق الانتفاع الوارد في القانون المدني، من أهمها :

## أولاً . حق الانتفاع حق دائم :

يتميز حق الانتفاع الممنوح في القانون 1987 بالديمومة عكس ما هو وارد في القانون المدني الذي يتناول حق الانتفاع على أساس أنه حق مؤقت يتقرر لمدة مؤقتة ومحددة بأجل معين أو بحياة المنتفع، و ينتهي حتماً بوفاته في هذه الحالة في حين أن القانون 1987 منح حق الانتفاع على وجه دائم أي غير محدد بأجل معين و لا ينتهي بوفاة المستفيد كونه قابلاً للنقل وبذلك ينتقل إلى ورثة المستفيد طبقاً لأحكام و قواعد الميراث.

## ثانياً . قابلية حق الانتفاع للنقل :

طبقاً لما جاء في نص المادة 08 من القانون 1987 والذي تناول قابلية الحقوق العينية العقارية كما حدتها المادة 06 و 07 والممنوحة على الشيوع و بالتساوي بين أعضاء الجماعات قابلة للنقل و التنازل و الحجز طبقاً لأحكام هذا القانون و التشريع المعمول به و كذا نص المادة 23 من هذا القانون و الذي جاء فيه " تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل و التنازل و الحجز مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة " و جاء في المادة 26 منه " في حالة تعدد الورثة و ذوي الحقوق يمكن هؤلاء أن يختاروا واحداً منهم ليمثلهم في الحقوق و الواجبات و يتکفل بحقوق وأعباء الحصة،..."

"هذه المواد تبين أن حق الانتفاع الممنوح في ظل القانون 1987 لا ينتهي بوفاة المستفيد المنتفع بل ينتقل إلى الورثة و يمكن للورثة التنازل عن حصصهم حسب الشروط المحددة في المادة 24 من هذا القانون و يثبت انتقال حق الانتفاع الدائم إلى الورثة عن طريق شهادة توثيقية يتم إعدادها طبقاً لأحكام المادة 91 من المرسوم 63.76 المؤرخ في 1976.03.25 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و التي تنص على أن كل انتقال أو إنشاء أو

انقضاء حقوق عينية عقارية بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة.<sup>1</sup>

وقد تبنى القضاء قابلية حق الانتفاع المنووح في إطار أحكام القانون 19.87 لانتقال إلى الورثة، و هذا ما نجده في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2003.01.19 و التي أقرت فيه بأنه يحق للأرملة الحلو محل زوجها المتوفى في نفس حقوقه و واجباته في الاستغلال الجماعي للأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إطار المستثمرات الفلاحية تطبيقاً لأحكام المادتين 23 و 24 من القانون 19.87 إذ جاء في حيئات القرار :

حيث يستخلص من عناصر الملف بأن السيد ب . زوج المدعية في الطعن كان عضواً في المستثمرة الفلاحية الجماعية "سرار صالح" بموجب عقد إداري مؤرخ في 1991.07.08 و توفي في 1992.03.23 و أنه بصفته عضواً في المستثمرة الفلاحية الجماعية كان يتمتع بحق انتفاع دائم على سبيل الشيوع و أنه طبقاً لمقتضيات المواد 24,23,08 من القانون 19.87 فان حصته قابلة للنقل و التنازل و الحجز مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة و أنه عند وفاته فإن أرملته المدعية في الطعن لها صفة للحلول محل زوجها المتوفى في نفس الحقوق و الواجبات خاصة وأنها أثبتت صفتها كعاملة فلاحية بموجب شهادة و أن طلبها مقدم بعد وفاة زوجها...<sup>2</sup>

و في حالة عدم وجود ورثة للمستفيد المتوفى فإن حصته في حق الانتفاع تعتبر مالاً شاغراً لا وارث له طبقاً للمادة 773 من القانون المدني و يخضع للأحكام و الإجراءات المنصوص عليها في المادة 91 من القانون 30.90 قانون الأملاك الوطنية و كذا

1 المادة 91 من المرسوم 63.76 المؤرخ في 1976.03.25،المتعلق بتأسيس السجل العقاري،ج ر العدد 30 لسنة 1976.

2 بوعافية رضا، المرجع السابق، الصفحة 139.

المواد 88، 89، 90 من المرسوم التنفيذي رقم 45491 المؤرخ في 1991.11.23 والمتعلق بإدارة و تسبيير الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة.<sup>1</sup>

وفي حال ما إذا ترك المستفيد المتوفى ورثة قصر و هي الحالة التي لم يتناولها القانون 1987 إلا أنه يتم الرجوع إلى القواعد العامة و ذلك بتوكيل شخص يتولى عنهم القيام بما يتوجب عليه في ظل أحكام القانون 1987 ويكون بصفة أجير.<sup>2</sup>

### ثالثا . حق الانتفاع حق قابل للتنازل :

منح المشرع المستفيدين من حق الانتفاع الدائم الحق في التنازل عن حق الانتفاع مع مراعاة أحكام القانون 1987 و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالمستثمras الفلاحية خاصة ما يتعلق بالحفظ على العنصر الجماعي في المستمرة الفلاحية الجماعية، التي يشترط القانون أن يكون عدد أعضائها على الأقل 3 منتجين فلاحين طبقا لما جاء بنص المادة 11 من القانون 1987 و التي نصت على " يكون ثلاثة منتجين فلاحين أو أكثر، كما حددت ذلك المادة 09 أعلاه، و باختيار متبادل فيما بينهم، جماعة قصد إنشاء مستمرة فلاحية جماعية.

تحدد كيفيات تكوين الجماعات و المستثمras عن طريق التنظيم."

و نجد أنه في الغالب يتم تكوين المستثمras الفلاحية الجماعية على اعتبارات شخصية كصلة القرابة أو الجوار، وقد اعتبر المشرع من خلال المادة 13 من نفس القانون المستمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية تتمتع بكمال الأهلية القانونية في الالتزام والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني و القانون 1987

1 بن رقية بن يوسف، شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمras الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، بن عكnon، عدد خاص، 2002، ص 13.

2 بن رقية يوسف، شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمras الفلاحية، المرجع السابق، ص 12

و يتم استغلال الأراضي الممنوحة لهم جماعيا وعلى الشيوع حسب حصص متساوية وت تكون حصة كل واحد من حق الانتفاع والأموال المتنازل عنها بصفة كاملة وهي ملك المستثمرة طيلة مدة استمرارها.<sup>1</sup>

و يتم أثناء التنازل مراعاة ما جاء بنص المادة 09 من القانون 1987 و التي جاء في فقرتها الثانية " لا يجوز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة " وأيضا أحكام المادة 24 والتي نصت على " لا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي و تعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استقadero من تكوين فلاحي و للعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية " و كذلك ما جاء بنص المادة 25 " يشترط في كل مستثمر جديد ما عدا الدولة و العامل في المستثمرة الفلاحية الجماعية أن ينال قبول الأعضاء الآخرين مسبقا.

يحل المشتري في جميع الحالات محل البائع في حقوقه و واجباته."

و مما سبق نستخلص أن حق الانتفاع الدائم الممنوح في إطار أحكام القانون 1987 قابل للتصرف فيه و التنازل عنه سواء بمقابل أو بدون مقابل إلا أن هذا التنازل مقيد بشروط يجب توافرها في المتنازل و المتنازل إليه وأهمها :

- أن يتم التنازل لشخص طبيعي من جنسية جزائرية ويتمتع بصفة فلاح مع مراعاة المستفيدين من أولوية المنح ويمكن للدولة أن تمارس حق الشفعة.
- أن ينال مسبقا موافقة بقية الأعضاء في المستثمرة باستثناء الدولة مالكة حق الرقابة.
- أن يتم إفراغ مضمون التنازل في عقد رسمي و يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر لدى المحافظة العقارية طبقا للمادتين 34 و 35 من القانون 1987.

---

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

نشير في هذا الصدد إلى أن حصة المستفيد هي وحدة لا تتجزأ و تتكون من نصبيه في حق الانتفاع و الأموال المتنازل عنها لفائده و لا يمكنه الادعاء بالتصرف في حق الانتفاع والمطالبة بالاحتفاظ بالأموال الأخرى.<sup>1</sup>

و يترتب على التنازل حلول المشتري محل المستفيد في الحقوق و الواجبات وفقا لما جاء في نص المادة 25 من القانون 19.87.

#### رابعا . حق الانتفاع الدائم قابل للحجز عليه :

وفقا لما جاء بنص المادتين 08 و 23 من القانون 19.87 فإن حق الانتفاع قابل للحجز بوصفه حق عيني عقاري و عليه فإنه يخضع لإجراءات الحجز على العقار إلا أن طبيعة قابلية حق الانتفاع الدائم للحجز عليه في ظل القانون 19.87 تستوجب مراعاة الشروط الخاصة بمنحه و طبيعة هذا الحق طبقا لما جاء في نصوص القانون 19.87 وأهمها :

- أن تتوفر في من يرسى عليه المزاد صفة منتج في القطاع الفلاحي أو له تكوين في هذا القطاع و أن لا يكون عضو في أي مستثمرة فلاحية أخرى و أن لا يكون يملك حصة في هذه المستثمرة.

- إذا تم الحجز على جميع أموال المستثمرة الفلاحية الجماعية فإن من يرسى عليهم المزاد يجب أن لا يقلوا عن ثلاثة أعضاء و هو الشرط الأدنى للعدد في تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية و هذا ما نصت عليه المادة 39 من القانون 19.87 " لا يمكن مخالفة القواعد المنصوص عليها في هذا القانون حتى في حالة البيع الإجباري."

---

1 بن رقية يوسف، شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص

كما يجب أن تتوفر فيهم صفة المنتج الفلاحي و لتفادي إجراءات الحجز و ما يتربّع عليها فقد أعطى المشرع من خلال المادة 24 من نفس القانون الحق في ممارسة الشفعة ممثّلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقوم بشراء حصص للمدينين شريطة أن تبدأ بممارسة حق الشفعة قبل البدء في إجراءات الحجز.<sup>1</sup>

**المطلب الثاني: شروط منح حق الانتفاع الدائم.**

**الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية للمستفيد.**

جاء في نص المادة 10 من القانون 1987: "تمنح الحقوق المنصوص عليها في هذا القانون لأشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين لم تكن لهم مواقف غير مشرفة طوال حرب التحرير الوطني.

تمنح هذه الحقوق بالدرجة الأولى للعمال الدائمين و غيرهم من مستخدمي تأطير المستثمارات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون و ذلك بقصد الأراضي المشار إليها في المادة الأولى أعلاه.

كما يمكن منح هذه الحقوق لجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة مهندسين و تقنيين فلاحين و عمال موسميين و كذا فلاحين الشباب على الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمارات الجماعية من قبل العمال المشار إليهم في الفقرة الأولى من هذه المادة و في كل حالة من هذه الحالات المشار إليها أعلاه تمنح الأولوية للمجاهدين و ذوي الحقوق."

ننطرق إلى هذه الشروط المذكورة في المادة أعلاه بالتفصيل :

---

1 بن رقية بن يوسف، شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمارات الفلاحية، المرجع السابق، ص 14

## أولاً. الشرط الأول أن يكون المستفيد شخصاً طبيعياً :

من خلال نص المادة لا يمكن منح حق الانتفاع الدائم إلا للأشخاص الطبيعيين واستثنى المشرع الأشخاص المعنوية سواء كانت عامة أو خاصة، فالأشخاص الاعتبارية العامة هي الدولة و الولاية و البلدية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و التي تخضع لأحكام و قواعد القانون العام أما الأشخاص الاعتبارية الخاصة فهي الأشخاص الاعتبارية التي تخضع للقانون الخاص كالتعاونيات و الجمعيات و المؤسسات الاشتراكية وكل المجموعات التي يمنحها القانون الشخصية الاعتبارية، و تثار هنا مسألة اعتبار المستثمرة شخصاً معنواً أم في حكم الشخص الطبيعي فمن خلال نص المادة 13 فهي تعتبر شخصاً معنواً على أساس أنه اعتبرها شركة أشخاص مدنية و بالرجوع لنص المادة 21 التي تستوجب أن يقوم كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية بالمشاركة بصفة مباشرة و شخصية في الأشغال ضمن إطار جماعي فهذا لا ينطبق في شركة الأشخاص المدنية التي يفترض أن يحدد نظامها الأساسي دور و مهام كل عضو في هذه الشركة و لا يشترط بالضرورة أن يقوم كل الأعضاء بصفة مباشرة و شخصية بنفس الأعمال فمن خلال هذين النصين نستشف أن المشرع لا يمنح حق الانتفاع الدائم للمستثمرة بل لأعضاء المستثمرة على أساس استفادة أشخاص طبيعيين مقابل دفعهم لإنفاذ سنوية ولذلك يشترط تقديم بطاقة التعريف الوطنية لكل عضو من أعضاء المستثمرة، وينبغي على الشخص الطبيعي أن يستوفي الشروط العامة لاكتساب الحقوق و تحمل الالتزامات المتمثلة في الأهلية القانونية أي أن يكون راشداً و أن يتمتع بقوه العقلية و ألا يكون محجوراً عليه<sup>1</sup>.

## ثانياً . الشرط الثاني أن يتمتع المستفيد بالجنسية الجزائرية:

طبقاً لأحكام القانون 19.87 فإنه لا يمنح حق الانتفاع الدائم إلا للأشخاص المتمتعين بالجنسية الجزائرية و لم تحدد أحكام هذا القانون طبيعة الجنسية جنسية أصلية أم

<sup>1</sup> المادتين 13 و 21 من القانون 19.87، المرجع السابق.

جنسية مكتسبة و المشرع الجزائري يهدف من وراء هذا الشرط إلى أن يبقى حق استغلال الأراضي و استثمارها حكرا على المواطنين الجزائريين دون غيرهم من الأجانب على اعتبار أن هذه الأرضي الفلاحية جزء لا يتجزأ من الإقليم، و هو أحد مكونات الدولة بالمفهوم الحديث و مرتبط ارتباطا وثيقا بالسيادة الوطنية من جهة و من جهة أخرى تعتبر الأرضي الفلاحية موردا من الموارد الطبيعية ذات أهمية اقتصادية ومكون من مكونات أملاك الدولة أو ما يعرف قبل القانون 30.90 بالملكية العامة أو ملك المجموعة الوطنية على أساس اتباع النظام الجزائري آنذاك للنهج الاشتراكي القائم على الملكية العامة، و بعد صدور القانون 30.90 قانون الأملاك الوطنية أصبحت الأرضي الفلاحية أهم مكون من مكونات الأملاك الوطنية الخاصة و قد قسم المشرع الأرضي الفلاحية تبعا لتقسيمه للملكية إلى أملاك وطنية و أملاك خاصة و أملاك وقفية و عليه نجد أراضي فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة و أراضي فلاحية تابعة للأملاك الوقفية و أراضي فلاحية ذات ملكية خاصة.

### ثالثا . الشرط الثالث أن لا تكون للمستفيد مواقف معادية لحرب التحرير الوطني :

وفي هذا الصدد صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 245 المتعلق بتطهير مستفيدي القانون رقم 19.87 الذين لهم سلوك غير مشرف أثناء حرب التحرير الوطنية و نصت المادة 10 منه "نظرا لغياب السند القانوني في هذا المجال فإن فريق عمل متكون من ممثلين عن وزارة الفلاحة و وزارة المجاهدين و أبناء الشهداء قد تشكل لدراسة الموضوع و اقتراح الطريقة أو الأسلوب الأمثل الواجب إتباعه و النتائج التي سيتوصل إليها فريق العمال ستنسخ بوضع الإطار القانوني الملائم و تعين قائمة مركزية للأشخاص المعنيين".<sup>1</sup>

---

1 بوصيغات سوسن، المرجع السابق، الصفحة 46.

## الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالحالة المهنية المستفيد.

من خلال ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 10 المذكورة أعلاه فإن حق الانتفاع الدائم يمكن أن يمنح لجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة المهندسين و التقنيين الفلاحين و كذا العمال الموسميين و كذا الفلاحين الشباب.

### أولا . فئة العمال الدائمين :

فقد رأينا سابقا في مرحلة التسبيب الذاتي أنه يوجد صنفان من العمال عمال دائمون وهم أعضاء الاستغلالية الفلاحية المسيرة ذاتيا و صنف ثانٍ هم العمال الموسميون الذين يتم جلبهم للعمل في موسم معين و بالرجوع لنص هذه المادة فإن القانون 1987 أعطى الحق لفئة العمال الدائمين في المزارع الفلاحية في إنشاء مستثمارات فلاحية طبقا لأحكام هذا القانون و يعتبر عاملا دائما كل شخص مارس عمله في المزرعة بصفته عضوا في الاستغلالية المسيرة ذاتيا إلى غاية الموسم الزراعي 1986.1987 و يضاف إلى ذلك العامل الموجود في وضعية انتداب و سبق له أن مارس عمله بالمزرعة الاشتراكية لأسباب تقتضيها مصلحة الخدمة في هيكل آخر تابعة للقطاع الفلاحي و أيضا العامل المعنى بتقليل عدد العمال خلال الموسم 1986.1987 في إطار تطبيق التعليمية رقم 1114 المؤرخة في 1986.11.09 و المتعلقة بمرودية المزارع الاشتراكية أو في وظيفة أداء الخدمة الوطنية<sup>1</sup>. يعتبر هؤلاء العمال أصحاب أولوية للحصول على حق الانتفاع الدائم نظرا لاستفادتهم بحق انتفاع لمدة غير محددة، و وبالتالي يقع على عاتق الدولة خاصة في حالة تقليل عدد العمال في الاستغلاليات الزراعية أن تقوم بإجراء يكفل حق المستفيد ضمن تلك الاستغلاليات و الذي تم حرمانه من حق الانتفاع المؤبد كتعويض له أن تمنح له فرصة ثانية في إطار أحكام القانون 19.87 و يستفيد بموجبه من حق انتفاع دائم.

1 بن رقية بن يوسف، شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمارات الفلاحية، المرجع السابق، ص

## ثانيا . فئة حاملي الشهادات في المجال الفلاحي :

يمكن لخريجي مؤسسات التكوين الفلاحي من مهندسين و تقنيين فلاحين أن يستفيدوا من حق الانتفاع الدائم طبقا للقانون 1987، و يهدف المشرع من وراء ذلك إلى رفع مردودية الإنتاج من خلال الاستفادة من معارفهم و كفافتهم و خبرتهم في الميدان الفلاحي بناءً على ما جاء بنص المادة 20<sup>1</sup> فإنه يتم منح حق الانتفاع لفائدة هذه الفئة على الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمارات الجماعية من قبل العمال الدائمين، و يشترط القانون أن يتم تكوين هذه الفئة في جماعات لتشكيل مستثمارات جماعية.

## ثالثا. فئة العمال الموسميين :

يقصد بالعامل الموسمي العامل الذي يعمل بالمزرعة موسميا زراعيا فعمله غير دائم وإنما يتم وفقا لحاجة المزرعة في فترة معينة هي في أغلب الأحيان تكون في موسم الزرع أو الحرث أو الغرس و في موسم جني الثمار أو الحصاد فيه إذ إن الاستغلاليات الزراعية و التعاونيات الفلاحية كانت تخلق مناصب عمل موسمية لفائدة هذه الفئة وقد أعطى المشرع من خلال القانون 1987 لهذه الفئة الاستفادة من حق الانتفاع الدائم حسب الأولوية المنصوص عليها في المادة 10 من هذا القانون.

## رابعا . فئة الفلاحين الشباب :

يستفيد الفلاحون الشباب وفقا للأولوية المنصوص عليها في المادة 10 من القانون 1987 إذ يمكن لهؤلاء الشباب الاستفادة من المباني و الأراضي غير المخصصة و غير المستعملة والتي يمكن استعمالها كأرضية لنشاطات اقتصادية كفيلة بالنهوض بالقطاع الفلاحي و دفع عجلة النمو الاقتصادي نحو التطور.

---

1 المادة 20 من القانون 1987، المرجع السابق.

#### خامسا . فئة المجاهدين وذوي الحقوق :

من خلال ما جاء في المادة 10 من القانون 1987 فإنه تمنح الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق للاستفادة من حق الانتفاع الدائم في ظل هذا القانون و يقول الأستاذ بن رقيبة يوسف في هذا الشأن " أنه يقصد بالأولوية أن يتقدم في الاستفادة من حق الانتفاع المجاهدين و ذوي الحقوق متى توفرت فيهم صفة من الصفات المذكورة في الفقرات الأولى من المادة 10 فإذا كان المجاهد أو أحد ذوي الحقوق عاما دائما فإنه يفضل و تكون له أولوية على العمال الدائمين الآخرين و في حالة ما إذا كان المجاهد أو أحد ذوي الحقوق مهندسا أو تقنيا في الفلاحة فإنه يفضل و يتقدم في الاستفادة على المهندسين أو التقنيين في الفلاحة<sup>1</sup>.

#### سادسا . أن يكون المستفيد حائزا لصفة فلاح :

من خلال استقرائنا لنص المادة 06 من القانون 1987 و التي جاء في نص فقرتها الأولى ما يلي " تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعينين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستمرة " نستنتج أنه يشترط في الاستفادة من حق الانتفاع الدائم أن يكون الشخص من المنتجين الفلاحين أي يتمتع بصفة الفلاح و لم يشترط القانون صراحة أن يكون المستفيد حائزا على بطاقة فلاح إذ يمكن اعتبار كل من يثبت ممارسته للفلاحة شخصا منتجا فلاحيا .

---

1 بن رقيبيين يوسف، المرجع السابق، ص 132.

و من خلال ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 6396 المؤرخ في 1996.01.27<sup>1</sup> خاصة في المواد من المادة الثانية إلى المادة الخامسة فإنه يعرف النشاطات الفلاحية كالتالي:

. يعتبر ذو طابع فلاحي كل نشاط يرتبط بسير دورة نمو منتوج نباتي أو حيواني وتکاثرها طبقاً لنص المادة 02 منه.

- يعتبر ذو طابع فلاحي كل نشاط يستند إلى الاستغلال أو هو امتداد له لا سيما خزن المنتجات النباتية أو الحيوانية و تحويلها و تسويقها و توضيبها عندما تتولد هذه المنتجات من الاستغلال طبقاً لنص المادة 3 منه.

- تحفظ النشاطات المعرفة أعلاه بطبعتها الفلاحية طبقاً لما جاء في نص المادة 04 من هذا المرسوم فيما يأتي :

- سواء أكانت مرتبطة بالتربيه أم غير مرتبطة.

- ومهما كانت أهميتها الاقتصادية أو طابع الطرق المستعملة المجهز أو التقليدي أو طبعتها الاصطناعية أو الطبيعية.

بناءً على ما جاء بنص المادة 05 من هذا المرسوم فإنها تعتبر ذات طابع فلاحي النشاطات المنجزة داخل مؤسسات الصيد البحري كما هو منصوص عليه في المادة 17 من المرسوم التشريعي رقم 1394 المؤرخ في 1994.05.28.

---

1 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 6396 المؤرخ في 1996.01.27 يعرف النشاطات الفلاحية و يحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح و كيفياته، ج ر العدد 07 لسنة 1996.

و يعتبر فلاحا في مفهوم هذا المرسوم بناءً على ما جاء في المادة 07 منه كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة و عادية كما هي معرفة أعلاه وتتوفر فيه الشروط الآتية :<sup>1</sup>

- أن يكون مالك الأراضي أو مربى الماشية يتولى بنفسه و تحت مسؤوليته إدارة مهام التسيير و مراقبتها و متابعتها غير أنه يمكن للمالك أن يفوض أمر التسيير للغير الذي يكون حينئذ وكيلًا مسيراً موضوعاً تحت سلطة المالك و مسؤوليته.
- أن يكون حائزًا عقد إيجار أو انتفاع مبرماً مع المالك و أن يكون الإيجار أو الانتفاع مصرياً لكونه نقداً أو عيناً.

وقد أوجب هذا المرسوم من خلال المادتين 09 و 10 أن يتم إحداث وفتح دفتر فلاحي على مستوى كل غرفة فلاحية تسجل فيه أسماء الفلاحين قصد الاعتراف بصفة فلاح لفائدهم و تسلم للفلاح الذي تم تسجيله بطاقة مهنية تكون مراجعتها الرقمية مطابقة لمراجع تسجيله و تشتمل على البيانات المتعلقة بصنف النشاط و قطاعه الذين ينتمي إليهما الفلاح.

و تجدر الإشارة أنه إذا احتل أحد الشروط الخاصة بالمستفيدين كأن يكون الشخص المستفيد من منح حق الانتفاع الدائم لا يملك صفة فلاح أو أن تكون له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني يمكن لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلان العقد و للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها فإذا تم البطلان فإنه يتم إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد و يعد في هذه الحالة حائزًا و يتربّ على ذلك :<sup>2</sup>

1 المادة 07 من المرسوم التنفيذي 63.96 السالف الذكر.

2 بوصبيعات سوسن، المرجع نفسه، الصفحة 75.

### بالنسبة للمنشآت :

تنص المادة 789 من القانون المدني على أنه "إذا أقام شخص المنشآت من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إذا اقتضى الحال ذلك، أو بطلب استباقها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود منشآت و يجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إذا كان ذلك لا يلحق بالأرض ضررا إلا إذا اختار صاحب الأرض استباقها طبقا لأحكام الفقرة السابقة أما إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض الإزالة و إنما يخير بين أن يدفع قيمة الموارد و أجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت و هذا ما لم يطلب صاحب المنشأة نزعها المادة 785 من القانون المدني.

. بالنسبة لرد الثمار : طبقا للمادة 837 من القانون المدني فإن الحائز حسن النية يكسب ما يقابله من ثمار بينما إذا كان سيء النية فإنه يكون مسؤولا عن جميع الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها من الوقت الذي أصبحت فيه تلك الصفة.

### الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بعقد المنح.

جاء في المرسوم التنفيذي رقم 50.90<sup>1</sup> بأنه متى تم تكونت مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية بصورة قانونية فإنه يجب إثبات الحقوق العقارية الممنوحة في هذا الإطار للمنتجين المعندين دون تأخير في عقد إداري يتم إعداده من طرف إدارة أملاك الدولة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 90 المؤرخ في 6/2/1990 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 19.87 المؤرخ في 8/12/1987 وكيفيات ذلك.

<sup>2</sup> يتم إعداد عقد المستثمرات الفلاحية من قبل موظفي قسم تسيير الأملاك الوطنية على مستوى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا أي التي تقع في دائرة اختصاصها الأراضي الفلاحية والحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين بموجب أحكام

ويتم في هذا العقد تحديد الأسس العقاري الذي يمارس عليه حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين المعندين وكذلك قوام الأملك المتنازل عنها لهم على سبيل التملك الكامل ومبلغها وكيفيات دفع هذا المبلغ عند الاقتضاء، ويتم تحرير العقد ضمن نموذج محدد ومرفق في ملحق بأصل هذا المرسوم في نسخة أصلية ونسختين آخريتين تعتبر أصلية تخصص إداتها للاشهار بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً والثانية تسلم للمستثمر

الفلحية بعد أن تستوفى إجراءات التسجيل والشهر العقاري <sup>1</sup>

وقد بين المرسوم التنفيذي رقم 50.90 أنه في حالة المستثمرة الجماعية يعتد بتاريخ التكوين والوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية من تاريخ إجراء الشهر بالمحافظة العقارية وتخضع لأحكام القانون الأساسي للمستثمرة الفلاحية المنصوص عليه في المواد من المادة 13 إلى المادة 36 من القانون 87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 السالف الذكر <sup>2</sup>

وقد نصت المادة 4 من المرسوم 50.90 السالف الذكر بأنه يتم تسليم العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية للمنتجين الفلاحين الذين استفادوا من حقوقاً عينية عقارية في :

- الأراضي المؤممة التي كانت موضوع تعويض مالي.

- الأراضي المؤممة التي كانت موضوع تعويض بالمثل.

- الأراضي التي تبرع بها أصحابها للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

- الأراضي التي صارت جزءاً لا يتجزأ من الصندوق الوطني للثورة الزراعية وفقاً للمادة 19 من الأمر رقم 73.71 المؤرخ في 1971.11.08.

=القانون 87.19 وفق إجراءات محددة وفي نموذج محدد ويتم إمضاءه من طرف المستفيدين ليرسل إلى مصالح مديرية أملك الدولة بالولاية لإمضائه من طرف المدير الولائي لأملك الدولة.

1المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 50.90 السالف الذكر.

2المادة 3 من نفس المرسوم.

و جاء في المادة 05 من نفس المرسوم بأنه في حالة قيام نزاع بخصوص ملكية الأرضي محل الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين يتم تأجيل تسليم العقد الإداري.

أما بخصوص شروط تكوين العقد فإنه يبرم وفقاً للشروط المحددة في القواعد العامة لإبرام العقود إضافة إلى الشروط المحددة في القانون 19.87 و المرسوم التنفيذي 63.96.

#### أولاً . الشروط المحددة في القواعد العامة لإبرام العقود :

##### 1 \_ التراضي :

و يتم بتطابق الإرادتين بين الدولة و أعضاء المستمرة الفلاحية بخصوص استغلال الأرضي الفلاحية سواء كان ذلك بشكل جماعي أو فردي و الموافقة على ما جاء في بنود دفتر الشروط خاصة المحافظة على الوجهة الفلاحية و استغلالها استغلالاً أمثلة، ويكون في هذه الحالة بالإيجاب الذي يصدره الوالي في شكل قرار إداري و قبول يصدر من المستفيد من المستمرة الفردية أو من الأعضاء المكونين للمستمرة الفلاحية الجماعية في شكل عقد تصريحي و تكون المستمرة الفلاحية الجماعية ممثلة بوكيلها المعين عن طريق وكالة خاصة، و يتم إبرام العقد بين المدير الولائي لأملاك الدولة المختص إقليمياً و بين المستفيد في حالة المستمرة الفلاحية الفردية أو الوكيل الممثل أعضاء المستمرة في حالة المستمرة الفلاحية الجماعية و يتم ذلك كله وفق أحكام القواعد العامة إذ تنص المادة 70 من القانون المدني على أن القبول في عقد الإذعان يتم بمجرد التسليم بشروط مقررة يضعها الموجب و لا يقبل مناقشة فيها.

## 2. محل العقد :

يتمثل محل العقد في هذه الحالة بمنح حق انتفاع دائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و كذلك قوام الأملاك المتنازل عنها لفائدة أعضاء المستثمرة على سبيل التملك الكامل مقابل دفع المستفيد لإتاوات سنوية تحددها الإدارة المانحة " مديرية أملاك الدولة بالولاية " و هذا ما أكدته المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 50.90 المؤرخ في 1990.02.06 السالف الذكر في فقرتها الثانية إذ نصت على أن العقد تعدد الإدارة المكلفة بأملاك الدولة و يحدد الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الانتفاع الدائم للمنتجين المعنيين في إطار القانون رقم 19.87 و كذلك قوام الأملاك المتنازل عنها لهم على سبيل التملك الكامل و مبلغها و كيفية دفع هذا المبلغ عند الإقتضاء.

و يتم تحديد مساحة الأرض الفلاحية محل منح حق الانتفاع الدائم على أساس عدد المنتجين المكونين للمستثمرة الفلاحية و قدرتهم على العمل و على نوعية الأرض و يتم إعداد مخطط طبوغرافي من طرف خبير عقاري أو من طرف إدارة مسح الأراضي يحدد فيه مساحة الأرض حدودها و الطبيعة القانونية و موقع الأرض و أصل ملكيته أو في حالة وقوع نزاع على الأرض محل منح حق الانتفاع الدائم أو على حدودها وعرض النزاع على القضاء فإن الوزير المكلف بالمالية يكون طرفا في الخصام تطبيقاً للمادة 125 من القانون 30.90 قانون الأملاك الوطنية أما بخصوص تحديد قوام الأملاك المتنازل عنها على سبيل التملك الكامل و المذكورة في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 50.90 تقوم اللجن الداخلية بإعادة تنظيم بجرد المعدات و الأدوات و المبني و المنشآت و المواشي و غير ذلك من الوسائل و عوامل إنتاج و يتم بيعها و التنازل عنها لفائدة أعضاء المستثمرة الفلاحية على الشيوع و بالتساوي أما وسائل الإنتاج الغير قابلة للتوزيع لعدم كفايتها أو لاستحالة توزيعها كالآبار مثل فإنه يتم التنازل عنها على أساس الشراكة و وتسعمل استعمال مشتركا في إطار يحدده المنتجون بمحض إرادتهم.

### 3 . السبب :

يجب أن يكون السبب مشروع و لا يخالف النظام العام و الآداب العامة طبقاً للقواعد العامة و السبب في إبرام عقد المستثمرات الفلاحية في هذه الحالة هو ضمان استغلال الراضي الفلاحي استغلالاً أمثل و رفع الإنتاج و الإنتاجية لتلبية لتحقيق الاكتفاء الذاتي من المنتجات الفلاحية و تلبية احتياجات الاقتصاد الوطني.<sup>1</sup>

### 4 . الشكلية :

أوجب المشرع لصحة بعض العقود ضرورة إتباع إجراءات شكلية معينة في تحريرها إذ يعتبر أن العقود التي يكون مضمونها نقل أو تغيير أو تعديل ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية تكون رسمية و منتجة لأثرها القانوني من تاريخ الشهر أي القيد في السجل العقاري بالمحافظة العقارية ووفقاً لم جاء بنص المادة 324 المكرر 01 من القانون المدني التي نصت على " زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية بشكل رسمي و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد " كما نصت المادة 55 من القانون رقم 25.90 المتضمن التوجيه العقاري على أن المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية تتحز في شكل عقود رسمية إضافة إلى أن المادة 56 منه اعتبرت كل معاملة تمت خرقاً بأحكام المادة السالفة الذكر أي المادة 55 باطلة و عديمة الأثر و تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 50.90 المؤرخ في 1990.02.06 على الرسمية ببيانها للجهة التي تقوم بإعداد العقد الإداري متمثلة في المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية " مدير أملاك الدولة حالياً " الذي يحرر العقد في نسخة أصلية و في نسختين آخريتين تخصص إداتها للمحافظة العقارية قصد إشهارها و الثانية للمستثمرة الفلاحية بعدما تتم إجراءات التسجيل و الشهر العقاري كما تسلم نسخة مراجعة للمصلحة

1 بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص 62.

الولائية المكلفة بالفلاحة "مديرية الفلاحة حاليا" لحفظها حيث تعفى من الحقوق ورسوم التسجيل والإشهار العقاري.<sup>1</sup>

و نجد أن المشرع الجزائري يأخذ بمبدأ قائما على أن الشهر والقيد في السجل العقاري هو الذي ينقل الملكية العقارية وليس إبرام التصرف فلا وجود قانوني للمستثمras الفلاحية إلا بعد إتمام إجراءات الشهر و القيد في السجل العقاري طبقا للمرسوم 63.76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و قد جاء في نص المادة 33 من القانون رقم 19.87 " تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا عند تاريخ نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من هذا القانون في سجل الحفظ العقاري. و نصت المادة 34 منه " كل صفة يترتب عليها تغيير التكوين الأولي لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية و هويتها باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار. " كما جاء في نص المادة 35

"كل صفة يترتب عليها تغيير مشتملات الحقوق العينية العقارية في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو اتساعها باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار. " و أضافت المادة 36 " دون الإخلال بأحكام المادتين 34 و 35 من هذا القانون، يمكن أن ينتج الاتفاق الداخلي المبرم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والذي لا يفتح به على الغير عن عقد عرفي خاص يخضع عند الاقتضاء لإجراءات التسجيل. "

و تعتبر الشروط السابقة من الرضا و المحل و السبب و الشكلية شروطا عامة لقيام العقد المنصى للمستثمرة الفلاحية غير أنه ثمة شروط من نوع خاص تتمثل في دفع المستحقات التي تتمثل في الإتاوة السنوية و كذا ثمن الممتلكات المتنازل عنها.<sup>2</sup>

1 بوصييعات سوسن، المرجع نفسه، ص 63.

2 المرجع نفسه، ص 64.

## ثانياً. الشروط الخاصة :

### 1 . دفع إتاوات سنوية :

طبقاً لما جاء بالقانون 1987 فإنه يتم منح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع المستفيدن إتاوات سنوية وفي هذا الشأن فقد نصت المادة 6 الفقرة الثانية من هذا القانون على "يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة من طرف المستفيدن يحدد وعائده وكيفيات تحصيلها وتخصيصها قوانين المالية." وفي هذا الشأن صدر قانون المالية لسنة 1989 مبيناً الوعاء المالي المعتمد لمنح حق الانتفاع وذلك في نص المادة 80 منه ويتم تحديدها وحسابها تبعاً لإمكانات الأراضي الفلاحية وطبيعة استغلال الأراضي المسقية وغير المسقية كما هو موضح أدناه :<sup>1</sup>

المبلغ		المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية
غير مسقية	مسقية	
720 دج	1200 دج	أ
540 دج	900 دج	ب
288 دج	480 دج	ج
	120 دج	د

و تم تعديل هذا الوعاء المالي المحدد للإتاوة السنوية لحق الانتفاع الدائم بموجب المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 1893 المؤرخ في 29.12.1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 كما هو موضح بالجدول أدناه :

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 163.

المبلغ		المناطق ذات إمكانيات الفلاحية
غير مسقية	مسقية	
1250 دج	7500 دج	أ
937 دج	5625 دج	ب
497 دج	2981 دج	ج
	375 دج	د

بناءً على نص المادة 7 منه " تمنح الدولة المنتجين الفلاحين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض ويتم التنازل عن هذا الحق في الملكية بمقابل مالي..." يحدد ثمن الممتلكات المتنازل عنها من طرف إدارة أملاك الدولة " مديرية أملاك الدولة " على مستوى الولاية استناداً على المعايير التالية<sup>1</sup>:

- يتم التقويم بناءً على المعطيات المحاسبية الموجودة في المزارع المسيرة ذاتياً والتعاونيات الفلاحية عند تكوين المستثمرات الفلاحية شريطة أن لا يقل سعر التنازل عن حد أدنى قدره 40 % من القيمة الأصلية بالنسبة للمباني و 50 % من القيمة الأصلية بالنسبة للمعدات والأدوات التي لازالت قابلة للاستعمال.

- و في حالة غياب القيم المحاسبية للممتلكات المتنازل عنها أو إذا تبين أن القيم المحاسبية الموجودة غير مطابقة للواقع فإنه يتم اعتماد تقييم جديد من طرف مديرية أملاك الدولة.

## المبحث الثاني : الآثار المترتبة عن إنشاء المستثمارات الفلاحية.

بمجرد تكوين المستثمارات الفلاحية سواء الفردية منها أو الجماعية يترتب عليها آثار قانونية تقوم على تحديد حقوق والتزامات لأطراف العقد الإداري الذي يتم بموجبه منح حق الانتفاع الدائم، و في هذا الإطار سنتناول حقوق والتزامات المستفيد من حق الانتفاع الدائم في المطلب الأول بينما نتطرق إلى حقوق و التزامات الدولة في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: حقوق و التزامات المستفيد من حق الانتفاع الدائم.

بمجرد إتمام إجراءات التسجيل و الشهر في المحافظة العقارية يبدأ العقد الممنوح بموجبه حق الانتفاع الدائم في إحداث أثره القانوني.

#### الفرع الأول : حقوق المستفيدين من حق الانتفاع الدائم.

كما سبق وأن تطرقنا إلى محل العقد الإداري المنشئ للمستثمارات الفلاحية والمتضمن منح حق الانتفاع الدائم و المتمثل في حق ملكية الانتفاع الدائم و كذا الأملاك المتتازل عنها و المكونة للذمة المالية للمستثمرة الفلاحية.

من خلال نصوص القانون 19.87 فإن هذا الحق يمنح لفائدة أعضاء المستثمرة الفلاحية سواء الفردية منها أو الجماعية شرط أن يكونوا حائزين لصفة فلاح و يمنح هذا الحق صاحبه سلطة استعمال و كذا استغلال الأراضي الفلاحية محل منح حق الانتفاع هذا كما أنه يمكن للمستفيد صاحب حق الانتفاع أن يتصرف فيه.

أولاً: تمتع المستفيدين بحق الانتفاع الدائم على جميع الأراضي التي تتألف منها المستثمرة.

طبقاً لما جاء بنص المادة 06 من القانون 1987<sup>1</sup> فإنه يتم منح الدولة للمنتجين الفلاحين المعندين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة و يترتب عن هذا المنح :

### 1 . حق التصرف في الحصة.

رغم أنه يتم اختيار أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية على اعتبارات شخصية ترتبط أساساً بصلة القرابة أو بالجوار إلا أن المشرع أعطى الحق للمستفيدين المكونين للمستثمرات الفلاحية حق التصرف في حصتهم المكونة للذمة المالية للمستثمرة و هذا ما نصت عليه المادة 08 من القانون 1987 " تكون الحقوق العينية العقارية كما حدتها المادتان 06 و 07 أعلاه و الممنوحة على الشيوع و بالتساوي مع أعضاء الجماعات قابلة للنقل و التنازل و الحجز طبقاً لأحكام هذا القانون و التشريع المعمول به".

#### أ . الحق في نقل حق الانتفاع الدائم :

##### أ . أ . الحق في نقل حصة المستفيد المتوفى إلى الورثة :

بالرجوع إلى قانون الأسرة الجزائري فإن الملكية تنتقل عن طريق الإرث من السلف إلى الخلف وفقاً لأحكام الميراث و في حالة المستثمرة الفلاحية فإنه يمكن طبقاً لما جاء بنص المادة 23 من القانون 1987 تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل و التنازل و الحجز، مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة ."

<sup>1</sup> المادة 6 من القانون 1987 ، المرجع السابق.

غير أنه لا يجوز التنازل عن الحصص إلا في حالة الوفاة خلال السنوات الخمسة الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستمرة الفلاحية الجماعية."

من خلال استقرائنا لنص هذه المادة فإنه لا يمكن لأي عضو من أعضاء المستمرة نقل ملكية حصته لأي فرد سواء كان من أفراد عائلته أو غيرهم خلال الخمس سنوات الأولى و استثنى المشرع من هذا المنع حالة الوفاة التي تعتبر سبب طبيعي لانتقال حصة المستفيد المتوفى إلى ورثته وفقاً لأحكام الميراث و ذلك للحفاظ على استقرار و استمرارية المستمرة الفلاحية و كذا مردودها الإنثاجي.

في حالة تعدد الورثة و ذوي الحقوق يختارون واحداً منهم لتمثيلهم في ممارسة الحقوق والواجبات و يتکفل بحقوق و أعباء الحصة، و بإمكانهم أن يتنازلوا بمقابل أو مجاناً لأحدهم أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المحددة في المادة 24 من القانون 1987 وذلك طبقاً لنص المادة 26 من هذا القانون<sup>1</sup>، و الجدير بالذكر أنه يشترط في الشخص محل اختيار و توافق الورثة و ذوي الحقوق عليه أن يكون يمارس حرفة الزراعة و لا يشترط في باقي الورثة و ذوي الحقوق أن تتوفر فيهم صفة فلاح و ينتقل حق الانتفاع إلى الورثة و لو كانوا جميعاً مستقلين في معيشتهم عن مورثهم و يكفي أن يمارس الممثل الذي تم اختياره الزراعة، الأمر الذي يكفل قيامه بما يتوجب عليه من حقوق و واجبات داخل المستمرة الفلاحية و بذلك تتوفر فيه الشروط الجوهرية التي وضعها المشرع و جعلها أساس الشرعية في حق الانتفاع الدائم.<sup>2</sup>

وبينقل حق الانتفاع الدائم إلى الورثة سواء كانوا ذكوراً أم إناث على خلاف ما جاء به قانون الثورة الزراعية و الذي حصر حق الانتقال إلى الورثة الذكور دون الإناث و يتم

<sup>1</sup> المادة 23 من القانون 1987، المرجع السابق.

<sup>2</sup> بوصيغات سوسن، المرجع السابق، ص 107.

انتقال حق الانتفاع الدائم إلى الورثة حسب أنصبتهم المحددة في أحكام الميراث وفقاً للشريعة الإسلامية.

**أ. بـ نقل حق المستفيد في حالة تعرضه إلى المانع المثبت قانوناً:**

بناءً على ما جاء في المادة 27 و التي نصت على " يترتب عن كل مانع ناتج عن عجز بدني مثبت قانوناً أو عن ممارسة مهمة انتخابية وطنية أو دائمة يحول دون المشاركة الشخصية و المباشرة في المستمرة وجوب تعويض العضو المعنى على نفقته بشخص من اختياره و في هذه الحالة يبقى ملزماً بصفة شخصية و مباشرة بواجبات المستمرة

**الفلاحية الجماعية**

و عندما يؤثر المانع سلباً على سير المستمرة يجوز للأعضاء الآخرين في الجماعة أن يطلبوا من المحكمة أن تبت ضمن أجل معقول في نقل حصة العضو المعنى أو التنازل عنها.

لا ينطبق هذا الإجراء على الأشخاص الخاضعين لواجبات الخدمة الوطنية الذين يستمرون للاستفادة طيلة مدة الخدمة من نفس الامتيازات المخولة للمنتج الذي يعترضه مانع.

تحدد قائمة المهام الانتخابية الوطنية الدائمة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه عن طريق التنظيم من خلال هذه المادة و حفاظاً على السير الحسن للمستمرة الفلاحية ومردودية إنتاجها و على حقوق أعضائها التي يكفلها القانون لهم أعطى المشرع لكل عضو من أعضاء المستمرة تحول موانع معينة من أدائه لواجباته اتجاه المستمرة على أن يتم إثبات هذا المانع قانوناً سواء تعلق هذا المانع بعجز بدني أو بعجز أقره القانون كممارسة مهمة انتخابية وطنية أو دائمة الحق في التعويض بشخص آخر يقوم مقامه في تأدية الواجبات، و نجد أن نص المادة 07 حدد المانع الناتج عن العجز فقط في العجز البدني في

حين أنه يمكن أن تعترض المستفيد موانع تمس الحالة النفسية أو العقلية له في فترات معينة قد تكون لشهور أو سنوات ولم يتطرق لها المشرع غير أنه يمكن اعتبار الحالة النفسية أو العقلية تؤثر تأثيراً مباشراً على القوى البدنية للشخص وبالتالي تكون أمام عجز بدني<sup>1</sup>.

### ب . الحق في التنازل :

بناءً على ما جاء في نص المادتين 23 و 23 من القانون رقم 19.87 فإنه يمكن لل المستفيد من حق الانتفاع الدائم التنازل عنه سواء كانت استفادته ضمن مستثمرة فلاحية جماعية أو مستثمرة فلاحية فردية و يكون التنازل بمقابل أو بدون مقابل إلا أنه يتم وفقاً لشروط معينة و محددة في المواد 23, 24, 25, 26 من القانون 19.87 والتي تم التطرق إليها في خصائص حق الانتفاع الدائم، و يمنح القانون المستفيدين الجدد الحصول على بطاقة المستثمر تسلم لهم من طرف الغرفة الفلاحية بمجرد تقديم عقد التنازل عن الحقوق العينية العقارية التابعة للمستثمرة الفلاحية، و يتربّع عن هذا التنازل حلول المتنازل له محل العضو المستفيد المتنازل في الحقوق والواجبات و في الأماكن الملحقة بالمستثمرة والمدرجة ضمن حصة المستفيد، و تعود ملكيتها له على اعتبار أن المستفيد لا يمكنه التنازل عن جزء من حصته و ترك جزء آخر لأن يتنازل عن حق الانتفاع مع الاحتفاظ بالأماكن الملحقة بالمستثمرة و المرتبطة بحق الانتفاع على أساس أن الحصة تعتبر وحدة لا تتجزأ.

وقد حددت التعليمية الوزارية المشتركة التي تتعلق بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية المنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 19.87 المؤرخ في 1987.12.28.

---

<sup>1</sup> المادة 7 من القانون 19.87، المرجع السابق.

الشروط العامة للتنازل والكيفيات العملية لهذا التنازل الملحق رقم 1.<sup>1</sup>

ثانيا : الحق في ملكية الأملاك المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية.

طبقا لما جاء في نص المادة 07 من القانون رقم 1987 " تمنح الدولة المنتجين الفلاحين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض.

و يتم التنازل عن هذا الحق في الملكية بمقابل مالي.

تكون الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها ملكا للمنتجين "

كما جاء أيضا في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 50.90 المؤرخ في 1990.02.06 و المتعلق بإعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين ما يلي<sup>2</sup> :

أنه بمجرد تكوين المستثمرة الفلاحية جماعية كانت أو فردية بصورة قانونية ضمن احترام أحكام القانون رقم 1987 المؤرخ في 1987.12.80، و لا سيما مواده 03 و 09 و 10 و 37 يجب أن تثبت الحقوق العقارية الممنوحة في هذا الإطار للمنتجين المعنيين دون تأخير ضمن العقد الإداري الذي يتم إعداده من طرف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا ويسلم للمنتجين بعد استكمال إجراءات الشهر ..

و هذا العقد الذي تعدد الإدارات المكلفة بأملاك الدولة يحدد الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحين المعنيين في إطار القانون رقم

1 نبيل صقر، العقار الفلاحي نصا وتطبيقا " النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة "، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 159 وما بعدها.

2 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 50.90 المؤرخ في 1990.02.06 و المتعلق بإعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين.

1987.12.08 المؤرخ في 1987.12.08 المذكور أعلاه و كذلك قوام الأملك المتنازل عنها لهم

على سبيل التملك الكامل و مبلغها و كيفيات دفع هذا المبلغ عند الاقتضاء،..."

و هذه الأملك تتمثل في البناءُ، المنشآت أو المغروبات المتواجدة على الأساس العقاري، و كذلك المعدات و التجهيزات و الماشي و مخزون المنتجات و الأدوات الصالحة للاستعمال المتحصل عليها في إطار توزيع وسائل الإنتاج من طرف اللجان الداخلية و ذلك مقابل دفع المبالغ المتفق عليها في إطار الاتفاقية التي تجمع المستفيد أو مثل جماعة المستفيدين بينك الفلاحة و التنمية الريفية.<sup>1</sup>

و نشير إلى أن للمستفيدين من حق الانتفاع الدائم الحق في امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض التي تبقى ملكيتها للدولة

و ذلك بتنازل الدولة عنها لفائدهم بمقابل مالي و في حالة المستثمرة الجماعية فإنه يتم التنازل لفائدهم بالتساوي و على الشيوع.

كما أنه من خلال المادة 07 من القانون 87 و التي نصت على أنه تكون الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها ملكا للمنتجين يستخلص أنه من حق المستفيدين المكونين للمستثمارات الفلاحية و المستفيدين من حق الانتفاع الدائم الحق في امتلاك المنقولات و كذا تشييد البناءات الضرورية لاستغلال الأرض كالمسكن و مستودعات تخزين المنتجات...

فقد جاء في نص المادة 34 من قانون التوجيه العقاري 2590 أنه "لا يمكن انجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمارات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا أو

---

1 بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص 102.

خصبة طبقاً للمادة 33 أعلاه إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الإشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء<sup>1</sup>.

كما نصت المادة 35 من القانون 25.90 المذكور أعلاه على أنه يمكن للمستفيد في إطار المستثمرة الفلاحية إقامة وانجاز مباني ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة والخصبة جداً شريطة أن يتم ذلك برخصة صريحة تسلم وفقاً للأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المنظمة للتعمير وحق البناء وبيّنت أن هذه الرخصة لا تسلم إلا للملك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية.<sup>2</sup>

كما جاء بنص المادة 48 من القانون 29.90 أنه يجب أن تدرج في مخطط شغل الأراضي حقوق البناء على الأراضي الفلاحية المصنفة خصبة وخصبة جداً أي ذات مردود فلاحي عالي وجيد كما هو محدد في التشريع الساري العمل به وتحصر هذه الحقوق وفقاً لنص المادة في البناء الضرورية والحيوية للاستغلالات الفلاحية والبناء ذات المنفعة العمومية وفي حالة غياب مخطط شغل الأرضي لابد من موافقة الوزير المكلف بالفلاحة.<sup>3</sup>

والجدير بالذكر أن مخطط شغل الأرضي يمثل إحدى أدوات التعمير والبناء وهو وثيقة رسمية لتنظيم النمو الحضري على مدى متوسط وأهم ما يرد فيه

- وضع تحديد استخدام الرئيسي لكل مجال ضمن ما توضحه القوانين.

- وضع معادلة لاستعمال الأرض.

- تحديد شبكة الهياكل الأساسية.

- تحديد الأحياء التي تخضع للتحديث.

1 المادة 34 من القانون 90.25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جر العدد 49 لسنة 1990.

2 المادة 35 من القانون 25.90 السالف الذكر.

3 المادة 48 من القانون 29.90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جر العدد 52 لسنة 1990.

- تحديد الأحياء والشوارع والمواقع التي يجب حمايتها وترميمها أو تجديدها.

- تعين الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها.

إن مخطط شغل الأراضي يهدف في الأساس إلى معالجة مشكل السكن والتحكم في التوسيع العمراني في المناطق الحضرية و بالتالي فهو لا يتضمن في الأساس أية حقوق تخص البناء في الأراضي الفلاحية الخصبة جداً أو الخصبة إلا في حالة وجود هذه الأراضي داخل مناطق التوسيع العمراني فهو يحميها وينظم عملية البناء عليها للضرورة الحيوية لاستغلال الأراضي الفلاحية وزيادة منتجها و مردوديتها.

### ثالثاً : الحق في الاستفادة من القروض.

تقوم الدولة طبقاً لما جاء بالقانون 19.87 بتقديم الدعم لأصحاب المستثمارات الفلاحية الجماعية والفردية لزيادة نشاطها ورفع مردودية الإنتاج، وذلك من خلال الدعم عن طريق الصندوق الوطني للتنمية الفلاحية و بتسهيل إجراءات الحصول على قروض مالية و جاء في نص المادة 41 من هذا القانون "يمكن المنتجين وجماعاتهم الحصول على قروض وفق الشروط المحددة بموجب التشريع المعمول به".

#### 1 . شروط الاستفادة من القروض :<sup>1</sup>

- لابد من توفر حصول المستفيد على قرار منح حق الانتفاع الدائم من الوالي المختص إقليمي.

- أن تكون المستثمرة الفلاحية الجماعية مكونة تكويناً صحيحاً طبقاً للقانون 19.87 الذي يشترط أن يكون عدد المكونين من ثلاثة أشخاص أو أكثر.

1 بوصيغات سوسن، المرجع السابق، ص 113.

ينبغي على المستمرة الفلاحية الجماعية أن تفتح حساباً أمام الوكالات المحلية التابعة لبنك الفلاحة و التنمية الريفية.

- ينبغي على المستمرة الفلاحية أن تقوم بتعيين عضو ينوب عنها أمام الوكالة.
- على المستمرة الفلاحية الجماعية بواسطة نائبتها أن تطلب الفرصة من هذه الوكالة و يتم ذلك عن طريق ملأ مطبوعات تقدمها الوكالة.

و نشير إلى أن هناك نوعين من القروض <sup>1</sup>:

- قروض الاستثمار : للاستفادة من هذه القروض يجب أن تمتلك المستمرة بيان إيجابي للذمة المالية للمستمرة الفلاحية و تعطي لها الأولوية، و في حالة ما إذا كان بيان نمتها المالية سلبياً أي ليس باستطاعتها تسديد ديونها و تكتفي مصالح البنك الفلاحي للتنمية الفلاحية بتقديم نصائح لها قصد النهوض بها.

- قروض الاستغلال : تمنح قروض الاستغلال بمجرد القيام بموازنة ما للمستمرة الفلاحية من أموال كأصول و ما عليها من ديون و عند المطالبة بأي ضمان فإنها تقدم سند الاشتراك في صندوق الضمان الاجتماعي الذي أسس خصيصاً لكافالة قروض للمشتركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم و يكون الاشتراك في الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي بدفع مبالغ محددة كالتالي :

- رسم محدد بـ 200 دينار لكل مستفيد.
- الاشتراك السنوي بمعدل 0.25% في العام إذا كان مبلغ الدين يساوي أو أقل من 15000.
- 5% سنوياً إذا كان الدين ما بين 150000 و 300000 دج.

---

1 بن رقية يوسف، المرجع السابق، ص192.

- 0.75% إذا كان مبلغ الدين يفوق 300000 دج و يقل أو يساوي 500000 دج.

## 2 . الاقتراض من الصندوق الوطني للتعاضد الفلاحي :

يلجأ المستثمر في حالة عدم كفاية التمويل الذاتي إلى الاقتراض من مؤسسات القرض بفائدة لا تتجاوز 3% و تقوم هذه الهيئة بمنح قروض عن طريق توقيع اتفاقية القرض مدعومة باتفاقية التأمين على حسب انجاز الأعمال أو العمليات المقرر انجازها والذي يكتبه طالب القرض المشروط في نفس اليوم و هذا ما جاء في التعليمية 313 المؤرخة في 08.07.2000 و المتعلقة بشروط الحصول على القرض المشروط من الصندوق الوطني للتعاضد الفلاحي لتمويل الأعمال و العمليات المحلية في إطار برنامج تنمية القطاع الفلاحي، و رغم المشاكل التي تعانيها المستثمرات الفلاحية إلا أن الكثير من الفلاحين اعتبروا حصيلة الصندوق الوطني للتنمية الفلاحية بالإيجابية خاصة بعد تجسيد المشاريع المقررة في المخطط القطاعي لسنة 2001 و الذي استفاد من غلاف مالي يتجاوز 20 مليار سنتيم<sup>1</sup>.

## رابعاً : الحق في التعويض

بناءً على المادة 2 من المرسوم 06.92 إنه يسقى المنتجون الفلاحين الذين تتتوفر فيهم الشروط المحددة في المادة 10 من القانون رقم 19.87 المؤرخ في 12.8.1987 الذين خضعت أراضيهم إلى إجراءات الاسترداد وتم ردها إلى المالك الأصليين وذلك عملاً بما جاء بأحكام المادة 75 من القانون 25.90 المؤرخ في 18.11.1990 المتضمن التوجيه العقاري من

---

1 بوصيغات سوسن، المرجع السابق، ص 118.

تعويض مالي شرط أن لا يكونوا قد أدمروا في مستثمارات فلاجية أخرى أو استفادوا من أراضي جديدة.<sup>1</sup>

وقد حددت المادة 3 من نفس المرسوم طريقة تحديد التعويض وذلك استنادا إلى :

- قيم الهاكتار الواحد المحددة في المادة 4 من هذا المرسوم.

- المدة الفعلية لممارسة الأعمال الزراعية في القطعة المعنية من الأراضي الوطنية كما هو محدد في المادة 4 من هذا المرسوم على النحو التالي :

- شغل الأرضي يقل عن 4 سنوات.....%15.....

- شغل الأرضي من 4 سنوات إلى 10 سنوات.....%30.....

- شغل الأرضي من 10 سنوات إلى 20 سنة.....%40.....

- شغل الأرضي يفوق 20 سنة.....%50.....

- مميزات الأرضي عند تقويمها.

- المنطقة ذات الإمكانيات الزراعية كما هي محددة في المادتين 80 و 81 من القانون رقم 33.88 المؤرخ في 12/31/1988 و المتضمن قانون المالية لسنة 1989.

#### الفرع الثاني : التزامات المنتجين الفلاحين.

بالرجوع إلى نصوص القانون 19.87 و المراسيم التنفيذية له خاصة المرسوم رقم 51.89 المؤرخ في 18.04.1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون رقم 19.87

---

1 المادة 2 من المرسوم 06.92 المؤرخ في 1992.14، يحدد شروط منح التعويض المالي المنصوص عليه في المادة 129 من القانون 36.90 المؤرخ في 12.31.1990 و المتضمن قانون المالية لسنة 1991، ج العدد 2 لسنة 1992.

و كذا المرسوم رقم 51.90 المؤرخ في 02.06.1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من نفس القانون نجد أن التزامات المنتجين الفلاحين محددة و مبينة على النحو التالي :

**أولاً : القيام بكل أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة و شخصية.**

يشترط القانون 19.87 على المستفيدين من المستثمارات الفلاحية استغلال الأراضي الفلاحية و تطوير و زيادة مردودية الإنتاج الفلاحي طبقاً للمادة 21 من القانون 19.87 فإنه يتبعن على كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يشارك مباشرة و شخصياً في الأشغال ضمن إطار جماعي بطريقة محددة ضمن التوزيع المحتمل للمهام داخل المستثمرة يتم الاتفاق عليها من قبل جميع الأعضاء و لا يحتاج بهذا الاتفاق على الغير على أن يكون الاتفاق غير مخالف لأحكام القانون رقم 19.87 و أحكام القانون المدني و في حالة إذا أخل أي عضو ببنود الاتفاق يعرضه ذلك إلى فقدان حقوقه و دفع تعويضات لصالح الأعضاء الآخرين تعويضاً عن الضرر المتسبب فيه وذلك طبقاً لنص المادة 29.<sup>1</sup>

و هذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها الذي ألغت فيه القرار الصادر عن مجلس قضاء سكيكدة و الذي كان قد قضى بمنح المستفيد الحق في الأرباح دون مشاركته في أشغال المستثمرة الفلاحية و جاء في قرارها ما يلي " حيث إن استئناف الطاعنين ليس له ما يبرره و ما يؤسسه قانوناً لأن حق المستأنف عليه المطعون ضده في الأرباح بالنسبة للفترة التي كان فيها عضواً في المستثمرة الفلاحية هو عبارة عن حق مقرر قانوناً و أن النصيب العائد إليه في الأرباح المحققة قد أثبتته الخبرة، و أن الحكم المستأنف قد أحسن تقدير الواقع فهم بذلك لم يتأندوا بما إذا كان المطعون ضده قد شارك مباشرة أو شخصياً في الأشغال ضمن الإطار الجماعي كما تلزمه بذلك المادة 21 من القانون رقم 19.87 و كذا المادة 09 من نفس القانون التي تنص على أن الأرض تستغل جماعياً و على الشيوع حسب

---

<sup>1</sup> المادة 29 من القانون 19.87 السالف الذكر.

الحصص المتساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعة المشتركين بصفة حرة و من هنا جاء قراره مشوبا بالقصور في التسبب بالأمر الذي يعرضه للنقد.<sup>1</sup>

و قد خولت المادة 27 من القانون 19.87 للعضو المستثمر في حالة وجود مانع يحول دون قيامه بالتزاماته بالقيام بالأشغال بصفة شخصية و مباشرة ناتجة عن عجز بدني مثبت قانونا أو عن ممارسة مهمة انتخابية وطنية أو دائمة أن يقوم بإسناد هذه المهام إلى شخص آخر يختاره هو على نفقة و يبقى في هذه المرحلة ملزما بصفة شخصية و مباشرة بواجبات المستثمرة الفلاحية الجماعية غير أنه و طبقا لنفس المادة يجوز للأعضاء الآخرين في الجماعة في حالة ما إذا رأوا أن المانع يؤثر سلبا على سير المستثمرة أن يطلبوا من المحكمة أن تفصل ضمن أجل معقول في نقل حصة العضو المعنى أو التنازل عنها.

#### ثانيا : المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية الجماعية و استمرارها .

باعتبار أن المستثمرة الفلاحية الجماعية شركة أشخاص مدنيه طبقا لنص المادة 13 من القانون 19.87 فإنه وبالرجوع للقواعد العامة نجد أن المادة 432 من القانون المدني جاء نصها كالتالي " على الشريك أن يمتنع من أي نشاط يلحق ضررا بالشركة أو يعاكس الغاية التي أنشأها من أجلها، و عليه أن يسهر و يحافظ على مصالح الشركة مثلا يفعله في تدبير مصالحه الخاصة، إلا إذا كان منتدبا للإدارة مقابل أجرة و في هذه الحالة يجب أن لا يقل حرصه عن عناية الرجل المعتمد".

و قد جاء في المادة 18 من القانون 19.87 "يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية استغلال كل الأراضي استغلال أمثل بصفة جماعية و على الشيوع، و المحافظة على طابعها الفلاحي و تنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد من قيمتها".

---

1 بوصييعات سوسن، المرجع السابق 128.

في حين نصت المادة 19 على "يتعين على أعضاء المستمرة الفلاحية الجماعية، أن يتبنوا فردياً و جماعياً كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستمرة".

و للمحافظة على وحدة المستمرة الفلاحية و استمراريتها لا يمكن لأي عضو المطالبة بالتقسيم لأن المشرع يشترط الشيوع في نص المادة 09 من القانون 1987 و إنما يجوز له أو لورثته في حالة الوفاة أن يطالعوا بالتعويض عن الحصة التي تخلى عنها سواء بطريقة ودية أو عن طريق القضاء و هذا طبقاً لنص المادة 32 من القانون 19.87

كما نصت المادة 48 من القانون 25.90 المتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup> بشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلاً تعسفيًا في استعمال الحق نظراً إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأرضي. و في هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجباً على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، و على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً نستخلص أن المشرع يعتبر استغلال الأرضي الفلاحية و تحسين مردوديتها و رفع القدرة الإنتاجية واجباً نظراً لما يكتسيه هذا الاستغلال من أهمية اقتصادية بتحقق الأمن الغذائي و ما يؤديه من وظيفة اجتماعية كزيادة مناصب الشغل و تقليل البطالة و توفير احتياجات المواطنين من الغذاء".

### ثالثاً : الالتزام بالقيام بالتأمين الاجتماعي و الاقتصادي.

ألزم المشرع المستفيدين بضرورة التأمين على أنفسهم ضد مخاطر المرض و الأمومة والعجز و الوفاة و كذا تأمين اليد العاملة البديلة في حالة وجود موانع قانونية، و يترتب عن التأمين على الأمراض و التكفل بمبالغ العلاج الصحي و دفع تعويضات يومية في حالة التوقف المؤقت عن العمل بسبب المرض و يترتب عن تأمين الأمومة التكفل بمبالغ المتعلقة بالعمل دفع تعويضات يومية إلى المرأة العاملة المتوقفة عن العمل مؤقتاً بسبب

---

1 المادة 48 من القانون 25.90 المؤرخ في 18.11.1990 يتضمن التوجيه العقاري، العدد 49 لسنة 1990.

الأمومة كما يترتب عن التأمين على العجز الحق في الحصول على معاش العجز أما بخصوص التأمين على الوفاة فترتب عليه دفع تعويضات عن الوفاة لذوي الحقوق ويعتبر

ذوي الحقوق :

- زوج المؤمن.

- الأطفال الأقل من 18 سنة.

- الإناث دون دخل مهما يكن سنهن.

- الأطفال العاجزون عن ممارسة أي نشاط بصفة دائمة.

كما يمنح معاش التقاعد للمستغل الفلاحي البالغ 65 سنة إذا كان ذكرا و 60 سنة إذا كان أنثى.

أما بخصوص حوادث العمل فإن الصندوق الوطني للتقاعد الفلاحي "CNMA" يقترح على المنتجين فيما يخص حوادث العمل عقد التأمين الفردي على الحوادث حيث تختلف المزايا الممنوحة في هذا التأمين عن تلك المتضمنة في قانون التأمينات.<sup>1</sup>

كما قد يلحق المستثمرة مخاطر يمكن التأمين عليها أما صناديق التعاون الفلاحي ضد مخاطر الحرائق و مخاطر البرد.

الحق في طلب إسقاط العضو المخل بالتزاماته

---

1 بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص134.

## المطلب الثاني: حقوق و التزامات الدولة المانحة لحق الانتفاع الدائم.

### الفرع الأول: حقوق الدولة المانحة.

تحتفظ الدولة بحق ملكية الرقابة و تقوم بمنح حق الانتفاع الدائم على هذه الملكية و تتمتع بعده حقوق يخولها لها القانون حق الشفعة وممارسة الرقابة على أعمال وسير المستثمرات الفلاحية، ومدى التزام المستفيدين بواجباتهم خاصة المحافظة على الأراضي الفلاحية وحمايتها من تحويل وتغيير وجهتها.

#### أولاً : ممارسة حق الشفعة.

##### 1. تعريف الشفعة:

تعتبر الشفعة رخصة للحلول محل المشتري وسبب استثنائي من أسباب اكتساب الملكية، و قد أحاطها المشرع الجزائري بمجموعة من الشروط الموضوعية والإجرائية و من أهمها أنها ترد على العقارات و يجب أن تحرم فيها آجال إعلان الشفيع لرغبتها في الأخذ بالشفعة و إلا يسقط حقه و أن يكون طالب الشفعة مؤهلا لاكتساب العقار بالشفعة و ذلك طبقا لنص المادة 794 من القانون المدني والتي جاء فيها " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن لأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية " و يدخل في مدلول العقار كل الحقوق العينية التي ترد على العقار حق الانتفاع و ذلك طبقا لنص المادة 684 "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوة تتعلق بحق عيني على عقار.".

و طبقا لنص المادة 795 من القانون المدني "يثبت حق الشفعة و ذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلقة بالثورة الزراعية:

- لمالك الرقابة إذا بيع الكل أو البعض من حق الارتفاق المناسب للرقبة.

- الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المنشاع إلى أجنبي.

- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقابة كلها أو بعضها.

من خلال ما جاء بنص هذه المادة فإن للدولة مالكة الرقابة حق الأولوية في ممارسة حق الشفعة متى أرادت ذلك و في حالة المستثمرات الفلاحية الجماعية منح المشرع لباقي أعضاء المستثمرة الحق في ممارسة الشفعة قبل الدولة مالكة الرقابة و ذلك طبقا لما جاء بنص المادة 24 من القانون 19.87 "لا يمكن التنازع عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي و تعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي و للعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية.

و يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة."

كما نصت المادة 62 من القانون 25.90 المتضمن التوجيه العقاري " تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 1987 المؤرخ في 12.08.1987المذكور أعلاه و تحل زيادة عن ذلك محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم بموجب المادة 25 من القانون رقم 19.87 المؤرخ في 1987.12.08 المذكور أعلاه."

و يمارس حق الشفعة لفائدة الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87.96 المؤرخ في 24.02.1996<sup>1</sup> و يتم ممارسة حق الشفعة طبقا لنصوص المواد من 794 إلى 804 من القانون المدني.

---

1 المرسوم التنفيذي رقم 87.96 المؤرخ في 24.02.1996، المرجع السابق.

## 2 . شروط ممارسة حق الشفعة في المستثمارات الفلاحية:

طبقاً لما جاء بأحكام المواد المنظمة لحق الشفعة في القانون المدني و كذا نصوص القانون رقم 1987 تتمثل الشروط في ما يلي :

- يمارس حق الشفعة في حالة التنازل عن طريق البيع من أحد المستفيدين إلى الشخص المشتري من العمال الحائزين لصفة فلاح و لا يجوز ممارسة الشفعة في حالة الهبة والوصية و المقايضة و حالة الميراث و كذلك في حالة البيع عن طريق المزاد العلني والبيع بين الأصول و الفروع متى توفرت شروط التنازل ومن أهمها صفة الفلاح في المتنازل لهم.

- في حالة بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة فإن لمالك الرقابة الحق في ممارسة الشفعة.

- للشريك الشيوع الأولوية في ممارسة حق الشفعة إذا بيع جزء من حق الانتفاع المشاع إلى أجنبي.

- للمستفيدين من حق الانتفاع ممارسة حق الشفعة إذا تم التنازل عن الرقابة كلها أو بعضها

- في حالة تعدد الشفعاء من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية يستحق كل واحد منهم حق الشفعة بقدر حصته في المستثمرة.

- إذا كان المشتري أحد أعضاء المستثمرة فإنه يفضل على باقي أعضاء المستثمرة في حال ما إذا أرادوا ممارسة حق الشفعة.

و طبقاً لما جاء بنص المادة 797 من القانون المدني في حالة إذا باع المشتري حق الانتفاع لمشتري آخر قبل أن تعلن أي رغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل تسجيل هذه الرقابة طبقاً للمادة 801 فإنه لا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني و حسب الشروط التي

اشترى بها إذ لا يستطيع الشفيع الممارس لحق الشفعة أن يتمسّك بثمن البيع الأول ويتوّج بعليه دفع الثمن الذي تم بهى العق الثاني أي الذي دفعه المشتري الثاني.<sup>1</sup>

### 3 . إجراءات ممارسة حق الشفعة :

يتوجّب على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل 30 يوماً من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري و إلا سقط حق هو يمكن تمديده الأجل بزيادة مدة المسافة إن اقتضى الأمر ذلك.<sup>2</sup>

يجب أن يشتمل الإنذار المنصوص عليه في المادة 799 على البيانات التالية و إلا كان باطلأ :

- بيان حق الانتفاع و الأرض الفلاحية محل هذا الحق متى كان حق الانتفاع هذا جائزاً لأخذها بالشفعة ببياناً كافياً.

- بيان الثمن و المصاريف الرسمية و شروط البيع و اسم كل من البائع و المشتري و لقبه و مهنته و الأجل الذي قدره ثلثين "30" يوماً للإعلان المنصوص عليه في المادة 799.

- في حالة إذا أراد أي شخص ممارسة حق الشفعة يجب أن يقوم بالتصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط و إلا كان هذا التصريح باطلأ و لا يحتاج بالتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلاً، كما يجب إيداع ثمن البيع و المصاريف بين يدي المؤتّق خلال 30 يوماً على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن

1 المادة 797 من القانون المدني.

2 المادة 799 من القانون المدني.

يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوة الشفعة فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل على وجه المتقدم سقط الحق في الشفعة.<sup>1</sup>

- يجب رفع دعوة الشفعة على البائع و المشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل 302 يوما من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة 801 و إلا سقط الحق وذلك وفقاً للمادة 802 من القانون المدني.

- يعتبر الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوت الشفعة سندًا لملكية الشفيع و ذلك دون إخلال بالواعد المتعلقة بالإشهار العقاري.<sup>2</sup>

- يجب على المؤوث الملتمس منه تحرير عقد التنازل عن حق الانتفاع الدائم أن يقوم بإعلام مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهذا التنازل و يحدد فيه بدقة الأطراف المعنية بهذا العقد و كذا الحقوق المتنازل عليها و الثمن المتفق عليه، و نشير إلى أنه قبل تنصيب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339.09 المؤرخ في 2009.10.22 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 87.96 المؤرخ في 1996.02.24 كان المؤوث يقوم بإعلام مدير أملاك الدولة بالولاية و يتوجب على مدير أملاك الدولة قبل إنشاء الديوان أن يبلغ للمؤوث خلال 30 يوما من تاريخ أعلانه بالقرار المتخذ بشأن هذا التنازل بعد استشارة كل من مدير الفلاحة و مدير التعمير بالولاية، و هذا القرار إما أن يعلن فيه حق الدولة في ممارسة حق الشفعة و بالتالي تحل محل المشتري وإما يتم فيه الإعلان عن موافقتها عن عقد التنازل.

1 المادة 801 من القانون المدني.

2 المادة 803 من القانون المدني.

#### 4 . الآثار المترتبة على حق الشفعة :

طبقاً لما جاء بنص المادة 804 فإنه يترتب عن ممارسة حق الشفعة أن يحل الدولة محل المشتري بجميع حقوقه و التزاماته في العقد و تلك المنصوص عليها في القانون 19.87 إلا أنه لا يمكن لها الانتفاع في الأجل المضروب للمشتري عن دفع الثمن إلا برضاء البائع و موافقته وفي حالة المستثمرة الفردية تصبح الدولة مالكة العقار ككل من جديد بينما في المستثمرة الفلاحية الجماعية تصبح مالكة للرقبة ولحق الانتفاع في حدود الحصة محل الشفعة.

#### ثانياً : الحق في ممارسة الرقابة على المستثمرات الفلاحية

في إطار محافظة الدولة على ملكيتها لها أن تمارس جميع التصرفات الضرورية سواء كانت قانونية أو مادية لضمان الحفاظ على العقار المنتفع به دون مساس بحق المنتفع، ولها أن تقوم بالإصلاحات الجسيمة في العقار ولو لم يوافق عليها المنتفع دون أن تكون المسئولة عن تعويض المنتفع فحق الرقابة حق معترف به لمالك الرقابة، و يسمح لهم ب مباشرة بعض الدعاوى التي ترفع في مواجهة المنتفع لضمان سلامة العقار، لأن المنتفع ملتزم بالالتزام قانوني إيجابي يتمثل في صيانة العقار و عنایته عنایة الرجل المعتمد طيلة مدة حق الانتفاع و في حالة الإخلال بهذا الالتزام يمكن لمالك الرقابة المطالبة باتخاذ إجراءات تحفظية أو بإصلاح الأضرار أو بإنهاء حق الانتفاع الناتج عن سوء استعمال العقار.<sup>1</sup>

يتم إسقاط حقوق المنتفعين طبقاً لأحكام المرسوم 51.90 المؤرخ في 1990.02.06 وقد نصت المادة 4 منه "يمكن الحكم بفقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو كل مستغل فردي يصدر عنهم ما يأتى:

- إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة و شروطها.

1 بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص124.

- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

- التخلّي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير.

- تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة.

- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة.

- تعمد عدم استغلال الأراضي عند توفر الشروط و الوسائل اللازمة لذلك.<sup>1</sup>

كل من يرتكب أي مخالفة من هذه المخالفات يتعرض لفقدان حق الانتفاع الدائم المنووح له بموجب القانون 1987 وفقا لنص المادة 5 "يطلع بالبحث عن المخالفات و حالات الإخلال لأحكام القانون رقم 1987 المؤرخ في 12.08.1987 و تحديدها أعلاه المصالح التقنية الفلاحية الذين يعينهم قصدا الوالي المختص إقليميا.

يجب على هؤلاء الأعوان أن يرفعوا تقريرا إلى الوالي عن مهامهم الخاصة بالبحث عن المخالفات و الإخلالات المسجلة في كل مستثمرة جماعية أو فردية و تحديدها."

### ثالثا : الحق في إسقاط حق الانتفاع الدائم.

يتم إسقاط حقوق المستثمرين الذين أخلوا بالتزاماتهم وفقا للإجراءات القانونية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 51.90 المؤرخ في 02.06.1990 و المنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17.06.1990 المتضمن كيفيات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق و تتمثل هذه الإجراءات في:<sup>2</sup>

1 المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 51.90 المؤرخ في 1990.02.06، يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم 1987 المؤرخ في 12.08.1987 و الذي يضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم.

2 المواد 5 و 7 من القانون 51.90، المرجع السابق.

- تعد المصالح التقنية المختصة "أعوان المصالح التقنية الفلاحية" المعينة من طرف الوالي المختص إقليميا طبقا لنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 51.90 و يتضمن التقرير المخالفات المرتكبة من طرف المستفيدين أصحاب المستثمارات الفلاحية الجماعية أو الفردية و إرساله إلى الوالي.
- يجب على أعوان المصالح التقنية الفلاحية الاستماع إلى المنتجين المعنيين لتبرير أسباب إخلالهم بالتزاماتهم.
- تقوم اللجنة السابقة بتوجيه إنذار للمنتجين الفلاحين لوضع حد لإخلالهم بالتزاماتهم في آجال تتفق مع طبيعة المخالفة متى اقتضى الأمر ذلك.
- تكليف محضر قضائي بمعاينة المخالفات المرتكبة من طرف المنتجين في حالة استمرارهم في المخالفة بعد انتهاء الآجال المحددة في الإنذار و يقوم المحضر القضائي بتبلیغ محضر معاينته إلى الوالي و كذا إلى المنتجين الفلاحين المعنيين.
- منح المنتجين مدة 15 يوم لتقديم الأسباب التي أدت إلى مخالفة أحكام القانون 19.87 والإخلال بالتزاماتهم بواسطة رسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام.
- يقوم الوالي المختص إقليميا طبقا لنص المادة 8 من القانون 51.90 بعد استفاده هذه الإجراءات دون جدوی برفع دعوى قضائية ترمي إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم إلى الجهة القضائية المختصة<sup>1</sup>.
- و يترتب على إسقاط حق الانتفاع الدائم تصفية أملاك المستفيدين الذين تم إسقاط حقوقهم وبيعها لفائدة المستفيدين البالاء الذين حلو مطهم في حق الانتفاع و ذلك حسب الشروط و الإشكال المنصوص عليها في المواد 31 و 32 و 34 من القانون رقم 19.87.

---

<sup>1</sup> المادة 8 من القانون 51.90، المرجع السابق.

## رابعا : الحق في تجريد المستفيد من حق الانتفاع المنوх على الأراضي الفلاحية المدمجة في قطاع عمراني :

و جاء في نص المادة 42 من القانون 1987 " لا يمكن ان تكون الحقوق العقارية التي تمنحها الدولة للمنتجين الفلاحين في إطار هذا القانون موضوع تحديد أو تجريد من الملكية إلا في الحالات و حسب الشروط و الإشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به. "

مبينا ووفقا لهذا النص فإن المستفيد في إطار المستثمارات الفلاحية يتمتع بحق الانتفاع الدائم وبنكهته للأملاك التي تم التنازل عليها لفائدة والمملحة بالمستمرة الفلاحية كالمنشآت والبنيات و الأغراض بأنواعها وكافة التجهيزات، إلا أن المشرع أجاز للدولة اللجوء إلى التجريد كاستثناء في حالة توسيع المحيط العقاري ودمج الأراضي الفلاحية المحاذية في القطاع العقاري تطبيقا لتوجيهات أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي،<sup>1</sup> وضعف مردودية الأراضي الفلاحية وقابليتها للتغيير وجهتها من أرض فلاحية إلى أرض صالحة للبناء وهذا ما نصت عليه المادة 53 من القانون 97.02 المؤرخ في 1997.12.31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 في فقرتها الأولى و الثانية " يمكن الدولة استرجاع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية المنوحة في إطار القانون رقم 1987 رقم 1987.12.08، إذا كانت هذه الأرض مدمجة في قطاع عقاري بموجب أدوات التهيئة و مصادق عليها طبقا للتشريع الساري المفعول، بعد الأخذ برأي المجلس الشعبي الولائي.

و في الحالة التي يتنازل فيها عن الأرضي للأشخاص التابعين للقانون الخاص من أجل انجاز مشاريعهم يستفيد المنتفع من حق الشفعة.

<sup>1</sup> إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا إعداد مخطط شغل الأرضي والمصادقة عليهما وفقا للقانون 29.90 المؤرخ في 1990.12.01 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52 لسنة 1990 والمراسيم التنفيذية له.

إذا لم يمارس المنتفع حقه في الشفعة كما هو منصوص عليه في الفقرة السابقة أو لم يخصص الوعاء العقاري لإقامة المشاريع ذات المنفعة العامة يستفيد المنتفع من يوم الاسترداد تعويضا مسبقا و منصفا و عادلا كما هو الحال في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة.

إذا احتوت المستثمرة على بنايات مملوكة من طرف المنتفع فإن ثمن الأراضي التي تمثل قاعدة للأملاك المعنية تخضع من التعويضات.

يحق للمنتفع طلب الاسترداد الكلي إذا كان جزء فقط من المستثمرة معينا.

تسجل التكاليف المالية للمنتفع المعنى في إطار الحساب الخاص رقم 302.048 المتضمن تعويض المنتفعين من الأراضي التي أرجعت لملوكها الأصليين تطبيقاً للمادة 127 من القانون رقم 36.90 المؤرخ في 12.3.1990 و المتضمن قانون المالية لسنة 1991.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

و لتحديد كيفية تطبيق هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 313.03 المؤرخ في 16.9.2003 يحدد شروط و كيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة المدمجة في القطاع العمراني.

يشترط لاسترجاع الدولة للأراضي المذكورة أعلاه، إقامة مشاريع ذات منفعة عامة ويتجب على الإدارة التقنية المعنية بالمشروع أن تقدم ملفاً يشتمل أساساً على خطة تمويل المشروع مخطط عن وضعية المشروع، بطاقة تقنية تحدد طبيعة و أهمية المشروع المقرر

و يوجه الملف إلى الوالي المختص إقليميا الذي يرسله إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة 03 أدناه لدراسته.<sup>1</sup>

و قد حددت المادة 03 من المرسوم المذكور أعلاه اللجنة المختصة و كيفية تأسيسها و هي لجنة استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية يتم تأسيسها على مستوى الولاية من أجل تنفيذ إجراء الاسترجاع و تتشكل من :

- الوالي أو ممثله رئيسا.

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية.

- المدير الولائي المكلف بالتعمير.

- مدير الأملاك الدولة بالولاية.

- المدير الولائي المعنى بالمشروع.

- المدير الولائي المكلف بالتنظيم.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى.

و تقوم هذه اللجنة بناءً على ما جاء بنص المادة 04 من المرسوم أعلاه :

- تحديد مدى ملاءمة المشروع لتصنيف القطعة الأرضية.

- التحقق من مدى ملاءمة المشروع مع أدوات التعمير الموفق عليها قانونا.

- القيام بتحديد الحقوق و الأملاك الواجب استرجاعها.

---

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 313.03 المؤرخ في 2003.09.16 يحدد و كيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني، ج ر العدد 57 لسنة 2003.

و يجب أن تقوم هذه اللجنة خلال أجل لا يتجاوز 15 يوما بالفصل في مدى قبول المشروع و تقوم بحالة الموافقة على المشروع بعرض الملف على المجلس الشعبي الولائي لدراسته و يتوجب على هذا الأخير الفصل في شأنه خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطاره بذلك.

طبقا لما جاء بنص المادة 05 من نفس المرسوم يصدر الوالي قرار استرجاع الأرض الفلاحية المعنية لصالح الدولة في ظل احترام الإجراءات المذكورة أعلاه :

يجب أن يبين قرار الوالي ما يأتي :

- سعة القطع الأرضية المسترجعة و موقعها.

- المشروع المقرر.

- مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية و الذي يغطي كل الضرر الناجم.

يخضع هذا القرار لشكليات الشهر العقاري و يترتب عليه انقضاء جميع الحقوق المنوحة من الدولة إلى المستثمر الفلاحي.

و يقوم الوالي طبقا لما جاء بنص المادة 06 من نفس المرسوم بتبلیغ القرار إلى الإدارة المعنية و إلى المستثمر الفلاحي المعني وإلى المديرين الولائيين المكلفين في الأملاك الوطنية و المصالح الفلاحية و التعمير.

و جاء في المادة 07 من هذا المرسوم أنه في الحالة التي لا يشمل فيها الاسترجاع إلا جزءا من أراضي المستثمرة الفلاحية المعنية، و يؤثر هذا الاسترجاع على قابلية المستثمرة الفلاحية في البقاء فإن للمستثمر الفلاحي في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية أو المستثمرين الفلاحيين المعندين في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يطلبوا من الوالي الاسترجاع الكامل للأملاك التي لهم عليها حق عيني عقاري و هذا حماية لهم إذ لا يعقل أن

يتم استرجاع جزء من أراضي المستثمرة و تفقد على إثره المستثمرة قدرتها على البقاء ومادام المستثرون الفلاحون المعنيون لا يستطيعون الاستمرار في تنفيذ التزاماتهم اتجاه هذه المستثمرة أعطى المشرع لهم الحق في المطالبة بالاسترجاع الكامل لأملاك المستثمرة ككل.

و في حال إذا ثبت أن الوعاء العقاري لم يكن مخصصا لعمليات المنفعة العمومية أو تم الاستغناء عن المشروع الذي يحمل طابع المنفعة العمومية و تعين على الدولة أن تتنازل على القطع الأرضية المسترجعة كاملة أو جزءا منها، و على حالتها إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص لإنجاز مشروع استثماري، فإن أصحاب حق الانتفاع الذين تم استرجاع الأرضي التي كانت مقامة عليها مستثمراتهم الفلاحية يستقيدون من حق الشفعة شريطة أن يتعهدوا إذا رغبوا في ممارسة هذا الحق بإنجاز المشروع المقرر ضمن الشروط و الأشكال نفسها و يتعين على مدير أملاك الدولة المختص إقليميا قبل إعداد عقد التنازل أن يدعوا أصحاب حق الانتفاع إلى الإشعار في أجل لا يتجاوز شهرا واحدا بنيتهم في ممارسة حقهم في الشفعة أو عدم ممارسة هذا الحق و في حالة عدم الرد ضمن الأجل المحدد يعتبرون متخلين عن حقهم في ممارسة حق الشفعة.<sup>1</sup>

يتم التكفل بالتعويض المالي لأصحاب حق الانتفاع من الحساب الخاص للخزينة رقم 302048 المتعلق بتعويض بصدق الأملاك المرصودة للصندوق الوطني للثورة الزراعية و يتم تقدير التعويض المالي من طرف مصالح مديرية أملاك الدولة بالولاية.

#### خامسا . نزع الملكية من أجل المنفعة العامة :

يعتبر إجراء استثنائيا و جبريا تلجأ إليه الدولة في حالة وجود منفعة عامة لنزع ملكية خاصة مقابل تعويض عادل و مسبق و يتم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بإتباع

---

1 المادة 08 من نفس المرسوم.

إجراءات ذات طبيعة إدارية تشكل أحد أهم الضمانات و تحول دون تعسف الإدارة في استعمال هذا الحق و تتمثل في:

**أ . القيام بالتحقيق المسبق الذي يثبت المنفعة العامة :**

طبقا لما جاء نص المادة 5 من القانون 11.91 المؤرخ في 4.27.1991<sup>1</sup> فإنه يتم تعيين لجنة تحقيق تتكون من ثلاثة "3" أشخاص يعينون من بين الموجودين في القائمة الوطنية التي تعد سنويا وذلك للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات وجود المنفعة العمومية ويشترط في المحققين أن لا تربطهم أي علاقة تتطوّي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم.

وقد جاء في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 18693 المؤرخ في 27 جويلية 1993<sup>2</sup> يقوم الوالي بعد دراسة الملف بتعيين لجنة تحقيق من ثلاثة أشخاص يكون أحدهم رئيسا لها لأجل إجراء تحقيق بقصد إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية.

يختار الأشخاص المكونين للجنة من قائمة وطنية يضبطها وزير الداخلية والجماعات المحلية سنويا استنادا إلى القوائم التي ترعاها كل ولاية.

ويتم فتح التحقيق وتعيين اللجنة بموجب قرار موضوع إعلان ونشر بعنوان البلدية المعنية في الأماكن المخصصة عادة لهذا الغرض، ويجب أن يبين القرار إجراءات عمل اللجنة وتاريخ فتح التحقيق و تاريخ إنتهائه كما يشمل بيانا توضيحيا يحدد فيه الهدف من العملية و مخطط الوضعية لتحديد طبيعة ومكان الأشغال المراد انجازها، ويوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور ، وتحدد محتوياته عن طريق التنظيم.

1 المادة 5 من القانون 11.91 المؤرخ في 4.27.1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر العدد 21 لسنة 1991.

2 المادة 3 من المرسوم التنفيذي 18693 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11.91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر العدد

وقد بينت المادة 6 من المرسوم 186.93 المذكور أعلاه محتويات القرار على النحو

<sup>1</sup> التالي :

يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي يذكر فيه وجوباً ما يأتي :

- الهدف من التحقيق.

- تاريخ بدء التحقيق وانتهائه.

- تشكيلة اللجنة (أسماء الأعضاء وألقابهم وصفاتهم).

- كيفيات عمل اللجنة (أوقات استقبال الجمهور و إمكانية ودفاتر تسجيل الشكاوى وطرق استشارة ملف التحقيق).

- الهدف البين من العملية.

- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع انجازها وموقعها.

يجب أن يكون هذا القرار قبل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ فتح التحقيق:

- مشهراً بمقر البلدية المعنية.

- منشورة في جريدين يوميين وطنيين.

- كما يتم نشره في مجموع قرارات الولاية.

وتقوم اللجنة بناءً على نص المادة 7 من القانون 11.91 بسماع أي شخص والحصول على أية معلومات ضرورية لأعمالها وإعداد استنتاجاتها، كما يجب على أعضائها عدم البوح بأي سر يتعلق بالوثائق والمعلومات التي يطلعون عليها أثناء أدائهم، وبعد انتهاء التحقيق المسبق تقوم اللجنة بإعداد تقرير تستعرض فيه استنتاجاتها

---

<sup>1</sup> المادة 6 من المرسوم 93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 السالف الذكر.

ب شأن طابع المنفعة العمومية للعملية المزمع القيام بها وتقديمه للسلطة التي عينتها خلال أجل 15 يوما من تاريخ انتهاء التحقيق وتبليغ نسخة منه وجوبا إلى الأشخاص المعنيين بناءً على طلبهم.

**ب . صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة عن الوالي المختص :**

جاء في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93.186 السالف الذكر بأنه يتم التصريح بالمنفعة العمومية بقرار مشترك بين الوزير المعنى بالعملية ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات وبقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة.

كما أكدت على وجوب أن يبين في القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يأتي: . الأهداف من إجراء نزع الملكية المزمع القيام به.

- مساحة القطع الأرضية ومساحتها.

- قوام الأشغال المراد الشروع فيها.

- تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

- المهلة القصوى المحددة لإنجاز نزع الملكية على أن لا تفوق هذه المهلة أربعة (4) سنوات مع جواز تمديدها وتجديدها مرة واحدة بنفس المدة في حالة اتساع مدى العملية واكتسابها صبغة وطنية<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> المادة 10 من المرسوم 93.186 السالف الذكر.

ويجب أن يتم نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية أو في مجموع القرارات الإدارية للولاية ويتم إعلانه وشهره في لوح الإعلانات بمركز البلدية التي يقع فيها الملك أو الحقوق العينية العقارية المراد نزعها حسب الكيفيات وخلال المدة المحددة قانونا.

**ج . التحقيق الجزئي لتحديد الحقوق العقارية المعنية بعملية نزع الملكية :** يقوم الوالي المختص خلال عشرة أيام المولالية لتاريخ نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية بإصدار قرار تعين محاكم محقق يتم اختياره من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد انجاز التحقيق الجزئي لتحديد الطبيعة القانونية وأصل الملكية للأملاك المراد نزع ملكيتها من أصحابها لفائدة الدولة ولأجل المنفعة العامة

ويجب أن يشمل هذا القرار ما يأتي<sup>1</sup> :

- اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته.
- المقرر أو الأماكن و الأيام و الأوقات التي يمكن أن يتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.
- تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه.

ويجب أن يتم نشر هذا القرار حسب الإجراء المحدد في المادة 11 من المرسوم 93 .186

و بناءً على نص المادة 13 من نفس المرسوم المذكور أعلاه فإن التحقيق الجزئي يهدف إلى :

- إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين و أصحاب الحقوق الآخرين.

---

<sup>1</sup> المادة 12 من نفس المرسوم.

- تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المراد محل إجراء نزع الملكية تحديداً دقيقاً وحضورياً وبكل الوسائل.

- توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم والتحقق منهم إما عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية في حالة عدم وجود تلك المستندات.

ويقوم المحافظ المحقق بما يتوجب عليه طبقاً لنص المادة 14 من هذا المرسوم بدراسة كل الوثائق الإدارية المفيدة والاستماع إلى كل شخص معنى أو مهم وبشهادة بمدى مطابقة المخطط الجزئي للعناصر الواردة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

ويتعين على المحافظ المحقق طبقاً لنص المادة 21 من هذا المرسوم أن يطلب من مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري وأملاك الدولة أي معلومات أو أخبار تسمح له بالتأكد من قيمة التصريحات والمعلومات التي حصل عليها في الميدان.

يقوم المحافظ المحقق بإرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي المختص إقليمياً خلال

الأجل الذي حدده له الوالي ويشتمل على<sup>1</sup>:

- المخطط الجزئي.

- المخطط النهائي وكذلك جميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق.

- قائمة العقارات المحقق فيها المعنية بالاستناد إلى المخطط الجزئي يبين فيها بالنسبة لكل عقار حسب الحالة هوية مالكه أو مالكيه المحددة أو هوية المالك غير المحددة كما هو منصوص عليه في المادة 27 من نفس المرسوم.

---

1 المادة 29 من المرسوم 18693 السالف الذكر.

**د . تقييم العقارات و الحقوق العقارية الأخرى المعنية بعملية نزع الملكية:**

يقوم الوالي بإرسال ملف إلى مديرية أملاك الدولة بالولاية قصد تحديد مبلغ التعويض جراء نزع الملكية و يتكون هذا الملف من:

ـ القرار المتضمن تصريح بالمنفعة العمومية.

ـ المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية و ذلك طبقاً لنص المادة 31 من هذا المرسوم.

ـ و تقوم مديرية أملاك الدولة بالولاية بإعداد تقرير تقييمي للأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها لتحديد مبلغ التعويض على أن يكون مبلغ التعويض عادلاً و منصفاً بحيث يغطي كل ما لحق الم��وع ملكيته من ضرر و ما فاته من كسب بسبب نزع الملكية و يتم تحديدي هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك و تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة أملاك الدولة بالتقييم.

**ه . إصدار قرار إداري خاص بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها:**

بناءً على التقرير المحدد لمبلغ التعويض والمعد من طرف مديرية أملاك الدولة بالولاية يحرر قرار إداري خاص بقابلية التنازل من طرف الوالي ويشتمل هذا القرار ما يلي: <sup>1</sup>

ـ قائمة العقارات المعينة بالاستناد إلى المخطط الجزئي و الحقوق العينية الأخرى المطلوب نزع ملكيتها.

ـ قائمة المالكين أو أصحاب الحقوق العينية.

ـ مبلغ التعويض.

---

<sup>1</sup> المادة 37 من نفس المرسوم.

طريقة اكتسابه.

و بناءً على ما جاء في المادة 24 من القانون 11.91 السالف الذكر فإن قرار قابلية التنازل يشمل هوية المالك أو صاحب حق الملكية.

و يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من المالك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين، و يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي طبقاً لما جاء بنص المادة 25 من القانون 11.91 و حسب المادة 27 من نفس القانون فإنه "يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعنى لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون."

و. صدور قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من قبل الوالي المختص:

بناءً على ما جاء في المادة 29 "يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية :

إذا حصل اتفاق بالتراضي.

إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون.

إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.

و يتم تبليغ هذا القرار إلى المتردِّع ملكيتهم وإلى المستفيدين و يخضع إلى إجراءات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية طبقاً لنصوص المرسوم 63.76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

## الفرع الثاني: التزامات الدولة المانحة لحق الانتفاع.

يعتبر العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية عقد مركب لأنه يتكون من عقدين، الأول يتمثل في عقد بيع ملحوظ للأملاك المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية المتazon عنها من طرف الدولة على سبيل التملك أما العقد الثاني فيتمثل في عقد منح حق الانتفاع الدائم أي أن ملحوظ منح حق انتفاع دائم للمستفيدين واحتفاظ الدولة بملكية الرقابة و هذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم 50.90 المؤرخ في 1990.02.06 في فقرتها الثانية<sup>1</sup> إذا تكونت مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية بصورة قانونية ضمن احترام أحكام القانون رقم 19.87 المؤرخ في 1987.12.08 و لا سيما مواده 10، 09، 03 و 37، وجب أن تثبت الحقوق العقارية المنوحة في هذا الإطار للمنتجين المعندين دون تأخير لإعداد العقد الإداري المذكور في الفقرة الأولى.

و هذا العقد الذي تعدد الإدارات المكلفة بأملاك الدولة، يحدد الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الانتفاع الدائم المنوحة للمنتجين الفلاحيين المعندين في إطار القانون رقم 19.87 المؤرخ في 1987.12.08 المذكور أعلاه، و كذلك قوام الأملاك المتazon عنها لهم على سبيل التملك الكامل و مبلغها و كيفيات دفع هذا المبلغ عند الاقتضاء.

و يحرر حسب النماذج المرفقة في ملحق بأصل هذا المرسوم في نسخة أصلية و نسختين أخرىين تخصص إدراهما في الإشهار و الحفظ العقاري، والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعد أن تستوفي إجراءات التسجيل و الشهر العقاري."

من خلال نص هذه المادة فإن الدولة ملزمة بإثبات حق الانتفاع الدائم في عقد إداري وتقوم بتسليمه للمستفيدين أعضاء المستثمرات الفلاحية كما يمكن للدولة حسب ما جاء في

---

<sup>1</sup>المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 50.90 المؤرخ في 1990.02.06 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية المنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 19.87 المؤرخ في 1987.12.08 و كيفيات ذلك، ج رقم 06 لسنة 1990.

نص المادة 05 من هذا المرسوم أن تجل تسلیم العقد الإداري في حالة قیام وضعیة نزاعیة لم یثبت فيها و تتضمن ملکیة الأراضی التي اتّخذت أساسا عقاریا للحقوق العینیة العقاریة الممنوحة للمنتجین الفلاحیین.

و قد طرح إشكالا قانونیا ما جاء في مضمون نص المادة 04 من المرسوم التّنفیذی رقم 50.90 المذکور أعلاه و الذي جاء فيه "وفقا لأحكام المادة 46 من القانون رقم 19.87 المؤرخ في 1987.12.08، یسلم العقد الإداري الذي یثبت الحقوق العقاریة للمنتجین الفلاحیین الذين استفادوا حقوقا عینیة عقاریة في :

– الأراضی المؤمّمة التي كانت موضوع تعویض مالي.

– الأراضی المؤمّمة التي كانت موضوع تعویض بالمثل.

– الأراضی التي تبرع بها أصحابها للصندوق الوطني للثورة الزراعیة.

– الأراضی التي صارت جزءا لا یتجزأ من الصندوق الوطني للثورة الزراعیة وفقا للمادة 19 من الأمر رقم 73.71 المؤرخ في 1971.11.08 المذکور أعلاه."

و ذلك بعد صدور القانون رقم 25.90 المتضمن التوجیه العقاری الذي ألغى قانون الثورة الزراعیة بموجب المادة 76 منه و نص على إرجاع الأراضی المؤمّمة إلى ملکها الأصليین و امتد الاسترجاع إلى الأراضی المتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعیة و ذلك بموجب الأمر رقم 26.95 المؤرخ في 1995.09.25.

فقد أثار موضوع إعادة الأراضی لملکها الأصليین مسؤولية الدولة اتجاه المستثمّرات الفلاحیة إلا أنه بالرجوع للمادة 06 من الأمر 26.95 المذکور أعلاه<sup>1</sup> والذي نص على تعدل المادة 78 من القانون رقم 25.90 المؤرخ في 1990.11.18 على النحو التالي المادة 78 :

1 المادة 06 من الأمر رقم 26.95 المؤرخ في 1995.09.25، يعدل و یتم القانون رقم 25.90 المؤرخ في 1990.11.18 و المتضمن التوجیه العقاری، ج ر العدد 55 لسنة 1995.

تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون رقم 1987 رقم 19.87.12.08 ، المعنيين بعمليات استرجاع الأراضي ، و في هذا الإطار يمكن هؤلاء إما :

الاستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة.

إدماجهم ضمن المستثمرات الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي.

الاستفادة من قطعة أرض تفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي ، و هذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين ، أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري.

. أو يعوضون نقديا وفقا للتشريع المعمول به.

يتم تعويض المستفيدين في إطار قانون المستثمرات الفلاحية الذين كانت أراضيهم محل إرجاع تطبيقا لقانون التوجيه العقاري و ذلك بمنحهم قطع أرضية جديدة من الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة و التي لم يتم توزيعها بعد إلا أن هذه المادة لم تشترط صنف الأرض التي يتم تعويضها من حيث درجة الخصوبة فإذا كانت الأرضي محل الإرجاع خصبة جدا إذ يجب على الدولة التعويض بقطعة أرض جديدة معادلة للقطعة الأرضية محل الإرجاع من حيث الخصوبة.<sup>1</sup>

كما يمكن للدولة أن تقوم بإدماج أعضاء المستثمرة الفلاحية الذين تم إرجاع أراضيهم ضمن مستثمرة فلاحية جماعية إذا كان هناك عدم تطابق بين عدد الشركاء الفعليين والعدد المبين و المذكور في العقد الإداري الأصلي أو قيامها بفصل قطعة أرض من مساحة

<sup>1</sup> بوصيغات سوسن،النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر . الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، أطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص ، تخصص قانون عقاري ، جامعة قيسارية ، 2017 ، 2018 ، ص 86.

المستثمرة الجماعية التي يقل عدد شركائها من العدد المبين في العقد الإداري الأصلي وذلك بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين بعد إبرام العقد الإداري وإتمام إجراءات التسجيل و الشهر بالمحافظة العقارية و في حالة ما إذا لم يتم إتمام إجراءات التسجيل و الإشهار فيتم إسقاط حقوق انتفاع المستفيدين بواسطة قرار صادر عن الوالي في حدود مساحة الأرض الزائدة و تقوم في هذه الحالة بمنح استفادة بموجب عقد إداري جديد على هذه الأرض التي تم فصلها. وتعطى الأولوية للتعويض العيني قبل اللجوء إلى التعويض النقدي.

كما تلتزم الدولة طبقاً للمبادئ العامة بعدم القيام بأي فعل من شأنه أن ينقص من حق المنتفع أو يعرقل استفادته من هذا الحق على أساس أن المنتفع يتمتع بحق عيني مستقل عن حق مالك الرقابة وهي الدولة و بالتالي لا يجوز لأي أحد أن يعتدي عليه وطالما أن للمستفيد في إطار المستثمرات الفلاحية حق انتفاع الذي هو حق من الحقوق العينية الأصلية فيكون له سلطة مباشرة لا يحتاج استعمالها إلى تدخل مالك الرقابة.<sup>1</sup>

كما تقوم الدولة بحل النزاعات التي تحدث بين أعضاء المستثمرة الفلاحية و ذلك تقادياً لغياب الهدف الذي وجدت من أجله المستثمرة الفلاحية، إضافة إلى التأكيد من مدى فعالية المستثمرة الفلاحية و ذلك بمراقبة و معرفة مردودية إنتاجها كما تقوم عن طريق قيام لجان تقنية في المجال الفلاحي بالمعاينة الميدانية و التأكيد من مدى التزام أعضاء المستثمرة باستغلال الأراضي و تسعى الدولة في إطار التزاماتها إلى تطوير و إقامة و تفعيل لامركزية هياكل الدعم و الإسناد للإنتاج الفلاحي.<sup>2</sup>

- التزام الدولة بتقديم الدعم لتشجيع المستفيدين و في هذا الإطار استحدثت الدولة آليات الدعم عن طريق.

1 بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 135.

2 المرجع نفسه، ص 136.

- مساهمة الصندوق الوطني للتنمية الفلاحية "PNDA" في دعم المستثمرات الفلاحية :

يهدف إلى تحقيق الأمن الغذائي و ذلك بتمكن أصحاب المستثمرات الفلاحية بتحسين مردود الأراضي الفلاحية، و رفع مستوى الإنتاج الوطني و تتميم قدرات الإنتاج بتوفير المواد الأولية اللازمة للفلاحة من بذور و مشاتل و ترشيد الاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية و تشرف مديرية المصالح الفلاحية على تنفيذ المخطط الوطني للتنمية بتطبيق برنامج الدعم عن طريق الصندوق الوطني للتنمية الفلاحية بإتباع إجراءات معينة تحدد وتنظم كيفية الاستفادة من هذا الصندوق إذ نصت المادة 02 من المقرر رقم 1374 المؤرخ في 2001.10.31 المتضمن وضع ترتيب دعم الاستثمار لدعم المستثمرة الفلاحية على الشروط التي ينبغي توافرها في المستفيد من المخطط الوطني للتنمية الفلاحية " يستفيد من الدعم المشار إليه في المادة الأولى أعلاه و في المرحلة كل شاب متعامل منظم في شكل فردي أو جماعي يثبت بأن له تكوينا في الفلاحة أو في التكنولوجيا الغذائية بالنسبة لنشاط مختار مؤيد بشهادة أو تأهيل مهني مثيل بكل وثيقة رسمية تعطي الأولوية على الشباب بدون عمل"<sup>1</sup> .

و يتم إيداع طلبات الاستفادة من الأشخاص الذين تتوافر فيهم الشروط المذكورة في المادة أعلاه مرفقة بملف الاستثمار لدعم المستثمرة لدى القسم الفرعي للفلاحة المختص إقليميا و يسلم له وصل إيداع يثبت ذلك، و يقوم رئيس القسم بتحويل الملف إلى مصالح المديرية الفلاحية على مستوى الولاية في أجل لا يتعدي 8 أيام لتقديم اللجنة التقنية الولاية بدراسته من حيث مردودية مشروع الاستثمار الفلاحي و مطابقته للقوانين المعمول بها و تتخذ بشأنه قرار مكتوب يبلغ إلى المستفيد لأجل القيام بتوقيع دفتر الشروط في حالة الموافقة على ملفه و الانضمام إلى المخطط الوطني للتنمية الفلاحية يستفيد من دعم الدولة عن طريق الصندوق الوطني للتعاضد الفلاحي و فروعه الجهوية التي تعمل على تمويل

1 بوصيغات سوسن، المرجع السابق، ص 115.

المستثمرين و تشجيع الصناديق الأخرى على القرض و التأمين و يشرف الصندوق الوطني للتعاضد الفلاحي على الصناديق التالية :

الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية و الذي أنشئ بموجب قانون المالية لسنة 2000 لدعم الاستثمارات في إطار تطوير الفروع و حماية المداخلات الفلاحية و تمويل الأنشطة الأولوية للاقتصاد الوطني و قد جاء في نص المادة 94 من قانون المالية لسنة 2000 " يجمع حساب التخصيص الخاص رقم 302.052 الذي عنوانه الصندوق الوطني للتنمية الفلاحية و حساب التخصيص الخاص رقم 302.067 الذي عنوانه الصندوق لضمان سعر الإنتاج الفلاحي في حساب موحد و هو حساب التخصيص الخاص رقم 302.067 الذي يحمل من الآن فصاعدا عنوان الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية. " و يكون الأمر الرئيسي بالصرف في هذا الحساب الوزير المكلف بالفلاحة ويتم فتح حساب التخصيص الخاص رقم 302.067 في سجلات الخزينة الرئيسية و يقيد فيه :

في باب الإرادات :

- تخصيصات ميزانية الدولة.
- موارد شبه جبائية.
- موارد التوظيف.
- الهبات و وصايا.
- كل الموارد الأخرى و المساهمات أو الإعانات المحددة عن طريق التشريع.

في باب النفقات :

- الإعانات التي تضمن مساهمة الدولة في تنمية الإنتاج و المردودية الفلاحية و كذا تثمينه و تسويقه و تخزينه و تكييفه و حتى تصديره.

- الإعانات التي تضمن مساهمة الدولة في عمليات التنمية في الري الفلاحي والمحافظة على تنمية الثروة الحيوانية و النباتية.

- الإعانات بعنوان تمويل مخازن الأمن الغذائي.

- الإعانات بعنوان حماية مدخل الفلاحين للتکفل بالمصاريف الناتجة عن الأسعار المرجعية المحددة.

- الإعانات بعنوان تدعيم الأسعار للمنتجات الطاقوية المستعملة في الفلاحة.

- تخفيض الفوائد للقروض الفلاحية والصناعة الغذائية على المدى القصير والمتوسط والطويل.

يستفيد من دعم الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية :

- الفلاحون والمربيون المهنيون بصفة فردية أو منظمة في تعاونيات و تجمعات أو جمعيات مهنية.

- المؤسسات الاقتصادية العمومية و الخاصة في ميدان خدمات الإنتاج الفلاحي والتحويل و التسويق و التصدير للمنتجات الفلاحية و الصناعية الغذائية.

كما يمكن الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية أن يتکفل بالمصاريف الخاصة بالدراسات و التكوين المهني و الإرشاد و كذا المتابعة التنفيذية للمشاريع التي لها علاقة بالموضوع.

تتكفل بالنفقات المذكورة أعلاه المؤسسات المالية المتخصصة.<sup>1</sup>

- الصندوق الوطني للتعاضد "التعاون الفلاحي" و الذي يقوم بتنفيذ العمليات المالية المقطعة من حساب التخصيص الخاص رقم 30267 ويعطي المستمرة الفلاحية أولوية في الاستفادة من الإعانة و الدعم.

- القرض الفلاحي و التأمينات الفلاحية و يقوم بتأمين الفلاحين و استثماراتهم ضد المخاطر التي قد يتعرضون لها و كان المقرر رقم 599 المؤرخ في 2000.07.08 قد حدد شروط التأهيل من دعم الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية و كذا كيفيات الاستفادة من الإعانات المالية.

ويمكن للمستفيدين الذين لهم الحق في الاستفادة من الدعم المالي الذي يقدمه الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية أن يطلبوا قرضاً مشروطاً من صندوق التعاضد الفلاحي.

---

1 المادة 94 من قانون المالية لسنة 2000، ج ر العدد 92 لسنة 1999.

## ملخص :

اعتمدت الجزائر نظام التسيير الذاتي الذي يرمي إلى إعطاء العمال الحق في إنشاء وتسخير تعاونيات فلاحية ذاتيا مع حرية تقرير كيفية إدارة هذا التسيير ووضع قواعد له ثم تبني مبدأ الأرض لمن يخدمها من خلال قانون الثورة الزراعية 73.71 وقانون الاستصلاح 18.83 وترمي الثورة الزراعية إلى تحرير الفلاحين من أي شكل من أشكال الاستغلال وعصرنة القطاع الفلاحي من خلال تحسين المستوى المعيشي لسكان الأرياف وتنمية مناطقهم لتحفيزهم على البقاء لخدمة الأرض وتشجيعهم للانتقال من اقتصاد الكفاية إلى اقتصاد مبني على المبادرات ، ويشمل الصندوق الوطني للثورة الزراعية على أربعة أنواع من الأراضي تتمثل أساسا في الأراضي الزراعية أو الأراضي المعدة للزراعة التابعة للدولة أو البلدية بما في ذلك المؤسسات العمومية باستثناء المساحات المخصصة لتجارب البحث العلمي أو التعليم وكذا الأراضي الزراعية أو الأراضي المعدة للزراعة والتي تم تأمينها إضافة إلى وسائل الإنتاج التي تم تأمينه أو أراضي العرش والأراضي التي لا مالك لها أو الأراضي المهملة أو التي تركها الورثة .

كما منح في ظل القانون 19.87 للفلاحين المنتجين حق انتفاع دائم في شكل مستثمارات فلاحية جماعية و فردية على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة وفق قواعد محددة ففي المستثمارات الجماعية يتم منح حق الانتفاع الدائم بالتساوي وعلى الشيوع بالنسبة لأعضاء كل مستثمرة مقابل دفع إتاوة سنوية .

## الباب الثاني

استغلال الأراضي الفلاحية في ظل

القانون 10-03.

## الباب الثاني

### استغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون 03.10.

تسعى الدولة إلى تكريس استغلال أمثل للأراضي الفلاحية و تثمينها و ذلك من خلال القانون رقم 16.08 المؤرخ في 03.08.2008 المتضمن التوجيه الفلاحي و الذي تبني فيه المشرع منح حق الامتياز كأسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة ملغيًا حق الانقاض الدائم الذي جاء به القانون رقم 19.87 و الذي تلاه صدور القانون 03.10 المؤرخ في 15.08.2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمرسوم التنفيذي له رقم 326.10 المؤرخ في 23.12.2010 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و ستناول ذلك في فصلين ،الفصل الأول نتطرق فيه إلى الأحكام المنظمة لحق الامتياز الفلاحي، و في الفصل الثاني نتطرق إلى الآثار المترتبة عن منح حق الامتياز الفلاحي و المنازعات الناشئة عنها .

### **الفصل الثالث:**

## **الأحكام المنظمة لحق الامتياز الفلاحي**

### الفصل الثالث:

#### الأحكام المنظمة لحق الامتياز الفلاحي.

بمناسبة عرض رئيس الحكومة لبرنامجه سنة 1997 بخصوص بيع الأراضي الفلاحية التابعة للدولة أمام المجلس الشعبي الوطني احتمن النقاش وتم الرفض بالأغلبية لمسألة بيع الأراضي الفلاحية متمسكة بالمبدأ السائد في الفترة قبل 1990 أين كانت الدولة تتهج النظام الاشتراكي القائم على ملكية الأراضي للمجموعة الوطنية .

و على إثر ذلك تضمن تقرير المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي لسنة 2001 اقتراح يتمثل في اعتماد صيغة الإيجار لتسهيل العقار الفلاحي المملوك للدولة لسهولة تطبيقه و تجاوبيه مع الحالة المالية للمستغلين الحاليين و يزيد من مداخيل الدولة إلا أن السلطات ظلت متربدة إلى غاية سنة 2007 أين تم تقديم مشروع قانون يتضمن اعتماد الدولة لحق الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للمناقشة و الإثراء من طرف الفاعلين في الميدان الفلاحي و على إثر ذلك صدر قانون التوجيه الفلاحي سنة 2008 و الذي تبني منح حق الامتياز كأسلوب جديد لتفعيل استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ثم جاء القانون 03.10 المؤرخ في 2010.08.15 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و لدراسة الأحكام المنظمة لحق الامتياز سنتناول في المبحث الأول الإطار المفاهيمي لحق الامتياز الفلاحي و في المبحث الثاني إجراءات إنشاء حق الامتياز الفلاحي .

## المبحث الأول : الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي.

من خلال النصوص التي وردت في القانون 25.90 قانون التوجيه العقاري و القانون 16.08 قانون التوجيه الفلاحي و كذلك القانون 03.10 المؤرخ في 15.08.2010 و المراسيم التنفيذية له التي تناولت كلها حق الامتياز كأسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة فإننا سنتناول في هذا المبحث مفهوم حق الامتياز في المطلب الأول بينما ننطرق إلى طبيعة و أهداف حق الامتياز الفلاحي في المطلب الثاني.

### المطلب الأول : تنظيم حق الامتياز الفلاحي.

نظرا لما يكتسيه حق الامتياز من أهمية اقتصادية واجتماعية أولاه المشرع أهمية بالغة ووضع أسس وقواعد لتنظيم منح حق الامتياز و تحديد كيفيات الاستفادة منه وحقوق والالتزامات الدولة المانحة والمستثمر صاحب الامتياز وفي هذا المطلب ننطرق إلى مفهوم حق الامتياز في الفرع الأول وفي الفرع الثاني الشروط التكوينية لحق الامتياز.

#### الفرع الأول: مفهوم حق الامتياز.

لتحديد مفهوم حق الامتياز ننطرق إلى تعريفه وخصائصه كعقد إداري وخصائصه حق عيني عقاري أولا . تعريف حق الامتياز.

تناول المشرع تعريف حق الامتياز في عدة تشريعات حاول من خلالها تحديد المقصود بحق الامتياز كما عرفه أيضا الفقه والقضاء وسننطرق إلى ذلك على النحو التالي:

## 1 . التعريف التشريعي .

### أ . الامتياز في القانون المدني :

تناول القانون المدني الامتياز على أساس أنه حق عيني تبعي في الباب الرابع من الكتاب الرابع، المتضمن الحقوق العينية التبعية و التي تتناولها المشرع في فصلين، الفصل الأول تناول فيه الأحكام العامة و الفصل الثاني أنواع الحقوق الممتازة و ذلك في المواد من 992 إلى 1001 إذ جاء في الفصل الأول و المعنون بأحكام عامة منه و ذلك في المادة 982 التي نصت على "الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته و لا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني و في القسم الثاني من الفصل الأول تناول المشرع حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار إذ جاء في نص المادة 999 "ما يستحق لبائع العقار من الثمن و ملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع . ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا، و تكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع.

فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهنا رسميا.

" و يقصد بالقيد إجراء الشهر بالمحافظة العقارية.

و جاء في المادة 1000 "المبالغ المستحقة للمقاولين و المهندسين المعماريين الذين عهد إليهم بتشييد أبنية و منشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكون لها امتياز على هذه المنشآت، ولكن بقدر ما يكون زائداً بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه.

و يجب أن يقيد الامتياز و تكون مرتبته من وقت القيد.

## ب . الامتياز في قانون الأموال الوطنية :

تناول القانون رقم 3090 المؤرخ في 1990.12.01 المتضمن قانون الأموال الوطنية المعدل و المتمم <sup>1</sup> وذلك في المادة 64 مكرر والمعدلة في المادة 19 من القانون رقم 14.08 والتي نصت على " يشكل منح الامتياز استعمال الأموال الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون و الأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الدماعة العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناءً أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز .

تحدد الاتفاقية أو الاتفاقيات النموذجية و دفاتر الشروط النموذجية المتعلقة بمنح الامتياز عن طريق التنظيم،..."

## ج . تعريف حق الامتياز في القانون 03.10 :

حسب المادة 03 من القانون 16.08 المتضمن التوجيه الفلاحي و كذا المادة 04 من القانون رقم 03.10 فإن حق الامتياز ينصب على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فحق الاستغلال هو حق عيني يتفرع عن حق الملكية و يقصد به الحصول على ثمار العين المستغلة بصفة مباشرة كزراعة الأرض أو غرسها والانتفاع بثمارها و منتجها وقد يكون بصفة غير مباشرة كأن يقوم بتأجير العين محل حق الاستغلال ونظرا لأن لفظ الاستغلال يستخدم في عدة مجالات في لغة القانون فهو يعتبر عيبا من عيوب الإرادة. تجنب المشرع استخدام هذا اللفظ و استبدلها بحق الامتياز ولدلالة أيضا على تمييز صاحب هذا الحق عن المستغلين الآخرين للأراضي الفلاحية وذلك في عدة مجالات

<sup>1</sup> القانون رقم 14.08 المؤرخ في 2008.07.20، يعدل و يتم القانون رقم 3090 المؤرخ في 1990.12.10، المتضمن قانون الأموال الوطنية، ج ر العدد 44 لسنة 2008 .

كتسهيل لصاحب هذا الحق الحصول على القرض الفلاحي وللتعبير عن استغلال الأملك الخاصة التابعة للدولة برجاء مالك الرقابة أي الدولة المانحة لهذا الحق و من خلال ما جاء في القانون المدني فإنه يمكن أن يخول حق الملكية لصاحبها سلطة استعمال واستغلال والتصرف في الشيء المملوک و أورد على حق الملكية عدة قيود من بينها حق الارتفاق و بما أن سلطة الاستعمال و الاستغلال ترتبطان ببعضهما في الأرضي الفلاحية جعل منها المشرع محل منح خاص بعد تجزئة حق الملكية إلى حق ملكية الرقابة و حق الانتفاع، و حسب ما جاء في المادة 04 من القانون 03.10 المؤرخ في 2010.08.15 "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة و كذا الأملك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق تنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة التجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفية تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية .

يقصد في مفهوم هذا القانون بالأملك السطحية مجموع الأملك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية و لاسيما منها المباني و الأغراض و منشآت الري .

كما جاء في المادة 12 من القانون رقم 03.10 السالف الذكر فإن حق الامتياز هو حق عيني عقاري يخول صاحبه حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن امتياز لفائدة هيئات القروض كما جاء في المادة 13 منه أنه يكون حق الامتياز قابلا للتنازل و التوريث و الحجز طبقا لأحكام هذا القانون<sup>1</sup> .

---

1 المادة 12 من القانون 03.10 المؤرخ في 2010.08.15، المرجع السابق .

## 2. التعريف القضائي والفقهي :

### أ. التعريف القضائي :

تناول القضاة الامتياز في قراراته ومن أمثلتها ما جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 2004.03.90 القضية رقم 11950، الفهرس رقم 11952 ما يلي : "أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي و بهدف محدد و متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت و قابل للرجوع فيه...".<sup>1</sup>

### ب . التعريف الفقهي :

يتناول الفقه الامتياز على أساس أنه رخصة قانونية تقوم بموجبها الجهة المانحة للامتياز إلى شخص طبيعي أو معنوي بصفته صاحب امتياز لأجل استغلال الأموال عقارية أو منقولة لمدة محددة ومؤقتة مقابل دفعه ل稂بلغ معين.<sup>2</sup>

كما عرفه الدكتور سليمان الطماوي "عقد إداري يتولى الملتم فردا كان أو شركة بمقتضاه و على مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز".<sup>3</sup>

كما عرفه الدكتور عصمة عبد الله الشيخ على أنه " اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتتعهد الملتم بتقديم خدمة عامة للجمهور، على نفقته و تحت مسؤوليته و طبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر أو من حيث الكيفية

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 198 .

2 محمد الاعرج، نظام العقود الإدارية و الصفقات العمومية و أحكام القضاء الإداري المغربي، منشورات المجلة المغربية، العدد 73، 2007، ص 65 .

3 سليمان محمد الطماوي، إلإسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة، 1991، ص 108 .

التي تؤدى بها الخدمة مقابل الإذن لهذا الفرد أو الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن و يقوم الاستغلال عادة على صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنفعين من المرفق.<sup>1</sup>

أما الفقه الجزائري فقد أشار عمار بوضياف إلى أن "عقد الامتياز هو عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، بموجبه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص، يسمى صاحب الامتياز، يقوم بتسيير و استغلال مرفق عمومي لمدة محددة، و يقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله و أمواله، و متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك، و في مقابل القيام بهذه الخدمة، أي أن تسيير المرفق العام يتضمن مقابلة صاحب الامتياز مبلغا ماليا، يحدد في العقد و يدفعه المنفعون بخدمات المرفق".<sup>2</sup>

و نلاحظ أن هذه التعريف كلها تناولت امتياز المرافق العامة في حين أنها بصد دراسة الامتياز الفلاحي، و يعتبر الامتياز الفلاحي أسلوب تمنح الدولة بموجبه حق انتفاع مؤقت لشخص طبيعي يدعى المستثمر صاحب الامتياز لأجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها وفق دفتر شروط مقابل دفع إتاوة سنوية تحددها الإدارة المانحة و هي مديرية أملاك الدولة بالولاية و يحرر ذلك في عقد إداري يتم توقيعه من طرف مدير أملاك الدولة بالولاية من جهة و المستفيد صاحب الامتياز من جهة أخرى ويخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري .

1 عصمة عبد الله الشيخ، مبادئ و نظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر العربية، 2002، ص 188 .

2 عمار بوضياف، الصنفقات العمومية، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص 55 .

## ثانيا : خصائص الامتياز الفلاحي:

من خلال ما جاء في نصوص القانون 03-10 المؤرخ في 15-08-2010

نستتتتج الخصائص التالية<sup>1</sup>:

### 1. خصائص عقد الامتياز الفلاحي :

أ . عقد الامتياز عقد إداري : باستقراء المادة 04 من القانون 03-10 فإن عقد الامتياز هو عقد يبرم بين الدولة و شخص طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز " و بالتالي فهو عقد إداري يحرر من طرف السلطة المانحة وفق دفتر شروط تحديه الإدارة المانحة فهذا العقد الذي توفرت فيه إحدى المقومات و هي أن يبرم بين أحد أشخاص القانون العام الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسه عمومية ذات طابع إداري و بين شخص من أشخاص القانون الخاص .

### ب . عقد الامتياز منشئ لحق عيني:

يقوم عقد الامتياز على أساس منح حق امتياز و بناءً على ما جاء بنص المادة 12 من القانون 03.10 المؤرخ في 15.08.2010 يعتبر حق الامتياز حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية، يخول لمن تقرر له حق استعمال و استخدام المنتفع به مقابل دفع إتاوة سنوية و نجد أن المشرع استخدم مصطلح الإتاوة للتفريق بين حق الامتياز و حق الإيجار الذي يدفع فيه بدل الإيجار، و يعتبر حق الامتياز قيدا على تصرف مالك الرقابة و ذلك بمنحه للمنتفع سلطة مباشرة لاستغلال العقار المنتفع به دون أي تدخل من مالك الرقابة، و على المنتفع أن يستعمل الشيء المنتفع به بحالته التي تسلمه بها، و بحسب ما أعد له و أن يديره إدارة حسنة، و للملك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع

<sup>1</sup> القانون 03-10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

طبيعة الشيء، فإذا رأى أن حقوقه في خطر، جاز له أن يطالب بإسقاط الحق من الجهة القضائية المختصة و ذلك للمواد 844 و ما يليها من القانون المدني.<sup>1</sup>

ج . عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال و السكنى: من خلال استقرائنا لما جاء في المادة 04 من القانون 03-10<sup>2</sup> والتي بينت بأنه بأن المقصود باستغلال الأملاك السطحية المتصلة استغلال الأملاك الملحقة بالمستمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني و الأغراض و منشآت الري فالامتياز يعطى الحق لصاحب الامتياز في استغلال المباني لغرض السكنى أو تلك التي يتم انجازها في إطار استغلال المستمرة الفلاحية كمستودعات تجميع و تخزين المنتجات الفلاحية قصد تسويقها لاحقا كما يمنحه حق استعمال منشآت الري المنجزة في عهد المستمرة الفلاحية و تستشف من هذا كله أن حق الامتياز على غرار المستمرات الفلاحية يعطى الحق في انجاز إنشاء المباني التي تساهم وتساعد في زيادة مردودية الإنتاج.

#### د . عقد الامتياز منشئ لحق انتفاع مؤقت :

على عكس قانون المستمرات الفلاحية 19.87 والذي كان يمنح حق انتفاع دائم فإن القانون 03.10 وبناءً على ما جاء في المادة 4 منه<sup>3</sup> فإن عقد الامتياز يمنح صاحب الامتياز حق انتفاع مؤقت لمدة أربعين سنة "40" قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية لدى حساب مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ولا ينتهي عقد الامتياز إلا بالحالات التي تم تحديدها في المادة 26 من القانون 03.10.

1 بريك الزبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق بين عكnon، جامعة الجزائر، دفعة 2014-2015، ص 17.

2 المادة 4 من القانون 03-10 السالف الذكر

3 المادة 4 من القانون 03.10 السالف الذكر

## 2 . خصائص حق الامتياز الفلاحي:

### أ . قابلية حق الامتياز الفلاحي للتوريث:

بناءً على ما جاء في المادة 13 من القانون 03.10 فإن حق الامتياز لا ينتهي بوفاة المستثمر صاحب الامتياز بل ينتقل إلى ورثته وحسب ما جاء في المادة 25 من نفس القانون فإنه يتم منح الورثة في حالة وفاة مورثهم<sup>1</sup> :

- آجال سنة تحتسب من تاريخ وفاة مورثهم لقيام بإجراءات نقل حق الامتياز لصالحهم.
- اختيار واحدة منهم لتمثيلهم والتکفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.
- التنازل بمقابل أو مجانا لأحد الورثة.
- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون.

و في حالة انتهاء آجال سنة وعدم قيام الورثة بأحد الإجراءات المذكورة أعلاه يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك.

### ب . حق الامتياز قابل للتنازل:

طبقا لما جاء في المادة 13 من القانون 03.10 فإن حق الامتياز يمكن التنازل عنه إذ نصت على: "يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والجز طبقا لأحكام هذا القانون" كما أنه بالرجوع إلى نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326.10 والتي أوجبت على أي مستثمر صاحب امتياز في حالة رغبته بالتنازل عن حقه في الامتياز القيام بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتبعن على صاحب الامتياز توضيح مبلغ التنازل وكذا

1 المادة 25 من القانون 03.10 سالف الذكر.

هوية المرشح لاقتضاء حق الامتياز أي الشخص المتازل له وذلك لتمكين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به

بقراءتنا لهذا النص نجد أن المشرع منح لصاحب الامتياز الحق في التنازل عنه طبقاً لأحكام هذا القانون على وجه مطلق أي أنه يمكن التنازل للغير شريطة موافقة المتازل له على مضمون عقد الامتياز خاصة ما جاء في بنود دفتر الشروط.

كما أنه في المادة 14 من نفس القانون يبين لنا المشرع أن لصاحب الامتياز في حالة عجزه عن القيام بالتزاماته التعاقدية دون أن يوضح لنا طبيعة هذا العجز هل هو مادياً أم جسدياً وبالتالي نأخذ بالعجز بنوعيه وأيضاً في حالة بلوغ سن التقاعد والذي يفهم منه العجز البدني عدم القدرة على القيام بأعمال الفلاحة التي يتطلبها الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وملحقاتها ففي هاتين الحالتين العجز أو بلوغ سن التقاعد يمكن لصاحب الامتياز التنازل مجاناً لأحد ذوي الحقوق لمدة المتبقية من الامتياز<sup>1</sup>.

وفي إطار منح حق التنازل لصاحب الامتياز نجد أن المشرع أعطى الحق للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستمرة الفلاحية والمقصود هنا المستمرة الفلاحية الجماعية الممنوحة في إطار القانون 19.87 والتي تم تحويلها إلى حق امتياز على الشيوع في ممارسة حق الشفعة على الحصة محل التنازل كما أنه يمكن عند الاقتضاء للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة ونلاحظ أن المشرع باستخدام لفظ عند الاقتضاء أراد أن يبين أن الأولوية في ممارسة حق الشفعة تكون للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستمرة الفلاحية ففي حالة عدم ممارسة أي منهم لحق الشفعة يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس حق الشفعة<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 14 من القانون 03.10 السالف الذكر

<sup>2</sup> المادة 15 من نفس القانون.

من خلال ما سبق ذكره و مراعاة لحق الأولوية في ممارسة حق الشفعة طبقاً لنصوص القانونية فإن أصحاب امتياز نفس المستثمرة لا يمكنهم ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل لذوي الحقوق أو تنازل الورثة لأحد منهم بينما يستطيعون ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل للغير وعليه وبالرجوع لنص المادة 13 من القانون 10.03 فإن المشرع أعطى الحق لصاحب الامتياز في التنازل عن حق الانتفاع على وجه مطلق .

كما نلاحظ أن المشرع يمنع استفادة واكتساب أي شخص لأكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني كأصل عام مستثرياً من ذلك اكتساب شخص واحد لعدة حقوق لتكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة .

وتعتبر المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف القطع

المكونة لها ملائقة بحيث أنه في حالة تجميعها تشكل مستثمرة واحدة.<sup>1</sup>

وهذا نجده في حالة المستثمارات التي تربطها حدود مع بعضها البعض والتي يمكن في حالة تجميعها أن تشكل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة وأيضاً في حالة الشيوع في حالة تنازل أحد المستفيدين من حالة الشيوع أو مجموعهم لواحد منهم تبقى المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة.

#### ج . حق الامتياز قابل للرهن:

لكي يكون الرهن صحيحاً مطابقاً للقانون فإنه لابد أن يكون المدين الراهن مالك للعقار المرهون و في عقد الامتياز الفلاحي نجد أن ملكية الرقابة تبقى ملك للدولة بينما يمنح بموجب هذا العقد حق انتفاع مؤقت وهو من الحقوق العينية العقارية وقابل للرهن فالمشرع أكد على قابلية حق الامتياز للرهن في المادة 13 من القانون 03.10 وذلك لتمكين

---

<sup>1</sup> المادة 16 من القانون 03.10 السالف الذكر.

صاحب الامتياز من رهن حق الانتفاع هذا لفائدة هيئات القرض للحصول على قروض لاستثمارها في خدم وزيادة مردودية المستثمرة الفلاحية.

### الفرع الثاني: شروط تكوين عقد الامتياز الفلاحي.

لتكوين عقد الامتياز الفلاحي طبقاً للقانون 03.10 فإنه لا بد أن يستوفي الشروط القانونية التي ترتبط بأطراف و موضوع العقد.

#### أولاً: الشروط الخاصة بالأطراف.

يوجد في عقد الامتياز طرفين هما: الدولة المانحة لحق الامتياز بصفتها مالك الرقابة من جهة و المستثمر صاحب الامتياز المستفيد من حق الانتفاع من جهة أخرى.

#### 1 . الدولة مانحة حق الامتياز:

تقوم الدولة باعتبارها مالكة الرقابة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بمنح حق انتفاع على هذه الأراضي عن طريق الامتياز و ذلك للتحكم في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لملكيتها من خلال إجراءات الرقابة التي تفرضها للوقوف على التزامات المستثمر صاحب الامتياز الذي يملك سلطة التمتع باستغلال الأرض و الذي يكون مضبوطاً في حدود قانونية محددة في دفتر الشروط طبقاً لسياسة التنمية الفلاحية التي تنتهجها الدولة و مقتضيات المصلحة العامة، و يجب على المستثمر أثناء استعمال حقه مراعاة طبيعة و وظيفة الأرض الفلاحية الممنوحة له و المحافظة على وجهتها و احترام تخصيصها، و تم منح حق الامتياز لمدة محددة و مؤقتة تقادياً لنتائج السياسات السابقة، و يمثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الموضوع تحت وصاية وزارة الفلاحة و التنمية الريفية باعتباره منظم و ضابط لحق الامتياز الفلاحي<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>ابريك الزبير، المرجع السابق، ص 29.

## 2. المستثمر صاحب حق الامتياز:

حددت المادة 04 من القانون 03.10 المستفيد من حق الامتياز و هو أن يكون شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يمارس الفلاحة فإذاً أن يكون من المنتجين الفلاحين الأعضاء في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو صاحب المستثمرة الفردية الذين استفادوا في إطار أحكام القانون 19.87 الذي منحهم حق انتفاع دائم بموجب عقد إداري مشهر في المحافظة العقارية أو بقرار من الوالي.<sup>1</sup>

وعليه يتم منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية و الذي يدعى المستثمر صاحب الامتياز طبقا لما جاء بنص المادة 04 من القانون 03.10 و يشترط في الشخص المستفيد أن يكون حائزًا لعقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي في ظل أحكام القانون 19.87 و إذا كان المستثمر جديد يشترط أن يكون من الأشخاص الذين لهم تكوين فلاحي أو الأشخاص الذين لهم صفة فلاح أن لا يكون قد سلك سلوكا معاديا أو غير مشرف أثناء الثورة التحريرية و إلا تم حرمانه من الاستفادة من حق الامتياز و هذا ما جاء في التعليمية رقم 126 المؤرخة في 1993.04.10 و أن يكون حائزًا لصفة فلاح.

إلا أن المادة 02 من المرسوم رقم 06.11 نصت على "تضع الدولة تحت تصرف الجهات و المؤسسات العمومية أراضي فلاحية لإنجاز مهمة تطوير المادة النباتية و/أو البحث و التكوين و/أو الإرشاد".<sup>2</sup> أن الامتياز على هذه الأراضي يمنح أيضا لبعض الأشخاص المعنوية العامة و يسمى الشخص المعنوي في هذه الحالة المستثمر أو المستفيد صاحب الامتياز.

1 بن رقية بن يوسف، شرح المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2001، ص 130.

2 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06.11 المؤرخ في 2011.01.10، يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحوظة بالجهات و المؤسسات العمومية، ج ر العدد الثاني، لسنة 2011.

و يشترط في طالب حق الامتياز المستفيد من المستثمارات الفلاحية أن يكون قد أوفى بالتزاماته في ظل أحكام القانون 19.87، كما يجب أن لا يكون من المقصيين من الاستفادة من حق الامتياز كما هو منصوص عليه في المادة 07 من القانون 03.10<sup>1</sup> يقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص:

الذي حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 02 أعلاه أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها.

الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء .

الذين ألغى الولاة قرارات استفادتهم.

تؤجل معالجة حالات الأشخاص المطروحة قضائياً لهم على مستوى الجهات القضائية المختصة، إلى غاية إصدار الحكم النهائي.

و قد نص المرسوم التنفيذي للقانون 03.10 أن المستثمر يقدم تصريح شرفي مصدق عليه ( يتضمن جرداً محييناً للأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 19.87) و يبقى للإدارة الحق في فسخ قد الامتياز متى تبين لها الإدعاء بأي تصريح كاذب و تم التحقق من هذا عن طريق التحقيق من طرف اللجنة الولاية التي يترأسها الوالي بعد إرسال الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و هذا حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المؤرخ في 2010.12.23<sup>2</sup>

أما بخصوص الهيئات و المؤسسات العمومية فتتمثل في مؤسسات التكوين و البحث في المجال الفلاحي. معاهد التنمية الفلاحية، المزارع النموذجية...

1 المادة 07 من القانون 03.10 المؤرخ في 2010.08.15، المرجع السابق .

2 بريك زبير، المرجع السابق، ص28، ص29 .

## ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز.

يشترط في الأرض الفلاحية محل عقد الامتياز أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة وأن لا تكون مخصصة لتسخير المرافق العامة وأن تكون متواجدة بإحدى المناطق المصنفة.<sup>1</sup>

بالنسبة لاستغلال الأراضي الفلاحية و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها الممنوحة لشخص طبيعي لا بد أن يبين قوام الأملاك الممنوحة على النحو التالي:

- مساحة الوعاء العقاري الممنوح .
- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني.<sup>2</sup>
- الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري محل المنح المطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق لملحق عقد الامتياز.

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و المؤسسات ذات الطابع العلمي التكنولوجي لا بد أن تودع طلب التخصيص لدى الوزير المكلف بالمالية بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالفلاحة و يجب أن يبين فيه :

- وجة الأرضي الفلاحية موضوع الطلب.
- طبيعة الأرضي الفلاحية و قوامها و موقعها.
- مخطط مسح الأرضي أو مخطط التحديد و الحد الفاصل عند الاقتضاء.

1 اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوحيد العقاري، دراسة وضعية تحليلية، دار هومة، طبعة 2004 للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، 34 حي إليبار بوزريعة الجزائر، ص86 .

2 المادة 06 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المؤرخ في 26.12.2010، المرجع السابق .

يكرس التخصيص بعقد إداري تعدد إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً.<sup>1</sup>

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و المؤسسات العمومية الاقتصادية، يودع طلب الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يجب أن يبين فيه:

- الهيئة أو المؤسسة العمومية المستفيدة.

- طبيعة الأملاك المعنية و قوامها و موقعها.

- الاستخدام الذي من أجله وضعت الأراضي الفلاحية تحت التصرف.<sup>2</sup>

### ثالثاً: الشروط المتعلقة بإبرام عقد الامتياز

وبما أن عقد الامتياز الفلاحي عقد إداري يبرم على أساس توافق إرادة السلطة المانحة للامتياز والمستفيد من الامتياز فهو يقوم باقي العقود على شروط تتمثل في التراضي و المحل و السبب .

**1 . الرضا :** يكمن الرضا في تبادل السلطة المانحة للامتياز و الشخص المستفيد صاحب الامتياز للايجاب أو القبول على أساس تطابق الإرادتين و أن يكون هذا التطابق منتجاً لآثاره القانونية و يشترط أن يتم التراضي صحيحاً و لا يكتفي أي عيب من عيوب الإرادة طبقاً لما جاء بنص المادة 59 ق م .<sup>3</sup>

ويتم التراضي بالنسبة للدولة من خلال قبول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإصدار الوالي المختص قرار المنح و ذلك بهدف تقديم للشخص المستفيد صاحب حق

1 المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06.11 المؤرخ في 10.01.2011، المرجع السابق .

2 المادة 06 من نفس المرسوم .

3 المادة 59 من القانون المدني تنص على " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتهما المتطابقتين دون إخلال بالنصوص القانونية"

الامتياز ملفاً متضمناً طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أو طلب جديد ويعبر إيداعه للملف المرفق بطلبه إيجاب ويقوم بعد صدور قرار المنح بإتمام إجراءات المنح وإبرام عقد الامتياز

وبما أن عقد الامتياز يتضمن شروط تنظيمية وأخرى تعاقدية يمكن القول بأن هناك إيجاب صادر عن الدولة بصدور القانون 03.10 والمراسيم التنظيمية له وإعداد دفتر الشروط وقبول يصدر عن المستفيد بإيداعه ملف يتضمن طلب منح الامتياز وتوقيعه لدفتر الشروط مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومن جهة ثانية يعتبر توقيع المستفيد لدفتر الشروط إيجاب منه لإبرام العقد ويتمثل قبول الدولة في منح حق الامتياز وذلك بإعداد عقد الامتياز وتسلیمه للمستفيد صاحب الامتياز .

**2 . المحل :** محل عقد الامتياز الفلاحي هو منح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة و مجموع الأملاك الملحة بالامتياز ، لا سيما منها المباني و منشآت الري و الأغراض التابعة للمستثمرة الفلاحية و ذلك بمناسبة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح في ظل القانون 19-87 إلى حق امتياز<sup>1</sup> فالمشرع خول أصحاب عقود المستثمرات الفلاحية الجماعية منها و الفردية الحق في تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح لهم في إطار عقود المستثمرات الفلاحية إلى عقود امتياز شريطة أن يوفوا بالتزاماتهم خاصة المالية منها لدى مصالح أملاك الدولة بعد إيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>2</sup> .

**3 . السبب :** ليكون العقد صحيحاً ومنتجاً لافتره يشترط أن يكون السبب موجود وصحيحاً أي لا يكون السبب وهمي أو صوري كما يشترط أن يكون السبب مشرعًا أي أن

1 مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5359 الصادرة بتاريخ 30-05-2013

2 المادة 09 من القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج ر عدد 46

يكون الغرض الذي تم التعاقد من أجله و ترتب الشكلية عليه الالتزام من أطراف العقد غير مخالف للنظام العام و الأداب العامة .

4. **الشكلية** : يشترط أن يتم التعاقد في وثيقة رسمية تتضمن جميع الأحكام التي تتعلق بمحل الالتزام و تتخذ السلطة الإدارية المانحة مجموعة من الإجراءات المحددة قانوناً تبدأ من يوم إعداد دفتر الشروط إلى غاية استكمال إجراءات الشهر في السجل العقاري طبقاً لل المادة 324 م فإن الشكلية في العقود ملزمة لياخذ العقد المبرم الرسمية و ذلك بالنص على أن العقد الرسمي هو كل سند يتم تحريره و يثبت فيه موظف أو ضابطاً عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما يتلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقاً للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه .

## المطلب الثاني: تكييف عقد الامتياز

## الفرع الأول : التكييف الفقهي لعقد الامتياز

يسم عقد الامتياز بازدواجية الشروط التي تميز عقد الامتياز فهو يتكون من شروط لائحية وشروط عقدية مما جعله محل اهتمام ودراسة من قبل الفقهاء لمعرفة التصرفات القانونية التي يمكن إدراجها فيه وتحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد وسننناول النظريات التي تطرقت إلى ذلك .

## أولاً : النظرة التنظيمية لعقد الامتياز

يرى العديد من الفقهاء أن أساس عقد الامتياز دفتر الشروط الذي تعدد الإداره المانحة بمالها من سلطة وولاية أمره.<sup>1</sup>

1مروءة هيام، القانون الإداري الخاص، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، طبعة 1، بيروت، 2003، ص 104.

فالامتياز هو تنظيم يستلزم منح شخص حق امتياز وفق شروط محددة مسبقاً ويلتزم بتنفيذ بنوده وهناك من يقول بأن عقد الامتياز قرار إداري ذو طبيعة اتفاقية، و بالتالي يعتبر تصرف قانوني له طبيعة بعض القرارات الإدارية الفردية والمقررات الإدارية ويعتبر بعض الفقه أن دفتر الشروط الذي تعدد الإدارات هو بمثابة إيجاب وعلى الطرف الآخر في حالة قبوله لبنوده تقديم طلبه مرفقاً بملف و على هذا الأساس الملتم ليس له حرية في مناقشة بنود العقد،<sup>1</sup> و قد سادت هذه النظرية في ألمانيا في القرن 20 و عمل بها القضاء المقارن.

و يعبّر على الرأي الأول المؤيد لهذه النظرية إنكاره الطبيعة الاتفاقية لهذا العقد، كون أن الاتفاقيات الفرعية التي يتضمنها ترتبط أساساً بالعقد الرئيسي المبرم بين الإدارات و صاحب الامتياز، في حين يعبّر على رأي الفريق الثاني، أنه وإن كان يعترض و يحتفظ للإدارة بحقها في تعديل القواعد التي تحكم عقد الامتياز الإداري دون رضا الملتم بما يتماشى و طبيعة المرفق العام، إلا أنه أغفل تماماً إرادة الملتم و ما تلعبه من دور في إبرام العقد، و هو ما قد يؤدي إلى تهرب الخواص من إبرام مثل هذه العقود.<sup>2</sup>

### ثانياً . نظرية الطبيعة التعاقدية:

تقوم هذه النظرية على أساس أن عقد الامتياز ينطوي على طبيعة تعاقدية، و يأخذ حكمه في وجوب إيداع طلبه الذي يعتبر إيجاب بناءً على الشروط الموضوعة من طرف الإدارة المانحة بالنسبة للسكن الاجتماعي أو المرقي العقاري بالنسبة للسكنات الترقوية ويعتبر الرد المتخذ من جانب الإدارة، أو المرقي العقاري قبولاً في حالة منحه السكن

1 جابر جاد نصار: عقود البوت b.o.t و التطور الحديث لعقد الامتياز، دار النهضة العربية 32 شارع عبدالخالق بيروت، الطبعة 01، القاهرة، 2002، ص 89.

2 زيتوني الزهرة، مكانة الشروط التنظيمية في عقد الامتياز، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، دفعة 2013. 2014، ص 22.

وقد تبني الفقه الفرنسي في أواخر القرن 19 و أوائل القرن 20 هذه النظرية على أساس أن الالتزام ناشئ عن علاقة تعاقدية بحثة تستوجب إنابة من السلطة العامة، وتبرز آثارها في إطار تمكين الملتم من وضع يده على المال العام و جباية إتاوات من المنقعين و يعتبر عقد الامتياز الإداري عملية تعاقدية بحثة لأنه يحظى بموافقة و رضا الملتم، ما جعله عقدا إداريا ملزما لجانبين إذ يحدد الحقوق و الالتزامات المتبادلة بين الإدارة المانحة و الملتم، و بترت هذه النظرية في أن اللائحة المعدة من أجل تنظيم المرفق من قبل الإدارة قد استغرقت دفتر الشروط الذي تحول طبيعته من تنظيمية إلى تعاقدية بمجرد قبول الملتم بما ورد فيه، و طبق الاجتهاد فكرة الاشتراط لمصلحة الغير تفسيرا لمسألة تنظيم المرفق لصالح المنقعين على أساس أن الإدارة هي المشترط حين إبرامها للعقد، حيث اشترطت تقديم الخدمة لصالح المنقعين بخدمات المرفق، و يكون دور الملتم بمثابة الواعد. و أيدها جانب من الفقه كالعلامة: *la ferriere*<sup>1</sup>

وقد تعرضت هذه النظرية إلى النقد على أساس أن الامتياز لا يمكن اعتباره عمل تعاقدي و ذلك لأن تنظيم المرفق العمومي هو من اختصاص السلطات العامة فقط و بصفة انفرادية، و هذا ما ذهب إليه مجلس الدولة الفرنسي فقد رفض النظرية العقدية الكلية للامتياز من خلال قراره الصادر في 1906.12.21، فضلا عن عدم ملائمة هذه النظرية مع حق المنقعين و الغير من الطعن عن طريق الإبطال لتجاوز السلطة بالتدابير المتخذة خلافا للعقد و أحكام دفاتر الشروط ما أدى إلى استبعادها.<sup>2</sup>

### ثالثا . نظرية الطبيعة المزدوجة لعقد الامتياز :

إذ نجد جذورها الأولى في ملاحظات مفوض الحكومة Blum على حكم (companiegeneral français du tramway)

1: محمد فؤاد عبد الباسط: العقد الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2006، ص 475.474.

2 طاهري حسين، لقانون الإداري و المؤسسات الإدارية، دار الخلدونية، طبعة 01، الجزائر، 2007، ص 87.

مظهرين: تنظيمي و آخر تعاقدي، و يتجلى المظهر التنظيمي في العلاقة بين المرفق والمنتفعين، أما المظهر التعاقدى فيبدو من خلال العلاقة بين الملتم و الإدارة و بالنتيجة فإن الشروط التي يحتويها الالتزام تكون كلها تعاقدية في العلاقة بين الملتم و الإدارة، و نفس الشروط تعتبر بمنزلة اللائحة و لكن في مواجهة المتفعين، و بذلك يصبح الالتزام ضمن كل شروطه عقدا في إطار العلاقات بين الإدارة المانحة و الملتم، و ضمن كل شروطه أيضا يصير قرارا تنظيميا و لكن في مواجهة المتفعين.<sup>1</sup>

تعرضت هذه النظرية إلى النقد أيضا بحيث رأى بعض الفقه أن قيام العلاقة بين الإدارة المانحة و الملتم على أساس تعاقدي بحث يؤدي بالنتيجة إلى عدم إمكانية تعديل القواعد المتعلقة بتنظيم المرفق إلا باتفاق الطرفين، مما يؤدي إلى تجميد حسن سير المرافق الممنوحة، مما يتعارض مع نظرية المجالات التعاقدية في القانون العام، و التي تأبى أن يكون تنظيف المرفق ذاته محلا للتعاقد.<sup>2</sup>

#### رابعا . نظرية العمل المختلط لعقد الامتياز:

تقوم هذه النظرية على اعتبار أن الالتزام تصرف قانوني يقوم على عناصر تعاقدية وأخرى تنظيمية فهو يحقق مصلحتين متضاربتين مصلحة الإدارة في استغلال و تحسين خدمات المرفق العمومي و مصلحة الملتم ذات الغرض المالي من جهة أخرى، و على هذا يعتبر عقد الامتياز عقد إداري ذو طبيعة خاصة و قد انتقد بعض الفقهاء و الباحثين في الجزائر كالدكتور حميد بن علية هذه النظرية بالقول أن الامتياز في الجزائر مبني على

1 مهند مختار نوح، الإيجاب والقبول في العقد الإداري (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة دمشق، 2001، ص 207.

2 سعيد السيد علي، أسس و فوائد القانون الإداري، دار الكتاب الحديث، مصر، 2009، ص 344.

أساس اتحاد لعناصر لائحة و عناصر اتفاقية باستخدام أساليب القانون العام و أساليب القانون الخاص<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : التكيف القانوني لعقد الامتياز

يعتبر عقد الامتياز في الجزائر عقد يفقد إلى التوازن العقدي كونه يرتكز إلى مبادرة السلطة الإدارية بتصرف أحدى الجانب ليس لأطراف العقد الحق مناقشة شروط التعاقد يكتفي فيه الإدارية بتحديد بنود تنظيمية.

يرى الدكتور بن علية حميد أن الامتياز يعد مرحلة إجرائية يمكن أن تليها مرحلة أخرى تتمثل في التنازل النهائي لصاحب الامتياز عن القطعة الأرضية و هذا تصرف انفرادي تتمتع به الإدارة المانحة، و ما التنازل إلا لائحة إدارية .

و قد حاولت الإدارة إعطاء تكيف عقد الامتياز من خلال تعريفه نجد أن التعليمية رقم 842/03/94 المؤرخة في 1994.09.07 عرفت الامتياز على النحو التالي: الامتياز يعتبر عملا قانونيا مركب يتضمن شروط اتفاقية و شروط تنظيمية.<sup>2</sup>

عقد الامتياز هو عقد مركب يتضمن شقين: الشق الأول يتضمن شروط لائحة و يصبح في حكم القرارات الإدارية و الشق الثاني يتضمن شروط اتفاقية فهو في هذه الحالة عقد من العقود الإدارية لوجود أحد أطرافه من أشخاص القانون العام.

1 حميد بن علية، قانون المؤسسات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور 2009، 2010، ص 70.

2 التعليمية الوزارية رقم 842.03.94 المؤرخة في 1994.09.07 و المتعلقة بامتياز المرافق العمومية المحلية و تأجيرها، ص 04.

## • الشروط التعاقدية "الاتفاقية"

تُخضع الشروط التعاقدية إلى أحكام القانون المدني و التي تنص على أن العقد شريعة المتعاقدين أي توافق الإرادتين الذي يرتكز على مبدأ سلطان الإرادة <sup>1</sup>، و تتمثل هذه الشروط في عقد الامتياز الفلاحي بمنح حق الانتفاع لمدة محددة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة مقابل دفع أعباء مالية تتمثل في إتاوة سنوية لمدة محددة.

## • الشروط التنظيمية

وهي شروط تضعها الإدارة المانحة و تملك الحق في تعديلها في أي وقت طبقاً للقانون و تتعلق في الامتياز الفلاحي بتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية و شروط المنح وكذا حقوق والتزامات المستفيد من الامتياز عقد الامتياز من الناحية القانونية هو عقد إداري ذو طبيعة خاصة إذ يمنح بمقتضاه أحد أشخاص القانون العام إلى شخص من أشخاص القانون الخاص حق انتفاع لأجل تحقيق مصلحة عامة و في عقد الامتياز الفلاحي الدولة بصفتها من أشخاص القانون العام هي التي تمنح إلى شخص طبيعي وفق ما جاء في المادة 04 من القانون 03.10 حق امتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و فق شروط تضعها و تحدها الدولة بصفتها الإدارة المانحة ولا تقوم بإبرام عقد الامتياز إلا بعد موافقة صاحب الامتياز على دفتر الشروط المحدد لهذه الشروط التنظيمية .

و عقد الامتياز عبارة عن اتفاق بين الجهة الإدارية مانحة الامتياز و صاحب الامتياز طبقاً لبنود دفتر الشروط الذي تعدد الإدارة مانحة الامتياز بصفة انفرادية و ما على صاحب الامتياز إلا قبول هذه الشروط و الالتزام بها إذا أراد إبرام عقد الامتياز وهو ما يعتبر إجراء تعاقدياً ذو طابع تنظيمي مبني على الاتفاق و توافق الإرادتين بالالتزام بما جاء

1 المادة 106 من القانون المدني و التي تنص على العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، و لا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون .

في بند دفتر الشروط، لذلك يناقش العديد من رجال القانون مكانة الشروط التنظيمية التي يتضمنها دفتر الشروط في عقد الامتياز .

وقد تم تنظيم الامتياز الفلاحي في الجزائر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المؤرخ في 15/12/1997<sup>1</sup> الذي تناول الامتياز الفلاحي على أنه عقد مرتكز على لوائح إدارية فنجد المادة الأولى منه تؤكد على أن هذا المرسوم هو الذي يحدد كيفية منح امتياز قطع أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة و التي تقع ضمن المساحات الاستصلاحية و الأعباء المترتبة عن الامتياز وكذا شروط إضافة إلى احتمال تحويل هذا الامتياز إلى تنازل لذلك نجد أنه بدراسة كيفية إنشاء و إبرام عقد الامتياز الفلاحي فإنه يتبيّن لنا أن يعتمد في نشأته و تكوينه على لوائح إدارية تنظيمية كون أن الامتياز الفلاحي يتم منحه بموجب قرار صادر عن الوالي المختص إقليميا و تتم إجراءات المنح و إبرام العقد بين الإدارة المانحة و صاحب الامتياز بناءً على دفتر شروط تعدد مديرية أملاك الدولة ويعتبر قرار المنح قرار إداري انفرادي أي يصدر عن الجهة الإدارية بصورة انفرادية و سابق لإبرام العقد طبقاً لنص المادة 8 من المرسوم 483-97<sup>2</sup> و التي جاء فيها أن مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية تقوم بإعداد مقرر يتضمن الترخيص بالامتياز بعد قبول طلب الامتياز من اللجنة التي يتم تحديد تشكيلتها و عملها بقرار وزاري مشترك بين وزارة المالية و وزارة الفلاحة و وزارة الري .

1 المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيبيات منح حق الامتياز في الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة و الواقعة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه ج، ر العدد 83 لسنة 97

2 المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 483-97، المرجع السابق .

وقد عرفته المادة الثالثة في فقرتها ثانية من القانون 16-08 "عقد نمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية".<sup>1</sup>

#### أولاً . تمييزه عن عقد الإيجار المدني:

جاء في المادة 467 من القانون المدني " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشئ لمرة محددة مقابل بدل إيجار معلوم .

يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر و نصت المادة 467 مكرر ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلاً نستخلص منه هذين النصين:

ـ أن عقد الإيجار عقد رضائي لأنه يتم بتطابق إرادتين بخصوص بنود العقد و لا يشترط في انعقاده شكل معين و هو عقد ملزم للجانبين ومن عقود المعاوضة .

ـ العناصر التي يقع عليها التراضي في عقد الإيجار تتمثل في الانتفاع بالعين المؤجرة و مدة الإيجار و بدل الإيجار.

- عقد الإيجار عقد مؤقت يرتبط بفترة زمنية محددة.

- يحدد بدل الإيجار تبعاً لطبيعة الانتفاع بالعين المؤجرة فبدل الإيجار يقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فمثلاً بدل الإيجار الذي يقابل الانتفاع بعقار لاستعماله للسكن يختلف عن بدل الإيجار الذي يقابل الانتفاع بعقار لأجل استعماله كمحل تجاري أو محل مهني.

- عقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية اتجاه أطرافه سواء المؤجر أو المستأجر و لا يرتب للمستأجر حق عيني على العين المؤجرة لأنه يعتبر من عقود الإدارة لا

---

<sup>1</sup> المادة 3 من القانون 16-08 المؤرخ في 03-08-2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر العدد 46 سنة 2008

من عقود التصرف و بالتالي فإن عقد الإيجار يمكن تمييزه عن عقد الانتفاع على النحو التالي:

### 1 . من حيث طبيعة الحق المنشأ بموجب كل عقد :

يترب عن عقد الامتياز حق انتفاع لاستغلال الأراضي الفلاحية و الأماكن السطحية المتصلة بها لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، كما لأقرت المادة 12 من القانون 03.10 أن حق الامتياز يخول صاحبه حق عيني عقاري بما يفيد أنه من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية في حين يترب عن عقد الإيجار الانتفاع بالعين المؤجرة و هو حق شخصي إذ يتطلب تدخل المؤجر لتمكين المستأجر من هذا الانتفاع طوال مدة الإيجار.<sup>1</sup>

حق الانتفاع في عقد الامتياز ينتقل إلى الورثة بينما حق الانتفاع بالعين المؤجرة في عقد الإيجار لا ينتقل إلى الورثة غير أنه في حالة وفاة المستأجر ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد إلى انتهاء مدة، و في هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة أشهر، إنتهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم.<sup>2</sup>

من خلال نص المادة فإنه نستنتج أن المشرع حماية لحق ورثة المؤجر في التصرف في أنصبتهم و حصصهم من الميراث جعل من حق الإيجار لا ينتقل إلى الورثة في حالة وفاة المؤجر و لتسهيل إتمام إجراءات تقسيم الميراث .

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 203.

2 المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني رقم 05.07 المؤرخ في 13.05.2007، ج.ر العدد 31 لسنة 2007 .

في عقد الامتياز لا تنتقل ملكية الرقابة و تبقى بيد الدولة، بينما في عقد الإيجار تنتقل ملكية العين المؤجرة و قد نصت المادة 469 المكرر 03 إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إرادياً أو جبراً يكون الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية.

## 2. من حيث أطراف العقد:

في عقد الامتياز هناك طرفين، الدولة بصفتها المالكة للأراضي الفلاحية محل حق الامتياز والمستأجر صاحب الامتياز من جهة أخرى أما عقد الإيجار فإنه يوجد المؤجر والمستأجر غير أن المؤجر يمكن أن يكون:

- مالك العين المؤجرة حسب نص المادة 674 من القانون المدني.

- صاحب حق الانتفاع على الشيء أين يمكنه تأجير حق الانتفاع المادة 469 من القانون 05.07 و التي جاء فيها ينتهي بقوة القانون الإيجار الصادر من المنتفع بانقضاء الانتفاع.

- صاحب حق الاستعمال و حق السكن إذا نص العقد المنشئ لحقه صراحة على ذلك و ينتهي الإيجار بقوة القانون بانقضاء حق الاستعمال و حق السكن .<sup>1</sup>

- مالك حق القيام بأعمال الإدارة لكن لمدة لا تزيد عن ثلاثة سنوات و إذا تم عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك يتم تخفيض المدة إلى ثلاثة سنوات.<sup>2</sup>

1 المادة 469 مكرر من القانون 05.07، المرجع السابق.

2 المادة 468 من القانون 05.07، المرجع السابق.

### 3 . من حيث المدة :

يتم منح حق الامتياز لمدة أربعين سنة قابلة التجديد مرة واحدة أَم بالنسبة لعقد الإيجار فإن تحديد تاريخ مدته يخضع لإرادة المتعاقدين فهما وحدهما يملكان الاتفاق على تحديد المدة التي يرونها مناسبة لهما .

### 4 . من حيث محل العقد :

ينصب عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة إذ يتم منح حق الامتياز لأجل الاستفادة من منتجها و استغلالها استغلالاً أَمثلاً لتحقيق أبعاد اقتصادية واجتماعية بتحريك عجلة التنمية وكل ذلك يصب للمصلحة العامة كما يمكن للدولة المانحة فسخ العقد بإرادة منفردة بينما عقد الإيجار محله الانتفاع بالعين المؤجرة ولا يتم فسخ العقد إلا بتوافق الإرادتين .

#### ثانياً . تمييزه عن الامتياز المنصوص عليه في القانون 04.08 :

أقر القانون 04.08 المؤرخ في 09.01.2008 الامتياز كأسلوب لمنح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.<sup>1</sup>

و قد جاء تعريف الامتياز بدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152.09 المؤرخ ب 2009.05.02<sup>2</sup> على النحو التالي " منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أراضية متوفرة تابعة لأملاكه الخاصة، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد انجاز مشروع استثماري."

<sup>1</sup>الأمر رقم 04.08 المؤرخ في 10.09.2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج ر، العدد رقم 49 لسنة 2008 .

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 152.09 المؤرخ في 2009.05.02، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج ر العدد رقم 27 لسنة 2009 .

و من خلال هذا التعريف نميز بين الامتياز الفلاحي و الامتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من حيث شروط و إجراءات منح الامتياز :

1. من حيث شروط منح الامتياز:

حددت المادة 03 من الأمر رقم 04.08 شروط منح الامتياز و هي :

- يتم منحه لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين والمعنوين الخاضعين للقانون الخاص بموجب عقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة بالولاية
- يتم الترخيص لمنح الامتياز بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة إذا تعلق الأمر بعقار سياحي
- قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار إذا تعلق الأمر بعقار من الحافظة العقارية أو ما يعرف ببنك المعلومات التابع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF).
- قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لمحيط مدينة جديدة .
- قرار من الوالي المختص إقليميا في باقي العقارات، بعد موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار.
- قرار من مجلس الوزراء في حالة منح الامتياز بالتراضي، باقتراح من المجلس الوطني لتطوير الاستثمار.<sup>1</sup>

بينما حدد القانون 03.10 و المراسيم التنظيمية له شروط منح حق الامتياز الفلاحي

---

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 206.

حسب ما جاء في المادة 04 من القانون 03.10 المؤرخ في 2010.08.15 "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 و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناءً على دفتر شروط يحدد عن طريق تنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة التجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفية تحديدها وتحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية "<sup>1</sup>

أما من حيث الأراضي التي يمكن أن تكون محلا لمنح الامتياز بالنسبة للأمر 04.08 فهي متعددة منها:<sup>1</sup>

- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة لتلبية احتياجات المصالح العمومية التابعة للدولة، و التي تستجيب لمتطلبات أدوات التهيئة و التعمير.
- العقارات التي تسيرها الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري .
- الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات المنحلة، و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- . الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات و التخزين.
- . يستثنى من تطبيق أحكام الأمر 04.08 الأراضي الفلاحية، القطع الأرضية المتواجدة داخل المناطق المنجمية أو داخل المساحات الأثرية و الثقافية، بالإضافة إلى قطع متواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها، مساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية، و القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- . بينما يمنح الامتياز الفلاحي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

---

<sup>1</sup> بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 206، 207.

حسب نص المادة 5 من القانون 03.10 لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين يحوزون عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو قرار من الوالي طبقاً لأحكام القانون 19.87.<sup>1</sup>

أما من حيث المدة فالامتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية يمنح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، بينما الامتياز الفلاحي يمنح لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مرة واحدة.

## 2 . من حيث آليات منح الامتياز.

يمنح الامتياز الفلاحي بناءً على دفتر شروط تعدد الإدارات و يمكن فسخه بإرادة منفردة من الإدارة المانحة في حين أن الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب المشاريع الاستثمارية، فإنه يتم منحها بالمزاد العلني المفتوح أو المحدد أو بالتراضي، حيث يقوم الوزراء المختصون أو الولاة حسب الاختصاص باختيار النمط المناسب.<sup>2</sup>

وفي الامتياز الفلاحي يتم إعداد دفتر الشروط من طرف الإدارات و يطلع على الشروط العامة المحددة فيه الأشخاص المستفيدين سواء كانوا من أعضاء المستثمرات الفلاحية أو مستثمرين جدد و يعتبر أساساً للعقد و يحدد المواصفات التقنية حيث تكون المخططات متطابقة مع القطع الأرضية محل الامتياز، و حقوق و التزامات المتعاقدين و مدة الامتياز والشروط المالية للامتياز، و حالات الفسخ و التعويض.

مع أن دفتر الشروط يتم إعداده من طرف الإدارة المانحة بصفة منفردة و لا يمكن للمستفيد من حق الامتياز الفلاحي مناقشته إلا أن ذلك لا يمس بالطابع التعاقدية فالإيجاب في عقد الامتياز يتم بطلب من المستثمر الراغب في الحصول على حق الامتياز أو من

1 المادة 05 من القانون 03.10 المرجع السابق .

2 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 207 .

المستثمر الراغب في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز و يكون القبول من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف.

### **المبحث الثاني :إجراءات منح حق الامتياز الفلاحي:**

يتم منح حق الامتياز الفلاحي بناءً على دفتر الشروط الذي يعتبر أساس هذا العقد و يتضمن الموصفات التقنية التي تكون مطابقة لمخططات القطع الأرضية محل الامتياز و كذلك حقوق والالتزامات المتعاقدين و مدة الامتياز و الشروط المالية للامتياز والتعويضات و شروط الفسخ والذي يعده الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

#### **المطلب الأول: تنظيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.**

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87.96 المؤرخ في 1996.02.24<sup>1</sup> تطبيقاً لما نص عليه القانون 25.90 المؤرخ في 1990.12.18 من ضرورة إنشاء هيئة عمومية تتضطلع بدور الرقابة على الأراضي الفلاحية إلا أنه لم ير النور إلا بعد صدور القانون رقم 16.08 المتضمن التوجيه الفلاحي و ذلك بتعديل القانون رقم 87.96 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339.09 المؤرخ في 2009.10.22.<sup>2</sup>

يتم تنظيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحديد كيفية إدارته و تسبيبه و المهام المسندة إليه.

---

1 المرسوم التنفيذي رقم 87.96 المؤرخ في 1996.02.24، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، ج ر العدد رقم 15 لسنة 1996 .

2 المرسوم التنفيذي رقم 339.09 المؤرخ في 2009.10.22، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 87.96 المؤرخ في 1996.02.24، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر العدد 6 لسنة 2009 .

## الفرع الأول: إدارة وتسخير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يدبر الديوان مجلس إداري ويسيره مدير عام ويحكم سير جلساته النظام الداخلي للديوان الذي يتم اقتراحه من طرف المدير العام ويتداول بشأنه مجلس الإدارة و يجب أن يحظى بموافقة وزير الفلاحة و التنمية الريفية.<sup>1</sup>

### أولاً . مجلس الإدارة:

يكلف مجلس الإدارة طبقاً لما جاء في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 8796<sup>2</sup>

- دراسة أي تدبير يرتبط بتنظيم الديوان و عمله و يقترحه على السلطة الوصية .
- و يتداول بهذه الصفة في المسائل الآتية:
- تنظيم الديوان و سيره العام و نظامه الداخلي.
- برنامج عمل الديوان السنوي أو المتعدد السنوات و حصيلة نشاطاته.
- برنامج استثمارات الديوان، السنوي و المتعدد السنوات و قروضه المحتملة.
- الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات و الصفقات و المعاملات الأخرى التي تلزم الديوان.
- مدى ملاءمة حيازة الديوان أراضي فلاحية و شروط ذلك.
- جداول تقدير إيرادات الديوان و نفقاته.
- نظام الديوان المحاسبي و المالي و القانون الأساسي لمستخدميه و شروط دفع مرتباتهم.
- قبول الهبات و الوصايا التي تقدم للديوان و تخصيصها.

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 215.

2 المادة 12 من المرسوم التنفيذي 8796، المرجع السابق .

يعين أعضاء مجلس الإدارة بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة و باقتراح من السلطة التي ينتمون إليها لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد و يستخلف الأعضاء المتوفون بالشكليات نفسها 226 و يتشكل مجلس الإدارة من : 227

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا.
- ممثل وزير العدل.
- ممثل الوزير المكلف بالأملاك الوطنية .
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثل الوزير المكلف بالمالية .
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية.
- ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة .
- ممثلين عن التنظيمات النقابية لأكثر تمثيلا .

و بناءً على نص المادة 13 يمكن لمجلس الإدارة أن يستعين بأي شخص يتمتع بـ<sup>1</sup> كفاءة في المسائل المطروحة للنقاش أو من شأنه أن يفيده في مداولاته .

كما نصت المادة 12 على أن يقوم مجلس الإدارة بعرض مداولاته على السلطة الوصية لتوافق عليها في غضون 15 يوما التي تلي تاريخ المصادقة على المداولات و بناءً على ما جاء في المادة 14 يحضر المدير العام لديوان اجتماعات مجلس الإدارة حضورا .

---

1 المادة 13 من المرسوم 8796، المرجع السابق.

و يتم اجتماع مجلس الإدارة بناءً على استدعاء من رئيسه في دورة عادية مرتين في السنة على الأقل كما يجتمع في دورة غير عادية بطلب من رئيسه أو بطلب من المدير العام للديوان أو بطلب من ثلث أعضائه .<sup>1</sup>

كما بينت المادة 16 من المرسوم 8796 أنه يتم إعداد جدول أعمال من قبل رئيس مجلس الإدارة بناءً على اقتراح المدير العام للديوان وتوجه استدعاءات مرفقة بجدول الأعمال قبل 15 يوم على الأقل من تاريخ الاجتماع و يمكن تقليل هذا الأجل في الدورات غير العادية على أن لا يقل عن 8 أيام .

بناءً على ما جاء بنص المادة 17 من نفس المرسوم فإنه لا تصح مداولات مجلس الإدارة إلا إذا حضرها نصف عدد الأعضاء على الأقل و إذا لم يكتمل النصاب المذكور يتم عقد اجتماع آخر في أجل 8 أيام و تصح المداولات عندئذ مهما يكون عدد الأعضاء الحاضرين .

و يتم اتخاذ القرارات بالأغلبية البسيطة و في حالة تعادل الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا على أن تحرر المداولات في محاضر يوقعها رئيس مجلس الإدارة و كاتب الجلسة و يتم تسجيلها في سجل خاص وتعرض على السلطة الوصية للموافقة عليها.<sup>2</sup>

### ثانيا. المدير العام:

يتم تعيين المدير العام للديوان بموجب مرسوم تنفيذي بناءً على اقتراح من وزير الفلاحة و التنمية الريفية و يتصرف في إطار التنظيم المعهود به وفقا لما جاء في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 8796 و يمارس بهذه الصفة المهام التالية :

- يعتبر مسؤولا عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة .

1 المادة 16 من نفس المرسوم .

2 المادة 17 من المرسوم نفسه .

- يمثل الديوان في كل أعمال الحياة المدنية وأمام القضاء .
- يمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان .
- يعيد التقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة ليتداول بشأنها ثم يعرضها على السلطة الوصية لتوافق عليها.
- يعد الميزانية التقديرية للديوان وينفذها.
- يبرم جميع الصفقات و العقود و الاتفاقيات .
- ينفذ نتائج مداولات مجلس الإدارة التي صادقت عليها السلطة الوصية.

228 المادة 16 من المرسوم 87.96 السالف الذكر.

- يقوم بتحضير اجتماعات مجلس الإدارة

#### **الفرع الثاني : تنظيم مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**

##### **أولا . مهام الديوان في إطار المرسوم التنفيذي رقم 87.96:**

يساهم الديوان وفقا لما جاء في دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملحق بهذا المرسوم في العمل على الاستعمال الأمثل للأملاك العقارية<sup>1</sup> الفلاحية الوطنية و الحفاظ عليها و ذلك من خلال القيام بالمهام التالية:

- وضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع بموجب المادة 51 من القانون رقم 25.90 المؤرخ في 18.11.1990.

---

<sup>1</sup> دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 87.96 السالف الذكر .

- يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضعة للبيع بموجب المادة 52 من القانون . 25.90
- حيازة الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقاً للمادة 55 من القانون رقم . 25.90
- يقوم بتطوير الوسائل التقنية و المالية التي تشجع تحديث المستثمارات الفلاحية بواسطة المبادرات الودية وعملية إعادة ضم قطاع الأراضي إلى بعضها مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها و ذلك بموجب المادة 58 من القانون . 25.90
- يعد بطاقة المستثمارات الفلاحية و يضبطها باستمرار .
- ينشئ بنك المعطيات الذي يعني بالعقار الفلاحي ويسيره و يقوم بتطويره .
- إعداد برنامج عمل و عرضه على وزير الفلاحة لموافقة عليه في بداية كل سنة فلاحية .
- القيام بالعمليات الالزمة لتحقيق الأهداف المسندة عليه على أساس برنامج يوافق عليه الوزير الوصي بقرار .
- يقوم بتزويد وزير الفلاحة دوريًا بالمعلومات المتعلقة بحالة تمثيل البرنامج المقرر والموافق عليه .
- يقوم بإرسال تقرير عن المبالغ المالية التي يجب أن تدفع له لتفطية أعباء تبعات المرفق العام بموجب دفتر الشروط هذا إلى الوزير الوصي قبل تاريخ 30 أفريل من كل سنة .
- يقوم بإعداد ميزانية للسنة المالية المولالية في كل سنة .

### ثانيا . مهام الديوان في إطار القانون 03.10 :

في ظل القانون 03.10 و المرسوم التنفيذي 326.10 يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المفوض بتسهيل الحافظة العقارية الفلاحية للدولة و من أهم المهام الموكلة إليه:<sup>1</sup>

- يتقى ملفات المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية الرامية لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز .
- التنسيق مع اللجنة الولاية بخصوص دراسة الملفات التي تتطلب تحقيقا و معلومات تكميلية.
- التوقيع على دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز .
- إرسال الملفات إلى مصالح أملاك الدولة لإعداد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كهيئة لمنح حق الامتياز في ظل القانون 03.10 .

و يتم وفقا لقانون 03.10 دراسة طلب المستثمر الراغب في الامتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومن طرف اللجنة الولاية التي تبدي رأيها بقبول أو رفض الملفات المتضمنة طلب الحصول على حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و في حالة موافقة اللجنة يتم توقيع دفتر الشروط النموذجي بين المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المستثمر صاحب الامتياز ليتم بعد ذلك تحويل الملف إلى مديرية أملاك الدولة بالولاية للقيام بإجراءات منح الامتياز عن طريق عقد الامتياز .

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 326.10، المرجع السابق .

## المطلب الثاني : إجراءات تكوين عقد الامتياز

### يتم منح حق الامتياز عبر مرحلتين أساسيتين

المرحلة الأولى: و يتم فيها دراسة ملفات المترشحين من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سواء المترشحين لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أو المترشحين الجدد وتتوج هذه المرحلة بالتوقيع على دفتر الشروط المنظم لعملية منح حق الامتياز و يمكن في هذه المرحلة أن يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإحالة بعض الحالات التي تكون محل نزاع قضائي أو تلك التي لا تتوفر فيها شروط قانونية على اللجنة الولائية للفصل فيها.

المرحلة الثانية : فهي التي تلي التوقيع على دفتر الشروط و هي إعداد و تسليم العقود الإدارية المتضمنة منح حق الامتياز من طرف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا طبقاً للمادة 06 من القانون 03.10<sup>1</sup>.

ويتم دراسة ملفات الترشح على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي أنشأ من خلال صدور القانون 25.90 المؤرخ في 18.12.1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup>. والذي نص على إنشاء هيئة عمومية توكل إليها مهام الرقابة على الأراضي الفلاحية و تمثلت هذه الهيئة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و على إثر ذلك تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87.96 المؤرخ في 24.02.1996 و الذي لم ير النور إلا بعد صدور القانون رقم 16.08 المتضمن التوجيه الفلاحي و تبني نمط منح حق الامتياز كأسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة .

1 المادة 6 من القانون 03.10 المؤرخ في 15.08.2010، المرجع السابق .

2 القانون رقم 25.90 المؤرخ في 18.12.1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد رقم 9 لسنة 1990 .

## الفرع الأول . دراسة ملفات طلب الحصول على عقد الامتياز:

يتم منح حق الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية جماعية كانت أم فردية و ذلك بتحويل حق الانتفاع الدائم المنوх لهم بموجب القانون رقم 19.87 إلى حق امتياز وفقا للقانون 03.10 كما يتم منح حق الامتياز للراغبين في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لأول مرة.

### أولا . تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز:

يتم تحويل حق الانتفاع الدائم المنوх في إطار أحكام القانون 19.87 إلى حق امتياز طبقا لما جاء في القانون 03.10 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 326.10 و ذلك بتقديم طلب تحويل مرفقا بملف متكون من عدة وثائق محددة في المادة 03 من المرسوم رقم 326.10<sup>1</sup> و تتمثل هذه الوثائق في :

- استمارة وفق النموذج الملحق بالمرسوم 326.10<sup>2</sup>
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- شهادة فردية للحالة المدنية.
- نسخة من عقد المستمرة المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي المتضمن منح حق الانتفاع الدائم.

---

1 المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المؤرخ في 23.12.2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

2 يتضمن المرسوم رقم 326.10 السالف الذكر ثلاث ملحق، الملحق الأول عبارة عن استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أما الملحق الثاني فهو نموذج لبطاقة جرد أملاك المستمرة ف حين يتضمن الملحق الثالث دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود و في حالة إذا كانت البلدية خاضعة لعملية المسح العام للأراضي فيتم تقديم مستخرج من مخطط مسح الأرضي<sup>1</sup>.
- محضر الجرد المبين وفق النموذج المبين في الملحق الثاني الذي تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 326.10 و يشتمل على البيانات الخاصة بالمستثمر اسم و لقب و تاريخ ميلاد المستثمر رقم بطاقة التعريف إضافة إلى بيانات متعلقة بالمستثمرة الفلاحية موقعها ووصف ممتلكاتها ومساحتها وحدودها مع توقيع المصرح وتصديق على المحضر كإثبات على صحة المعلومات الواردة فيها.
- تصريح شرفي مصادق عليه،إذ يتضمن التصريح بوفائه بالتزاماته المقررة بالقانون رقم 19.87.
- في حالة وفاة المستفيد يتم تقديم وكالة باسم أحد ورثة المستفيد المعدة من طرف الموثق لتمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أثناء توقيع دفتر الشروط وكذا إبرام عقد الامتياز و استكمال جميع الإجراءات المتعلقة بمنح حق الامتياز.
- بالنسبة لورثة المستفيد من المستثمرة الفلاحية يجب أن يتم إعداد عقد الفريضة أمام الموثق لتحديد الورثة الشرعيين مع أنصبهم المقررة قانونا وفي هذا الصدد تم تسجيل تأخر في عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لأسباب عديدة أهمها:
  - عدم تسديد أعضاء المستثمرات الفلاحية بالإلتاءات السنوية المستحقة قبل تاريخ التحويل.
  - وجود نزاعات بين أعضاء المستثمرة الجماعية.
- التنازل العرفي على العديد من المستثمرات لفائدة مستفيدين من الغير الخارج عن المستثمرة .

---

<sup>1</sup>التعليمية رقم 10672 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2011.10.31 المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تمنع مصالح مسح الأراضي من تسليم أعضاء المستثمرات الفلاحية هذه الوثيقة ويتم تسليمها لمصالح أملاك الدولة بالولاية بصفتها مونق الدولة و مالكة الأرضي الفلاحية .

- في المناطق الممسوحة يتطلب إعداد و تسليم وثائق المسح PR4BIS آجال طويلة إذ يتم إعداد مخطط طبوغرافي ووثائق المسح من قبل خبير عقاري و يتم مطابقتها بالوثائق المسحية لدى مصالح مسح الأراضي.
- عدم تقديم جميع الوثائق المطلوبة في ملف طلب التحويل أو تناقض معلوماته كتناقض الأماكن السطحية المبينة في قائمة الجرد مع تلك الأماكن المذكورة في دفتر الشروط.
- عدم إمضاء دفتر الشروط من طرف المستفيد.

لذلك أصدرت المديرية العامة للأماكن الوطنية التعليمية رقم 3085 المؤرخة في 2011.04.11<sup>1</sup> تتضمن مجموعة من الإجراءات من بينها إنشاء لجنة مهمتها تحديد الوثائق الناقصة و الوقوف على العيوب الموجودة في الملفات التي تلقاها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كما نصت على عدم ربط التسديد المسبق بالإتاوة السنوية المستحقة من المستثمرين الفلاحية بتحرير عقد الامتياز ووجوب تدوين المساحة الأرضية المحددة في حقل الانتفاع الدائم ضمن عقد الامتياز و لذلك يتعين على مصالح مسح الأراضي بخصوص المستثمرين الفلاحية الغير متوفرة على مخططات طبوغرافية تحدد معالم حدودها إعداد مخططات تحديد المعالم الخاصة بها بأقرب الأجال.

طبقاً لنص المادة 30 من القانون رقم 03.10 تم تحديد آجال لإيداع طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إذ يجب على المستثمر تقديم طلبه خلال أجل 18 شهر ابتداءً من تاريخ سريان هذا القانون كما نصت على أنه عند انتهاء الأجل المنصوص عليه أي 18 شهر يتم بناءً على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية توجيه الإذارين تفصل بين كل منهما مدة شهر واحد عن طريق محضر قضائي و في حالة عدم تقديم وإيداع المستثمرين الفلاحين طلباتهم بعد توجيه الإذارين يعتبرون متخلين عن حقوقهم و ذلك طبقاً

---

1 التعليمية رقم 3085 المؤرخة في 2011.04.11، المديرية العامة للأماكن الوطنية .

لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 و التي بينت أنه في حالة عدم التقاد بالآجال و الإعذارات المنصوص عليها في المادة 30 أعلاه يتم إسقاط حق المستفيد بقرار من الوالي و يشهر هذا القرار في المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

ويتم توجيه إذار بصفة شخصية أو باسم المستمرة ممثلة برئيسها و يعتبر التبليغ شخصيا و صحيحا سواء تسلم محضر التبليغ رئيس المستمرة أو أي عضو من أعضاء المستمرة الفلاحية الجماعية و إذا تعذر التبليغ الرسمي شخصيا لأسباب قانونية في حالة غياب ممثل أعضاء المستمرة الفلاحية فإن التبليغ يعد صحيحا إذا تم في موطنه الأصلي أو في مقر سكناه و استلمه أحد أفراد عائلة المقيمين معه متى كان الشخص المستلم للتبليغ متمرا باالأهلية القانونية و في حالة رفض استلام محضر التبليغ أو رفض التوقيع عليه يقوم المحضر القضائي بتحرير محضرا بذلك و يرسل للمعنى نسخة من التبليغ الرسمي بالبريد المضمون مع إشعار بالاستلام و يعتبر ذلك بمثابة التبليغ الشخصي و يحتسب الأجل من تاريخ ختم البريد و ذلك طبقا لنص المادة 411 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

وفي حالة ما إذا تبين بعد إتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03.10 بأن المستفيد في إطار أحكام القانون 19.87 مفقود أو غائب يمكن لوزير المالية حسب مفهوم المواد 31 القانون المدني و 109 و 110 و 111 من قانون الأسرة أن يرفع دعوى أمام القاضي باسم الدولة ليحكم بفقد الشخص أو غيابه، و تتخذ التدابير المقررة في المادة 111 من القانون رقم 11.84 المؤرخ في 1984.6.9 والمتضمن قانون الأسرة

المعدل والمتمم<sup>2</sup>.

1 يثير تطبيق نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 اشكالا قانونيا و ذلك تطبيقا لمبدأ الحقوق المكتسبة وكيف لقرار إداري صادر عن الوالي أن ينهي أو يسقط حقوقا مكتسبة بموجب عقد رسمي مسجل و مشهر بالمحافظة العقارية و ترتب عليه آثار بين المتعاقدين .

2 المادة 177 من المرسوم التنفيذي رقم 427.12 المؤرخ في 2012.12.16 يحدد شروط وكيفيات تسبيير الأموال العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر العدد 69 لسنة 2012.

وفي حالة ما إذا كان المستفيد لا يملك موطنًا معروفاً وقت التبليغ فهنا يحرر المحضر القضائي محضراً يتم فيه تدوين كل الإجراءات التي قام بها و التي تفيد بعدم وجود موطن معروف للمستفيد ويقوم بإرسال نسخة من محضر التبليغ بالبريد المضمون مع الإشعار بالوصول إلى آخر موطن للمستفيد و يأخذ هذا التبليغ حكم التبليغ الشخصي<sup>1</sup>.

و قد حددت المادة 05 من القانون 03.10 الأشخاص الذين يمكنهم تقديم طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وهم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من حق انتفاع دائم في ظل القانون 1987 المؤرخ في 1987.12.08 سواء كان ذلك بموجب عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو أولئك الحائزين على قرار منح من الوالي فقط.

#### 1 . أصحاب العقود الرسمية المشهرة :

في ظل القانون 03.10 يعتبر أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين كرست استفادتهم بموجب عقد إداري محرر من طرف مدير أملاك الدولة و مضى من طرف المدير و المستفيد و مشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً كما يعتبر من أصحاب العقود الرسمية الأشخاص الذين اكتسبوا حق الانتفاع إثر عقد تنازل لفائدة لهم عن هذا الحق العيني من طرف المستفيد الأصلي وفقاً للشروط المنصوص عليها في القانون 1987 لاسيما المادتين 25.24<sup>2</sup>.

و يعتبر حق الانتفاع حقاً قابلاً للتنازل بناءً على نص المادتين 25.24 من القانون 1987 و كذلك بناءً على التعليمية الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002.07.15 على أن تتم عملية التنازل بموجب عقد توثيقي مشهر وفقاً للإجراءات القانونية المنصوص عليها تحت طائلة البطلان.

1 المادة 412 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق .

2 بوعافية رضا،آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري،أطروحة الدكتوراه علوم في القانون،تخصص قانون عقاري،جامعة العيد الحاج لخضر باتنة 1،السنة الجامعية 2018،الصفحة 211.

## 2 . أصحاب القرارات الولاية :

هم الأشخاص الذين استفادوا من قرارات يصدرها الوالي المختص إقليميا باقتراح من مدير المصالح الفلاحية و ذلك بمناسبة إعادة هيكلة المزارع الاشتراكية التي بدأت في شهر أكتوبر 1987 تم بموجبها منح الاستفادة على شكل مستثمرات فلاحية جماعية و فردية ويتضمن القرار ما يلي :

- اسم المستمرة الفلاحية جماعية كانت أم فردية و مماثلها القانوني.
- اسم المزرعة الاشتراكية التي انبثقت منها المستمرة.
- مساحة الوعاء العقاري المخصص للمستمرة.
- القائمة الاسمية لأعضاء المستمرة.<sup>1</sup>

### ثانيا . طلب حق الامتياز من مستثمرين جدد:

بدراسة نص المادة 17 من القانون 03.10 و التي جاء فيها "تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأي صفة كانت بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه و تعطى الأولوية إلى:

- المستثمرون أصحاب الامتياز المتبقين من المستمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.
- المستثمرون أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستمرة الفلاحية و عصرناتها.

---

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، صفحة 211.

و كذا ما جاء في المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 و التي نصت على منح الأراضي المتوفرة بناءً على ترخيص من الوالي للمترشحين الذين تم تحديد كيفية إعلان ترشحهم و معايير اختيارهم ضمن أحكام القرار رقم 1344 المؤرخ في 2012.11.11 الصادر عن وزير الفلاحة و التنمية الريفية إذ يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالإعلان عن الترشح ضمن إعلانات يتم نشرها مرة على الأقل في يوميتين وطنيتين باللغتين العربية و الفرنسية كما يتم نشر هذا الإعلان في لوح الإعلانات في مقرات الولاية والدائرة و البلدية مكان تواجد الأراضي محل منح حق الامتياز إضافة إلى نشره في لوح الإعلان في كل الهيئات التابعة للقطاع الفلاحي<sup>1</sup>.

و يجب أن يشتمل الإعلان على :

- تحديد الأراضي محل منح حق الامتياز .

- ملف الترشح .

- مكان الإيداع .

- تاريخ نهاية إيداع الطلبات .

و عندما يكون المترشح لديه مؤهلات علمية و تقنية فإنه يجب عليه أن يرفق طلبه بمشروع تعزيز عصرنة المستمرة<sup>2</sup>.

يتم دراسة الطلبات من طرف لجنة خاصة يرأسها مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و تتكون من الأمين العام للغرفة الفلاحية الولاية، رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديريةصالح الفلاحية، رئيس القسم الفرعية الفلاحي، و تقوم اللجنة بدراسة هذه الملفات و تقييم المشاريع المقدمة من المترشحين على أساس تتعلق ببرنامج الاستثمار و المؤهلات العلمية و التقنية و القدرات المالية و عدد مناصب الشغل

1 سوسن بوصيغات،النظام القانون لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر،أطروحة الدكتوراة علوم في القانون الخاص،تخصص قانون عقاري 2018،كلية الحقوق جامعة قسنطينة174.

2 المرجع نفسه،الصفحة 174

الناتجة عن المشروع و آجال انجاز المشروع و إنتاج البذور و المشتلات و اعتماد أي معيار آخر يحسن من استغلال الأراضي و يتلاءم مع برنامج التنمية الفلاحية مع مراعاة الأولوية المنصوص عليها في المادة 17 من القانون 03.10 و التي تعطي الأولوية لـ<sup>1</sup>:

- المستثمرون أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية الجماعية .

- المستثمرون أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرتها و تقوم هذه اللجنة بعد دراسة الملفات بتحرير محضر أشغالها يشمل قائمة بأسماء المرشحين المقبولين و ترسل نسخة منه إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية كما تقوم بعرض محضر أشغاله على الوالي المختص إقليميا الذي يملك صلاحيات الترخيص لإتمام عملية المنح عن طريق إصداره لقرار فردي يتضمن منح حق الامتياز للمرشح المقبول و يقوم بناءً عليه مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول ثم يرسله إلى مدير أملاك الدولة بالولاية لإعداد عقد الامتياز.<sup>2</sup>

كما يتم منح الامتياز في إطار الاستثمار على الأراضي المتوفرة بهدف إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات، حيث جاء المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011.02.23 متضمنا الإجراءات الواجب إتباعها من أجل تحقيق الأهداف الأساسية لسياسة التجديد الفلاحي و الريفي، بخلق مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات حسب ثلات وضعيات تختلف بحسب طبيعة الأرضي و إمكانياتها و إمكانيات المستثمرين التقنية و المالية.

1 المادة 17 من القانون 03.10 المؤرخ في 2010.08.15، المرجع السابق.

2 القرار رقم: 1344 المؤرخ في 2012.11.11 الذي يحدد كيفيات إعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين للاستفادة من الامتياز.

## 1 . الوضعية الأولى تخص تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع مساحتها أقل من عشر هكتارات :

في هذا السياق يتم إيداع الطلب من طرف المترشحين المهتمين أمام اللجنة التي يرأسها رئيس الدائرة و المكونة من ممثلين عن البلديات المعنية و مسؤولين عن الفلاحة ومحافظة الغابات و مديرية البيئة والموارد المائية و الأماكن الوطنية، وتتكلف هذه اللجنة بدراسة المشاريع و تقييمها و ترتيبها حسب أهميتها و قابليتها للحياة الاقتصادية و تكون الأولوية كما هو مقرر في المادة 17 من القانون 03.10 لأصحاب المشاريع ثم يليهم الحائزون على شهادات و/أو الذين يثبتون تكوينا له علاقة بالفلاحة و تربية الحيوانات والتنمية الريفية، ثم أبناء الفلاحين و مربى الحيوانات الذين اكتسبوا خبرة في الميدان الفلاحي ثم القاطنين بالمكان الذي يتواجد به المحيط الذي تم إنشاؤه.<sup>1</sup>

## 2 . المحيطات التي مساحتها أكثر من 10 "عشرة" هكتار و لا تتجاوز المساحة القصوى:

يمكن للمترشحين للاستفادة من عقد الامتياز بغرض إنشاء مستثمرات في محيط تفوق مساحته 10 هكتار و تقل عن المساحة القصوى التي حدتها المادة 23 من المرسوم 326.10 و التي نصت على أنه لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي رقم 490.97 المؤرخ في 1997.12.20.<sup>2</sup>

و قد حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 490.97 المساحات المرجعية لل المستثمرات الفلاحية حسب تواجدها في المناطق المقسمة إلى أ، ب، ج، د، و، م.<sup>3</sup>

1 المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 2011.02.23 .

2 المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10، المرجع السابق .

3 المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490.97 المؤرخ في 1997.12.20 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر العدد 84 لسنة 1997 .

كما جاء في المادة 04 من المرسوم 490.97 " تتنوع المساحات حسب قدرات المناطق الآتية:

- المناطق أ، ب، ج، د كما هي محددة في أحكام المادتين 80 و 81 من القانون رقم 33.88 المؤرخ في 1988.12.31 و المتضمن قانون المالية لسنة 1988 .

- المنطقية ميم كما هي محددة في ملحق هذا المرسوم .

- المنطقة واو هي المنطقة التي تتكون من الأراضي الصحراوية كما هي محددة في أحكام المادة 18 من القانون رقم 25.90 المؤرخ في 1990.11.18 .

و يتم دراسة الملفات بنفس الكيفية كما هو مبين في شرح الوضعية الأولى.

### 3 . الوضعية الثالثة تخص المحيطات التي تفوق مساحتها المساحة القصوى:

و تخضع إلى نفس الإجراء المنصوص عليه و المذكور سابقا سواء ما تعلق بتقديم الطلب و دراسته من طرف اللجنة إلا أن هذه اللجنة يرأسها الوالي و ليس رئيس الدائرة و تخضع الملفات في هذه الحالة إلى رأي وزير الفلاحة و التنمية الريفية نظرا لشساعة المساحة التي تتطلب تدخل الوزير لإقرار مدى أهمية و نجاعة المشروع المقدم.

في كل الوضعيات السابقة يتم بعد دراسة طلبات التصدير على قائمة المستفيدين و عند الاقتضاء تسلم لجنة الانتقاء ترشيحات المرشح المستفيد شهادة انتقاء أولية، و تؤهله هذه الشهادة لمباشرة إجراءات منح الامتياز على الأراضي الموجهة لإنشاء مستثمرات فلاحية و يرفقها بملف طلبه الذي يتضمن اسم و لقب المستفيد، مؤهلاته، و حدود القطعة الأرضية و مساحتها و موقعها و في الوضعيات الثلاث المذكورة أعلاه يعتمد دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326.10 و يمنح حق الامتياز في إطار الاستثمار لمدة أربعين

سنة قابلة للتجديد مرة واحدة و يلزم صاحب الامتياز تحت طائلة البطلان ب المباشرة الأشغال المعهد بها في برنامج الاستثمار خلال الأشهر الستة الموالية لحصوله على عقد الامتياز.

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

تتولى مديرية أملاك الدولة بالولاية تحرير و إبرام عقد الامتياز مع المستفيد صاحب الامتياز فقد جاء في المادة 06 من القانون 03.10 " تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز و هذا ما أكدته أيضا المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 " يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف بشكليات توقع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون 03.10 المؤرخ في 2010.08.15، و المرفق في الملحق الثالث بهذا المرسوم، و يرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر .

من خلال استقراء المادة 06 من القانون 03.10 المذكورة أعلاه نجد أن المديرية الولاية لأملاك الدولة بالولاية و التي يقع ضمن دائرة اختصاصها الأراضي الفلاحية محل الامتياز في إعداد عقد يتضمن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بعد تحويل الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى مصالحها و توقيعه مع المستفيد لدفتر الشروط في حين جاء نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 ليحدد اختصاص إدارة الأملاك الوطنية " مديرية أملاك الدولة بالولاية" في إعداد عقد الامتياز في حالة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز و أيضا بالنسبة لحالة منح حق الامتياز لمستثمرين جدد.

#### أولا : مضمون عقد الامتياز .

جاء في نص المادة 12 في الفقرة الثانية " عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية بعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوع و بحصص متساوية" و الفقرة الثالثة

" جاء في حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الامتياز في الشيوع باسم كل الورثة " و بخصوص مضمون عقد الامتياز فقد جاء في نص المادة 13 من المرسوم 326.10 أن عقد الامتياز يتضمن ما يلي<sup>1</sup> :

- تعيين صاحب الامتياز بتدوين المعلومات الشخصية الخاصة بالمستفيد صاحب الامتياز اسمه و لقبه وتاريخ ميلاده و عنوانه.

- الحصص المحصل عليها في الشيوع .

- مدة الامتياز.

- موقع الأرض و قوام الأرضي و الأماكن السطحية .

#### 1 . تعيين المستفيد صاحب الامتياز :

يتم تعيين المستفيد بتدوين معلوماته الشخصية المتمثلة في ذكر اسم و لقب المستفيد و تاريخ ميلاده و عنوان إقامته، رقم بطاقة التعريف الوطنية، جنسيته، ذكر صفتة و إن كان ممثلاً للورثة في حالة وفاة صاحب الامتياز بموجب الوكالة الملحقة بهذا العقد.

#### 2 . تعيين الأرضي الفلاحية و الأماكن السطحية محل الامتياز:

##### أ . الأرضي الفلاحية

شهدت العديد من المستثمرات الفلاحية الممنوحة في إطار القانون 1987 عدة تطورات مست بتكوينها وقوامها فقد أدمج توسيع المحيطات العمرانية العديد من الأرضي الفلاحية الممنوح عليها حق الانتفاع الدائم كما شملها أيضاً إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، استرجاع أو اقتطاع الأرضي الفلاحية لإنجاز عمليات تعمير أو استثمار ونتج عن ذلك انعدام التطابق بين المساحات الأرضية الممنوحة في إطار القانون 1987.

<sup>1</sup> المادة 13 من المرسوم 326.10، المرجع السابق .

والمساحة محل تحويل حق الانتفاع الدائم في الكثير من الحالات يستلزم البحث عن حلول قانونية و في هذا الشأن أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليمية رقم 10672 المؤرخة في 2011.10.24 التي وضعت حلول للمساحة الخاضعة لمنح حق الامتياز

والواجب تدوينها في عقد الامتياز على النحو التالي:<sup>1</sup>

- مساحة الأرضية الواجب تدوينها في عقد الامتياز هي تلك المدونة في عقد الانتفاع الدائم أو في القرار الولائي .
- لا يجب المطالبة بمخططات جديدة إلا بالنسبة للمستثمras التي عرفت تغيير في المساحة، لا سيما إثر عمليات استرجاع أو اقتطاع .
- بالنسبة للمستثمras الفلاحية التي لم يتم تحديد معالمها إلى غاية اليوم، فإن مخطط تحديد المعالم من طرف مصالح مسح الأراضي ضروري .
- بالنسبة للمناطق التي خضعت للمسح العام للأراضي، فإن المساحة الممنوحة هي المساحة التي تؤخذ على أساس المخطط المسلم من طرف مصالح مسح الأراضي، و أن وثيقة المسح "PR4bis" يجب أن تطالب بها الإدارة، و التي ستكون محل تبسيط من طرف المديرية العامة لمسح الأراضي.
- عندما تكون المساحة المحددة في المخطط أقل أو تساوي المساحة المدونة في عقد الانتفاع الدائم أو القرار الولائي، يؤخذ بعين الاعتبار المساحة المحددة في المخطط المعد لهذا الغرض .
- عندما يكون الفارق بين المساحة المحددة في المخطط و تلك المدونة في عقد الانتفاع أو القرار الولائي أقل أو يساوي 20/1، تدون في عقد الامتياز المساحة المحددة في المخطط

---

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 230.

- عندما يكون الفارق بين المساحة المحددة في المخطط و تلك المدونة في عقد الانتفاع أو القرار الولائي أكبر من 1/20، يتعين على مصالح أملاك الدولة فور استلامها للمخطط و ملاحظتها هذا الاختلاف، إرجاع الملف إلى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع لفت انتباهم لفرق في المساحة الملاحظة بحيث يبقى على عائقها عرض هذا الملف للفصل فيه على مستوى اللجنة الولائية، و عليه يتم تجميد تسوية الملف إلى حين إرجاع الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بقرار اللجنة الولائية دون الإخلال بوجوب تحيين المخطط المعد لهذا القرار .

#### ب . الأملك السطحية :

ت تكون الأملك السطحية من الأملك المبينة في نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة المحددة بالملحق الثاني والتي يجب أن ترافق بالعقد، وتشكل أساسا من:<sup>1</sup>

الأغراض .

مباني الاستغلال .

مباني التربية .

الزراعة البلاستيكية .

السكنات .

تجهيزات الري .

و يتم ملأ هذا النموذج من طرف المستفيد على أساس إشهاد تصريحي .

---

1 الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المؤرخ في 2010.12.23، المرجع السابق .

### 3 . تعين أصل الملكية:

يبين في أصل الملكية الطبيعة القانونية للأرض وأصل ملكيتها فيتم تحديد ما إذا كانت في الأصل ملك للدولة أم أنها آلت إلى الدولة بالوسائل القانونية سواء عن طريق القانون العام كإجراءات تأميم الأراضي التي تمت في إطار الثورة الزراعية أو تعين الحدود أو عن طريق القانون الخاص كالهبة و الوصية أو الشراء.

كما يبين بمناسبة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يتم ذكر مراجع العقد الإداري المتضمن منح حق الانتفاع الدائم مع ذكر مراجع إجراء الشهر بالمحافظة العقارية.<sup>1</sup>

و في حالة وجود منح حق انتفاع دائم بموجب قرار ولائي فقط فإنه يتم ذكر مراجع القرار الولائي المتضمن منح حق الانتفاع الدائم و في حالة اكتساب المستفيد لحق الانتفاع بموجب عقد توثيقي في إطار التعليمية الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002.07.15<sup>2</sup>، يتم تدوين مراجع العقد التوثيقي رقمه، تاريخ تحريره و تاريخ إجراء الشهر مع مراجع الشهر (الحجم و الفهرس و التربيعه) .

---

1 يقصد بمراجع العقد رقمه و تاريخ تحريره أما مراجع إجراء الشهر بالمحافظة العقارية فيقصد به رقم الحجم و رقم الفهرس و تاريخ الشهر .

2 التعليمية الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002.07.15، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون 1987 المؤرخ في 1987.12.08، مجموعة النصوص التنظيمية، المديرية العامة للأملاك الوطنية 2002 .

#### 4 . الاستعمال :

يبين فيه الغرض من المنح استعمال الأرضي الممنوحة في إطار الامتياز، و التي ينبغي أن تستعمل في النشاط الفلاحي طبقاً لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد، و لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجه إليه.<sup>1</sup>

#### 5 . ثمن و مدة الامتياز :

يتم منح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية كما هو منصوص عليها في المادة 04 من القانون 03.10، والتي حددت قيمتها بموجب المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، تدفع من طرف المستفيد لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختص إقليمياً.<sup>2</sup>

كما يمنح الامتياز لمدة أربعين "40" سنة قابلة للتجديد مرة واحدة طبقاً لنص المادة 04 من القانون 03.10.

#### 6 . الشروط و التكاليف :

تذكير المستفيد صاحب الامتياز بالشروط و التكاليف المنصوص عليها في القانون 03.10 لا سيما المادة 15 منه، و أن أي إخلال ببنود العقد و دفتر الشروط يؤدي حتماً إلى فسخ العقد.

#### 7 . الإشهاد أو التصريح :

و يقصد به التصريح الذي يؤديه مدير أملاك الدولة، بأن هذا العقد تم تحريره من أصل واحد في نسختين، إحداها لمحافظة العقارية و الثانية للمستفيد بعد الإطلاع عليها والتوقيع من طرف المدير.

1 التعليمية رقم 10672 المؤرخة في 2011.11.2، المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بمنح الامتياز على الأرضي التابعة للقطاع العمومي.

2 المادة 41 من الأمر 01.10 المؤرخ في 2010.08.26، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، العدد رقم 49.

## 08. الإشهار العقاري :

يُخضع عقد الامتياز إلى إجراءات التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، طبقاً لنصوص المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

## 09. المصاريف :

عقد منح الامتياز معفى من جميع المصاريف، سواء ما تعلق منها بإجراءات الإعداد و التحرير لدى مصالح أملاك الدولة، أو مصاريف التسجيل المستحقة لحساب مفتشية التسجيل "مصلحة الضرائب"، بالإضافة إلى إتاوة الإشهار العقاري.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> المادة 08 من القانون رقم 10.03 المؤرخ في 15.08.2010، الجريدة الرسمية لسنة 2010، العدد رقم 46 .

## الفصل الرابع

الأحكام المترتبة عن منح حق الامتياز

الفلاحي

## الفصل الرابع

### الأحكام المترتبة عن منح حق الامتياز الفلاحي

بمجرد إبرام عقد الامتياز واستكمال إجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية يترتب عن حق الامتياز المنووح بموجب هذا العقد حقوق والتزامات طرفي العقد ومن خلال تعدد الجهات المتدخلة لدعم ورفع منتج الأرضي الفلاحية وعلى أساس أن من بين حقوق المستثمر صاحب الامتياز الحق في التنازل ونقل حق الانتفاع وله الحق في الدعم والقرض الفلاحي تنشأ عن ذلك عدة منازعات وستتناول ذلك من دراسة الآثار المترتبة عن منح حق الامتياز في المبحث الأول بينما نتطرق في المبحث الثاني إلى المنازعات الناشئة عن منح حق الامتياز.

## المبحث الأول : الآثار المترتبة عن منح حق الامتياز

يتم منح حق الامتياز في المجال الفلاحي بموجب عقد إداري ويترتب على ذلك حقوق والتزامات متبادلة بين طرفي العقد الدولة المانحة من جهة والمستثمر صاحب الامتياز، كما أن هذه الآثار تمتد إلى الغير سواء الهيئات المتدخلة والتي أنشئها المشرع للنهوض بالقطاع الفلاحي أو الغير الذي ينتقل إليه حق الامتياز بموجب عقد توثيقي وستتناول في هذا المبحث حقوق والتزامات طرفي العقد ثم دور الهيئات الداعمة لاستغلال الأراضي الفلاحية .

### المطلب الأول : حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز

ينشأ عن عقد الامتياز حقوق لفائدة صاحب الامتياز والتزامات يتحملها وفقا لما جاء في دفتر الشروط الذي وقعه ووافق عليه قبل إبرام عقد الامتياز

#### الفرع الأول : حقوق المستثمر صاحب الامتياز.

يترتب عن منح حق عيني عقاري في إطار الامتياز حقوق تمنح للمستثمر صاحب الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية و التزامات يقابلها جزاءات في حالة الإخلال بها .

المستثمر صاحب الامتياز هو الشخص الذي تطبق عليه المواد 09 و 10 من القانون رقم 1987 أو ما خلفه من ذوي الحقوق و يترتب عن منحه حق الامتياز<sup>1</sup>:

##### أولا. التمتع بحق الانتفاع:

يقصد به سلطة استعمال واستغلال الشيء و الحصول على ثماره و منتجاته، إذ يمنح حق الامتياز للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الاستثمار الفلاحي عن طريق استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها استغلالا مباشرا و تحسين مردودها

<sup>1</sup> انظر المواد 09 و 10 من القانون 1987، المرجع السابق .

وزيادة إنتاجها فله حرية الاستعمال والاستغلال وذلك طبقاً لما جاء بنص المادة 04 من القانون 03.10 و توزيع المداخيل كما يمكن عقد اتفاقيات مع الغير في مجال الاستثمار الفلاحي و ذلك طبقاً لنص المادة 21 من القانون 03.10 و التي نصت على " يمكن إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر،..." و يعتبر عدم استغلال الأرضي الفلاحي أو الأموال السطحية المتصلة بها إخلالاً بالالتزامات القانونية و التعاقدية.

### ثانياً . حرية التنازل عن حق الامتياز :

بناءً على ما جاء في نص المادة 13 فإن حق الامتياز قابل للتنازل وقد نصت المادة 15 من القانون 03.10<sup>1</sup> على ما يلي: "في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به .

من خلال ما جاء في النصين يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز التنازل عن حق الامتياز على الأرضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها للغير، مع مراعاة الشروط والشكليات المنصوص عليها في القانون ومن أهمها :

- إلا يكون المتنازل له من الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم في ظل القانون 1987.
- الذين ألغيت قرارات استقادتهم سواء من طرف الوالي أو بعد التحقيق في ملفاتهم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- الأشخاص الذين لهم حق امتياز على مستوى التراب الوطني.

يمكن التنازل عن حق الامتياز في ظل القانون 03.10 غير أن هذا الحق ليس مطلقاً خاصة إذا كان حق الامتياز منح على الشيوع لعدة مستثمرين أصحاب الامتياز

---

<sup>1</sup> المادة 15 من المرسوم 326.10 المؤرخ في 23.10.2010، المرجع السابق .

وذلك طبقاً للمادة 15 من القانون 03.10 المذكور أعلاه كما أنه قد جاء في المادة 17<sup>1</sup> من المرسوم التنفيذي 326.10 "يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام القانون رقم 03.10 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 و المذكور أعلاه، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. و يتعين عليه توضيح مبلغ التنازل عن حقه في الامتياز و كذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز.

يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به.

وقد أوضحت المادة 18 من نفس المرسوم<sup>2</sup> أنه يجب على المتنازل صاحب الامتياز على الشيوع أن يقوم بإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابياً و الأعضاء الآخرين بالمستمرة بوصول استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة طبقاً لنص المادة 15 من القانون رقم 03.10 المذكور أعلاه برغبته في التنازل مع توضيحه لهوية المرشح لاقتناء و مبلغ التنازل و يتعين على أعضاء المستمرة الموجودين معهم في حالة الشيوع الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوماً.

بناءً على ما جاء بنص المادة 19 من المرسوم 326.10<sup>3</sup> في حالة إذا أراد باقي أعضاء المستمرة الفلاحية ممارسة حق الشفعة واقتناء حق الامتياز المعروض للبيع يتوجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتوجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يعلم المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل لفائدة باقي الأعضاء.

1 المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10، المرجع السابق.

2 المادة 18 من المرسوم 326.10، المرجع السابق.

3 المادة 19 من المرسوم 326.10، المرجع السابق.

أما في حالة إذا لم يبد باقي أعضاء المستثمرة رغبتهم في التنازل بالرد السلبي أو غياب الرد في الآجال المحددة في المادة 18 من نفس المرسوم يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس حقه في الشفعة و يعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل <sup>1</sup>.

و في حالة التنازل بدون مقابل فقد نصت المادة السابعة من القرار الوزاري المؤرخ في 2011.03.29 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط، الذي يحدد كيفية منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح الهيئات العمومية على أنه: "يمنع كل تنازل عن حق الامتياز من شأنه تغيير قوام الأملاك الممنوحة، عند زوال وجود الشخص المعنوي صاحب الامتياز لأي سبب كان، تؤول الأملاك موضوع الامتياز إلى الدولة و في حالة البيع الإرادي للأملاك المذكورة، يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة طبقا للتشريع و التنظيم المعمول به"<sup>2</sup>، و تماشيا مع سياسة التجديد الفلاحي و عملا بتشييب الفلاحة نصت المادة 14 من القانون 03.10 <sup>3</sup> "يمكن التنازل عن حق الامتياز لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد" يخول القانون لمن بلغ سن التقاعد أو العجز و حال ذلك دون تمكنه من الاستغلال و الإدارة المباشرة للمستثمرة الفلاحية الممنوحة له بموجب حق امتياز منح هذا الحق لذوي الحقوق، و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في هذه الحالة ليس له الحق في ممارسة حق الشفعة و نلاحظ أن المشرع أجاز التنازل المجاني لذوي الحقوق في حالة وجود عذر سواء أكان بسبب التقاعد أو العجز و يجب عليه أن يرسل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طلبا مرفقا بشهادة تثبت صلة القرابة بين المتنازل والمتنازل له، ونسخة من بطاقة

1 المادة 20 من المرسوم 326.10، المرجع السابق .

2 بريك الزيبر، المرجع السابق، ص45.

3 المادة 14 من القانون 03.10 المؤرخ في 2010.08.15، المرجع السابق .

التعريف الوطنية للطرفين وشهادة طبية تثبت العجز أو شهادة من الضمان الاجتماعي تثبت تقاضيه لمعاش التقاعد .<sup>1</sup>

أما في غير هاتين الحالتين يجب أن يكون التنازل بمقابل أين يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة و كذلك باقي أعضاء المستمرة و ذلك للمرة المتبقية من الامتياز الأصلي كما نرى أن المشرع غفل عن التنازل بمقابل لذوي الحقوق و لم يوضح ما إذا كان التنازل يخضع في هذه الحالة للشفعة أم لا يخضع، فإذا تم التنازل بمقابل بين الأصول و الفروع أو بين الزوجين فلا يعقل أن تمنح الأولوية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو لباقي أعضاء المستمرة الفلاحية بالرجوع إلى القواعد العامة و طبقاً لأحكام المادة 798 من القانون المدني التي نصت على : " لا شفعة : إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات التي رسمها القانون .

- إذا وقع بين الأصول أو الفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة و بين الأصهار لغاية الدرجة الثانية .

- إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة .

وبناءً على ما جاء بنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 326.10<sup>2</sup> إذا تم ممارسة حق الشفعة من قبل أعضاء المستمرة أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فإنه تتم شكليات التنازل عن حق الامتياز طبقاً للتشريع المعمول .

### ثالثاً. قابلية حق الامتياز للتوريث:

جاء في نص المادة 13 من القانون 03.10 أن حق الامتياز قابل للتوريث وبالرجوع إلى القواعد العامة وإلى أحكام قانون الأسرة المنظمة للميراث والتي تستوجب لكي

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 253.

2 المادة 21 من المرسوم 326.10، المرجع السابق .

يكون المال من التركة أي قابل للوراثة يجب أن يكون مملوكاً للمورث وبالرجوع لأحكام التشريع المنظم لحق الامتياز والذي ينصب على حق عيني عقاري وهو منح حق انتفاع مؤقت للمستثمر صاحب الامتياز وتبقى الدولة مالكة للرقبة والتي أجازت على وجه الاستثناء بقابلية حق الامتياز للوراثة فالمشرع يمنح حق الامتياز بغرض تحقيق تنمية في القطاع الفلاحي وأراد أن يطمئن المستثمر صاحب الامتياز بأن هذا الحق هو قابل للوراثة على أن يلتزم من ينتقل إليه حق الامتياز باستغلال الأرض الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية وهذا للمحافظة على حياة المستثمرة الفلاحية واستمراريتها ولكن لا يؤثر وفاة أحد أعضائها على توقف الاستغلال ففي حالة وجود الحد الأدنى 3 أعضاء مستفيدين من حق الامتياز في المستثمرة وتوفي أحدهم فالمستثمرة تبقى محافظة على استمراريتها إلى غاية إتمام إجراءات نقل حق الامتياز إلى الورثة على الشيوع حسب أنصبهم الوراثية وهذا طبقاً لنص المادة 24 من القانون 103.10<sup>1</sup> عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع الامتياز" لكن بما أنه في حالة التعدد وانتقال حق الامتياز على الشيوع فإنه لا يمكن تطبيق شرط الاستغلال بصفة شخصية و مباشرة لذلك نجد أن المشرع من خلال المادة 25 من القانون 03.10<sup>2</sup> نص على ضرورة اختيار الورثة لأحدهم لتمثيلهم و التكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر كما يمكنهم التنازل بمقابل أو بدون مقابل لأحدهم إضافة إلى التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون و ذلك خلال أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم، وفي حالة انقضاء هذا الأجل و عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة أعلاه يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك .

1 المادة 24 من القانون 103.10 المؤرخ في 15.08.2010، المرجع السابق.

2 المادة 25 من القانون 103.10 المؤرخ في 15.08.2010، المرجع السابق .

## 1. اختيار الورثة لأحدهم لتمثيلهم:

نصت المادة 04 من القانون 03.10 على أن حق الامتياز قابل للتنازل لذوي الحقوق من الورثة في هذه الحالة يختار الورثة أحداً منهم يمثلهم و يتکفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستمرة الفلاحية مع مراعاة ما جاء في أحكام قانون الأسرة في حالة وجود ورثة قصر إذ لا بد من مراعاة أحكام المواريث في قسمة التركة طبقاً لما هو منصوص عليه في قانون الأسرة و يجب أن يتم تعيين وكيل بموجب وكالة خاصة يتمتع بموجبها بالأهلية القانونية الكاملة لتمثيل الورثة في الحقوق و تحمل الالتزامات و القيام بالاستغلال المباشر داخل المستمرة الفلاحية ويمكن للأرملة الحول محل زوجها المتوفى و تتمتع بنفس حقوقه و واجباته داخل المستمرة الفلاحية .<sup>1</sup>

## 2 . التنازل الورثة لأحدهم عن حصصهم في حق الامتياز:

يمكن التنازل لأحد الورثة عن حق الامتياز بمقابل أو بدون مقابل طبقاً لما جاء بنص المادة 25 من القانون 03.10 و لا مجال لممارسة حق الشفعة في حالة التنازل الورثة فيما بينهم سواء كان التنازل بمقابل أو بدون مقابل وهذا ما نستشفه من نص هذه المادة

وذلك بتحديد أجل سنة للورثة للقيام باختيار أحد الإجراءات المحددة ونجد أن المشرع عندما نص على تنازل الورثة بمقابل أو مجاناً لأحدهم لم يحيينا إلى الشروط المحددة في القانون 03.10. وعليه فلا شفعة في هذه الحالة بينما نص على التنازل عن حقوقهم بصفة مطلقة أي للغير نص على وجوب إتباع الشروط المحددة في هذا القانون .

---

1قرار المحكمة العليا الغرفة العقارية ملف رقم 240468 بتاريخ 2003.01.19 حيث جاء فيه : "يحق للأرملة الحول محل زوجها في نفس حقوقه وواجباته في الاستغلال الجماعي للأراضي التابعة للأملاك الوطنية في المستثمرات الفلاحية تطبيقاً لأحكام المواد 24.23 من القانون 19.87 ...، المجلة القضائية، العدد 02 لسنة 2003، ص 227 .

### 3. تنازل الورثة عن حق الامتياز للغير:

غير أنه في حالة التنازل الورثة للغير أعطى القانون لأعضاء المستثمرة الجماعية الآخرين الحق في الموافقة على التنازل أو الاعتراض و ممارسة حق الشفعة طبقاً لما جاء في المادة 19 من المرسوم 326.10<sup>1</sup> عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناص حق الامتياز المعروض للبيع يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل. " كما يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة في هذه الحالة.

و في حالة عدم ممارسة أعضاء المستثمرة الفلاحية لحقهم في الشفعة يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حقه في الشفعة و في هذه الحالة تقوم إدارة الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية باسترجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التي تم منحها في حق الامتياز و في حالة عدم ممارسة الديوان في حقه في الشفعة يقوم الورثة بإتمام إجراءات التنازل للغير طبقاً للإجراءات و الشكليات المنصوص عليها وفقاً لأحكام المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المؤرخ في 2010.12.23 و في حالة عدم قيام الورثة بأي إجراء من الإجراءات المنصوص عليها في الحالات الثلاث في المادة 25 من القانون 03.10 خلال الآجال المحددة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإسقاط حق الامتياز عن طريق القضاء .

### رابعاً . تأسيس رهن على حق الامتياز:

لتوفير رأس مال ضروري للاستغلال الأمثل للمستثمرات و من أجل تغطية مصاريف ونفقات الاستغلال الواجبة لتنمية القطاع و المنتج الفلاحي منح المشرع الحق في تأسيس

1 المادة 19 من المرسوم 326.10، المرجع السابق .

رهن على حق الامتياز وذلك طبقاً لما جاء بنص المادة 12 من القانون 03.10<sup>1</sup> "بعض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض."

يمارس الرهن المذكور في الفقرة أعلاه، في ظل احترام أحكام هذا القانون، لا سيما المواد 16 و 15 و 16 منه" تجسداً لتوجيهات القانون 16.08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي و الذي جاء في نصوصه التي تناولت التمويل المالي ضرورة مراعاة الخصوصية والأهمية التي تكتسيها الفلاحة في إطار التنمية الوطنية أثناء تمويل القطاع الفلاحي و هذا ما يجعل إنشاء مؤسسات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي و مرفقته سواء عن طريق الدعم الذي تقدمه الدولة أو التمويل التعاوني أو القروض البنكية.<sup>2</sup>

و يمكن للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على قروض الاستثمار و قروض الاستغلال و يضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي تم إنشاؤه خصيصاً ليكفل المستثمرين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم<sup>3</sup>

و بالرجوع إلى نص المادة 882 من القانون المدني نجد أن المشرع عرف الرهن على أنه عقد يكسب الدائن حقاً عينياً على العقار المرهون كضمان للوفاء بالدين، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له بالمرتبة في استيفاء حقه من ثمنه .

و يتم رهن العقار عن طريق الرهن الرسمي أو رهن حيادي ويشترط أن يكون الدائن مؤسسة مالية أو هيئة من هيئات الرهن .

1 المادة 12 من القانون 03.10 المؤرخ في 15.08.2010، المرجع السابق .

2 المواد 84، 85، 86 من القانون رقم 16.08 المؤرخ في 03.08.2016، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج. ر. العدد رقم 46 لسنة 2008 .

3 بريك الزيبر، المرجع السابق، ص 50 .

## خامساً. الحق في تشكيل تعاونيات فلاحية:

طبقاً لما جاء بنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 326.10 "يمكن المستثمرين أصحاب الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما".

يتم إنشاء التعاونيات الفلاحية بموجب عقد رسمي على أساس التضامن المهني بين الفلاحين لتلبية احتياجات النشاط الفلاحي م فتح حرية الانضمام إليها و لا تهدف إلى تحقيق الربح ووفقاً لما جاء بالمرسوم التنفيذي رقم 459.96 تُعتبر التعاونية الفلاحية شركة أشخاص مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، توضع تحت سلطة وزير الفلاحة الذي يقترح التنظيم الخاص بها، يمنحها الاعتماد و يراقب تطورها و نشاطاتها<sup>1</sup> وحسب ما جاء في المواد من 8 إلى 12 من المرسوم التنفيذي رقم 459.96 فإن التعاونيات الفلاحية يمكن أن تأخذ عدة أشكال منها:<sup>2</sup>

. التعاونيات الفلاحية للخدمات المتخصصة.

. التعاونيات الفلاحية حسب الفروع .

. التعاونيات الفلاحية متعددة النشاطات .

. تعاونيات الاستغلال المشترك .

و تهدف التعاونيات الفلاحية إلى دعم النشاطات الفلاحية و تلبية الحاجات الأساسية للأعضاء المنخرطين فيها و تقوم بناءً على هذه الصفة بما يلي:<sup>3</sup>

. انجاز أو تسهيل عمليات الإنتاج أو التحويل أو الشراء أو التسويق.

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 253 .

2 المواد من 08 إلى 12 من المرسوم التنفيذي رقم 459.96 المؤرخ في 18.12.1996، يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، ج ر العدد رقم 81 لسنة 1996 .

3 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 253، ص 254 .

. تخفيض سعر الكلفة و عر البيع لبعض المنتجات و الخدمات لفائدة أعضائها، عن

طريق مجهودهم المشترك.

. تحسين نوعية المنتجات التي توفرها لأعضائها و تلك التي ينتجونها.

. القيام على العموم بجميع العمليات التي تدخل في إطار المهنة الفلاحية لمنخرطيها.

و يتم إنشاء التعاونية عن طريق ارسال المستثمر صاحب الامتياز طلب مرفوق بالوثائق اللازمة إلى رئيس لجنة الاعتماد التي يتعين عليها الرد خلال أجل 15 يوما، وهناك نوعين من لجان لاعتماد هما لجنة اعتماد للولاية و تخص التعاونيات الفلاحية التي تعمل داخل الحدود الإقليمية للولاية و يتم منح الاعتماد بناءً على قرار من الوالي بتفويض من وزير الفلاحة و ذلك بعد موافقة اللجنة إضافة إلى وجود لجنة اعتماد وطنية إذا كانت التعاونيات الفلاحية تمارس أعمالها على أراضي فلاحية تمتد إلى خارج حدود الولاية و يتم منح الاعتماد في هذه الحالة من وزير الفلاحة بعد موافقة اللجنة .

يكون قرار الوالي قابلا للطعن فيه أمام وزير الفلاحة أما قرار وزير الفلاحة فيطعن

فيه أمام الجهات القضائية المختصة.<sup>1</sup>

**سادسا . الحق في إبرام عقد شراكة :**

طبقا لما جاء في المادة 21 " يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة، تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، و يكون جميع أصحاب الأسماء فيه من ذوي الجنسية الجزائرية.

---

1 بوصيغات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص268،ص269 .

و يتعين على المؤتّق المكلّف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

نلاحظ أنّ المشرع فتح المجال أمام المستثمرين أصحاب الامتياز لأجل تزويد مستثمراهم الفلاحية برؤوس الأموال و زيادة و تنمية نشاطاتهم الفلاحية و عصرنّتها لإبرام عقد شراكة شريطة أن يكون بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية أو أشخاص معنويين خاضعين للقانون الجزائري، و يكون جميع أصحاب إلّا لهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية على أن يتم إخبار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل المؤتّق المحرر لعقد الشراكة.

وقد بيّنت أحكام المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10<sup>1</sup> أنه للمستثمر صاحب الامتياز الحق في إبرام اتفاق للشراكة ويمكن أن يكون سنويا أو متعدد السنوات ويجب أن يبيّن فيه :

. هوية إلّا طرف و/أو اسم الشركة وكل المساهمين .

. مساهمة كل من الشركين وبرنامج الاستثمار .

. توزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون رقم 03.10 والتي تستوجب على المستثمرين إدارة مستثمراتهم الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية وأنه عليهم تحديد العلاقات فيما بينهم ولاسيما منها تعين ممثل للمستثمرة وكيفية مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وتوزيع واستعمال المداخليل .

. كيفيات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح .

---

1 المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المؤرخ في 2010.12.23، المرجع السابق.

. مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية .

يتعين على الموثق المكلف بشكليات الشراكة، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد.

#### سابعا . الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز :

الأصل أنه لا يمكن للشخص اكتساب عدة حقوق امتياز على مستوى التراب الوطني إلا أنه استثناء يمكن اكتساب أكثر من حق امتياز إذا كان اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز يؤدي إلى تشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة أرضية واحدة و يتشرط أن لا تفوق مساحتها عشرة أضعاف المساحة المرجعية القصوى المحددة في المرسوم 490.97 المؤرخ في 1997.12.20 و يقصد بمستثمرة فلاحية من قطعة واحدة كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة بشكل يجعلها قطعة واحدة لها حدود و معالم واضحة و لا يمكن تفريق إحداها على الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى أي لا يفصل بينها أي جزء من مستثمرة أو أرض أخرى .

#### ثامنا . الحق في الخروج من حالة الشيوع :

جاء في الفقرة الثانية من نص المادة 11 من القانون 03.10 أن للمستثمر الحق في الخروج من حالة الشيوع و إنشاء مستثمرة فردية و ذلك بتقديم طلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهذا الخصوص و يتم الفصل في هذا الطلب طبقا للتنظيم الذي يتم فيه مراعاة النجاعة الاقتصادية لمستثمرة الفلاحية و المساحة المرجعية لها كما هو مبين في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490.97<sup>1</sup>.

---

1 المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490.97 المؤرخ في 1997.12.20، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر العدد 48 لسنة 1997 w.

المنطقة	نوع الأرضي	الصيغ	نظام المزروعات	المساحة بالهكتار	المرجعية
أ + الأرضي المسقية في المناطق الأخرى أ-ب-ج-د-م	مسقية	1	حضر	7	
		2	حضر وزراعة أشجار	4	
		3	زراعة أشجار	1.5	
ب	غير مسقية	1	حضر/زراعات	8	
		2	كجرى	7	
		3	زراعات كجرى/أعلاف	10	
			زراعات صناعية/زراعات		
			كجرى		
ج	غير مسقية	1	زراعات كجرى	20	
		2	أعلاف/بقول جافة		
د	غير مسقية	1	زراعات كجرى/حضر	10	
و	مسقية	1	زراعات	3	
		2	كجرى زراعات النخيل المكثفة	1	
		3	زراعات النخيل/ زراعات	3.5	
م	غير مسقية	1	زراعات كجرى/ أعلاف	10	
		2	زراعات إلأشجار غير المسقية	11	

وبناءً على ما جاء في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 490.97 المؤرخ في 1997.12.20 لا يمكن إجراء أي تصرف على المستثمارات الفلاحية يؤدي إلى تجزئة الأراضي الفلاحية محل الاستغلال والاستثمار في الحالتين التاليتين:<sup>1</sup>

. إذا كان التصرف ينصب على المستثمارات الفلاحية التي تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية كما هو محدد بنص المادة 03 من نفس المرسوم.

. إذا أفضى إلى إنشاء مستثمارات فلاحية تابعة للأملاك الوطنية، تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية و يتم في حالة قبول طلب المستثمر صاحب الامتياز المتضمن إنشاء مستثمرة فلاحية فردية جديدة عن طريق الخروج من حالة الشيوع بإيداع ملف جديد لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و التوقيع على دفتر شروط جديد و تقوم إدارة أملاك الدولة بتعديل عقد الامتياز الأصلي بحيث لا يشمل المستثمر الذي تم قبول خروجه من حالة الشيوع على أن لا يكون عدد المستثمرين في العقد الأصلي الذي تم تعديله يقل عن ثلاثة مستثمرين و هو العدد الأدنى لتكوين المستثمرة الفلاحية و بالمقابل إبرام عقد امتياز جديد يتضمن إنشاء مستثمرة فلاحية فردية لفائدة المستثمر صاحب الامتياز الذي خرج من حالة الشيوع .

و نلاحظ أن المشرع لم يستخدم مصطلح القسمة رغم أنه يعتبر المستثمرة الفلاحية شركة مدنية و هذا لأنه اشترط في تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح في المستثمارات الجماعية إلى حق امتياز أن يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوع وبحصص متساوية و ذلك ما جاء بالفقرة الثانية من المادة 06 من القانون 03.10<sup>2</sup>إذ لا يعتبر المستثمرين أصحاب الامتياز الممنوح لهم حق الامتياز بموجب عقد واحد شركاء بل يعتبرهم مستفيدين على الشيوع بحصص متساوية لذلك لا يلتجأ المستثمر إلى

1 المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 490.97، المرجع السابق .

2 المادة 6 من القانون 03.10 المؤرخ في 2010.8.15، المرجع السابق .

إجراء القسمة بل إلى طلب الخروج من حالة الشيوع و هذا أيضا يشمل ورثة المستفيد المتوفى سواء كان في المستمرة الفلاحية الفردية أو المستمرة الفلاحية الجماعية إلا أنه في هذه الحالة تكون حصصهم حسب أنصبتهم المحددة وفقا لأحكام الميراث و يكونون على الشيوع .

#### تاسعا . الحق في إقامة بناء داخل المستمرة:

وفقا لما جاء بنص المادة 02 من دفتر الشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنصوص عليه بالملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم :326.10

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في القيام بكل تهيئة و/أو بناءً ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك.

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز تشييد أي بناءً يساهم في الاستغلال إلماً للأراضي الفلاحية و تحسين منتوجها كبناءً سكن عائلي له، أو مستودعات لتجمیع وتخزين المنتوج الفلاحي على سبيل المثال.

#### الفرع الثاني :التزامات المستثمر صاحب الامتياز.

بناءً على القانون 03.10 المؤرخ في 2010.08.15 و ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المؤرخ في 2010.12.23 يتحمل المستثمر صاحب الامتياز عدة التزامات.

## أولاً . استغلال الأراضي الفلاحية و المحافظة على وجهتها الفلاحية:

يتوجب على المستثمر صاحب الامتياز أن يقوم باستغلال الأرض الفلاحية على أكمل وجه و أن يسعى إلى تحسين منتوجها و ذلك بالقيام باستغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها بصفة منتظمة طبقاً للتشريع المعمول به فالامتياز في الأصل هو منح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناءً على دفتر شروط يحدد التزامات المستفيد من حق الامتياز إذ جاء في المادة 03 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>1</sup> أنه يتوجب عليه أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الممنوحة له، و الالتزام بتعهداته بالإهتمام بالأراضي الممنوحة و العمل على اثمارها و المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية ويعتبر عدم استغلال الأراضي الفلاحية و الاستثمار فيها تعسفاً في استعمال الحق نظراً إلى الأهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية التي يؤديها استغلال الأراضي الفلاحية و قد نصت المادة 48 من القانون 25.90 المؤرخ في 18.11.1990 المتضمن التوجيه العقاري "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلاً تعسفاً في استعمال الحق نظراً إلى الأهمية الاقتصادية و الوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأرضي".

و في هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي و المباشر أو غير المباشر واجباً على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، و على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً.

1 المادة 03 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الملحق الثالث، بالمرسوم التنفيذي رقم 326.10، المؤرخ في 23.12.2010.

كما جاء في نص المادة 49 من نفس القانون "عد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية ثبت بشهادة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليها مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل".

يثبت عدم استغلا الأراضي الفلاحية لمدة سنة واحدة كما هو منصوص عليه في القانون 03.10 عن طريق محضر قضائي طبقا للقانون و يوجه اعذار للمستثمر صاحب الامتياز لمباشرة استغلال الأراضي الفلاحية و القيام بالتزاماته و في حال عدم امتثاله في الآجال المحددة يتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإخطار مصالح أملاك الدولة التي يتوجب عليها القيام بفسخ عقد الامتياز و ذلك بناءً على ما جاء في المادة 22 من القانون 103.10<sup>1</sup> يترتب على كل اخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعانيه محضر قضائي طبقا للقانون، إعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام هذا القانون و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية.

و في حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز، بعد انقضاء الأجل المذكور في إلزام المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.

و يكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

كما بينت المادة 29 من نفس القانون الحالات التي تعتبر اخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز و هي:

تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية.

عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة .

<sup>1</sup> المادة 28 من القانون 03.10 المؤرخ في 15.08.2010، المرجع السابق .

. التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية .

. عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين .

### ثانيا . الالتزام بدفع الإتاوة السنوية :

يتم منح حق الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تقوم بتقديرها المديرية الولاية لأملاك الدولة المختصة إقليميا و تضبط كيفيات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية و تدفع إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا و يقوم المستثمر صاحب الامتياز بإرسال وصل تسديد الإتاوة دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و في حالة عدم دفع الإتاوة لمدة موسمين متتاليين يتم توجيه إنذارين إليه و في حالة عدم استجابته يعد ذلك اخلالا بالالتزام يؤدي إلى الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من طرف الدولة.

<sup>1</sup> وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 124.12 المؤرخ في 2012.3.19، يحدد المناطق

ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها أساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والذي صنف الأراضي الفلاحية في المادة 2 منه إلى<sup>2</sup> :

. المنطقة أ : تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية و شبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تساوي 600 ملم أو تفوقها.

. المنطقة ب : تضم أراضي السهول التي يقل انحدارها عن نسبة 12% و التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح بين 450 ملم و 600 ملم .

1 بريك الزيبر، المرجع السابق، ص 86، ص 87 .

2 المادة من المرسوم التنفيذي 124.12 المؤرخ في 2012.3.19 يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها أساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، العدد 17 لسنة 2012 .

. المنطقة ج : تضم أراضي السهول التي يقل انحدارها عن نسبة 12% و التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح بين 350 ملم و 450 ملم .

. المنطقة د : تضم كل الأراضي الفلاحية بما فيها تلك الواقعة في المناطق الجبلية . التي تستفيد من كميات أمطار أقل من 300 ملم .

تحدد لجنة ولائية يرأسها مدير المصالح الفلاحية تصنيف الأراضي الفلاحية الموضعية لامتياز بموجب مقرر صادر عنها و تتكون من ممثلي :

. مديرية أملاك الدولة .

. مديرية الموارد المائية .

. الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

. رئيس المجلس الشعبي الولائي و ممثليه .

بعد رئيس اللجنة عند انتهاء الأشغال مقرر تصنيف الأراضي و يوجه نسخة منه إلى مدير أملاك الدولة للولاية و إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأجل تبليغه إلى المستثمرين أصحاب الامتياز ، و الذين يمكنهم التظلم بشأن قيمة الإتاوة المحددة لدى لجنة وطنية يحدد تشكيلاً و عملها بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة .<sup>1</sup>

تقوم مديرية أملاك الدولة بالولاية بإرسال أوامر بالدفع إلى المستثمرين أصحاب الامتياز و نسخة لمدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و ذلك لتسديد الإتاوة السنوية والتي يبدأ في حسابها من تاريخ التوقيع على عقد منح الامتياز و تقييد ضمن الحساب الخاص بمنتجات و مداخيل أملاك الدولة .

---

1 المادة 05 من المرسوم التنفيذي 12412 المؤرخ في 19.03.2010، المرجع السابق .

### ثالثاً . الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة:

بناءً على ما جاء في المادة 22 من القانون 03.10 يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة و شخصياً عندما تكون المستثمرات الفلاحية المشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز يتعين عليهم إبرام اتفاقية تكون ملزمة لهم وغير ملزمة للغير يتم فيها تحديد العلاقات فيما بينهم و لا سيما:

- طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية.

- طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية .

- توزيع و استعمال المداخيل .

و يعتبر هذا التزاماً يتعهد به المستثمر صاحب الامتياز بتوقيعه لدفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، النموذج المحدد في الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 326.10 و الذي جاء فيه في المادة 03 منه يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بإدارة مباشرة و شخصية للمستثمرة .

### رابعاً الالتزام باكتتاب تأمين :

يجب على كل مستثمر صاحب امتياز وفقاً لما جاء في المادة 69 من القانون 16.08 المتضمن التوجيه الفلاحي اكتتاب عقود تأمين بناءً على الأمر 07.95 المؤرخ في 1995.01.25 المتعلق بالتأمينات، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04.06 المؤرخ في 2006.02.20 بالإضافة إلى المرسوم رقم 416.95 المؤرخ في 1995.12.09 و يشمل التأمين على ما يلي:

- التأمين من خطر الحرائق و الأخطار اللاحقة .

- التأمين من هلاك الحيوانات و الأخطار المناخية .

- ضمان أخطار البرد، العاصفة، الجليد، ثقل الثلج و الفيضانات.
- ضمان أخطار المباني و المحاصيل الزراعية .
- ضمان الأضرار التي تصيب المباني، الهياكل، السقوف، التجهيزات، العتاد، الزجاج، الخسائر التي تلحق النباتات المغروسة.

### **المطلب الثاني : حقوق والتزامات الدولة المانحة**

يتربّ على منح حق الامتياز حقوق للدولة والتزامات تقع على عاتقها يتم تحديدها وإقرارها للمحافظة على الأراضي الفلاحية، وتنمّي استغلالها لما لها من أهمية اقتصادية ووظيفة اجتماعية وسنقسم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الأول حقوق الدولة مانحة حق الامتياز وفي الفرع الثاني التزاماتها .

#### **الفرع الأول : حقوق الدولة مانحة الامتياز.**

للدولة مالكة الرقابة الحق في ممارسة الشفعة في حالة التنازع عن حق الانتفاع المنوح في إطار الامتياز كما لها الحق في إعداد دفتر الشروط و كذا ممارسة الرقابة للوقوف على مدى التزام المستثمر صاحب الامتياز خاصة فيما يتعلق بالاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية .

#### **أولاً: إعداد دفتر الشروط .**

يعرف دفتر الشروط على أنه وثيقة إدارية تحررها الإدارة و يتم اعتمادها كمرجع أساسي في إبرام الصفقات و تحدد فيها الإدارة بإرادتها المنفردة الشروط العامة بالدقة الازمة.

و تشمل على ثلاثة أنواع حدتها المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 250.02 وهي

1:

- دفاتر البنود العامة المطبقة على كل صفقات الأشغال.

- دفاتر التعليمات المشتركة التي تحدد الترتيبات التقنية المطبقة على الاستغلال والخدمات.

- دفاتر التعليمات الخاصة .

يتم إعداد دفتر الشروط من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية وفقاً للنموذج المحدد في الملحق الثالث بالمرسوم 326.10 المؤرخ في 2010.12.23 والذي يحدد شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و ذلك على النحو التالي :

- تحديد أعباء و شروط منح الامتياز على الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وفقاً لما هو منصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون 03.10 المؤرخ في 2010.08.15 و يتضمن دفتر الشروط لقب و اسم و تاريخ ميلاد و انتساب و عنوان صاحب الامتياز و كذا صفته كممثل للورثة عند الاقتضاء من جهة و من جهة أخرى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية... إذ يتم ذكر اسمه و لقبه والولاية هذا في المادة الأولى بينما يتم في المادة الثانية تحديد حقوق المستثمر صاحب الامتياز كما هي محددة في المادة 2 بالنموذج المذكور أعلاه

- و في المادة 3 يتم فيها تحديد التزامات المستثمر صاحب الامتياز

- و في المادة 4 منه يحدد آليات رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

- و تتضمن المادة 5 منه مدة الامتياز و سريان مفعوله و تجديده

---

1 بريك الزيبر، المرجع السابق، ص34 .

- بينما يحدد في المادة 6 قوام الأملك الممنوحة على النحو التالي :
- مساحة الوعاء العقاري الممنوحة .
- مساحة الجزء المنسقي منه .
- قوام الأملك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني .
- الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفقة بملحق عقد الامتياز.
- و يحدد في المادة 7 منه نهاية الامتياز
- و في المادة 8 يحدد الكيفيات التي يفسخ فيها الامتياز
- و في المادة 9 تحدد فيها الشروط المالية للامتياز ثم في الأسفل تتضمن عبارة تم الاطلاع و المصادقة عليه ثم إلى أسفل من جهة اليمين توقيع المستثمر صاحب الامتياز يقابلها في الجهة اليسرى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بما أن عقد الامتياز يتم تحريره وفقا للشروط المذكورة في دفتر الشروط و التي يكون فيها توقيع المستثمر صاحب الامتياز شرطا أساسيا لإبرام العقد فإن الكثير من فقهاء القانون الإداري اعتبروه عقد من عقود الإذعان .

ثانيا : الحق في ممارسة الرقابة على الأراضي الفلاحية محل منح حق الامتياز.

تقوم الدولة بصفتها مالك الرقابة للأراضي الفلاحية الممنوحة عليها حق امتياز باتخاذ الإجراءات الازمة للمحافظة على الأراضي الفلاحية و حمايتها من أي اعتداء قد يطولها كتحويل وجهتها الفلاحية و تمارس إجراءات الرقابة بخصوص التزام المستثمر صاحب الامتياز بما جاء في دفتر الشروط و في عقد الامتياز خاصة ما تعلق بالاستغلال بصفة مباشرة و شخصية و ذلك طبقا للمراسيم التنفيذية الملحقة بالقانون 03.10 لا سيما نص

المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 339.09<sup>1</sup> و التي جاء فيها يكلف الديوان :  
- ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز.

- وضع أدوات تقييم للاستعمال المستدام والأمثل من طرف أصحاب الامتياز .  
- السهر على أن لا تؤدي أي صفة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.  
و يتم ممارسة الرقابة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ببرمجة زيارات ميدانية مفاجئة للوقوف على حجم استغلال الأراضي الفلاحية ومدى التزام المستثمرين بأحكام القانون والمراسيم التنفيذية و يلتزم المستثمرون أصحاب الامتياز بتقديم المساعدة لأعوان الرقابة و تسهيل مهامهم الرقابية و تزويدهم بكل المعلومات و/أو الوثائق التي يطلبونها و يقوم بالرقابة على النشاطات التي يتطلب القيام بها الحصول على ترخيص مسبق كالمباني وأشغال التهيئة .

### ثالثا : الحق في فسخ العقد بإرادة منفردة .

يتم لجوء الدولة إلى إجراء الفسخ كجزاء لإخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته وذلك طبقا لنص المادة 28 من القانون 03.10<sup>2</sup> وذلك بعد قيامها بالإجراءات التالية :

- معاينة المخالفة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .  
- توجيه إعذار من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز بغض حثه على الامتثال لأحكام القانون 03.10 و المراسيم التنفيذية والالتزامات التي وافق عليها في دفتر الشروط و في عقد منح الامتياز .

1 المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 339.09، المرجع السابق .

2 المادة 28 من القانون 03.10، المرجع السابق .

- منح آجال محددة ضمن الإعذار الموجه له .
- عدم امتنال المستثمر بعد تبليغه بالإعذار وفقا للإجراءات القانونية في الآجال المحددة والممنوحة له .
- إخطار الديوان لإدارة أملاك الدولة .
- صدور قرار إداري من طرف إدارة أملاك الدولة، يقضي بالفسخ الإداري لعقد الامتياز .
- يعد إخلالا بالالتزام طبقا لما جاء بنص المادة 29 من القانون 03.10 قيام المستثمر صاحب الامتياز ب:
  - \_ عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية لمدة سنة كاملة .
  - \_ تحويل الوجهة الفلاحية للأرض و/أو الأملاك السطحية .
  - \_ عدم دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين .
  - \_ التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية .

حماية للمستثمر صاحب الامتياز من تعسف الإدارة و حفاظا على حقوقه منح المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الطعن ضد القرار الصادر من مديرية أملاك الدولة بالولاية أمام الجهات القضائية خلال أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغه لقرار فسخ العقد.

**رابعا : استرجاع الأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها .**

أعطى المشرع للدولة الحق في استرجاع الأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها بكل الوسائل و الطرق القانونية متى تسبب إخلال المستثمر صاحب الامتياز بضرر للدولة أثناء سريان عقد الامتياز و ذلك في الحالات التالية

- عدم إيداع المستثمرين أو ورثتهم لطلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال المنصوص عليها و هذا ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 و التي جاء فيها "تسترجع الأراضي و الأملاك السطحية غير الممنوحة في الحالات المذكورة في المادة 8 و المادة 9 أعلاه بسعى من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية .

- في حالة صدور قرار من الوالي يتضمن إسقاط حقوق المستثمرين المستفيدين في إطار القانون 19.87 بسبب عدم قبول ملفاتهم من طرف اللجنة الولائية طبقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10.

حسب الحالات التي نصت عليها المادة 7 من دفتر الشروط الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي 326.10 وهي الحالات نفسها التي نصت عليها المادة 26 من القانون 03.10:<sup>1</sup>

- عند انتهاء مدة الامتياز المحددة بأربعين سنة و عدم طلب تجديد عقد الامتياز أو بانقضاء المدة القانونية القصوى المحددة بـ 80 سنة .

- بطلب من المستفيد صاحب الامتياز خلال سريان عقد الامتياز أي قبل انتهاء المدة القانونية .

- في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته القانونية و التعاقدية .

- و بناءً على ما جاء بنص المادة 26 من القانون 03.10 في فقرتها الثانية يترتب على نهاية الامتياز و استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها الحق في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية لفائدة المستثمر صاحب الامتياز على أن يتم طرح 10% من مبلغ التعويض الذي تم تحديده كتعويض لصالح الدولة عن الأضرار التي تسبب فيها إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته .

---

1 المادة 26 من القانون 03.10 المؤرخ في 15.08.2010، المرجع السابق .

و يكون مبلغ هذه التعويض قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة .

#### خامسا: الحق في ممارسة الشفعة.

نصت المادة 794 من القانون المدني على أن الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار كما حددت المادة 795 من القانون المدني الأشخاص الذين تثبت لهم الشفعة حسب الأولوية :

- مالك الرقابة.

- الشريك في الشيوع .

- صاحب حق الانتفاع .

نصت المادة 62 من القانون 25.90 المؤرخ في 18.11.1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري على ما يلي: "تمارس الهيئات العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون 19.87 "، منح المشرع حق ممارسة الشفعة للدولة على أساس أنها مالك الرقابة للأرض الفلاحية وأنها مانحة حق الانتفاع في مفهوم القانون 19.87 الذي منح حق انتفاع دائم للمنتجين الفلاحين تأييدا لحقهم في الاستغلال، وقد أكد المشرع على حق الشفعة للدولة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة محل منح حق الامتياز، ويمارس هذا الحق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته الهيئة العمومية المخول لها هذه الصلاحية ويختلف حق الشفعة في القانون 03.10 المؤرخ في 2010.8.15 عنه في القانون 19.87 كون أن المشرع أعطى الأولوية في ممارسة حق الشفعة للمستثمر صاحب الامتياز الممنوح له حق امتياز على الشيوع تشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية المتلاصقة فيما بينها وحفظها وحدتها وعدم تجزئتها وما تتطلبه تجزئة الأراضي الفلاحية من شروط ثم تأتي الدولة في الأولوية الثانية لممارسة حق الشفعة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كما هو منصوص عليه في المادة 20 من المرسوم

التنفيذي رقم 326.10<sup>1</sup> والتي جاء فيها "في حالة ما إذا كان الرد سلبياً أو عند غياب الرد في الآجال المحددة في المادة 18 أعلاه، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة ويعلم به كتابياً المستثمر صاحب الامتياز المتنازل".

تمارس الدولة حق الشفعة عند إبداء المستثمر صاحب الامتياز الرغبة في التنازل عن حق الامتياز الممنوح له أو في حالة تنازل جميع الورثة عن حق الامتياز الممنوح لورثهم إلى الغير.

#### الفرع الثاني : التزامات الدولة مانحة حق الامتياز.

تحمل الدولة أعباء و التزامات قانونية و تعاقدية لفائدة المستثمر صاحب الامتياز .

##### أولاً : منح الأراضي الفلاحية محل عقد منح الامتياز.

نصت المادة 2 من القانون 03.10 على "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة و التي كانت خاضعة للقانون رقم 19.87" من خلال هذا النص فإن الأراضي الفلاحية التي يجب منحها في إطار الامتياز هي الأراضي الفلاحية التي كانت مستغلة بالقانون 19.87 ضمن مستثمارات فلاحية فردية وجماعية كما جاء في نص المادة 17 من القانون 03.10 تقوم مديرية أملاك الدولة بالولاية ببناءً على طلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمنح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأملاك السطحية المتوفرة بعد ترخيص من الوالي و تعطى الأولوية إلى :

- المستثمرون أصحاب الامتياز أو المتبقين في المستمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين .

---

1 المادة 20 من المرسوم التنفيذي 326.10، المرجع السابق .

- المستثمرون أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم .

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستمرة الفلاحية و عصرنها .

### ثانياً: تسليم عقد منح الامتياز.

يتم إعداد عقد الامتياز من طرف مديرية أملاك الدولة بالولاية والتي تقع الأراضي الفلاحية محل منح حق الامتياز عليها ضمن اختصاصاتها الإقليمية و هذا طبقاً لنص المادة 6 من القانون 03.10<sup>1</sup>، و حسب نص نفس المادة فإنه يتم بالنسبة لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية الذين تم تحويل حق الانتفاع الدائم المنوح لهم إلى حق امتياز يجب أن يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل عضو من المستمرة الفلاحية الجماعية سابقاً الذي يتحول إلى مستثمر صاحب الامتياز في الشيوع بموجب عقد منح الامتياز ويشترط أن يتم ذلك بحصص متساوية، إذ يقع على عاتق الدولة التكفل بكل عضو في المستمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية وتسليمه عقد منح امتياز باسمه ولفائدته وفي حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز يتوجب على الدولة تسليم عقد امتياز باسم جميع الورثة في الشيوع .

و قد تم تسجيل تأخر في تسليم عقود الامتياز نظراً لوجود نزاعات بين أعضاء المستمرة الفلاحية الجماعية أو لتصرف بعض المستفيدين من المستثمرات الفلاحية في حق الانتفاع الدائم بموجب تنازل عرفي لفائدة فلاحين من خارج أعضاء المستمرة الفلاحية إضافة إلى عدم تسديد أعضاء المستثمرات الفلاحية للإتاوات السنوية المتراكمة للسنوات التي

<sup>1</sup> المادة 6 من القانون 03.10 تتعه إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز .

و عندما يتعلق الأمر بمستمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب امتياز في الشيوع و بحصص متساوية .

سبقت تاريخ طلب تحويل حق الانتفاع الدائم، و هو ما جعل الدولة تحمل التزاماتها في الإسراع بإعداد و تسليم عقود الامتياز و ذلك من خلال إصدار المديرية العامة للأملاك الوطنية للتعليم رقم 3085 المؤرخة في 2011.04.08 و التي تم التطرق إليها سابقاً و ذلك بغرض تبسيط الإجراءات و إلغاء شرط تسديد ديون المستثمرات الفلاحية المتعلقة بالإتاوات السنوية و حت المحافظين العقاريين على ضرورة الإسراع في إشهار عقود الامتياز واعطاء الأولوية لذلك.

كما أصدرت في هذا الشأن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التعليم رقم 1556 المؤرخة في 2011.04.24 دعت فيها الوكالات الولائية لمسح الأراضي إلى العمل على إتمام عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز و إعداد و تسليم مخططات مسحية للأراضي الفلاحية محل منح حق الامتياز مع التكفل بالمتابعة الشهرية لهذه العملية ضمن بطاقة تتضمن كل المعلومات التي تتعلق بالمستمرة الفلاحية سواء الموجودة سابقاً أو محل عملية استرجاع أو محل تحويل إلى حق امتياز، مجموع المساحات المنزوعة، عدد المخططات المسحية المسلمة، عدد مستخرجات مسح الأراضي المسلمة، و ذلك قصد إتمام العملية في أقرب الآجال، و لكي يتسمى لإدارة أملاك الدولة إعداد عقود الامتياز ضمن الآجال القانونية.<sup>1</sup>

تقوم مصالح مفتشية أملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز في ثلاثة نسخ رسمية يتم إمضاؤها من طرف المستثمر والمدير الولائي وتخضع لعمليتي التسجيل و الشهر العقاري، بعد إتمام إجراء الشهر يحتفظ بنسخة لدى المحافظة العقارية ويعيد نسختين إلى المفتشية، ليسلم نسخة منه للمستثمر صاحب الامتياز، ونسخة تبقى بمصالح المفتشية .

---

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص244 .

### ثالثاً : تعويض المستثمر صاحب الامتياز عند نهاية عقد الامتياز.

يتربّ عن نهاية حق الامتياز استرجاع الدولة للأرض الفلاحية محل منح حق الامتياز والأملاك المتصلة بها سواء تلك التي تم التنازل عليها بمناسبة منح حق الامتياز أثناء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أو تلك التي شيدتها و أقامها المستثمر صاحب الامتياز و التي كانت ضرورة لاستمرار المستثمرة و لرفع و تحسين منتجها و تعتبر هذه الأملاك المتصلة ملك للمستثمر صاحب الامتياز و بالتالي تستوجب التعويض و يتم تحديد مبلغ التعويض من طرف مديرية أملاك الدولة بالولاية و يتم تعويض الأملاك التي تم إرجاعها على الحلة التي استلمها عليها بمبلغ التعويض كاملاً، و أيضاً في حالة تشبييد وإقامة أملاك تمثل إضافة للمستثمرة الفلاحية، أما في حالة إنهاء عقد الامتياز بسبب إخلال الملتم و هو ما يسبب ضرر للدولة يستوجب التعويض عن هذا الضرر لذلك أقرّ المشرع باقتطاع 10% من مبلغ التعويض لفائدة الدولة كتعويض عن الضرر الذي تسبّب فيه المستثمر صاحب الامتياز بإخلاله بالتزاماته<sup>1</sup>.

بناءً على ما جاء في المادة 27 من القانون 03.10 "يجب أن يتم احتساب الامتيازات و الرهون المحتملة التي تنتقل المستثمرة بمبلغ التعويض أي أنه يجب أن يتم تحديد قيمة الأملاك السطحية المتصلة بالأرض و حذف مبالغ الامتيازات و الرهون التي يحتمل أن تنتقل المستثمرة الفلاحية و الباقي يكون مبلغاً تعويضياً، و نجد أن المشرع الجزائري أعطى الحق للمستثمر صاحب الامتياز الذي تم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز باسمه في اكتساب الأملاك المتصلة بالأرض الفلاحية عن طريق تنازل الدولة عن هذه الأملاك لفائضه بمقابل مالي، و بالتالي فإنه يستحق التعويض في حالة استرجاع الأرضي و هذه الأملاك المتصلة بها، و نستخلص من هذا أن المشرع يقصد بالأملاك المتصلة الأملاك التي تشكل عقاراً سواء عقار بالطبيعة أو عقار بالخصيص أي أنه لا

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 245.

يمكن نقل العقار من مكانه دون أن يفقد قيمته فقد عرف المشرع العقار بأنه كل شيء ثابت في حيزه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و ما عدا ذلك فهو منقول .

#### رابعاً: الالتزام بخلق آليات لدعم المستثمر مالياً

تقوم الدولة بتقديم الدعم المالي و تخصيص غالبية مالي يوجه للقرض الفلاحي لتشجيع الفلاحين المستثمرين وهذا التزام قانوني نظراً لما يكتسيه القطاع الفلاحي من أهمية اقتصادية ووظيفة اجتماعية تتطلب الاعتناء بالمنتج الفلاحي المحلي وتنميته وتطوير أدواته وعصرتها.

وقد رأينا سابقاً أنه يمكن منح حق الامتياز للشباب من ذوي الكفاءات والمؤهلات العلمية في المجال الفلاحي وهذا يتطلب مراقبتهم وتسهيل حصول عن الموارد المالية سواء عن طريق منحهم الدعم المالي أو تسهيل إجراءات منح القروض الموجهة للاستثمار الفلاحي

و تهدف الدولة إلى تحقيق التنمية في القطاع الفلاحي من خلال دعم المستثمر صاحب الامتياز، و توفير التغطية المالية لبرنامج الاستثماري وضمان تعرض المشروع الاستثماري للمخاطر وتأمينه من أي مخاطر محتملة وإشراكه في السياسة الجديدة للدولة في المجال الفلاحي .<sup>1</sup> وذلك بخلق وإنشاء مؤسسات مالية تتکفل بتغطية ودعم المشاريع الاستثمارية في القطاع الفلاحي لمرافقه المستثمر وتحفيزه، وتم في هذا الشأن إنشاء شباك وحيد لأجل مراقبة المستثمر وتسهيل إجراءات حصوله على قروض مالية بالشراكة مع بنك الفلاحة والتنمية الريفية، وتجسداً لهذا الدعم نجد أن المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011.02.23 المتضمن إنشاء مستثمارات فلاحية جديدة وتربيه الحيوانات والذي نص على حق المستثمر في الحصول على قروض بنكية تصل إلى 100 مليون دينار

<sup>1</sup> عجة الجيلاني، المرجع السابق، ص 225

جزائي عن كل هكتار في المستثمارات التي تقل مساحتها عن 10 هكتار فاتحا المجال للتفاوض مع البنك بخصوص تمويل المستثمارات التي تفوق مساحتها 10 هكتار ويستفيد المستثمر صاحب الامتياز من إعفاء من دفع الإتاوة السنوية لمدة 10 سنوات<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن منح حق الامتياز.

يترب عن منح حق الامتياز في إطار القانون 03.10 نشوء عدة منازعات سواء بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم أو مع الغير أو تلك التي تكون الدولة طرفا فيها.

وباعتتماد المعيار العضوي طبقا لما جاء بنص المادة 800 من القانون رقم 09.08<sup>2</sup> قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تحدد اختصاص القضاء الإداري بجميع القضايا التي يكون أحد أطراف النزاع فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

وبخصوص تحديد الاختصاص النوعي فقد جاء في المذكورة رقم 6824 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية<sup>3</sup> أن مجلس الدولة لم يأخذ بمبدأ المعيار العضوي للفصل في مسألة الاختصاص النوعي بالنسبة للدعوى التي تكون الدولة طرفا فيها مثما كان يأخذ به في قضايا سابقة، وأصبح يأخذ بمبدأ طبيعة ونوعية العقد محل الإلغاء هل هو إداري أم توثيفي ثم الفصل على هذا الأساس. ومن خلال ما سبق نتطرق في هذا المبحث إلى اختصاص القضاء العادي في المنازعات المترتبة على منح حق الامتياز الفلاحي في المطلب الأول وفي المطلب الثاني إلى اختصاصات القضاء الإداري في المنازعات المترتبة عن منح حق الامتياز في ظل القانون 03.10.

1 المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011.2.23 المتضمن إنشاء مستثمارات فلاحية جديدة وتربيه الحيوانات.  
المادة 800 من القانون 09.08، المرجع السابق.

3 مذكرة رقم 6824 مؤرخة في 2004.12.15، مجمع النصوص القانونية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، 2004، ص 38.

**المطلب الأول : اختصاصات القضاء العادي في المنازعات المترتبة عن منح حق الامتياز في ظل القانون 03.10.**

طبقا لما جاء في نص المادتين 513 و514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09.08 المؤرخ في 2008.2.25 فإن القاضي العقاري يختص بالنظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو شغليها أو استغلالها، ويختص بالنظر في الدعاوى التي يرفعها عضو أو أكثر من أعضاء المستمرة الفلاحية بسبب الإخلال بالتزامات قانونية مفروضة بموجب القوانين المنظمة لكيفية استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية .

**الفرع الأول: اختصاص القاضي العادي بالنظر في النزاع بين المستثمرين أصحاب الامتياز.**

نظم المشرع من خلال نص المادة 22 من القانون 03.10 المؤرخ في 2010.8.15 إدارة المستثمرات الفلاحية من قبل المستثمرين أصحاب الامتياز الموجودين في الشيوع كما نظمت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 326.10 المؤرخ في 2010.12.23

كيفية إبرام اتفاق الشراكة وما يجب أن يتضمنه من تحديد وتبیان لمساهمة كل شريك وتوزيع المهام وكيفية المشاركة في نتائج الاستغلال وتقسيم الأرباح ومدة الشراكة.

إذ يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم بصفة شخصية و مباشرة وعند التعدد لابد من تعين ممثل لهم وينشأ على الإخلال بالتزاماتهم نزاع يمكن أن يصل إلى القضاء للفصل فيه وفي هذه الحالة يختص القضاء العادي في القسم العقاري بالمحكمة للفصل في هذا النزاع و ذلك طبقا لنص المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و الذي جاء فيه بأنه يتم النظر في النزاعات القائمة بين أعضاء المستمرة بسبب

1 المادة 22 من القانون 03.10 المؤرخ في 2010.8.15، المرجع السابق .

خرق التزامات قانونية و اتفاقية محددة بموجب القانون 03.10 أو المرسوم التنفيذي 326.10 و دفتر الشروط الملحق به برفع الدعاوى أمام القسم العقاري حسب الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر الدعاوى العقارية أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها .<sup>1</sup>

و يتم رفع الدعاوى أمام القضاء وفق شروط خاصة تعتبر من النظام العام تتمثل في الصفة و المصلحة في أطراف النزاع ( المدعي و المدعى عليه) إضافة إلى الإذن تحت طائلة رفض الدعوى شكلا طبقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup> و يتم رفع الدعوى أما المحكمة المختصة إقليميا بعريضة مكتوبة تتضمن الإجراءات الشكلية المنصوص عليها في المادة 14 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

### أولا: في تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية

ألزم المشرع المستثمرين أصحاب الامتياز الموجودين في حالة الشيوع بإبرام اتفاقية غير ملزمة للغير يتم بموجبها تحديد العلاقات فيما بينهم و لا سيما: طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية و ذلك طبقا لنص المادة 22 من القانون 03.10<sup>3</sup> مع أن المشرع استوجب تعيين المستثمرين أصحاب الامتياز ممثلا للمستثمرة لكنه ترك لهم حرية الاتفاق على طريقة تعيين هذا الممثل مما أدى إلى نشوب عدة نزاعات تتعلق بإدارة المستثمرات الفلاحية و ذلك لما يتمتع به ممثل المستثمرة الفلاحية من صلاحيات لإبرام اتفاقيات للشراكة مع الغير و القيام بكل الأعمال التي تساعد في تسخير و استغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة دائمة و منتظمة و مطابقة لأحكام التشريع المعمول به و الشروط و الالتزامات المحددة في دفتر الشروط و الالتزامات

1 المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق .

2 المادة 13 من القانون 09.08، المرجع السابق .

3 المادة 22 من القانون 03.10، المرجع السابق .

التعاقدية المنصوص عليها في المادة 22 من القانون 03.10 كما تثور نزاعات بين المستثمرين أصحاب الامتياز بمناسبة ممارسة ممثليهم إدارة المستمرة وتسويتها و في كل هذه الحالات و مهما كانت طبيعة النزاع المتعلق بإدارة المستمرة يختص القسم العقاري بالنظر في الدعاوى الناشئة عن نزاعات تتعلق بإدارة المستمرة .

### ثانياً: النزاع المتعلق بتقسيم الأرباح .

يمكن أن يثار نزاع حول تقسيم الأرباح ويكون القاضي المدني هو صاحب الاختصاص بالنظر في هذه النزاعات، و قضت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في نزاع يتعلق بطلب نصيب من المنتج في المستمرة الفلاحية، بناءً على الاتفاق الذي تم بين جميع أعضائها و المتضمن تقسيم منتج الأشجار المثمرة، و جاء في حيثيات القرار "...حيث ترد المحكمة العليا بالرجوع إلى عناصر الملف أن محل النزاع هو حرمان المطعون ضدهما من منتج بستان العنب و ذكر الطاعنين، باعوا بستان العنب و احتفظوا بكمال المبلغ رغم أحقيتهم في المستمرة الفلاحية و بالتالي فإن قضاة المجلس قد طبقوا صحيح القانون و خاصة المادتين 15 و 17 من القانون 19.87<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : اختصاص القاضي العادي في النزاع القائم بين أعضاء المستمرة الفلاحية والغير .

يختص القضاء العادي بالنظر في النزاعات التي تقع بين المستثمرين أصحاب الامتياز و أي شخص آخر طبيعي كان أو معنوي يحكمه القانون الخاص سواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية ناشئة عن اتفاقيات بين المستمرة الفلاحية و الغير أو تتعلق بالإعتماد على حيازة صاحب الامتياز .

---

<sup>1</sup>بريك الزبير، المرجع السابق، ص 94

## أولاً: الدعوى الرامية لحماية حق الامتياز.

لكل عضو في المستمرة الفلاحية الحق في اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة لحماية الحق العيني سواء كان هذا الحق منفصلاً أو على الشيوع و ذلك بإثبات صفتة أي علاقته بالأراضي الفلاحية موضوع النزاع.

### 1. دعوى حماية الحيازة:

بناءً على القواعد العامة فإن دعوى حماية الحيازة تتمثل في دعوى استرداد الحيازة أو دعوى منع التعرض أو دعوى وقف الأشغال الجديدة.

#### أ. دعوى استرداد الحيازة :

وفقاً لما جاء بنص المادة 525 من القانون 09.08 فإنه يجوز لكل من تم اغتصاب منه حيازة عقار أو حق عيني عقاري بالتعدي أو الإكراه رفع دعوى استرداد الحيازة ويشترط أن تكون له حيازة مادية وقت وقوع فعل الاغتصاب بالتعدي أو الإكراه أو وضع اليد وتكون حيازته هادئة وعلنية.<sup>1</sup>

و يترتب على المستثمر صاحب الامتياز أن يثبت حيازته المادية للأراضي الفلاحية وقت حدوث فعل اغتصاب الحيازة و متى كان الأمر كذلك حكم له القاضي برد الحيازة حماية للنظام العام، فلا يجوز لأحد أن يقتضي حقه بنفسه أو أن يعتدي على مراكز الغير.<sup>2</sup>

#### ب . دعوى منع التعرض:

جاء في نص المادة 820 من القانون المدني "من حاز عقاراً و استمر حائزًا له مدة سنة كاملة، ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع

1 المادة 525 من القانون 09.08، المرجع السابق .

2 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 266

العرض." و قد استقر قضاء المحكمة العليا بموجب قرار صادر عن الغرفة تحت رقم 226217 بتاريخ 2000.01.26 و الذي جاء فيه أن هذه الدعوى لا تدخل ضمن القضاء المستعجل فهي دعوى موضوعية يستوجب الفصل فيها و البحث في صفة واسع اليد والتحقق من عناصر الحيازة، و هذه جمياً مسائل تحقيق موضوعية لا يتسع لها نطاق القضاء المستعجل<sup>1</sup> و بهذا يمكن للمستثمر صاحب الامتياز في حال تعرض له الغير في حيازته للأراضي الفلاحية محل حق الامتياز أن يرفع دعوى منع التعرض أمام القاضي العقاري و رغم أن هذه الأرضي الفلاحية هي في الأصل ملك للدولة إلا أنه بموجب حق الامتياز هي موضوعة تحت يد صاحب الامتياز الذي يعتبر حائزاً لها في هذه الحالة ويتوجب عليه الاعتناء بها وفقاً لنص المادة 3 من دفتر شروط الامتياز على الأرضي الفلاحية الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي 326.10.

ويكفي أن يثبت أنها بحيازته وقت وقوع التعرض وأن تكون حيازته هادئة ومستمرة وعلنية ولا يشوبها أي غموض، وذلك باستظهار عقد منح الامتياز المسلم له من مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، والمعلوم أنه إذا كانت هذه الأرضي الفلاحية غير مشمولة بإجراء المسح العام للأراضي فإنها مملوكة للدولة بموجب القانون 25.90 المتضمن التوجيه العقاري وقانون الأملاك الوطنية 14.08 أما إذا شملها المسح فإن الدولة تحوز دفتر عقاري يثبت ملكيتها بعد إتمام إجراءات المسح والشهر العيني .

#### ج . دعوى وقف الأعمال الجديدة :

تهدف دعوى وقف الأشغال الجديدة إلى حماية الحيازة من أي تعد محتمل أو من شأنه تهديد صاحب حق الامتياز لأن يشرع الغير في أعمال من شأنها حرمان المستثمر من

---

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 267 .

استغلال الأراضي الفلاحية المقررة له قانوناً بموجب عقد الامتياز كشروعه في غرس الأشجار أو إقامة مبني على الوعاء العقاري محل حق الامتياز<sup>1</sup>

طبقاً لنص المادة 521 من القانون 09.08 و التي تنص على " يمكن للقاضي العقاري و حتى في حالة وجود منازعة جدية أن يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية اللازمة ". لقبول هذه الدعوى يشترط أن يتم رفعها قبل انتهاء الأعمال الجديدة و خلال سنة من بدأ هذه الأعمال و يتوجب على قاضي الاستعجال أن يأمر بوقف الأشغال إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع .

## 2. دعوى منع التعدي على حق الامتياز .

يشكل أي اعتداء على الأراضي الفلاحية محل حق الامتياز اعتداء على حق الامتياز لأن الاستيلاء على الأرض الفلاحية محل حق الامتياز دون وجه حق يحول دون ممارسة المستثمر صاحب الامتياز لحق استغلال هذه الأراضي الفلاحية .

و عليه يجوز للمستثمرين أصحاب الامتياز رفع دعوى أمام القاضي العقاري في حالة استيلاء الغير دون وجه حق على الأرض الفلاحية محل الامتياز مع إدخال وزير المالية في الخصم ممثلاً في مدير أملاك الدولة إقليمياً للمطالبة بإلزام الغير و كل شاغل بإذنه لإخلاص الأراضي الفلاحية محل الاعتداء .

## ثانياً: الدعاوى المتعلقة بالحجز على حق الامتياز.

بناءً على ما جاء بنص المادة 13 من القانون 03.10 و التي تجيز الحجز على حق الامتياز طبقاً لأحكام القانون 03.10 و يتم اللجوء إلى إجراء الحجز في حالة تخلف المستثمر صاحب الامتياز عن التزاماته بتسديد الدين أو مبلغ القرض، و في هذا الشأن تنص المادة 12 من نفس القانون على "بعض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق

1 بوعافية رضا، المرجع نفسه، ص 267.

الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن ينتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض<sup>1</sup>.

بما أن المشرع أعطى الحق للمستثمر صاحب الامتياز أن يقوم برهن حق الامتياز الممنوح له لفائدة هيئات القرض مقابل حصوله على رأس مال لاستثماره في استغلال الأراضي الفلاحية وتحسين منتجها و بالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني فإنه يترتب على عدم الوفاء بالدين التنفيذ على العقار أو العين أو الحق العيني المرهون و مباشرة إجراءات الحجز و ما يتبعها من إجراءات كالبيع بالمزاد العلني و ذلك لاستيفاء دينه.

و قد حدد الأمر 11.03 المؤرخ في 2003.08.26 المتعلق بالنقض و القرض، وكذا القانون 09.08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كيفية استيفاء البنوك والمؤسسات المالية أموالها من المقترضين، حيث جاء في نص المادة 124 من الأمر 11.03 "يمكن للبنوك و المؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبالغ المستحقة عليها عند حلول الأجل و بغض النظر عن كل اعتراف و بعد مضي 15 يوما على الإنذار المبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي، الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة لرئيس المحكمة على أمر لبيع كل رهن مشكل لصالحها و منها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا لرأس المال و فوائد التأخير و مصاريف المبالغ المستحقة.

### ثالثا: الدعاوى الناتجة عن التزامات المستثمرين أصحاب الامتياز اتجاه الغير.

طبقا لما جاء بنص المادة 20 من القانون 03.10 "تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط و المقاضاة و التعهد و التعاقد طبقا لأحكام القانون المدني .

---

1 المادة 12 من القانون 03.10، المرجع السابق .

## 1 . الداعوى الناتجة عن الالتزامات التعاقدية المستمرة.

تقوم المستمرة الفلاحية بتلبية حاجاتها و تسخير أمورها في شراء مستلزمات الاستغلال من بذور و أسمدة أو بيع منتجاتها أو التزود بالمعدات و الأدوات بإبرام اتفاقيات تعاقدية مع أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين لقانون الخاص، و في حالة إخلال أي طرف بالتزاماته يمكن للطرف المتضرر اللجوء إلى القضاء فيمكن للمستمرة أن تكون مدعية أو مدعى عليها .<sup>1</sup>

## 2 . الداعوى الناتجة عن التزامات غير تعاقدية.

تقوم المسؤولية التقصيرية بتوافر الخطأ والضرر والعلاقة السببية بناءً على نص المادة 124 من القانون المدني "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض .<sup>2</sup>"

من باب مسؤولية الأشخاص عن أفعالهم التي تسبب ضرر للغير اتجه المشرع إلى الأخذ بمسؤولية كل شخص يرتكب فعلًا يسبب ضرر للغير عن طريق الخطأ، أي غير عمدي على أساس المسؤولية التقصيرية ويلزمه بالتعويض عن الأضرار التي سببها، فالمسؤولية التقصيرية هي مصدر التزام مرتكب الفعل الخطأ بالتعويض عن الأضرار التي سببها الخطأ الذي ارتكبه و يختص القضاء العادي في الفصل في هذا النزاع و الحكم بالتعويض المناسب .

تقوم المسؤولية التقصيرية إذا تسببت أشغال المستمرة بأضرار للغير عن طريق الخطأ ويترب على ذلك دفع المستمرة تعويض لفائدة الشخص المتضرر بقدر الضرر الذي لحقه أو بقدر ما فاته من كسب و يتم تقدير التعويض وقت وقوع الضرر .

1 بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 271 .

2 المادة 124 من القانون 05.07 ، المرجع السابق .

**المطلب الثاني: اختصاصات القضاء الإداري في المنازعات المترتبة عن منح حق الامتياز في ظل القانون 03.10.**

يختص القضاء الإداري بالنظر في المنازعات التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام سواء كان الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لذلك يعتبر الفقه هيئات القضاء الإداري صاحبة اختصاص عام.

و في ظل تطبيق أحكام القانون 03.10 و المرسوم التنفيذي 326.10 و دفتر الشروط الملحق به فإن الهيئات المتدخلة في منح حق الامتياز تتمثل في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مدير أملاك الدولة المختص إقليميا و الوالي المختص إقليميا .

**الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري بالنظر في دعوى الإلغاء .**

دعوى الإلغاء هي الدعوى الأصلية و الوحيدة لإلغاء القرارات الإدارية التي يطالب بمقتضها المدعي من هيئات القضاء الإداري بإلغاء قرارا إداري تبين أنه غير مشروع أو تجاوزت الإدارة المصدرة له حدود سلطتها و تعرف دعوى الإلغاء بأنها:

الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية و العينية التي يحركها و يرفعها ذوو الصفة و المصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية

غير مشروعه .<sup>1</sup>

---

1 عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، ج2،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص314 .

و قد عرفها الدكتور عمار بوضياف بأنها دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة و محددة قانونا .<sup>1</sup>

طبقا لما جاء في نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت " على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، حيث تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو احدى المؤسسات العمومية".

وكذا نص المادة 801 من نفس القانون والتي نصت على أن المحاكم الإدارية تبسط سلطتها في رقابة القرارات الإدارية، وتفصل في كل الدعاوى الرامية إلى إلغاء القرارات الإدارية والدعوى التفسيرية ودعوى فحص المشروعية الصادرة عن الولاية والمصالح غير المركزية للدولة والمصالح الأخرى للبلدية "

وتتمثل القرارات الإدارية محل دعوى إلغاء بمفهوم القانون 03.10 على وجه التخصيص :

- القرارات الصادرة عن الوالي، المتضمنة رفض منح الامتياز، بعد دراسة ملفات المعنيين من طرف اللجنة الولاية .

- القرارات الصادرة من طرف مدراء أملاك الدولة، المتضمنة فسخ عقود الامتياز، بسبب إخلال المستفيدن بالتزاماتهم التعاقدية المنصوص عليها في القانون 03.10 والمرسوم التنفيذي رقم 326.10 و كذا دفتر الشروط .

---

1 عمار بوضياف، دعوى إلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دراسة تشريعية و قضائية و فقهية،الجسور للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، 2009،الجزائر، ص48 .

- القرارات الصادرة عن الوالي، المتضمنة إسقاط حقوق المستفيدين أو ورثتهم، بسبب عدم إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز في الآجال القانونية .

- القرارات الصادرة عن مدراء أملاك الدولة، المتضمنة مبالغ التعويض عن الأماكن العقارية والأماكن السطحية، عند إسقاط حقوق المستثمرين، أو في حالة انقضاء مدة عقود الامتياز .

يمكن أن تكون هذه القرارات محل طعن أما المحاكم الإدارية عن طريق رفع دعوى الإلغاء.

#### أولاً : دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض الامتياز .

جاء في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المتضمن كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة<sup>1</sup>، أنه يجب أن يرسل ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي لدراسته في الحالات التالية :

- إذا طلبت دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، معلومات تكميلية سواء ما تعلق منها بالوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية أو الأماكن السطحية المتصلة بها .

- إذا استحق الملف التحقق من الوثائق المرفقة بطلب تحويل حق الانتفاع إلى حق دائم .

إذا طلب التتحقق من الواقع المصرح بها .

وإذا تم رفض تحويل حق الانتفاع الدائم سواء من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو من اللجنة الولائية، يقوم الوالي بإعلام المعنى بالأمر بقرار الرفض ولهذا الأخير

---

<sup>1</sup> المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المؤرخ في 2010.12.23، المرجع السابق .

الحق في الطعن أمام الجهة القضائية المختصة المتمثلة في المحكمة الإدارية المختصة إقليميا وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، و يتوجب على الوالي قبل إصدار قرار الرفض أن يتأكد من إتباع واحترام الإجراءات التي تم تحديدها في المادتين 6 و 7 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المؤرخ في 2010.12.23 وإلا كان القرار معيبا في الشكل وعرضة للإلغاء .

كما أنه يمكن إلغاء قرار الوالي متى كان معيبا بعيب مخالفة القانون الذي يعتبر من أهم العيوب التي تшوب القرارات الإدارية في الموضوع، و أكثرها انتشارا فأغلب الدعاوى الرامية إلى إلغاء القرارات الإدارية تتصب على عيب مخالفة القانون .

أقر المشرع الحق في الطعن في القرار الإداري نظرا لما يرتبه من أثر فهو يحدث تغيير في الهيكل والتنظيم القانوني السائد عن طريق إنشاء مركز قانوني جديد، أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني قديم .<sup>1</sup>

### ثانيا : دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الامتياز

يتم إسقاط الحقوق في هذا القانون بخلاف أحكام القانون 19.87 الذي تنص أحكامه على تقديم الوالي بعد استنفاذ كل الإجراءات المنصوص عليها طلب بإسقاط الحقوق إلى القاضي المختص بالغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي، بينما في هذا القانون تلجأ الإدارية إلى إسقاط الحقوق مباشرة عن طريق قرار صادر عن الوالي المختص إقليميا وطبقا لما جاء في المادة 9 من المرسوم التنفيذي 326.10 والتي نصت على أنه يعتبر عدم إيداع المستفيدين في إطار القانون 19.87 سواء الحائزين بعقود رسمية أو بقرارات من الوالي هم أو ورثتهم لطلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال المحددة والمقدرة ب 18 شهرا متخلين عن حقهم، ويكونون عرضة لإسقاط حقهم، ونظرا لخطورة إجراء

---

<sup>1</sup> عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1979، الجزائر، ص 222.

إسقاط حقوق المنتجين الفلاحيين المستفیدین من المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية في ظل القانون 1987 منح المشرع المعنیین الحق في الدفاع عن حقوقهم وألزم الإدارة قبل اتخاذ إجراء الإسقاط بإتباع إجراءات قانونية محددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 1990.026 المؤرخ في 1990.06.17 والمحدد لکیفیات تطبیق المادة 28 من القانون 1987 وكذا المنشور الوزاري المشترک رقم 329 المؤرخ في 1990.06.17 المتضمن کیفیات إتباع الإجراءات القانونیة لإسقاط الحقوق و يمكن للمستفید الذي تم إسقاط حقه رفع دعوى قضائیة أمام المحکمة الإداریة طبقاً للمواد 815 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنیة و الإداریة و التي نصت على مراعاة الشکلیات والإجراءات المنظمة لرفع الدعاوى الإداریة على أساس عیب الخطأ في تطبیق القانون

ويتحقق عیب الخطأ في تطبیق النصوص القانونیة بمجرد إغفال الإدارة لإجراء يتطلب إصدار القرار .

#### الفرع الثاني : اختصاص القاضي الإداري بالنظر في دعوى التعويض

على أساس أن القرارات الإدارية تعرف بأنها العمل القانوني الصادر عن السلطات الإدارية المختصة في الدولة وبإرادتها المنفردة وذلك بقصد إحداث آثار، وذلك عن طريق إنشاء مراكز قانونية أو تعديلها أو إلغاءها بهدف تحقيق المصلحة العامة في نطاق الوظيفة الإدارية في الدولة <sup>1</sup>.

ومتى تسببت قرارات الإدارة في ضرر للغير يحق للمتضرر رفع دعوى التعويض.

وتعتبر دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل وهي دعوى شخصية وذاتية لأنها ترمي إلى الحصول على تعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية التي مسّت الحقوق

<sup>1</sup> عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1998، الجزائر، ص 357

والمراكز القانونية لرافعها، وعلى من يرفعها يقع عبء إثبات أن الضرر الذي لحقه بسبب خطأ الإدارة وأنه قد أثر في حق ذاتي أو بمركز قانوني يحميه القانون.<sup>1</sup>

كما تعرف دعوى التعويض "أهم دعاوى القضاء الكامل والتي يتمتع بها القاضي بسلطات كبيرة والتي تهدف إلى المطالبة بالتعويض ومبرر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والمعنوية<sup>2</sup>

حدد القانون 03.10 المؤرخ في 15.08.2010 والمرسوم التنفيذي 326.10 المؤرخ في 23.12.2010 ودفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم الحالات التي تستوجب التعويض على سبيل الحصر فقد نصت المادة 26 من القانون 03.10 على حالات انتهاء مدة حق الامتياز و تتمثل في انتهاء المدة القانونية لامتياز في حالة عدم تجديده والمحددة بأربعين(40) سنة و تنتهي مدة في جميع الأحوال بمرور ثمانين(80) سنة تلقائياً أو بطلب من صاحب الامتياز قبل انتهاء مدة الامتياز و كذلك عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته كما هو محدد في المادة 29 من نفس القانون إذ يعد إخلالاً بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية و عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية لمدة سنة كاملة و في حالة إذا قام صاحب الامتياز بالتأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية و في حالة عدم دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين و يترتب على كل هذه الحالات في حالة استرجاع الدولة لحق الامتياز تعويض لفائدة المستثمر صاحب الامتياز تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% من مبلغ التعويض لصالح الدولة كتعويض عن الأضرار الناجمة عن إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته كما أنه يتم خصم من مبلغ التعويض مبالغ الامتيازات و الرهون المحتملة التي تثقل كاهن المستثمرة .

1 محمد سليمان الطماوى، إلاسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، مصر، 2005، ص53.

2 عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص .218

و يلاحظ أن القانون لم يدرج حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز سواء من طرف المستفيد في ظل القانون 1987 أو من طرف ورثته، وفي هذه الحالة هل يمكن للمستفيد أو ورثته المطالبة بالتعويض عن فقدان حقهم القائم في ظل القانون 1987<sup>1</sup>؟

ونرى في هذه الحالة أن المشرع اعتبر المستفيدين أو ورثتهم الذين لم يودعوا طلبات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز متخلين عن حقوقهم، فهنا نفهم أن التخلّي يقصد به انسحابهم من استغلال الأرضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة طواعية و بهذا الخصوص فإنه يستوجب تعويضهم طبقاً لنص المادة 32 من القانون 1987 و التي تنص على "لا يؤدي إلى التقسيم انسحاب عضو أو حدوث أي ظرف يغير تشكيلة المستثمرة الفلاحية و في هذه الحالة و حفاظاً على وحدة المستثمرة و قابليتها للبقاء، يستفيد العضو المعنى أو ذو حقوقه من تعويض مقابل لقيمة الحصة التي في حوزته .

يحدد هذا التعويض بالتراضي في عقد رسمي، و يمكن أن يحدد أن اقتضى الأمر عن طريق القضاء، حسب الإجراءات القانونية المعمول بها".

#### أولاً: دعوى التعويض الناشئة بمناسبة نهاية مدة العقد .

نصت المادة 26 من القانون 03.10 على أن انتهاء مدة منح حق الامتياز والمحددة بأربعين(40) سنة و لم يتم تجديدها من طرف المستثمر صاحب الامتياز حسب الإشكال المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326.10 و التي تستوجب تقديم طلب خطى إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة من نهاية عقد الامتياز من المستثمر صاحب الامتياز أو من ورثته و يتربّط على ذلك استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية ودفع تعويض لصاحب الامتياز عن الأماكن السطحية و يتم تحديد قيمة التعويض من طرف مديرية أملاك الدولة بالولاية المختصة إقليمياً و تشمل هذه التعويضات الإتاوات

<sup>1</sup>بريك الزبير، المرجع السابق، ص 108.

الإيجارية غير المدفوعة من قبل المستثمر صاحب الامتياز خلال مدة العقد و الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأموال طيلة مدة الامتياز، و كذا الامتيازات و الرهون المحتملة التي تنتقل عاتق المستثمرة الفلاحية و التي تضمنتها المادة 27 من نفس القانون و تؤثر سلبا على استمرارية الاستثمار في المستثمارات الفلاحية من قبل باقي الشركاء في الشيوع أعضاء المستثمرة الفلاحية، و يكون القرار المتضمن الفسخ الإداري ومقدار التعويض الصادر من طرف مديرية أملاك الدولة قابلا للطعن ضده أمام المحكمة الإدارية صاحبة الاختصاص في دعوى التعويض طبقا للمادة 800 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

تقوم إدارة أملاك الدولة بعد التحقق من الشروط المنصوص عليها في المواد 26،27،28 و 29 من القانون 03.10 و كذا المواد 5،3 و 8 المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي قم 326.10 بإصدار قرار يتضمن الفسخ الإداري لعقد الامتياز مع تحديد قيمة التعويض المستحق للمستفيد صاحب حق الامتياز أو ورثته، ويكون هذا القرار قابل للطعن في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ العقد تبليغا شخصيا، مع مراعاة مواعيد الطعن في حالة عدم تبليغ القرار إلى المعنى شخصيا، وبعد تبليغ القرار المتضمن الفسخ الإداري لعقد الامتياز الفلاحي من طرف إدارة أملاك الدولة للمستفيد صاحب الامتياز، و يمكن لهذا الأخير أن يرفع دعوى قضائية إلى المحكمة الإدارية المختصة، ضد وزير المالية ممثلا من طرف مدير أملاك الدولة بالولاية بصفته مؤهلا لتمثيل وزير المالية، طبقا للمادة 1 من القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 1992.11.02 المتضمن تأهيل أعون إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة<sup>1</sup>، حيث نصت على أن مدير أملاك الدولة بالولايات مؤهلون

---

1 القرار الوزاري الصادر بتاريخ 1992.11.02، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 1993.04.04، العدد 21 .

لتمثيل وزير المالية في القضايا المتعلقة بآملاك الدولة المرفوعة أمام المجالس القضائية والمحاكم.

و طبقاً لنص المادة 800 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتكون هذه الدعاوى المتعلقة بحالات الفسخ للعقود الإدارية الناتجة عن قرارات الفسخ الإداري من اختصاص ولاية القضاء الكامل<sup>1</sup> حيث أنّ القاضي الإداري في هذه الحالة سلطة إلغاء القرار الإداري المتضمن فسخ العقد الإداري إذا كان معيناً من حيث عدم مشروعيته أو مخالفته للقواعد القانونية و عدم احترام الشكليات المنصوص عليها في القانون المنسد إليه، أو مراجعة مبلغ التعويض إذا لم يحترم فيه الإجراءات المنصوص عليها في مواد القانون 326.10 و كذا المرسوم التنفيذي 03.10 و دفتر الشروط الملحق به، بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.<sup>2</sup>

### ثانياً: دعاوى التعويض الناشئة بمناسبة فسخ عقد منح الامتياز

بمناسبة فسخ عقد منح الامتياز والذي يعتبر إجراء عقابي للمستفيد صاحب الامتياز عند الإخلال بالتزاماته تقوم الدولة باسترجاع الأرض الفلاحية محل منح حق الامتياز و معها كل الأموال السطحية المتصلة بها، و يتربّع عن ذلك دفع مبلغ تعويض لفائدة المستثمر صاحب الامتياز الذي تعرض لإجراء فسخ العقد بقرار يتضمن مبلغ التعويض الذي يتم تحديده بناءً على تقرير التقييم الذي تעדّه مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً و يكون فسخ عقد الامتياز قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداءً من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.<sup>3</sup>

1 عبد العزيز عبدالمنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1999، ص 159.

2 بريك الزبير، المرجع السابق، ص 110.

3 المادة 28 من القانون 03.10، المرجع السابق.

ترفع دعوى التعويض أمام القاضي الإداري بالمحكمة الإدارية المختصة صاحبة الولاية العامة في مراقبة أعمال الإدارة من طرف المستثمر صاحب الامتياز للمطالبة بمراجعة مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة، ويكون الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية قبل للاستئناف أمام مجلس الدولة .<sup>1</sup>

---

1 بريك الزيبر، المرجع السابق، ص 111.

## الملخص

تعتبر الأراضي الفلاحية موردا من الموارد الطبيعية ذات أهمية اقتصادية ، ومكونا من مكونات أملاك الدولة الخاصة لذلك تسعى الدولة إلى تطوير وعصرنة استغلالها لرفع مردوديتها منذ الاستقلال من خلال نظام التسيير الذاتي 653.68 ، ثم قانون الثورة الزراعية 73.71 ، ثم قانون الاستصلاح 18.83 ليتم سنة 1987 تطبيق القانون 19.87 المتضمن منح حق انتفاع دائم على هذه الأراضي ، ونظرا لعدم تحقيق النتائج المرجوة منها سعت الدولة إلى تطبيق أسلوب بديل وهو منح حق الامتياز على هذه الأرضي والامتياز في الأصل هو منح حق استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناءً على دفتر شروط يحدد التزامات المستفيد من حق الامتياز إذ جاء في المادة 03 من دفتر شروط الامتياز على الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أنه يتوجب عليه أن يوفر الوسائل الكافية بهدف تحسين منتج ومردودية الأرضي الفلاحية والأملاك المتصلة بها ، غير أننا نرى أن هذا الأسلوب لا يتلاءم وطبيعة ومتطلبات الفلاح الجزائري الذي يرحب في امتلاك الأرض وفقدان عامل الثقة بين الفلاح الجزائري والدولة ، كما أن آليات الدعم وتمويل الاستثمار التي تنتهجها الدولة تخدم طبقة البرجوازية ولا تخدم طبقة الفلاحين الكادحين وهم الفئة الأكثر ارتباطا وحبا للأرض وهو يشتكي دوما من غياب أبسط متطلبات الإنتاج الفلاحي من الكهرباء الفلاحية و العرائقيل الخاصة برخص حفر الآبار بسبب غياب العقود في الأرضي الفلاحية خاصة في الهضاب العليا والمناطق الداخلية إضافة إلى الجنوب ومشكل تسويق المنتج الفلاحي لذا لابد من إعادة النظر ومن مراقبة حقيقة وفعالية من الدولة للفلاح ومعالجة مشاكله بما يخدم المصلحة العامة و يحفظ المصلحة الفردية للفلاح و يحميها .

## الخاتمة

بالتمعن في الأنماط المنصبة على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة فإنها لم تؤتي ثمارها إلى حد اليوم، وقد أثير هذا الموضوع سنة 2001 من خلال تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي والذي نصح بإبقاء ملكية الرقابة باسم الدولة وتبني صيغة الإيجار لتسهيل واستغلال العقار الفلاحي، و الذي بقي محل اهتمام ودراسة من طرف الدولة إلى غاية سنة 2007 أين تم تقديم مشروع قانون يتضمن منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية كنمط جديد لاستغلال العقار الفلاحي والذي لقي اهتماماً كبيراً خاصة بعد صدور القانون 16.08 المتضمن التوجيه الفلاحي والذي ألغى القانون 19.87 وهو ما أدى إلى تكرис هذا النمط سنة 2010 بموجب القانون 03.10 المؤرخ في 15.08.2010.

وتهدف الدولة باتباع نمط يحافظ على كيان الأراضي الفلاحية ويطور وسائل استغلالها وعصرناتها لتحقيق ثورة في القطاع الفلاحي وتنميته وتحسين مردوديتها ووضع آليات لتفعيل الرقابة على مدى التزام الفلاح بخدمة الأرض ومرافقه لتذليل كل العراقيل التي تؤثر على استغلاله للأراضي الفلاحية خاصة ما يتعلق بالتمويل المالي وتوفير البدور وتسويق المنتج الفلاحي وإرساء وتطوير كل الآليات التي تدعم الاستثمار الفلاحي، ومن خلال دراستنا لموضوع عقد الامتياز كأسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة .

قد توصلنا إلى عدة نتائج أهمها أن القطاع الفلاحي متاثر بعده عوامل طبيعية واجتماعية وسياسية تحول دون نجاعة القوانين المنظمة له و تكمن في :

- العوامل الطبيعية المناخية و الجغرافية التي تؤثر مباشرة على الأراضي الفلاحية و مردوديتها في الإنتاج، فالأراضي الخصبة تنتشر في المناطق الشمالية أو ما يعرف بأراضي التل في المناطق الساحلية والمناطق القريبة منها وتعتبر أراضٍ صالحة للزراعة

وتنتمي بمناخ رطب، ثم نجد الأراضي السهبية و تتوارد في المناطق الداخلية والهضاب العليا يحكمها المناخ القاري وهي تتوزع على ثلات أنواع أراضي صالحة للزراعة، وأراضي قابلة للاستصلاح الزراعي وأراضي رعوية، ثم أراضي الواحات والأراضي الصحراوية والشبه صحراوية لوجودها ضمن حيز المناخ الجاف والتي تتوزع على المناطق الجنوبية والصحراوية .

- العوامل الاجتماعية: لما نتكلم عن العوامل الاجتماعية فهي ترتبط بالضرورة بعوامل تاريخية أثرت على الفلاحين بصورة مباشرة، إذ أن طبيعة الحياة الريفية والمرتكزة على ما يعرف بنظام العشائر أو العروش وهو النظام الذي كان يجسد ارتباط الجزائريين بشكل جماعي وفردي بالأرض، وتأثر بالوجود العثماني الذي قسم الأراضي عموما في الجزائر بما فيها الأرضي الفلاحي إلى أراضي البايلك والمخزن والحبوس وأراضي ذات ملكية خاصة وأراضي العروش والتي كانت تشكل غالبية الأرضي الفلاحية ثم جاء الاحتلال الذي حاول تصفية أراضي العرش و لم ينجح في ذلك خاصة أن المستعمر اعتمد المخططات المسحية وتشكيل واستحداث ما اصطلح عليه دوار باسم العرش كدوار أولاد سي احمد ودوار أولاد عبد القادر وهكذا ... في تصفية أراضي العرش وجد ذلك سنة 1865 في ما يعرف بمخططات مجلس الشيوخ والذي هو الأساس والركيزة الأساسية المعتمدة في المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وإلى اليوم الجزائر تعاني من ذلك ويفسره حجم المنازعات الموجودة على مستوى المحاكم على الحيازة وتصل إلى الاقتتال في الكثير من الأحيان .

- العوامل السياسية التي عرفتها الجزائر منذ الاستقلال، فالجزائر غداة الاستقلال تبنت النهج الاشتراكي وهو أن الأرض ملك للمجموعة الوطنية ثم بعد 1989 انتقلت إلى النظام الرأسمالي وهذا ما يؤكد تطور أنماط استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للدولة فنظام التسيير الذاتي ثم الثورة الزراعية، ثم حاول المشرع الابتعاد عن النهج الاشتراكي تدريجيا من خلال اعتماد القانون 18.83 المتضمن طلب حيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح

والقانون 87.19 المتضمن منح حق انتفاع دائم في شكل مستثمارات جماعية ومستثمارات فردية وبعد الأحداث السياسية التي عرفتها الجزائر بعد 5 أكتوبر 1988 وما تلاها من أحداث تخلت الجزائر على أثرها على النظام الاشتراكي نهائيا .

- انحسار اعتماد الطرق والوسائل التكنولوجية والتقنية في المجال الزراعي على مساحة محدودة .

- عدم فعالية الآليات المعتمدة في التمويل الفلاحي وفي مراقبة الفلاحين وتسهيل حصولهم على البدور وأيضا في تسويق منتجاتهم .

- الكثير من الفلاحين المنتجين والذين يساهمون في تحقيق الأمن الغذائي غير مقتطعين بأسلوب منح حق الامتياز وهم مرتبطون بالأرض ويرغبون في تملكها بعقود رسمية كحق مكتب لهم .

- عدم تعميم الكهرباء الريفية و الفلاحية وحتى البرامج التي يتم انجازها وتوزيعها تتم وفق طرق بيروقراطية ولا يستفيد الفلاح المنتج منها .

- كما لاحظنا أن المشرع ركز في أحكام القانون 03.10 على تحويل حق الانتفاع الدائم المنح بموجب القانون 19.87 إلى حق امتياز في شكل حق انتفاع مؤقت بنفس المميزات مما يعني أنه امتداد لنفس القانون .

- تحرير حقوق المستثمر لتمكينه من إجراء تصرفات تكون في الأصل حكرا على المالك كتأسيس رهن عقاري على حق الامتياز بغرض الحصول على رأس مال لتحسين وتطوير إنتاجية و مردودية الأرض الفلاحية .

- إغفال المشرع لأهم حق و هو التنازل لفائدة المستثمر متى أثبت كفائه في استغلال الأرض الفلاحية ومساهمته في تحقيق الاكتفاء الذاتي إذ نجد نص على إمكانية التنازل تاركا الأمر احتماليا حسب إرادة الإدارة.

- منح الحق لصاحب الامتياز في ابرام عقد شراكة لتمويل استثماره الفلاحي
- إعطاء الإدارة الحق في فسخ العقد دون اللجوء للقضاء متى ثبت إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته .

وعليه نقترح التالي :

- النص صراحة على التنازل عن حق الامتياز والأرض الفلاحية الممنوح فوق وعائدها بمرور 10 سنوات متى أثبت المستثمر كفاءته ونجاحه في تحويل الأرض الفلاحية إلى مورد اقتصادي في منتجات فلاحية ما يساهم في تحريك عجلة التنمية الاقتصادية
- تسهيل إجراءات الحصول على قروض بدون فائدة ويتم تسديدها تدريجيا بشكل دفعات سنوية يتم تحديدها حسب مساحة الأرض الفلاحية محل حق الامتياز ومردوديتها وفق جدول زمني يمتد إلى 30 سنة.
- تفعيل آليات الرقابة وتطبيق عقوبات صارمة إدارية وجزائية على كل من يقوم بتحويل الوجهة الفلاحية للأرض أو استخدام المخصصات الممنوحة له لتنمية وعصرنة أدوات الفلاحة لغرض آخر .. محاربة ظاهرة التوسيع العمراني على حساب الأرضي الفلاحية الخصبة والتي تعتبر مورد اقتصادي هام .
- إعادة تفعيل القانون 18.83 المتعلق بطلب حيازة الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح ليشمل المناطق السهبية بالهضاب .

## قائمة المصادر والمراجع

### قائمة المصادر

#### أولا . الدساتير والمواثيق

- دستور 76 .

- ميثاق الثورة الزراعية،الجريدة الرسمية العدد 97، لسنة 1971.

#### ثانيا . الأوامر والقوانين

. الأمر 20.62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية الأملاك الشاغرة وتسويتها،  
الجريدة الرسمية العدد 12 لسنة 1962.

. الأمر 62-157 المؤرخ في 31 جويلية 1962، المتعلق بتمديد سريان التشريع الفرنسي  
باستثناء الأحكام المتعارضة مع السيادة.

. الأمر 63-88 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، ج ر العدد  
15 بتاريخ 22 مارس 1963 .

. الأمر 63-388 المؤرخ في 01/10/1963 المتضمن إدراج الاستغلاليات الفلاحية التابعة  
للأشخاص الطبيعية و المعنوية التي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية ضمن املاك الدولة، ج ر  
العدد 73 لسنة 1963 .

. الأمر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة  
الجريدة الرسمية العدد 36 لسنة 1966 .

. الأمر 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1968.

. الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة  
الرسمية العدد 97 لسنة 1971 .

- . الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.
- الأمر رقم 04.08 المؤرخ في 10.09.2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج ر، العدد رقم 49 لسنة 2008 .
- . الأمر 01.10 المؤرخ في 26/08/2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 2010.
- . القانون 83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح،الجريدة الرسمية العدد 1983 لسنة 1983.
- . القانون 90 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري،الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990.
- . القانون 29.90 المؤرخ في 1/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير،الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.
- . القانون 11.91 المؤرخ في 27/11/1991 يحدد القواعد المتعلقة بتنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991.
- . الأمر رقم 26.95 المؤرخ في 25/09/1995، يعدل و يتم القانون رقم 25.90 المؤرخ في 18/11/1990 و المتضمن التوجيه العقاري،الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 1995 .
- . القانون المدني رقم 05.07 المؤرخ في 13/05/2007،الجريدة الرسمية العدد 31 لسنة 2007 .
- . القانون 16-08 المؤرخ في 03-08-2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46 سنة 2008.

. القانون رقم 14.08 المؤرخ في 2008.07.20، يعدل و يتم القانون رقم 30.90 المؤرخ في 1990.12.10، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008 .

. القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2010.

. قانون المالية لسنة 2000، الجريدة الرسمية العدد 92 لسنة 1999.

### ثالثا . المراسيم

. المرسوم 63-88 المؤرخ في 1963/03/18 يتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1963.

. المرسوم 63-90 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني للإصلاح الزراعي، ج ر العدد 15 لسنة 1963

. المرسوم 95-63 المؤرخ في 1963/03/22 المتضمن تنظيم وتسهيل المؤسسات الصناعية والمنجمية والصناعات التقليدية وكذا الأراضي الزراعية الشاغرة، الجريدة الرسمية العدد 17 لسنة 1963.

. المرسوم 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة العدد 63 لسنة 1966 .

. المرسوم المؤرخ في 15-69 المؤرخ في 1969/02/15 المتضمن التعريف بمجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق وواجبات أعضاءها، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1969.

. المرسوم 69-16 المؤرخ في 15 فيفري 1969 يتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1969.

. المرسوم 120/69 المؤرخ في 18/08/1969 المتضمن القانون الأساسي لتعاونيات قدماء المجاهدين، الجريدة الرسمية العدد 71 لسنة 1969.

. المرسوم 63.76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1976.

. المرسوم رقم 724.83 المؤرخ في 10/12/1983 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 18.83 المؤرخ في 13/08/1983 و المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 1983.

. المرسوم التنفيذي رقم 50 المؤرخ في 06/02/1990 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 90 المؤرخ في 18/12/1987 وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 6 لسنة 1990.

. المرسوم التنفيذي رقم 51.90 المؤرخ في 06/02/1990، يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19.87 المؤرخ في 08/12/1987 و الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 6 لسنة 1990.

. المرسوم التنفيذي 186.93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11.91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 والمتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 1993.

. المرسوم التنفيذي رقم 63.96 المؤرخ في 27/01/1996 يعرف النشاطات الفلاحية و يحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح و كيفياته، الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 1996.

. المرسوم التنفيذي رقم 87.96 المؤرخ في 24/02/1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد رقم 15 لسنة 1996.

المرسوم التنفيذي رقم 459.96 المؤرخ في 18.12.1996، يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد رقم 81 لسنة 1996 .

. المرسوم التنفيذي رقم 313.03 المؤرخ في 16.09.2003 يحدد و كيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني،الجريدة الرسمية العدد 57 لسنة 2003 .

. المرسوم التنفيذي رقم 152.09 المؤرخ في 02.05.2009، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية،الجريدة الرسمية العدد رقم 27 لسنة 2009 .

. المرسوم التنفيذي رقم 339.09 المؤرخ في 22.10.2009، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 87.96 المؤرخ في 24.02.1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جر العدد 61 لسنة 2009.

. المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المؤرخ في 23.12.2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 79 لسنة 2010 .

المرسوم التنفيذي رقم 06.11 المؤرخ في 10.01.2011، يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحوظة بالهيئات و المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 2 لسنة 2011 .

. المرسوم التنفيذي 124.12 المؤرخ في 19.03.2012 يحدد المناطق ذات إمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها أساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 17 لسنة 2012 .

. المرسوم التنفيذي رقم 427.12 المؤرخ في 16.12.2012 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأماكن العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 69 لسنة 2012.

#### رابعا. المناشير والتعليمات

. التعليمية رقم 10672 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 31.10.2011 المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تمنع مصالح مسح الأراضي من تسليم أعضاء المستثمرات الفلاحية هذه الوثيقة ويتم تسليمها لمصالح أملاك الدولة بالولاية بصفتها موثق الدولة و مالكة الأرضي الفلاحية .

. التعليمية الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15.07.2002، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون 19.87 المؤرخ في 12.08.1987، مجموعة النصوص التنظيمية، المديرية العامة للأملاك الوطنية 2002 .

. التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 03 مارس 2005، المتضمنة إلغاء التعليمية الوزارية المشتركة رقم 7 المؤرخة في 15.07.2002، مجموعة النصوص القانونية، المديرية العامة للأملاك الوطنية 2005

. المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23.11.2011 المتضمن إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربيه الحيوانات.

. التعليمية رقم 10672 المؤرخة في 12.11.2011، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للقطاع العمومي، المديرية العامة للأملاك الوطنية .

التعليمية رقم 3085 المؤرخة في 11.4.2011، المتضمنة منح الامتياز على الأرضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، المديرية العامة للأملاك الوطنية.

. التعليمية الوزارية رقم 842.03.94 المؤرخة في 07.09.1994 و المتعلقة بامتياز المرافق العمومية المحلية و تأجيرها.

. مذكرة رقم 6824 مؤرخة في 15.12.2004، مجمع النصوص القانونية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، 2004.

. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5359 الصادرة بتاريخ 30-05-2013.

#### خامسا . القرارات

. القرار الوزاري الصادر بتاريخ 02.11.1992، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 04.04.1993، العدد 21.

. القرار رقم: 1344 المؤرخ في 11.11.2012 الذي يحدد كيفيات إعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين للاستفادة من الامتياز.

#### قائمة المراجع

##### أولا . المراجع باللغة العربية

###### 1. الكتب العامة

. أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، منشأة المعارف، مصر، 2004.

. حمدي عمر باشا، محررات شهر الحياة، دار هومة مطبعة الجزائر، 2004.

. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة، 1991.

. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة في الملكية، المجلد الثاني، الجزء التاسع، دار النهضة العربية.

. عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص 55 .

- . وَهَبَةُ الرَّحِيلِيُّ، الشَّامِلُ لِلَّدْلَهُ الشَّرِعِيهِ وَإِلَرَاءِ الْمَذَهَبِيهِ وَأَهَمِ النَّظَريَاتِ الْفَقَهِيهِهِ وَتَحْقِيقِ إِلَاهَادِيَّتِ النَّبُوَّهِ وَتَخْرِيجِهَا الْطَّبِيعَهُ الرَّابِعَهُ الْمَنْقُحَهُ وَالْمَعْدَلَهُ، دَارُ الْفَكَرِ دَمْشَقُ، سُورِيَّهُ.
- . عَدْلِيُّ أَمِيرُ خَالِدُ، اِكْتَسَابُ الْمُلْكِيَّهُ الْعَقَارِيَّهُ بِالْحِيَاَزَهُ فِي الْفَقَهِ الإِسْلَامِيِّ، دَارُ الْمَطَبُوعَاتِ الْجَامِعِيهُ، الْأَسْكَنْدَرِيَّهُ، 2003، ص 19.
- . عَفِيفُ شَمْسُ الدِّينِ، الْوَسِيْطُ فِي الْقَانُونِ الْعَقَارِيِّ، مَنْشُورَاتُ زَيْنِ الْحَقْوَقِيَّهُ، الْجَزَءُ الْثَّالِثُ، طَبِيعَهُ 2011.
- . عَصْمَهُ عَبْدُ اللهِ الشِّيخِ، مَبَادِئُ وَنَظَريَاتُ الْقَانُونِ الإِدارِيِّ، جَامِعَهُ حَلوَانُ، جَمِهُورِيَّهُ مَصْرُ، الْعَرَبِيَّهُ، 2002، ص 188 .
- . عَبْدُ الْعَزِيزَ عَبْدُ الْمَنْعِمَ خَلِيفَهُ، الْأَسْسُ الْعَامَهُ لِلْعَقُودِ الإِدارِيَّهُ، دَارُ الْفَكَرِ الْعَرَبِيِّ، الْقَاهِرَهُ، سَنَةُ 1999.
- د: محمد فؤاد عبد الباسط: العقد الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2006.
- . طاهري حسين، القانون الإداري و المؤسسات الإدارية، دار الخلدونية، طبعة 01، الجزائر، 2007.
- . سعيد السيد علي، أسس و قواعد القانون الإداري، دار الكتاب الحديث، مصر، 2009.
- . حميد بن علية، قانون المؤسسات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور 2009، 2010.
- . عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، ج 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- . عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية و قضائية و فقهية، الجسور للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، 2009، الجزائر،
- . عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1979.

- . محمد سليمان الطماوي، إلإسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، مصر، 2005.
- . مروة هيام، القانون الإداري الخاص، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، طبعة 1، بيروت، 2003.

## 2 الكتب المتخصصة

- . اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوحيد العقاري، دراسة وضعية تحليلية، دار هومة، طبعة 2004 للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، 34 حي إلإبيار بوزريعة الجزائر.
- . بن رقية يوسف ؛ شرح قانون المستثمارات الفلاحية ؛ الديوان الوطني للأشغال التربوية؛ الطبعة الأولى ؛ الجزائر ؛ 2001 .
- . حسن بھلول، القطاع التقليدي و التناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع، الجزائر، 1976.
- . جابر جاد نصار، عقود البوت b.o.t و التطور الحديث لعقد الامتياز، دار النهضة العربية 32 شارع عبد الخالق بيروت، الطبعة 01، القاهرة، 2002.
- . عمر صدق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الفلاحي و الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر سنة 1988 .
- . عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقتراحات تسويتها، من تأمين الملك الخاص إلى خوصصت المال العام، الجزائر دار الخلدونية 2005
- . محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية والتجارب العالمية، المؤسسة الوطنية للكتاب 1986 .
- . نبيل صقر، العقار الفلاحي نصا و تطبيقا " النصوص التشريعية و التنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، اجتهداد المحكمة العليا و مجلس الدولة " دار الهدى، عين مليلة، الجزائر .

. لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004،

### 3 . إلاطروحات والرسائل

. بوعافية رضا، آليات تسير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراء علوم في القانون، تخصص قانون عقاري، 2018 جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة.

. مهند مختار نوح، الإيجاب والقبول في العقد الإداري (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة دمشق، 2001.

. بوصبيعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر . الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، أطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2017.2018،

. بريك الزبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ببن عكنون، جامعة الجزائر، دفعه 2014 /2015.

. ميسون زهوبين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة 2007. بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، رسالة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري قسنطينة.

. حرز للأوي بن سليم، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيـان عـاشـور الجـلـفة .

زيتوني الزهرة، مكانة الشروط التنظيمية في عقد الامتياز، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة

زيان عاشور الجلفة، دفعة 2013

#### 4 . المقالات والمجاالت

بن رقية يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمارات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، بن عكnon، العدد الثاني، 2002.

محمد الأعرج، نظام العقود الإدارية والصفقات العمومية وأحكام القضاء الإداري المغربي، منشورات المجلة المغربية، العدد 73، 2007 .

المجلة القضائية، العدد 02 لسنة 2003(قرار المحكمة العليا الغرفة العقارية ملف رقم 240468 بتاريخ 2003.01.19)

#### المراجع باللغة الفرنسية

Djilali Benamrane, agriculture et développement en Algérie, -société nationale d'édition et de diffusion, Alger, 1980, P101

Zitouni Mohammed, le financement de l'agriculture, Gestion des exploitation agricoles, Rapport générale du séminaire tenu du 9 au 12 novembre 1981, Ministère de l'agriculture et de la révolution agraire, Alger, Centre National pédagogique agricole, février 1981

## Abstract

Agricultural lands is a resource of natural resources of economic importance and a component of private state property therefore the state seeks to develop and modernize its exploitation to raise its returns since independence through the system of self-management 68-653 then the law of the agricultural revolution 71-73 and then the law of Reclamation 83-18 to be implemented in 1987 law 87-19, which includes granting a right of permanent use on these lands and due to the lack of private property of the state as well as related surface property based on a book of conditions specifying The obligations of the beneficiary of the franchise, as stated in Article 03 of the book of conditions of concession on peasant lands belonging to private property of the state that he must provide sufficient means in order to improve the product and profitability of peasant lands and related property, but we believe that this method does not fit the nature and requirements of the Algerian peasant who peasant and The obstacles to the license to drill wells due to the absence of contracts in the peasant lands, especially in the upper Highlands and inland areas, in addition to the south and the problem of marketing the peasant product, so it is necessary to reconsider and to provide real and effective state accompaniment to the peasant and to address his problems in a way that serves the public interest and preserves and protects the individual interest of the peasant.