

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Universite Badji Mokhtar- Annaba

جامعة باجي مختار - عنابة



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

العنوان:

النظام القانوني لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص

إشراف الأستاذ/

بلغيث عمارة

إعداد الطالبة/

بومجان حنان

لجنة المناقشة

تخونوي أسماء	أستاذ	رئيسا	جامعة باجي مختار - عنابة
بلغيث عمارة	أستاذ	مقررا	جامعة باجي مختار - عنابة
يغلى مريم	أستاذ محاضر أ	عضوا	جامعة باجي مختار - عنابة
هادفي بشير	أستاذ	عضوا	جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة
حمزة عبد الوهاب	أستاذ	عضوا	جامعة أم البواقي
بصالحية صابر	أستاذ محاضر أ	عضوا	جامعة الطارف

السنة الجامعية : 2025/2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ

شكر وعرفان

الحمد لله الذي تواضع كل شيء لعظمته ، الحمد لله الذي استسلم كل شيء
لقدرته ، الحمد لله الذي فول كل شيء لعزته ، الحمد لله الذي خضع كل شيء
ملكه والصلوة والسلام على نبيه المصطفى وعلى آله وصحبه أجمعين
والذي لا نكون ممن قال فيهم رسول الله صلى الله عليه وسلم " لا يشكر الله
من لا يشكر الناس "

أُتقدم بالشكر الجزيل الى استاؤي المشرف "بلغيت عمارة" الذي قام
بالإشراف على هذه الأطروحة وقدم لي النصائح القيمة خلال مرحلة
إعداده .

كما لا يفوتني أن أُتقدم بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة على ما سيبدونه
من ملاحظات وتوجيهات للإثراء هذه الأطروحة
إلى كل من ساعرنى في القيام بهذا العمل من قريب أو من بعيد .

الباحثة

مقدمة

تنقسم الأملاك الوطنية إلى قسمين أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة فأما الأملاك الوطنية العامة فإنها غير قابلة للتصرف وللتملك ولا للاستغلال على عكس الأملاك الوطنية الخاصة فإنها غير قابلة للتملك لكنها قابلة للاستغلال وهذه الأملاك تحتوي عقارات حضرية وعقارات فلاحية وهذه الأخيرة التي تهتمنا في دراستنا الحالية، إذ أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية صنفها القانون رقم 30/90¹ المتعلق بالأملاك الوطنية في المادة 18 منه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، ونظرا لأهميتها الاقتصادية وشساعة مساحتها والمقدرة بحوالي 2,7 مليون هكتار، وهي تعد من أخصب الأراضي الفلاحية في الجزائر فقد خصها المشرع باهتمام وافر منذ الاستقلال، فمن أجل إرساء سياسة عقارية جديدة اتبع المشرع أنماط مختلفة من التسيير على هذه الأراضي، بدءا بالتسيير الذاتي في سنة 1963 مرورا بالثورة الزراعية في سنة 1971 والمستثمرات الفلاحية الاشتراكية والمستثمرات الفلاحية الجماعية والمستثمرات الفلاحية الفردية سنة 1987 وعقد الامتياز سنة 2010، ففي خلال فترة لا تزيد عن ربع قرن صدرت العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تتضمن نمط استغلال هذه الأراضي.

ففي البداية صدر الأمر رقم 653/68² المؤرخ في 30/9/1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة وقد منح بموجبه المشرع للمستحقين حق انتفاع غير محدد المدة على مجمل الإستغلالات الزراعية وبدون مقابل، ولا يمكن حرمان المستحق منه إلا وفقا لإجراءات نص عليها المرسوم رقم 16/69³ المؤرخ في 15/02/1969 المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة لكن هذا الحق غير قابل للنقل ولا للتنازل، ثم صدر الأمر رقم 73/71⁴ المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة

¹ القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990 والصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

² الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1969 والصادرة بتاريخ 15 فيفري 1969.

³ المرسوم رقم 16/69 المؤرخ في 15 فيفري 1969 المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1969 والصادرة بتاريخ 15 فيفري 1969.

⁴ الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 97 لسنة 1971 والصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971.

الزراعية، وقد منح فيه المشرع للمستفيد حق انتفاع غير محدد المدة وبدون مقابل ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث ولا يحرم منه صاحبه إلا وفقا لإجراءات نص عليها المرسوم رقم 109/72¹ المؤرخ في 1972/06/07 المتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية.

وبتاريخ 1987/12/08 صدر القانون رقم 19/87² المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والمعروف بقانون المستثمرات الفلاحية، هذا القانون صدر في ظل دستور 1976 وتطبيقا للقانون 16/84³ المؤرخ في 1984/06/30 المتعلق بالأمالك الوطنية آنذاك، وهو عبارة عن إعادة نظر في كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة التي نظمها قانون الثورة الزراعية والنصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي.

ونصت المادة 105 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 على أن إستغلال الأراضي يتم وفقا لأحكام القانون رقم 19/87 وبذلك يكون قد كرس وحدة نظام إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، بعد أن ألغى قانون 19/87 النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي، وكذا المواد من 858 إلى 866 من القانون المدني، في حين ألغى قانون التوجيه العقاري قانون الثورة الزراعية.

وقد حدد القانون رقم 19/87 كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية عن طريق منح هذه الأراضي من طرف الدولة للمنتجين في شكل حق انتفاع دائم إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية العينية والمنقولة المخصصة لإستغلال هذه الأراضي وحق الانتفاع بالأراضي يمنح أساسا بصفة جماعية وعلى الشيوخ ولكن يمكن استثناءا منحه فرديا وبشروط خاصة وتبعا لذلك تنشأ المستثمرة الفلاحية بمجرد صدور عقد المنح من مديرية أملاك الدولة، وتكون إما جماعية لا يقل عدد

¹ المرسوم رقم 109/72 المؤرخ في 1972/06/07 المتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 51 لسنة 1972، والصادرة بتاريخ 27 جوان 1972.

² القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50 لسنة 1987 والصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987.

³ القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأمالك الوطنية، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 1984 والصادرة بتاريخ 03 جويلية 1984.

أعضائها عن ثلاثة إذا كان المنح بصفة جماعية، أو فردية إذا تم المنح في شكل فردي وفقا لشروط خاصة وبصفة استثنائية.

ولكن الأمر لم يبق على حاله إذ بصدر القانون رقم 03/10¹ المؤرخ في 2010/08/15 الذي حدد كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة، تم بموجبه إلغاء القانون رقم 19/87، وقد نص على أن حق الانتفاع لم يعد دائم بل مؤقت ومحدد بمدة 40 سنة قابلة للتجديد، كما نص على عقد الامتياز والذي يمنح لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط.

وقد حددنا موضوع دراستنا في النظام القانوني لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة مركزين على نظام الإستغلال المنصوص عليه بموجب القانون رقم 03/10 أي عقد الإمتياز، ولهذا الموضوع أهمية علمية وأهمية عملية فأما الأهمية العلمية فتتمثل في إثراء المكتبة القانونية سواء بالنسبة لطلبة الحقوق خاصة أو المشتغلين بحقل القانون عامة من قضاة ومحامين ومحضرين وموثقين وإطارات إدارية وغيرهم، ونأمل بذلك رفع مستوى التكوين العلمي المتخصص، وتكريس ثقافة قانونية متداولة لدى جميع الدارسين لمقياس القانون العقاري وترقية الوعي القانوني بما يتوافق والمعطيات والأسس التي يقوم عليها المجتمع الجزائري خاصة ما يتعلق منها بالأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.

أما بالنسبة للأهمية العملية لدراسة هذا الموضوع فتكمن في معرفة مدى توفيق المشرع الجزائري في تحقيق أهدافه المتوخاة من إتباعه لعدة أنظمة لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وتحقيق الإكتفاء الذاتي وتنمية وتطوير الإقتصاد الوطني، ومدى نجاعة القوانين التي تعاقبت منذ سنة 1963 إلى غاية 2010، وبالتالي حماية هذه الأراضي من أطماع الأشخاص الطبيعية والمعنوية، إذ أن الكثير

¹ القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 والمحدد لشروط وكفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الامتياز، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2010 والصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.

ممن منحت لهم الدولة حق الانتفاع بهذه الأراضي قاموا بالتنازل عن جزء منها أو كلها للغير وبيعها وإيجارها، وكذا قيام الغير بالتعدي على هذه الأراضي وإقامة منشآت عليها. وقد دفعنا لإختيار هذا الموضوع عدة أسباب نوجزها في أسباب ذاتية وأخرى موضوعية، فالأسباب أو الدوافع الذاتية تتلخص في كون موضوع النظام القانوني لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يندرج ضمن تخصصنا ألا وهو القانون العقاري، وكذا عملنا وتعلقنا بالأراضي الفلاحية وأعمال الزراعة، وأيضا رغبتنا الخاصة في محاولة البحث في هذا الموضوع باعتباره موضوع يثير النقاش ويحتاج إلى تحليل وتسليط الضوء على الغموض الذي يكتنف بعض زواياه ومحاولة إيجاد حلول للإشكالات التي لا يزال يثيرها، ولبعض الثغرات القانونية التي ظهرت للميدان بعد بدأ سريان القانون رقم 03/10.

أما الأسباب الموضوعية فتتخصر في أنه رغم أن موضوع النظام القانوني لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ليس بالجديد إلا أنه متجدد نظرا للكم الهائل من القوانين والمراسيم التي أصدرها المشرع الجزائري في إطار تنظيم إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذا لارتباط هذا الموضوع بموضوع الأملاك الوطنية وبالشهر العقاري وبالقضاء العقاري والقضاء الإداري وبالفلاحة وبالإقتصاد الوطني، لاسيما وأن النهوض بالقطاع الفلاحي لتحقيق الاكتفاء الذاتي وتنمية الإقتصاد الوطني أصبحت ضرورة حتمية في ظل الأزمات الإقتصادية العالمية المتكررة مثل انخفاض سعر البترول، وغير ذلك من المواضيع التي ترتبط بهذا الموضوع ارتباطا وثيقا وهذا ما يجعل الموضوع مشوقا أكثر ويدفعنا إلى البحث والتعمق فيه.

ولدراسة موضوع النظام القانوني لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية يمكننا طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيمه لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بإصداره للقانون رقم 03/10 ؟

ولعل ما نتوخاه ونهدف إليه من وراء دراستنا لنظام إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون رقم 03/10 يجرنا للوصول إلى ما يلي:

✍ محاولة تبيان الأسباب التي أدت إلى فشل الأنظمة المتعاقبة لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة منذ الاستقلال ما أدى إلى إلغائها.

✍ مدى نجاعة القانون رقم 03/10 المتضمن حق الامتياز والذي ألغى القانون 19/87.

✍ توضيح إجراءات تسليم الأراضي الفلاحية للمستثمرين أصحاب الإمتياز وفقا للقانون رقم 03/10، وإمكانية فسخ عقد الإمتياز بموجب قرار من الوالي، مع توضيح شروط منح حق الامتياز وكذا السلطة المانحة لعقد الإمتياز وأجهزة الدولة التي تقوم بعمل مراقبة الإستغلال ومدى قيامها بهذا الدور وكذا دراسة بعض الاشكالات التي ترتبت على عقد الامتياز مثل الشراكة في عقد الامتياز والتنازل عنه ولعل أهم هدف نصبوا إليه هو إثراء المكتبة القانونية.

وبالنسبة للدراسات السابقة التي تناولت موضوع النظام القانوني للاستغلال الفلاحي لأملاك الدولة الخاصة فإنه على الصعيد العلمي فهذا الموضوع لم يأخذ القسط الكافي من الدراسة والتحليل ولم نتحصل إلا على بعض الدراسات لجزء من الموضوع، ومن هنا فهذا الموضوع جدير بالبحث والاهتمام، حيث لم يتطرق إليه الباحثين الجزائريين في رسائل الماجستير أو في رسائل الدكتوراه إلا قليلا، ونذكر من هذه الدراسات كتابين للدكتورة حكيمة كحيل الأول بعنوان " تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز في ظل القانون 03/10" والثاني بعنوان "استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري"، وكتاب للدكتور محمود عبد العزيز بعنوان " استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز"، وأطروحة دكتوراه لمحمد حرش بعنوان "المستثمرات الفلاحية من حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز في التشريع الجزائري"، وأطروحة دكتوراه لطاوس زنوش بعنوان "عقد الإمتياز الفلاحي"، وأطروحة دكتوراه لعائشة حريتي بعنوان "عقد الإمتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية"، وأطروحة دكتوراه لشفيق منتالشة بعنوان "النظام القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة "تقنية الإمتياز"، وأطروحة دكتوراه لسوسن بوصبيعات بعنوان "النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر- الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، وأطروحة دكتوراه لجيلالي بلحاج بعنوان "عقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري".

أيضا توجد بعض المقالات التي تطرقت لدراسة الموضوع نذكر منها مقال لبن يوسف بن رقية بعنوان "كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا لقانون 03/10"، ومقال لزهية قرامطية بعنوان "العقار الفلاحي في الجزائر من حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز" ومقال لسمية لنقار بركاهم بعنوان "الفلاح من حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز المؤقت"، ومقال لطيب قبائلي بعنوان "تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي"، ومقال لسмир عز الدين بعنوان " تنمية العقار الفلاحي من حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز وآثاره على التمويل الفلاحي"، ومقال للخضر شعاشعية بعنوان "استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز - دراسة في ظل القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15"، ومقال لمحمد لعشاش بعنوان "إشكالات تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 19/87 إلى حق إمتياز"، ومقال لمحمد رجراج بعنوان "العقار الفلاحي من حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز"، ومقال لمريم يغلى بعنوان "استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة - عقد الإمتياز الفلاحي-"، ومقال لمفيدة لمزري بعنوان "الإمتياز الفلاحي اشكاليات وحلول التحول من حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز"، ومقال لحكيمة كيجل بعنوان "اشكالية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز من خلال نص المادتين 09 و30 من القانون 03/10"، ومقال لجبال بلحاج بعنوان "النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون رقم 03/10-المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، ومقال لجميلة جبار بعنوان "أثر تغيير نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وانعكاسه على التنمية الاقتصادية"، ومقال لدليلة راشدي حدهوم بعنوان "استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من حق دائم إلى حق مؤقت"، ومقال لأحمد بن ويس بعنوان "حقوق والتزامات المستثمر صاحب الإمتياز"، ومقال لحفيظة عطوي بعنوان "المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية".

ومنه وانطلاقا من الدراسات السابقة لموضوع النظام القانوني لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة سنحاول دراسة هذا الموضوع وتحليله مركزين على نظام الإستغلال عن طريق عقد الإمتياز وفقا للقانون رقم 03/10 من أجل اقتراح إضافات

وحلول من شأنها أن تدعم وتطور مسعى المشرع العقاري الجزائري متبعين في ذلك المنهج التحليلي الوصفي كونه الأنسب لدراسة هذا الموضوع.

وانطلاقا من هذا التحليل فإنه لدراسة موضوع النظام القانوني لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وللإجابة على الإشكالية التي طرحناها سابقا فإنه لا بد من إتباع خطة متكونة من بايين: الباب الأول نتناول فيه إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز، أما الباب الثاني فنتناول فيه آثار إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة والرقابة عليه والمنازعات الناشئة عن عقد الامتياز وقد قسمنا كل باب إلى فصلين.

الباب الأول

إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة
للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق
الإمتياز

عرفت الجزائر غداة الإستقلال سنة 1962 وضعاً إقتصادياً واجتماعياً صعباً وفراغاً إدارياً وقانونياً بعد خروج المستعمر الفرنسي من الجزائر، وأمام حرمان المجتمع من متطلبات الحياة الكريمة كان على عاتق الدولة الجزائرية تلبية حاجيات الأفراد ومحو كل أشكال التخلف والبطالة وذلك بسعيها لبناء إقتصاد قوي ولحد من التبعية الأجنبية خاصة للمستعمر وذلك بالإعتماد على القدرات الوطنية وتطويرها لذا فقد إختارت الجزائر آنذاك النهج الإشتراكي كأسلوب للتنمية فركزت على الصناعات الثقيلة ثم الصناعات الخفيفة وكذا على الفلاحة كما هو الحال في الأنظمة الإقتصادية الإشتراكية.

وكان الهدف الأسمى هو العمل الجماعي لذا فقد إنتهجت الدولة عدة أنظمة لتسيير الأراضي الفلاحية التي تعود ملكيتها للدولة وتلك الأراضي التي بقيت شاغرة بعد خروج المستعمر والتي اعتبرتها الدولة فيما بعد أملاكاً وطنية، وأن ذلك ساعد في القضاء على البطالة واكتساب مهارات ومؤهلات، لكن ظهرت عدة مشاكل أهمها سوء التسيير مما حدا بالدولة إلى إجراء تعديلات وإعادة هيكلة المؤسسات وفتح المجال للإستثمار الخاص سنة 1982 ثم بدأت الإصلاحات الإقتصادية سنة 1987 بعد سقوط أسعار المحروقات سنة 1986 والذي تسبب في أزمة إقتصادية، ورويدا بدأت الجزائر تتخلى عن النهج الإشتراكي بموجب دستور 23 فبراير 1989، كما صدر قانون الأملاك الوطنية والذي قسمها إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، وقد تضمنت الأملاك الوطنية الخاصة عدة أملاك منها الأراضي الفلاحية والتي هي موضوع دراستنا.

إذ تعددت أساليب إستغلال هذه الأراضي فمن نظام الإستغلال الفلاحي في إطار قانون التسيير الذاتي إلى التعاونيات الفلاحية بموجب الأمر المتعلق بالثورة الزراعية وصولاً إلى المستثمرات الفلاحية بمقتضى القانون رقم 19/87 وبالرغم من تعدد هذه الأنظمة إلا أنها

جميعاً أثبتت عدم نجاعتها مما حدا بالدولة إلى اللجوء إلى الإستغلال عن طريق عقد الإمتياز بموجب القانون رقم 03/10 والذي ألغى القانون رقم 19/87، والذي هو موضوع دراستنا، ولقد إرتأينا أن نتطرق في هذا الباب إلى أصناف الأملاك الوطنية لنحدد الأراضي محل الدراسة ثم نعرض على أنظمة الإستغلال التي طبقت على هذه الأراضي الفلاحية لنصل إلى الإستغلال عن طريق الإمتياز لأن القانون رقم 03/10 لم يأتي من العدم بل جاء نتيجة لعدة عوامل أهمها فشل الأنظمة السابقة في تحقيق الإكتفاء الذاتي وتطوير الإقتصاد وفضلاً على أن القانون رقم 03/10 قد ألغى القانون رقم 19/87 إلا أن الواقع يفرض علينا دراسة هذا الأخير لأنه فيه تقارب من القانون رقم 03/10 وأيضاً كان لابد علينا ذكر الأنظمة السابقة ولو باختصار وقد قسمنا هذا الباب إلى فصلين كما يلي:

الفصل الأول: الأطر القانونية لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة

السابقة للقانون رقم 03/10

الفصل الثاني: الإمتياز نمط حصري لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية

الخاصة وفقاً للقانون رقم 03/10

الفصل الأول

الأطر القانونية لإستغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأملك الوطنية

الخاصة السابقة للقانون رقم 03/10

تعتبر الأراضي الفلاحية ثروة لا تزول إلا بزوال الكون، والأراضي الفلاحية محل دراستنا هي تلك التابعة للأملاك الدولة الخاصة وليست التابعة لملك الأشخاص، وطالما وأن موضوع دراستنا يتعلق بأنظمة استغلال هذا النوع من الأراضي الفلاحية كان حتما علينا أن نتطرق بداية إلى أصناف الأملاك الوطنية لنحدد نطاق الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي هي محل الاستغلال، ثم نعرض قليلا لنذكر بعض أنظمة الاستغلال التي سبقت نظام الامتياز والمتمثلة في نظام التسيير الذاتي ونظام الثورة الزراعية ونظام المستثمرات الفلاحية.

إذ لا يمكننا أن نتطرق مباشرة إلى دراسة نظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز دون أن نذكر بالأنظمة السابقة للاستغلال ذلك أن القانون رقم 03/10 جاء لتصحيح الوضعيات وإيجاد النظام الأمثل للاستغلال بعد أن فشلت جميع الأنظمة السابقة، والدليل على ذلك أنه ألغى القانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، لذا فقد قسمنا الفصل الأول إلى ثلاث مباحث كما يلي:

المبحث الأول: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة موضوع الاستغلال.

المبحث الثاني: الأشكال القانونية التي يتم في إطارها استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الثالث: نظام المستثمرة الفلاحية وفقا للقانون رقم 19 /87

المبحث الأول: الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة محل الاستغلال

طالما وأن الأراضي الفلاحية موضوع دراستنا تتدرج ضمن الأموال الوطنية الخاصة فكان لابد من التطرق بداية إلى أصناف الأموال الوطنية، ثم التطرق إلى أنواع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة والتي يمكن استغلالها وذلك في مطلبين كما يلي:

المطلب الأول: تصنيف الأموال الوطنية

المطلب الثاني: أنواع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة محل الاستغلال

المطلب الأول: تصنيف الأموال الوطنية

عند استقلال الجزائر، صدر أمر بتاريخ 31 ديسمبر 1962 نص على سريان القوانين الفرنسية ما لم تمس بالسيادة الوطنية، ولكن الجزائر سرعان ما تبنت النهج الاشتراكي وهو ما انعكس على تنظيم دومين الدولة أو الأموال الوطنية¹، وبصدور القانون المدني بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 عرّفت المادة 688 منه الأموال الوطنية على أنها تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري أو لمؤسسة اشتراكية أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية.

¹ معمر قوادي محمد، تطور مفهوم الأموال الوطنية في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي - الشلف، الجزائر، العدد 5 لسنة 2011، ص 25.

² الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975 والصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

وقد نصت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90،¹ المعدل والمتمم بالقانون رقم 26/95 على أن الأملاك العقارية تصنف على اختلاف أنواعها إلى: أملاك وطنية وأملاك خاصة وأملاك وقفية.

فالأملاك الوطنية تتمثل في الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية، التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية، والتي تتكون من: الأملاك العمومية والخاصة بالدولة والأملاك العمومية والخاصة بالولاية والأملاك العمومية والخاصة بالبلدية.

فالأملاك الوطنية العمومية أي الدومين العام تختلف عن الأملاك الوطنية الخاصة أي الدومين الخاص ذلك أن الأولى غير قابلة للتصرف فيها لأنها مخصصة للمنفعة العامة، أما الثانية فيجوز للدولة التصرف فيها وبيعها كما يجوز حجزها.²

وأما الأملاك الخاصة أي أملاك الخواص فيتمتع أصحابها بحق التصرف في المال العقاري والحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك، وفق طبيعتها أو غرضها، ويضمن الدستور هذه الأملاك وتخضع للقانون المدني وهي بدورها تنقسم إلى ثلاثة أصناف: ملكية خاصة مفرزة، ملكية خاصة مشتركة، وملكية خاصة شائعة.

بينما الأملاك الوقفية فهي الأملاك العقارية التي حبسها ملاكها بمحض إرادتهم ليجعلوا التمتع بها دائما، تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية خاصة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المتوفى الواقف، وتخضع الأملاك العقارية الوقفية للقانون رقم 14/08 المتعلق بالأملاك الوطنية

¹ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990 والصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، القانون رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995 والصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

² ابراهيم عبد العزيز شيحا، الأموال العامة، أبو العزم للطباعة، منشأة المعارف، الاسكندرية - مصر، دون ذكر الطبعة، 2006، ص 43.

أنظر أيضا: ايمان شعابنة، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، الجزائر، 2016/2017، ص 238-239.

المعدل والمتمم¹، وقبله كان القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991²، المتعلق بالأوقاف ثم القانون رقم 07/01 والقانون رقم 10/02 المؤرخ في 14/12/2002³. وسوف نتطرق في هذا المطلب إلى دراسة صنفى الأملاك الوطنية⁴ وهما الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة في فرعين.

الفرع الأول: الأملاك الوطنية العمومية

بداية نعرّف الأملاك الوطنية ونعرض بعضها ثم نبين طرق تكوينها في النقاط التالية:

أولا/ تعريف الأملاك الوطنية العمومية

لقد عرّفت المادة الأولى من القانون رقم 30/90⁵ الأملاك العمومية بأنها مجموع الممتلكات والحقوق العينية المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية. و حسب هذه المادة فالشخص العام يمتلك هذه الأموال وليس مجرد حارسٍ أو حائزٍ لها، وتخضع هذه الملكية لمبدأ الإقليمية وهي غير قابلة للتملك الخاص، وهي مخصصة للاستعمال العام ويكون الاستعمال إما جماعيا وإما فرديا وعاديا. كما أن المشرع الجزائري حاول تعريف الأملاك الوطنية باعتماده تعداد عناصر الملكية العامة وكذا بتعريفه للملكية العامة بتعيين صاحبها.⁶

¹ القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008، والصادرة بتاريخ 3 أوت 2008.

² القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 والمتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991، والصادرة بتاريخ والصادرة بتاريخ 08 ماي 1991.

³ القانون رقم 10/02 المؤرخ في 14/12/2002، جريدة رسمية عدد 83 لسنة 2002، والصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2002.

⁴ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، سنة 2002، ص 09.

⁵ القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990 والصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

⁶ باديس بومزير، إدارة وتسيير الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 - كلية الحقوق، 2020/2019، ص 12.

أ/ الاستعمال الجماعي العام

الأملاك الوطنية العمومية هي الأملاك التي يستعملها الجمهور مباشرة دون المرور على المرافق العامة¹، كالطرق والحدائق العامة والشواطئ إلى غير ذلك².

ب/ الاستعمال عن طريق المرافق العامة

الأملاك الوطنية العمومية يجب أن تكون بطبيعتها ضرورية للمرفق العام أو هيئت خصيصا له ويستعملها الجمهور عن طريق هذه المرافق، وتتميز عن الأملاك الأخرى التي تحوزها الهيئات المسيّرة للمرفق العام دون أن تكون ضرورية للمرفق.

وبالرجوع إلى نص المادة 17 من دستور 1989³ نجد أنها ذكرت بأن هذه الأموال هي المناجم، والمقالع، وباطن الأرض، وموارد الطاقة، والثروات المعدنية والطبيعية والحية والمياه، والغابات، وكذلك السكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وحسب هذه المادة فهذه الأموال هي ملك للمجموعة الوطنية وليست ملك للدولة، ولا يحق لها التصرف فيها وبما أن المجموعة الوطنية ليست شخص قانوني فإن الدولة هي التي تمثلها وهو ما أكده القانون رقم 30/90.

والقاعدة التي كرسها الدستور هي أن هذه الأملاك تبقى دائما عمومية، ولا يمكن للدولة التصرف فيها كما تفعل بالنسبة للأملاك الوطنية الأخرى برفع التخصيص عنها، وهذه الأملاك لا تخضع لقانون الأملاك الوطنية، وإنما لقوانينها الخاصة وليس

¹ نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2005، ص 93.

² أنظر: خديجة غازي والصادق ضريفي، أساليب استعمال الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة معارف، جامعة البويرة، المجلد 16 العدد 1 لسنة 2021، ص 41.

³ دستور 1989 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 28/02/1989 المتضمن نشر تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، جريدة رسمية عدد 09 لسنة 1989، والصادرة بتاريخ 01 مارس 1989.

للمجموعات المحلية أي حق عليها¹، وقد قام المشرع الجزائري بعد تعريف الأملاك الوطنية بتعداد بعض الأملاك ويميز بين الأملاك الطبيعية والصناعية:

1- الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية

وتشمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية الأملاك البحرية، وهي ملك للدولة وحدها دون الجماعات المحلية وتشمل أيضا شواطئ البحار والبحيرات والامتداد القاري²، المياه وقد عرّفت في القانون رقم 17/83 المؤرخ في 16 جويلية 1983 والمعدل بالقانون رقم 37/96 المؤرخ في 15/07/1996³، والمجال الجوي الاقليمي والموارد والثروات الطبيعية وتحكمها قوانين خاصة.

2- الأملاك الوطنية العمومية الصناعية

وقد نصت عليها المادة 16 من القانون رقم 30/90 وتشمل المنشآت المهيأة لاستقبال الجمهور، الحدائق العمومية، المنشآت الرياضية والثقافية وكذا المنشآت المخصصة للنقل والمرور، والموانئ، والسكك الحديدية ووسائل الدفاع الوطني، وهذا التعداد ليس على سبيل الحصر، فكل الأملاك المخصصة للاستعمال العام هي أملاك عمومية⁴.

¹ عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، سنة 2002، ص 93.

² نصت المادة 15 من القانون رقم 30/90 على أنه: "تشتمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصا على ما يأتي: شواطئ البحر، البحر الإقليمي وباطنه، المياه البحرية الداخلية، مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة، وكذلك الجزر التي تتكون داخل رفاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها، كما يعرّفها القانون المتضمن قانون المياه، المجال الجوي الإقليمي، الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها، والمحروقات السائلة منها والغازية والثروات المعدنية الطاقوية، والثروات البحرية، وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه أو الجوف القاري، والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية".

³ القانون رقم 17/83 المؤرخ في 16 جوان 1983 الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1983 والصادرة بتاريخ 19 جويلية 1983 والمعدل بالقانون رقم 13/96 المؤرخ في 15 جوان 1996، جريدة رسمية عدد 37 لسنة 1996، والصادرة بتاريخ 16 جوان 1996.

⁴ نصت المادة 16 من القانون رقم 30/90 على أنه: "تشتمل الأملاك العمومية الاصطناعية خصوصا على ما يأتي: -الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج.

ثانياً/ طرق تكوين الأماكن الوطنية العمومية

إن الأماكن العمومية للدولة تخضع في تكوينها إلى قواعد خاصة حددها قانون الأماكن الوطنية رقم 30/90 في المادة 26 منه، والتي نصت على أنه تقام الأماكن الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة، وانطلاقاً من هذه المادة فإننا نميز بين طريقتين لتكوين الأماكن العمومية وهما الطرق الطبيعية والطرق القانونية¹.

1- الطرق الطبيعية:

والمقصود بالطرق الطبيعية أن الملك نشأ بفعل الطبيعة والمعلوم أن الأماكن الطبيعية كالجبال والأنهار والبحار تدخل ضمن الأماكن الوطنية بصفقتها غير قابلة للتملك، وهذه الأماكن هي الثروات الطبيعية من موارد طبيعية سطحية أو جوفية، كالموارد المائية بكل أنواعها، والمحروقات السائلة منها والغازية، والثروات المعدنية والطاقوية والحديدية، والمعادن المستخرجة من المحاجر والمناجم، وكذا الثروات البحرية والغابية الموجودة على

-
- السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها.
 - الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها لحركة المرور البحرية.
 - الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية.
 - الطرق العادية والسريعة وتوابعها.
 - المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية.
 - الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية.
 - الحدائق المهيأة.
 - البساتين العمومية.
 - الأعمال الفنية ومجموعات التحف المصنفة.
 - المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية.
 - المحفوظات الوطنية.
 - حقوق التأليف وحقوق المكتبة الثقافية الآلية إلى الأماكن الوطنية العمومية.
 - المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام.
 - المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وبحرا وجوا".
- ¹ - أنظر: معمر قوادري محمد، المقال السابق، ص 29.

كامل التراب الوطني في سطحه أو جوفه، أيضا الجوف القاري والمنطقة الاقتصادية البحرية الواقعة وراء المياه الإقليمية طالما أنها تخضع لسيادة الدولة.

2- الطرق القانونية

تُعدُّ الطرق القانونية جميع الإجراءات القانونية التي تتخذها الدولة عن طريق سلطاتها المختصة، من أجل إدراج ملك ما ضمن أملاكها العمومية الوطنية وأهم إجراءاتهما: تعيين الحدود والتصنيف حسب المادة 27 من القانون رقم 30/90.

أ/- تعيين الحدود

1/- تعريفه: هو إجراء يهدف إلى تبيين الحد الفاصل بين الأملاك العمومية وما يجاورها من أملاك خاصة، ويكون ذلك في شكل قرار إداري تصدره الإدارة بإرادتها المنفردة دون أن تلجأ إلى القضاء لرفع دعوى تعيين الحدود كما جرى به العمل بالنسبة للأملاك الخاصة¹، وطبقا للمادة 29 من القانون رقم 30/90 فهي تلك العملية التي تهدف إلى معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية.

2/- أنواع قرارات تعيين الحدود: يوجد نوعين من قرارات تعيين الحدود:

- ✓ **تعيين حدود الأملاك العمومية الطبيعية:** وهي قرارات إدارية لها أثر كاشف فقط ولا يدرج بموجبها إلا الأملاك التابعة للأملاك الوطنية مسبقا.
- ✓ **تعيين حدود الأملاك الوطنية الاصطناعية:** وتتمثل أساسا في تعيين حدود الطرق العمومية، فتنتم عن طريق عملية إدارية تسمى "الاصطفاف" والذي يكون بشكل فردي أو في شكل عام، والاصطفاف أو التصنيف يقصد به تلك العملية التي تهدف إلى إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين طرق المواصلات والملكيات المجاورة وتتم طبقا لأدوات التهيئة والتعمير الموافق عليها وكذلك التصميم العام للتصنيف إن وجد².

¹ أحمد النوي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر - بسكرة - كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017/2018، ص 145.

² عمر حمدي باشا ولبلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 95.

ب/- التصنيف (التخصيص):

1/-تعريفه:

عرّف بعض الفقهاء التصنيف على أنه المكنة التي يملك عن طريقها الشخص العام استخدام الأموال العمومية المملوكة له وهو بذلك يمثل سلطة الاستعمال المعروفة في الملكية العادية (الخاصة).

وقد عرّفت المادة 31 من القانون رقم 30/90 التصنيف بأنه عمل السلطة المختصة الذي يضيف على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية.

ومن خلال هذا التعريف نجد أن المشرع الجزائري جعل من التصنيف عملا إداريا شكليا محصورا على الأملاك العمومية الاصطناعية، والتي تختلف عن الأملاك العمومية الطبيعية والمخصصة تلقائيا، وبشكل مباشر دون الحاجة إلى تدخل السلطة المختصة لإضفاء الصفة العمومية على هذه الأملاك بموجب إجراء التصنيف.

2/-شروطه: يشترط لصحة قرار التصنيف أو التخصيص الذي تصدره الجهة القائمة

على إضفاء صفة العمومية على الملك المراد تصنيفه ما يلي:

- أن يكون الملك المراد تصنيفه ملكا للدولة أو إحدى الجماعات الإقليمية.
- أن يكون الملك المخصص مؤهلا ومهيا للوظيفة المخصص لها.
- أن يكون إجراء التخصيص واضحا ولا يمكن ذلك إلا من خلال قرار تصدره السلطة المختصة، إما الوالي بعد استشارة المجلس الشعبي الولائي أو وزير المالية بالنسبة للأملاك التابعة للدولة.

الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة:

نتطرق بداية لتعريف الأملاك الوطنية الخاصة وأقسامها الثلاثة ثم نبين طرق تكوينها

كذلك وأصنافها.

أولا/ تعريف الأملاك الوطنية الخاصة:

تهدف الأملاك الوطنية الخاصة لتحقيق أغراض امتلاكية ومالية للدولة وتخضع

مبدئيا للقانون الخاص كما أنها تخضع لمبدأ الإقليمية، غير أن هذا التعريف ليس دائما

صحيحاً لأن بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية، وكثيراً ما تخصص للمرافق العامة.¹

ولقد نصت المواد 17 و18 و19 و20 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة المعدل بموجب القانون رقم 14/08 على أن الأملاك الوطنية الخاصة تشمل كافة الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية أو ألغى تصنيفها أو العقارات ذات الطابع السكني المهني أو التجاري... الخ.²

فقد نصت المادة 17 من القانون رقم 30/90 على أن الأملاك الوطنية الخاصة تشمل على: العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها.

- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون.

- الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.

- الأملاك التي ألغى تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها.

- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية³، والتي أستولي عليها أو شغلت دون حق ومن غير سند واستردتها بالطرق القانونية.

ومنه فالأملاك الوطنية الخاصة تنقسم إلى ثلاث أقسام: أملاك وطنية خاصة تابعة للدولة وأملاك وطنية خاصة تابعة للولاية وأملاك وطنية خاصة تابعة للبلدية.⁴

¹ - عمر حمدي باشا ويلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 101.

² - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 11.

أنظر أيضاً: معمر قوادي محمد، المقال السابق، ص 30.

³ - الأخضر العقون، الملكية العقارية في التشريع الجزائري، محاضرة أقيمت بمناسبة الملتقى الجهوي لقضاة الشرق الجزائري بقسنطينة من 2 إلى 5 جوان 1980، وزارة العدل، قسم الوثائق، ص 74.

⁴ - أنظر: خديجة غازي والصادق ضريفي، المقال السابق، ص 40.

أ/ الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة:

لقد عدّدت المادة 18 من القانون رقم 30/90 الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فيما يأتي:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، سواء أكانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك، وجميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي اقتنتها الدولة، أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية، أو امتلكتها أو أنجزتها وبقيت ملكا لها.

والعقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة، والأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم، والأمثلة المنقولة والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة، وإداراتها ومصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها.

- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.

- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهيئات والوصايا والتركات التي لا وارث لها، والأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز، والأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا، والحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة وتمثل مقابل قيمة الحصص أو التوريدات التي تقدمها للمؤسسات العمومية.

وكذلك الحقوق والقيم المنقولة المذكورة في المادة 49 من القانون رقم 30/90¹ والأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تمتلكها الدولة، والسندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة للاقتصاد وفقا للقانون.

¹ نصت المادة 49 من القانون رقم 30/90 على أنه: "يقبض محاسبو مصلحة الأملاك الوطنية مبلغ الإيجار لفائدة الميزانية التي تسير عليها المصلحة المستفيدة من التخصيص" أي أن مبالغ الإيجارات المذكورة في هذه المادة تعتبر من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

ب/ الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية:

وقد ذكرت هذه الأملاك في المادة 19 من القانون رقم 30/90، وتشمل خصوصا جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية والعمومية والتي تملكها الولاية، وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية، والمحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية، أو التي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة، والأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية والأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية والأمتعة المنقولة والعتاد الذي تقتنيه الولاية بأموالها الخاصة، والهبات والوصايا التي تقدم للولاية، وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي نص عليها القانون والأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو البلدية، التي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها أيلولة الملكية التامة، والأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها، والحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية، والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي.

ج/ الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية:

وقد ورد ذكرها من قبل المشرع في المادة 20 من القانون رقم 30/90 وتشمل جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية، وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية والمحلات ذات الاستعمال السكني، وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة، والأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية، والأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة، والعقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرّفها القانون والمسكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرّفها القانون ونقلت ملكيتها إلى البلدية والأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية والعائدة إليها.

وكذا الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون، والأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تنتازل البلدية عن كل منها، أو آلت إليها أيلولة الملكية التامة، والأملاك المنقولة والعتاد التي اقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي.

ثانيا/ طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة:

إن تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية يكون بطريقتين: طرق أصلية وطرق استثنائية.

1/- الطرق الأصلية:

وتتمثل الطرق الأصلية في الوسائل القانونية أو التعاقدية والتي تتكون منها أملاك الدولة الخاصة دون اللجوء إلى تطبيق القواعد الاستثنائية المتمثلة في نزع ملكية الأشخاص أو الاستيلاء عليها من أجل المنفعة العامة، وهذه الطرق الأصلية تتمثل في طرق تعاقدية وطرق غير تعاقدية.

أ/ الطرق التعاقدية:

ويقصد بها اكتساب الدولة أو الجماعات المحلية للملكية عن طريق التعاقد أي إبرام عقود بالتراضي بينها وبين الخواص بموجب عقد بيع تطبيقا لأحكام المادة 90 من القانون المدني.

وهذه العملية تستوجب أخذ رأي الهيئة المركزية بالنسبة للأملاك الدولة تطبيقا للمادة 91 مكرر من القانون المدني، وكذا تحديد ثمن الشراء من طرف مصالح أملاك الدولة، ثم إبرام عقد البيع من طرف مدير أملاك الدولة فيما يتعلق بأملاك الدولة، ومن طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يتعلق بأملاك البلدية، ومن طرف الوالي فيما يتعلق بأملاك الولاية.

أيضا يمكن للدولة أن تكتسب ملكية المال عن طريق الهبة¹ والتبرع² فلها أن تقبل الهيئات المقدمة لها أو لمؤسساتها الإدارية، ويشترط قبل ذلك قيام الوزير المكلف بالمالية بالأمر بإجراء بحث في مدى أهمية الهبة وملاءمتها والشروط المحتملة لتخصيصها وكذا معرفة موقف واعتراضات الورثة.

فالهبة تتم بموجب عقد إداري³ يبرمه مدير أملاك الدولة في الولاية وممثل المصلحة أو المؤسسة المستفيدة من الهبة إذا اقتضى الأمر ذلك وهذا بالنسبة للمنقولات، أما بالنسبة للعقارات فيمكن أن يكون العقد مبرم من طرف الموثق.

كما لا يختلف الأمر بالنسبة للولاية والبلدية فيما يخص ضرورة قبول الهبة من طرف الممثل القانوني للولاية أو البلدية (الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي)، وكذلك الأمر بالنسبة لإبرام العقد، إلا أنه يشترط أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي بالنسبة للولاية والمجلس الشعبي البلدي بالنسبة للبلدية.

وكذلك يمكن أن تتكون الأملاك الوطنية الخاصة من خلال الوصايا التي يخلفها أصحابها بعد موتهم طبقا للقانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، وتعرف الوصية⁴ فقها بأنها تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع، أما قانونا فقد اعتبرها المشرع الجزائري في قانون الأسرة عقدا يستوجب تطابق إرادتين واقتران الإيجاب بالقبول، ويرى بعض الفقهاء بأن القبول شرط لازم لنفاذ الوصية وليس شرط صحة.

وبالنسبة للوصايا التي يوصى بها للدولة فإن التشريع الجزائري نص على ضرورة عدم قبول الوصايا إلا بناءً على رخصة مشتركة من الوزير المكلف بالمالية والوزير المعني الذي تتبعه المؤسسة المستفيدة من الوصية، أما إذا كانت الوصية موجهة إلى الولاية أو

¹ عمر حمدي باشا، عقود التبرعات (الهبة - الوصية - الوقف)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2004، ص 8.

² هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى بيروت - لبنان 2010، ص 306.

³ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 23.

⁴ عرّف المشرع الجزائري الوصية في المادة 184 من قانون الأسرة بأنها تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع.

البلدية فيشترط قبولها من طرف المجلس الشعبي الولائي بالنسبة للولاية، وبالنسبة للبلدية يشترط قبولها من طرف المجلس الشعبي البلدي.

ويرى البعض أنه طالما وأن الملكية سوف تنتقل من الموصي إلى الدولة فإنه يتعين شهر الوصية بالمحافظة العقارية¹ طبقا للمادة 793 من القانون المدني.²

هذا إضافة إلى إمكانية تكوّن أملاك الدولة الخاصة عن طريق إبرام عقود التبادل بين الدولة أو الجماعات المحلية مع الخواص، ويكون طلب التبادل إما بطلب من المصلحة المعنية أو من مالك العقار المتبادل معه، ويكون التبادل بقرار من الوزير المكلف بالمالية بناء على مبادرة الوزير المسؤول عن القطاع الذي يتبعه العقار، ويتخذ القرار بعد دراسة شاملة وتحقيق في وضعية الملك تقوم به مصالح أملاك الدولة لاسيما فيما يتعلق بتحديد فارق القيمة بين العقارين، ويتم في النهاية وبناء على قرار إبرام عقد التبادل إما في شكل عقد إداري وإما في شكل عقد توثيقي.

وبمجرد إبرام العقد يدرج الملك ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، كما ينجم عن فارق القيمة إما تحصيل أو دفع مبلغ الفارق، وبالنسبة لأمولاك الجماعات المحلية (الولاية والبلدية) فيكون التبادل بعد قرار تتخذه السلطة المختصة بعد مداوات المجلس المعني وتطبق نفس الأحكام فيما يخص فارق القيمة.

ب/ الطرق غير التعاقدية:

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة كذلك بطرق غير الطرق التعاقدية السالفة الذكر إذ نص القانون رقم 30/90 على مجموعة من الأحكام القانونية الخاصة التي تضي على الأملاك صفة الملك الخاص التابع للدولة ومن بينها:

¹ - عمر حمدي باشا، عقود التبرعات، المرجع السابق، ص 66.

-أنظر أيضا: حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2017، ص 46-47.

² - نصت المادة 793 من القانون المدني على أنه "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

-الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها إذ نصت المادة 48 من القانون رقم 30/90 على أن الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة¹ طبقا للمادة 773 من القانون المدني.²

وتدرج هذه الأملاك ضمن ملكية الدولة عن طريق مجموعة من الإجراءات القانونية³ تبدأ بإصدار حكم يصرح بشغور وانعدام الوارث، وذلك بعد إنجاز تحقيق وبحث عن الورثة أو الملاك المحتملين، وفي آخر إجراء وبعد إعلان الشغور وانعدام الوارث بموجب حكم تسلم أموال التركات الشاغرة إلى الدولة.

كما أنه تجدر الإشارة إلى الأمر رقم 02/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 الذي نص على أيلولة أملاك المعمرين إلى الدولة، وهو ما جعل الدولة تدمج ضمن أملاكها الخاصة جميع الأملاك التي كانت تابعة للمعمرين، وأصبحت شاغرة بعد الحصول على قرار الشغور.⁴

هذا وتمتلك الدولة كذلك حطام السفن⁵ والكنوز التي تكتشف في توابع الأملاك الوطنية، كما تمتلك جميع الأشياء المنقولة والعقارية التي تكتسي طابع المنفعة العقارية من الجانب الخارجي، الأثري، الفني، ويعتبر حطام السفن ملكا للدولة ويتم بيعه وتودع عائداته في الخزينة العمومية، أيضا يمكن للدولة والجماعات المحلية أن تتجزر بأموالها

¹ هدى عبد الله، المرجع السابق، ص 313.

² نصت المادة 773 من القانون المدني على أنه: "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم" بمعنى أن الدولة وريثة من لا وريث له".

³ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 73.

⁴ صدر الأمر المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة بتاريخ 24 أوت 1962 ثم صدر المرسوم رقم 02/62 مؤرخ في 1962/10/22 المنشئ للتسيير الذاتي للمؤسسات الفلاحية الشاغرة ثم صدر المرسوم رقم 03/62 بتاريخ 23 أكتوبر 1962 المتعلق بالمعاملات العقارية الشاغرة (جريدة رسمية عدد 01 لسنة 1962)، ثم صدر المرسوم رقم 88/63 بتاريخ 18/03/1963 يتعلق بتنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة (جريدة رسمية عدد 19 لسنة 1963).

⁵ الكنز طبقا للمادة 57 من القانون رقم 30/90 هو كل شيء أو قيمة محمية أو مدفونة تم اكتشافها والعثور عليها بمحض الصدفة، ولا يمكن لأحد أن يثبت عليها ملكيتها.

- وأما الحطام فطبقا للمادة 55 من القانون رقم 30/90 فهو كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكوها في أي مكان، وكذا التي يكون مالكوها مجهولا.

عقارات ومنشآت عن طريق عقود الأشغال العامة، وبذلك فهذه المنشآت تدخل في تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.

إضافة إلى ذلك فإن المادة 72 من القانون رقم 30/90 نصت على أنه إذا فقد ملك من الأملاك الوطنية طبيعته ووظيفته اللتين تبرران إدراجه في هذا الصنف وجب إلغاء تصنيفه.

وقد عرّفت المادة 31 من القانون رقم 30/90 إلغاء التصنيف بأنه الإجراء الذي يجرى الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية وينزله إلى الأملاك الوطنية الخاصة، ويتم هذا الإجراء بموجب قرار يصدر إما عن الوزير المكلف بالمالية أو الوالي كل فيما يخصه وتلحق بعد ذلك الأملاك حسب أصلها إلى الأملاك الخاصة للدولة أو الجماعة الإقليمية التي تحوزها في أول الأمر وتثبت عملية التسليم في محضر رسمي.

كما نص القانون رقم 30/90 على طريقتي الاسترداد والإدماج فالاسترداد طبقا للمادة 17 الفقرة 5 منه، يقصد به تلك الأملاك التي يستولى عليها الغير بصفة غير شرعية، ويتم استردادها بالطرق القانونية.

أما الإدماج فيقصد به تلك الأملاك التي يتم إدماجها بمقتضى نص قانوني ضمن أملاك الدولة الخاصة ونذكر منها:

- أصول المؤسسات العمومية المحلية فقد أدمجت ضمن أملاك الدولة بموجب قرارات وزارية.

- الأراضي الصحراوية إذ نصت المادة 54 من القانون رقم 30/90 على أن الأراضي التي ليس لها سند ملكية ولا تكون محل حيازة هادئة ومستمرة لمدة 15 سنة على الأقل من تاريخ هذا القانون تكون ملكا للدولة.

- أملاك صندوق الثروة الزراعية التي لم يتم إرجاعها لأصحابها في الآجال فإنها حسب المادة 83 من القانون رقم 25/90 تدمج ضمن أملاك الدولة الخاصة.

2/- الطرق الاستثنائية:

لقد نصت المادة 26 من القانون رقم 30/90 على أنه إضافة إلى طرق القانون العام هناك طريقتان استثنائيتان لتكوين أملاك الدولة والجماعات المحلية وهما نزع الملكية واستعمال حق الشفعة.

أ/- نزع الملكية للمنفعة العمومية:

ويهدف هذا الإجراء إلى انتزاع ملكية الخواص بمقتضى قرار وهذا مقابل تعويض عادل ومنصف¹، ولقد نص عليه القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991² الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي (للقانون رقم 11/91) رقم 186/93 مؤرخ في 27/07/1993³.

إذ نصت المادة الثانية من القانون رقم 11/91 على أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعد طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.

ويخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء مسبق يشمل ما يأتي:

- التصريح بالمنفعة العمومية.

- تحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.

¹ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2002، ص228.

² - القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991 والصادرة بتاريخ 08 ماي 1991.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 51 لسنة 1993 والصادرة بتاريخ 01 أوت 1993.

- تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها.
 - قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها، ويجب أن توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.¹
- ب/- استعمال حق الشفعة:

يقصد بالشفعة حسب المادة 794 من القانون المدني رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد 795 وما يليها.

إلا أن الشفعة التي تمارسها الدولة تختلف عن الشفعة المذكورة في القانون المدني ذلك أنها لا تخضع إلى كل الشروط المنصوص عليها في المواد 795 وما يليها من القانون المدني بل أنها شبيهة أكثر بنزع الملكية منها إلى الشفعة²، مما جعل البعض يرى أنه من الأفضل أن يطلق عليها عبارة "حق الأفضلية" أو "حلول جبيري للدولة محل المشتري"، ويتأكد ذلك بالفعل إذا رأينا الأحوال التي تمارس فيها الدولة حق الشفعة وهي المذكورة بالمادة 99 من المرسوم رقم 427/12³ المحدد لشروط إدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفيات ذلك، والتي نصت على أنه: " يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب:

-المادة 118 من قانون التسجيل⁴.

-المادة 15 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لقانون وكفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

¹- أنظر هدى عبد الله، المرجع السابق، ص316.

²- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص51.

أنظر أيضا: عواطف عباد، ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة، تعليق على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10 "تعليق على مادة قانونية" مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 17 لسنة 2018، ص325.

³- المرسوم رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكفيات وإدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69 لسنة 2012 والصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

⁴- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 103 لسنة 1976 والصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 1976.

-المادتين 62 و 71 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المذكورين أعلاه وفق الشروط وحسب الكيفيات المقررة بموجب الأحكام والنصوص المتخذة لتطبيقها".

ثالثا/ أصناف الأملاك الوطنية الخاصة:

تصنف أملاك الدولة الخاصة بحسب طبيعتها إلى عقارات ومنقولات وهذا التقسيم يتميز بالبساطة ويتوافق مع القواعد القانونية التي تحكم كل نوع من هذه الأملاك.

أ- الأملاك العقارية:

وتشمل كل الأملاك التي يمكن اعتبارها عقارا، بمفهوم القانون المدني الذي عرّف العقار في المادة 683 منه بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهي منقول.

فالعقار يمتاز بالثبات وعدم القابلية للنقل ومنه فإن الأرض وكل ما التصق بها من بناء أو أغراس أو غير ذلك فهو عقار ويمكننا تقسيم الأملاك العقارية إلى الأراضي والعقارات المبنية.

1- الأراضي:

تعتبر الأرض هي الأصل في كل عقار بطبيعته، فالشيء يوصف بأنه عقار لثبوته في الأرض والتصاقه بها، والأرض قد تثبت زرا أو نباتا أو تشيّد فوقها نباتات أو تهيأ لهذا الغرض، وقد تكون أرض جرداء من كل شيء كما قد تكون أرض فلاحية أو رعوية أو صحراوية.

* الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية: عرّفها المادة 4 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 بأنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك مباشرة في الصناعة، أو بعد تحويله وهذا التعريف يضبط الأرض بمعيارين أساسيين وهما:

- الإنتاج أو قابلية الإنتاج الفلاحي بتدخل الإنسان، وعلى ذلك تخرج من دائرة هذه الأراضي تلك التي تنتج لطبيعتها دون تدخل من الإنسان.

- قابلية الإنتاج الفلاحي للاستهلاك الإنساني أو الحيواني أو الصناعي.

* الأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي: فالأراضي الرعوية عرّفتها المادة 11 من القانون رقم 25/90 بأنها كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعليها شجيرات أو أشجار علفية تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات.

* الأراضي ذات الطابع الرعوي: عرّفها المادة 12 من القانون رقم 25/90 بأنها كل أرض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق 100 ملم، وهي وليدة مراعي سابقة تدهورت وتشمل أيضا أراضي الأحراش وأراضي الحبوب الواقعة في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 300 ملم والنااتجة عن إصلاح المراعي الهضبة أو المساحات الحلفائية القديمة وحرثها.

* الأراضي الصحراوية: ونصت عليها المادة 18 من القانون رقم 25/90 وعرّفها بأنها كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم، وهو تعريف غير واضح وغير محدد وموجز ورغم أن المادة 19 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية ذكرتها ضمن الأراضي الجرداء إلا أن المادة 54 مكرر من القانون رقم 14/08 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 حددت الأراضي الصحراوية التي تدخل ضمن ملكية الدولة تحديدا واضحا إذا اشترطت شرطين هما:

- أن لا تكون لها سند ملكية.
- أن لا تكون محل حياة هادئة ومستمرة دون التباس منذ 15 سنة من تاريخ نشر هذا القانون ومنه فقد أخرجت من دائرة أملاك الدولة مجموع الأراضي الصحراوية التي هي موضوع حياة هادئة ومستمرة قبل تاريخ 20 يوليو 2008.
- وتدخل ضمن تسمية الأراضي الصحراوية جميع الأراضي القابلة للاستصلاح، والعبارة

هو تكوينها الجغرافي الناجم عن قلة نسبة الأمطار فيها مما يجعلها رملية.¹

* الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير:

الأراضي العامرة هي كل قطعة يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق، أو

¹ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 50.

غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات وذلك حسب نص المادة 20 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1/12/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.

أما الأراضي القابلة للتعمير فعرفت المادة 21 من القانون رقم 25/90 السالف الذكر بأنها كل قطعة أرض مخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير. وبالرجوع إلى المادة 19 من القانون ذاته نجد أن المشرع الجزائري يميز بين ثلاثة أنواع من الأراضي أو القطاعات وهي:

- القطاعات المبرمجة للتعمير
- قطاعات التعمير المستقبلية.
- القطاعات غير القابلة للتعمير.

2- العقارات المبنية:

لقد صدرت مجموعة من القوانين والتنظيمات بعد الاستقلال كانت سببا في تكوين رصيد هائل من العقارات التابعة لملكية الدولة الخاصة لاسيما تلك التي كانت في يد المعمرين إضافة إلى العقارات التي كانت مشغولة من قبل الإدارة الفرنسية. وقد عرّفت المادة 2 من القانون رقم 14/08 البناء بأنه كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة. وعليه فان هذه العقارات المبنية التابعة لأملاك الدولة الخاصة تتمثل في:

- البنايات الإدارية (كمقرات البلديات والولايات والوزارات ..).
- البنايات السكنية (مثلا السكنات الوظيفية....).
- البنايات ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي (كالمراكز التجارية).
- البنايات المخصصة لوزارة الدفاع (مثلا الثكنات العسكرية والمدارس العسكرية).
- البنايات الشاغرة (التي لا مالك لها).

ب/- الأملاك المنقولة:

لقد عرّفت المادة 693 من القانون المدني المنقول بأنه كل ما لا يعتبر عقارا، وهذا التعريف جاء بتحديد سلبي للمنقول فكل ما لا يمكن تسميته عقارا يعتبر منقول أي كل شيء

غير مستقر في حيزه ويمكن نقله دون تلف يعتبر منقول مثل الأشياء المادية والمعدات والنقود...

وتتمثل المنقولات المادية سواء كانت مخصصة للاستعمال أو غير قابلة للاستهلاك من الاستعمال الأول أو كانت أشياء ذات قيمة أو أشياء تافهة أو منقولات قابلة للاستهلاك من الاستعمال الأول، أو منقولات غير مخصصة للاستعمال والسندات والعناصر غير المادية للمحل التجاري والقيم النقدية، والأرصدة والأسهم والحصص والسندات والحقوق العينية أو المنقولة.

وما تجدر الإشارة إليه أن الأملاك الوطنية سواء كانت عمومية أو خاصة ففضلا على تنظيم المشرع الجزائري لطرق تسييرها بموجب المرسوم رقم 454/91¹ المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 فإنه أيضا وحماية لها حدد كيفية جردها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991².

وإن دراستنا في هذا البحث تقتصر على الأملاك الوطنية الخاصة دون الأملاك الوطنية العامة، وبالتحديد الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة لذا فيمكننا حصر هذه الأراضي فيما يلي:

- أراضي المعمرين التي كانت للدولة أو للولايات أو للبلديات.
- أراضي الأشخاص الذين كانت لديهم مواقف معادية لحرب التحرير.
- أراضي العرش.³
- الأراضي الفلاحية التابعة لشخص معنوي تابع للقانون الخاص المؤممة له طبقا لقانون الثورة الزراعية.⁴

¹ المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 والمتعلق بشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك، جريدة رسمية عدد 60 لسنة 1991 والصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991.

² المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 والمتعلق بجرده الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 60 لسنة 1991 والصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991.

³ نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، باتنة، الجزائر، 2014-2015، ص 14.

⁴ سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة - في مجال الملكية والتسيير - الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2004، ص 30.

- الأراضي الفلاحية التي لا مالك لها أو لا وارث لها اعتباراً أن الدولة وارثة لمن لا وارث له أي الأراضي الشاغرة.
- الأراضي الفلاحية التي كانت موضوع معاملات عقارية بين سنة 1954 و 1962 دون موافقة جبهة التحرير الوطني.
- الأراضي الفلاحية التي كانت محل معاملات خلافا لأحكام المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23/10/1992.¹

المطلب الثاني: أنواع الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة محل الاستغلال

قبل معرفة أنواع الأراضي الفلاحية لابد من اعطاء تعريف لها لذا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين فأما الفرع الأول فخصصناه لتعريف الأراضي الفلاحية وتبيان أنواعها وأما الفرع الثاني فخصصناه لتقسيم الأراضي الفلاحية.

الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية وأنواعها

يقصد بالأرض طبقة التراب السطحية التي تتناولها آلات الحراثة² وجمعها أراضي، والأراضي الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

وقد نصت المادة 4 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 على أن الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

وباستقراء هذا التعريف نجد أن المشرع الجزائري أعطى تعريفاً تقنياً للأراضي الفلاحية، أي أنه عرّف الأرض بما تنتجه من إنتاج سواء أكان زراعياً قابلاً للاستهلاك مباشرة أو زراعياً وقابلاً للتحويل صناعياً، وقد استعمل المشرع مصطلحات تقنية تميل إلى

¹ المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتضمن منع التصرف في الأموال العقارية الشاغرة، جريدة رسمية عدد 01 لسنة 1962.

² المنجد في اللغة العربية المعاصرة، الطبعة الأولى، دار المشرق بيروت، لبنان، سنة 2000، ص 18.

علم الاقتصاد الزراعي،¹ ومنه فكل أرض تصلح لاستغلالها للزراعة تعتبر أرضا فلاحية مهما كان نوع المحصول الذي تنتجه وحتى لو لم يتم استغلالها. ونظرا لأهمية الأراضي الفلاحية فقد شملها المشرع الجزائري بحماية قانونية، ذلك أنه منع تجزئتها وتفتيت الملكية العقارية الفلاحية حتى ولو كانت الملكية تابعة للأشخاص أي ملكية خاصة، إذ حدد بموجب المرسوم رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.²

بل الأكثر من ذلك فقد فرض المشرع في المادتين 87 و 88 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 عقوبات جزائية تصل إلى الحبس والغرامة على كل من يقوم بتغيير الوجهة الفلاحية لأراضي مصنفة على أنها فلاحية أو ذات وجهة فلاحية.³ وقد صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية وفقا للمادة 5 من القانون رقم 25/90 إلى ثلاثة أنواع من الأراضي وذلك تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي وهي:

*** الأراضي الفلاحية الخصبة جدا:**

ويقصد بالأراضي الفلاحية الخصبة جدا تلك الأراضي الفلاحية التي تكون طاقتها الإنتاجية عالية، وهي الأراضي العميقة، الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي، وهو ما نصت عليه المادة 6 من القانون رقم 25/90.

*** الأراضي الفلاحية الخصبة:**

الأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي، وهو ما نصت عليه المادة 7 من القانون رقم 25/90.

¹ أنظر: فيصل الوافي، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2016/2015، ص 15.

² المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، جريدة رسمية عدد 84 الصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 1997.

³ لقد نصت المادة 87 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2008 والصادرة بتاريخ 10 أوت 2008 على أنه: " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون "

*الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة:

وتشتمل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة على ما يلي:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

-الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

-الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية¹.

* الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة:

هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة، والبنية والانجراف².

الفرع الثاني: تقسيم الأراضي الفلاحية

مما سبق ذكره في الفرع الأول يتبين لنا بأن الأراضي الفلاحية لها خصائص تميزها عن غيرها من الأراضي، وتتمثل في كونها منتجة لمحاصيل زراعية بتدخل الإنسان الذي يقوم بحريتها وبزرها وسقيها، وسواء كان هذا الإنتاج سنوي أي دوري مثل زراعة الحبوب وقد يكون الإنتاج لعدة سنوات مثل زراعة الأشجار المثمرة فهو يستغرق سنوات حتى تكبر الأشجار ثم يصبح إنتاجها سنوي، أيضا فالأراضي الفلاحية لها دور اقتصادي وفعال في تنشيط الاقتصاد الوطني وتميمته وتحقيق الاكتفاء الذاتي سواء باستغلال المنتج مباشرة أو بتحويله إلى منتجات صناعية مثل المعلبات وغيرها.

وقد قسمت الأراضي الفلاحية في الجزائر إلى أنواع باختلاف الأراضي وموقعها والظروف المناخية والظروف السياسية لا سيما وأن الجزائر مرت بعدة أنظمة وتشريعات إذ خضعت الأراضي الفلاحية للنظام الإسلامي وللنظام العثماني ثم لنظام المستعمر الفرنسي ثم

¹ - أنظر المادة 8 من القانون 25/90، جريدة رسمية عدد 49 والصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

² - أنظر المادة 9 من القانون رقم 25/90.

توالت القوانين الجزائرية عليها بعد الاستقلال لذلك سوف نتطرق لدراسة بعض هذه الأنواع بإيجاز في النقاط التالية:

أولا/ أراضي العرش:

كانت أراضي العرش تحتل مساحات شاسعة في الجزائر وتتمتع بخصوبة عالية وهي كانت تعتبر مورد رزق لمستغليها من العروش والقبائل، إذ كان استغلال هذا النوع من الأراضي الفلاحية يخضع لمعيار حاجة أفراد العرش وحسب إمكانياتهم وقدرتهم¹. ويرجع تاريخ أراضي العرش إلى العهد العثماني المستمد من الشريعة الإسلامية إذ أن الأراضي الفلاحية في ذلك العهد كانت تقسم إلى أربعة أنواع: أراضي البايك المملوكة للدولة وأراضي العرش التي تعود ملكيتها للقبيلة وتعتبر أراضي غير مفرزة وأيضا أراضي الوقف وأراضي الملك وهي ملكية خاصة ومفرزة².

ونظرا لأهمية هذا النوع من الأراضي فقد كانت عرضة لطمع الاستعمار الفرنسي، إذ قامت الحكومة الفرنسية بعدة إجراءات لتوطين المعمرين الذين استقدمتهم إلى الجزائر، وأصدرت عدة قوانين من أجل نزع ملكية الأراضي، وتم بذلك إدماج مساحات شاسعة في ملكية الدولة الفرنسية بما فيها أراضي العرش، وبذلك فقد الجزائريين أكثر من 45 بالمائة من أراضيهم³.

كما عمدت السلطات الفرنسية إلى إصدار نصوص قانونية بهدف التأسيس للملكية الفردية بدل الملكية الجماعية لأراضي العرش وقد اتبعت في ذلك سياسة مرحلية، حيث قامت في البداية بتحديد مجال اتساع أقاليم العروش بتقسيمها إلى دواوير والقضاء بالتالي على الوحدة والترابط الاجتماعي الذي كان يميزها، ثم أجرت عمليات التحقيق الجزئي والتحقيق الإجمالي، والتي توجت بتسليم سندات ملكية فردية لكل فرد من هذه العروش⁴.

¹ - نعيمة حاجي، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 19.

² - سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص 40.

³ - عبد النور بن سليمان، امتلاك الأراضي الفلاحية والرعية في العرف الجزائري (منطقة ترار نموذجاً دراسة أنثروبولوجية ريفية)، أطروحة دكتوراه، جامعة تلمسان، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، قسم الثقافة الشعبية، الجزائر، السنة الجامعية 2011-2012، ص 35.

⁴ - نعيمة حاجي، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 29.

وبعد استقلال الجزائر حاولت الحكومة التكفل بأراضي العرش خاصة فيما يتعلق بطبيعتها القانونية المعقدة، وفي ذلك تأثرت السياسة العقارية بالتوجه الاقتصادي للجزائر ألا وهو النظام الاشتراكي والذي تحوّل فيما بعد إلى النظام الليبرالي وقد أثر ذلك على أراضي العرش تأثيراً مباشراً.

ولم يصدر أي نص تشريعي يؤطر هذا النوع من الأراضي إلى غاية سنة 1971 عندما صدر قانون الثورة الزراعية رقم 73/71، والذي نص على إدماج أراضي العرش ضمن صندوق الثورة الزراعية، كما صدر القانون رقم 43/75 المتعلق بالرعي وكذا ميثاق السهوب الذي جاء تنفيذا لمبادئ الثورة الزراعية بخصوص الأراضي الرعوية، وقد أثرت القوانين المتتالية على أراضي العرش، ثم أدمجت أراضي العرش في المستثمرات الفلاحية وفقاً للقانون 19/87، ولكن بصدور دستور 1989 تبنت الجزائر نظام الاقتصاد الحر وبذلك غيرت سياستها العامة وتم إرجاع الأراضي التي أدخلت في صندوق الثورة الزراعية إلى أصحابها ماعدا أراضي العرش، والتي أصبحت خاضعة للقانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية بموجب المادة 83 من دستور 1989.

وبذلك اعتبر المشرع الجزائري أراضي العرش تابعة للأملاك الوطنية ضمناً، لكن بصدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري والذي يشكل الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في الجزائر فقد نص في المادة 23 منه على تصنيف الملكية العقارية إلى الأصناف التالية: الأملاك الوطنية، وأملاك الخواص أو الأملاك الخاصة والأملاك الوقفية، وبالتالي لم تصنف أراضي العرش كنظام قانوني مستقل بذاته، ولكنه بعد تعديل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 تم تعديل المادة 85 السالفة الذكر بالمادة 13 منه والتي نصت صراحة على أن أراضي العرش والبلديات تعد من الأملاك الوطنية الخاصة¹.

¹ -سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص 60.

أنظر أيضاً: عمر حمدي باشا ولبلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 193.

وتطلق تسمية أراضي العرش في وسط وشرق الجزائر، بينما في غربها فتطلق تسمية أراضي السابقة أو السبيقة وتعني التقدمية¹، وبخصوص مصطلح العرش فقد ورد في القرآن الكريم في العديد من السور القرآنية، وعرش جمعها عروش وأعراش، ووردت في معاجم اللغة العربية عدة معاني لها أهمها: عرش بمعنى كرسي عالي المستوى يجلس عليه الحاكم أو المالك ليؤدي مهامه، وأيضاً يقصد بعرش سقف فعرش البئر هو ما يوضع فوق البئر ويغطيه وعرش البيت بمعنى سقفه.

ويقصد بالعرش هو مجموعة من السكان لهم نفس العادات والتقاليد ويتكون من عدة دواوير وتوجد أراضي العرش في المناطق التي تتسم بقلة خصوبة أراضيها مثل مناطق وهران الداخلية وجهات التيطري الجنوبية وأطراف بيلك قسنطينة.²

وتعني كلمة عرش أيضاً شغل أفراد العشائر الأراضي الفلاحية وبسط سلطانها عليها وكأنها تغطية كالسقف.

وتعتبر أراضي العرش من أراضي الدرجة الثانية أو الثالثة من حيث درجة الخصوبة، وتقع أغلبها في الجبال والمنحدرات بمناطق الهضاب العليا.³

وبالرجوع إلى القانون الجزائري فإنه لم يعط تعريفاً لأراضي العرش واكتفى بتحديد طبيعتها القانونية واعتبارها تابعة لأمالك الدولة، وكذلك القضاء الجزائري فبالرغم من كثرة المنازعات التي يفصل فيها والتي تتعلق بهذا النوع من الأراضي إلا أنه لم يعرفها واكتفى بما نص عليه القانون.

ولكن الكثير من رجال القانون حاولوا تعريف هذا النوع من الأراضي الفلاحية فمنهم من اعتبرها تلك الملكيات التي تستغل جماعياً فيكون لكل شخص نصيبه حسب حاجته

¹ عابدة ديرم، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، باتنة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2013، ص 14.

² عائشة حريتي، عقد الامتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر I بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية سعيد حمدين، 2021/2020، ص 31.
أنظر أيضاً: فيصل الوافي، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 22.

³ كمال حوشين، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2007/2006، ص 90.

ويعود حق التصرف فيها إلى سكان القبيلة أو الدوار عن طريق شيخ الدوار أو زعيم القبيلة أو مجلس الجماعة.¹

وعرّفها البعض كما يلي: "إن أراضي العرش أو السبقية يعود التصرف فيها إلى سكان القبيلة، وتسود في المناطق التي استقر فيها البدو وشبه البدو، حيث يمارسون فيها الزراعة والرعي، ويتميز نمطها السائد بالملكية الجماعية للأراضي، وهي الملكية السائدة لدى غالبية أفراد المجتمع الريفي الجزائري."²

وعرّفها البعض الآخر بأنها الأراضي التي تملكها العائلات الممتدة أو القبائل كقبيلة النمامشة إذ غالبا ما يكون الجد الأول للعائلة أو شيخ القبيلة له وثائق اثبات عرفية لهذه الملكية.³

وعرّفت أيضا بأنها تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي.⁴

والملاحظ أن الوضع القانوني لأراضي العرش قد اختلف في وقتنا الحالي عما كان عليه سابقا، ذلك أنها تعتبر حاليا أرضا تابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتستغل بشكل مشاع، وأنها قد تكون أراضي فلاحية وقد تكون أراضي رعوية لا تصلح للفلاحة، ويستغل بعضها من طرف أسر وعروش وفقا للعرف ومنها ما يستغل وفقا لعقد الامتياز الفلاحي أو في شكل محيطات الاستصلاح.

ويمكن تعريف أراضي العرش بأنها عبارة عن أراضي فلاحية ورعوية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم، الخاضع

¹ نعيمة حاجي، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص46.

² عبد النور بن سليمان، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص22.

³ سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص40.

أنظر أيضا: بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2001، ص70.

⁴ عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص187.

للأعراف المحلية كما يستغل البعض منها في إطار الاستصلاح أو الامتياز الفلاحي، وقد تحولت مساحات معتبرة منها إلى أراضي بلدية وأراضي ملكية خاصة¹. وتمتاز أراضي العرش بأنها ذات استغلال جماعي (ملكية جماعية مع الاستغلال الفردي)، وأنها لا تقبل القسمة ولا يمكن التصرف فيها بالبيع أو الميراث أو غيره، وأن حق الانتفاع بها يعود لكل فرد أو أسرة حسب احتياجاته، وأن حق الانتفاع مقتصر على الذكور دون الإناث.²

وما يمكننا استخلاصه أن أراضي العرش نشأت نتيجة عدة عوامل تاريخية وطبيعية إضافة للنزعة الجماعية التي كانت سائدة، وهي أراضي منحت من طرف الدايات الأتراك للقبائل والعروش المواليين لهم، وبذلك ينتج للعرش أو القبيلة حق الانتفاع بها فقط دون تملكها ودون التصرف فيها. ثانيا/ أراضي بلدية:

البلدية هي إدارة محلية وهي من فروع الإدارة المركزية وهي تمارس نشاطها بواسطة هيئات منتخبة من سكانها المحليين تحت رقابة وإشراف الحكومة المركزية.³ وتتميز البلدية بكونها وحدة اجتماعية أو هيئة إدارية لا مركزية إقليمية⁴ تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ولها أهلية التقاضي ولها أملاك عقارية وأملاك منقولة، ولعل

¹ نعيمة حاجي، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص50.

² عائدة ديرم، المرجع السابق، ص15-16.

³ دنيا زاد لحرش، تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة- كلية الحقوق، الجزائر، المجلد 52 العدد 4 لسنة 2015، ص100. أنظر أيضا: سامي الوافي، نظام البلدية في التشريع الجزائري (على ضوء قانون البلدية 10/11 المؤرخ في 22 جويلية 2011)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2015، ص21.

⁴ عرّف القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جويلية 2011 المتضمن قانون البلدية، (جريدة رسمية عدد 37 لسنة 2011 والصادرة بتاريخ 3 جويلية 2011) البلدية بأنها هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وتحدث بموجب القانون، بينما عرّفها القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أبريل 1990 (المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1990 والصادرة بتاريخ 11 أبريل 1990) بأنها الجماعة الإقليمية الأساسية وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتحدث بموجب القانون، كما عرّفها سابقه القانون رقم 24/67 المؤرخ في 18 جانفي 1967 (المتعلق بالقانون البلدي، جريدة رسمية عدد 6 لسنة 1967 والصادرة بتاريخ 18 جانفي 1967) على أنها الجماعة الإقليمية السياسية والإدارية والاقتصادية والاجتماعية الأساسية.

أهم الأملاك العقارية للبلدية تتمثل في الأراضي لاسيما الأراضي الفلاحية وأما العقارات والأراضي الحضرية فقد أوكلت مهمة تسييرها إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وللبلدية حق الرقابة على التسيير.

وتتكون أراضي البلدية من الأراضي التي تملكها البلدية والأراضي المقتناة من طرفها من السوق والأراضي المكتسبة عن طريق ممارستها لحق الشفعة والأراضي المكتسبة من جراء تطبيق إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية.¹

وتعتبر أراضي البلدية من أراضي الدرجة الثانية أو الثالثة من حيث درجة الخصومة ويقع أغلبها في الجبال والمنحدرات بمناطق الهضاب العليا وقد تم ضمها إلى الأملاك الوطنية عن طريق صندوق الثورة الزراعي فقد تم حتى شهر جويلية 1973 توزيع 730.756 هكتار ولا يوجد من بينها سوى مساحة 536.054 هكتار كانت إما تابعة للبلدية أو للولاية أو الدولة.

ونظرا لأهمية العقارات التابعة للبلدية فقد أولى المشرع أهمية كبيرة لها وأجرى عدة إصلاحات قانونية تهدف جلها لحماية هذه الأملاك العقارية والتي تعتبر أملاكا وطنية، لعل أهمها إلغاء القانون رقم 08/90 بموجب القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جويلية 2011 المتعلق بالبلدية، والذي جعل مهمة حماية الأملاك العمومية التابعة للبلدية موكلة للمجلس الشعبي البلدي والذي هو مجلس منتخب.

ثالثا/ الأراضي الوقفية:

يعتبر الوقف مؤسسة إسلامية نشأت وتطورت في ظل الحضارة الإسلامية وقد أدت دورها كاملا فيما مضى في المجتمع الإسلامي، وقد اعتمدت الأجيال السابقة في تدعيم مجالات مختلفة من الحياة الاجتماعية والاقتصادية على الأوقاف وكان للوقف أهمية كبيرة في تاريخ الإسلام والمسلمين وعرفت تطور وتنوع.

1/ - تعريف الوقف:

للوقف عدة مرادفات منها الحبس والمنع والتسبيل لذا لابد من تحديد تعريف لغة ثم اصطلاحا.

¹ دنيا زاد لحرش، المقال السابق، ص 108.

أ/- تعريف الوقف لغة:

وقف في لغة العرب له عدة معاني منها ما ورد في المعجم الوسيط: وَقَفَ وَقُوفًا، وَقَفَ قَامَ من جلوس وسكن بعد المشي ووقَّفَ على الشيء أي عَاقَبَهُ، والوقْفُ قد يدل على الكثير من المعاني منها الحبس والمنع، مثلا نقول وقفت عن السير إذا منعت نفسي عنه.

وقد عرّف الفقيه أبي حنيفة الوقف بأنه: "حبس العين على حكم ملك الواقف، والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات الخير والبر في الحال أو المآل".¹

ب/ تعريف الوقف اصطلاحا:

يختلف تعريف الوقف في الشريعة الإسلامية وفقا لاختلاف المذاهب، فقد كان الوقْفُ يعرف باسم الحَبْس، والثابت فقها أن الوقْف لم يعرّف تعريفا جامعا مانعا لاختلاف نظرة الشريعة الإسلامية اليه.

فقد عرّفه المذهب الحنفي على أنه: "حبس العين على ملك الواقف والتصرف بمنفعتها على جهة من جهات البر في الحال أو في المآل".

وأما المذهب الحنبلي والمذهب الشافعي فقد عرّفا الوقف بأنه حبس العين على ملك الله تعالى والتصدق بالمنفعة على جهة من جهات البر ابتداءً وانتهاءً، أي أن الوقف يخرج المال الموقوف من ملك واقفه ويمنعه من التصرف في العين الموقوفة.²

بينما عرّفه المذهب المالكي على أنه: "حبس العين عن التصرفات التمليكية مع بقائها على ملك الواقف والتبرع اللازم بريعتها على جهة من جهات البر"، ويرى المالكية بأن الوقف لا يخرج المال الموقوف من ملكية واقفه بل يبقى ملكه لكنه يمنع من التصرف فيه تصرفا ناقلا لملكه.

ومن بين التعريفات الفقهية الحديثة تعريف الإمام محمد أو زهرة والذي جاء فيه بأن: "الوقف هو منع التصرف في ربة العين، التي يدوم الانتفاع بها، وجعل منفعتها لجهة من جهات الخير ابتداءً وانتهاءً".¹

¹ محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والأوقاف، دار الجامعة للطباعة والنشر بيروت- لبنان، الطبعة الرابعة، 1982، ص304.

² محمد مصطفى شلبي، المرجع نفسه، ص307.

ج/- تعريف الوقف قانونا:

لقد عرّفت المادة 213 من القانون رقم 11/84 المتعلق بقانون الأسرة والمؤرخ في 09/06/1984 المعدل والمتمم، الوقف بنصها على أنه: "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق".²

كما عرّفت المادة 31 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 والصادر بتاريخ 18/11/1990 الأملاك الوقفية بأنها الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما للغير الذي يعينه.³

وبعد صدور قانون الأوقاف رقم 10/91⁴ المؤرخ في 27/04/1991 أورد المشرع الجزائري في مادته الثالثة تعريفا للوقف بنصه على أنه هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير.

وقد نصت المادة الخامسة من القانون نفسه على أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إدارة الوقف وتنفيذها، وقد اعتبرت المادة 17 من ذات القانون بأنه إذا صح الوقف زالت ملكية الواقف ويؤول حق الانتفاع إلى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف وشروطه.

ويتضح مما سبق أن المشرع الجزائري خالف رأي المذهب المالكي إذ أنه أخرج العين الموقوفة من ملكية الواقف ولم ينقلها إلى الموقوف عليهم أي أن المشرع أخذ بالمذهب الشافعي والمذهب الحنبلي، طالما اعتبر الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية.

2/- أنواع الوقف:

للوقف نوعان تبعا للجهة الموقوف عليها، وقف عام ووقف خاص، وقد أخذ المشرع الجزائري بهذا التقسيم في المادة السادسة من القانون رقم 10/91 التي نصت على أن الوقف نوعان عام وخاص.

¹ محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، 1972، ص 41.

² جريدة رسمية عدد 24 لسنة 1984 والصادرة بتاريخ 12 جوان 1984.

³ نصت المادة 31 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 على أن: "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما، تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوطاء الذين يعينهم المالك المذكور".

⁴ جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991 والصادرة بتاريخ 08 ماي 1991.

أ/ الوقف العام:

الوقف العام حسب ما نصت عليه المادة السادسة من القانون رقم 10/91 السالفة الذكر هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، مثلا وقف أرض لحساب مستشفى¹، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات وهو قسمان:

* قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ.

* قسم لم يحدد فيه وجه الخير الذي يبغيه الواقف فيسمى وقفا عاما أي غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات.

ب/ الوقف الخاص:

عرّفته أيضا المادة السادسة بأنه ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليه، والوقف الخاص يصبح وقفا عاما إذا لم يقبله الموقوف عليه.

رابعاً/ الأراضي المستصلحة:

بالرغم من الأنظمة التي أوجدها المشرع الجزائري بعد الاستقلال لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية بعد مغادرة المعمرين الجزائر وتركهم آلاف الهكتارات الشاسعة والخصبة، وبالرغم من تعبئة السلطات الجزائرية السياسية والإدارية وسائل مالية ومادية معتبرة وبصفة مستمرة منذ سنة 1971، فقد فشلت كل الأنظمة لاسيما نظام الثورة الزراعية نظرا للمشاكل التي واجهتها وأهمها مشكلة تجزئة الأراضي تجزئة مفرطة مما حاد عن تحقيق الأهداف المرجوة.

وبسبب محدودية النتائج الاقتصادية للأنظمة السابقة ونظرا للنتائج الضعيفة المسجلة منذ الاستقلال، وعدم قدرة القطاع الفلاحي على تلبية الحاجيات الغذائية المتزايدة للسكان، قررت الدولة إيجاد حلول مجدية للنهوض بالقطاع الفلاحي وتوسيع المساحات المستغلة فكان نتاج ذلك صدور القانون رقم 18/83 المؤرخ في 18 أوت 1983¹ والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

¹ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 24.

وقد توسع اكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح عبر العديد من النصوص القانونية اللاحقة للقانون رقم 18/83، وذلك في إطار تشجيع الاستثمار واكتساب ملكية مساحات شاسعة للأراضي الفلاحية والتي تتطلب تكاليف باهضة وتساهم فيها الدولة بتحمل جزء كبير من التكاليف مع فرض أكثر قيود، وذلك من خلال عدة مراسيم أهمها المرسوم التنفيذي رقم 289/92² المؤرخ في 6 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.

أيضا المرسوم التنفيذي رقم 483/97³ المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998⁴.

وما يجدر ذكره أن الاستصلاح لم يكن مقتصرًا ظهوره على القوانين الوضعية السالفة الذكر، بل أن له مرجعا دينيا ذلك أن ملكية الأرض تعود لله سبحانه وتعالى وأن الله أجاز استغلالها والانتفاع بها والإنفاق منها كنوع من أنواع الحياة، بالإضافة إلى أن الملكية العامة والجماعية لهذه الأرض يعود الفضل فيها إلى الله، كما أن الملكية الفردية لم تلغ في الإسلام إذ وجدت قبل ظهوره ولم يتم تغييرها، كما أقرها الإسلام وذلك من خلال استصلاح الأرض عملا بقوله صلى الله عليه وسلم: "من أحيا أرضا ميتة فهي له" أي أن شرط العمل يتيح للفرد الحق في تملك الأرض⁵.

¹ القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 34 لسنة 1983، والصادرة بتاريخ 16 أوت 1983.

² المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 6 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1992، والصادرة بتاريخ 19 جويلية 1992.

³ المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 83، والصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 483/97، جريدة رسمية عدد 88، والصادرة بتاريخ 25 نوفمبر 1998.

⁵ حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2016/2017، ص 17.

1/-تعريف استصلاح الأراضي وأهدافه:

كلمة الاستصلاح لغة مشتقة من الفعل استصلح ويقصد بها طلب صلاح الشيء واستصلح الأرض تعني طلب صلاحها للزراعة أو غيرها. لقد عرّفت المادة 8 من القانون رقم 18/83 الاستصلاح على أنه كل عمل من شأنه جعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغرسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها.

فكل أرض قابلة للفلاحة والاستغلال وتكون تابعة للأملاك الوطنية وغير مخصصة وتكون غير مستغلة، فالقيام بأي عمل من أعمال الغرسة أو الفلاحة فيها يعتبر استصلاحا لها وجعلها مفلحة ومنتجة، مثل الأراضي الصحراوية لاسيما وأن المياه الجوفية متواجدة بنسبة كبيرة في الصحراء والدليل على ذلك آلاف الهكتارات التي تم استصلاحها وتنقيتها من الأحجار وأصبحت مثمرة ومنتجة لاسيما في ولايات الجنوب الجزائري.¹

والملاحظ على التعريف الوارد في المادة الثامنة السالفة الذكر أنه فتح المجال أمام أعمال الفلاحة وأعطى في الفقرة الثانية من المادة نماذج فقط عن هذه الأعمال محاولا بذلك الاحتياط في تعداد الأعمال فذكرها على سبيل الاستدلال لا الحصر إذ قيدها بلفظ "يمكن"، كما اقتصر فعل الاستصلاح على الأعمال وليس على الكيفية.² وقد طبق قانون الاستصلاح على الأراضي الصحراوية أو التي لها مميزات مشابهة وكذلك الأراضي التابعة للأملاك الوطنية وتكون غير مخصصة وفقا لما نصت عليه المادة 4 من القانون رقم 18/83.

وقد استثنى المشرع الجزائري من نطاق تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي وصندوق الثورة الزراعية ومنه فالاستصلاح لا يمكن تطبيقه إلا على

¹ أنظر المادة 6 من القانون رقم 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية.

² حسناء بوشريط، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 21.

الأراضي الزراعية والأراضي الرعوية والحلفائية وأراضي العرش وأراضي البلديات والأراضي الوقفية.¹

وقد اعتبر البعض استصلاح الأراضي ذا مفهوم تقني بحت إذ أنه يهدف إلى توسيع رقعة الأراضي الصالحة للفلاحة، لكن هذا المفهوم لا يتطابق من حيث الواقع مع محتوى نص المادة 4 من القانون رقم 18/83 فهو تصرف قانوني قد يتخذ كذريعة لخصوصية جزء مهم من الملكية العامة خاصة بعد أن اجتازت السلطة وبنجاح اختبار خصوصية العقارات السكنية والمهنية وذات الطابع التجاري والحرفي² بمقتضى القانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فيفري 1981.³

وأما عن الأهداف التي كان المشرع الجزائري يسعى لتحقيقها من وراء سنه لقانون الاستصلاح فتكمن فيما يلي:

- 1- اقرار الدولة بحق الملكية العقارية لكل شخص جزائري يقوم باستصلاح أرض فلاحية بأمواله الخاصة وبذلك تشجيع الملكية الفردية، فكل من يستصلح أرضا يصبح مالكا لها.
- 2- التقليل من النزوح الريفي إلى المدن التي أصبحت تشهد اكتظاظا كبيرا والتشجيع على هجرة المواطنين إلى المناطق الصحراوية لاستصلاحها وتعميرها من أجل تحقيق التوازن من حيث الكثافة السكانية والاكتفاء الذاتي بين شمال البلاد وجنوبها.
- 3- تشجيع المواطنين على استصلاح واستغلال أقصى ما يمكن من الإمكانيات الزراعية في البلاد من أجل زيادة المساحة الصالحة للزراعة وتحقيق الأمن الغذائي والتقليل من اللجوء إلى الاستيراد من الخارج لاسيما في الصناعات الغذائية الكبرى كالحبوب.

¹ نعيمة حاجي، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، الجزائر، المجلد 11 العدد 2 لسنة 2018، ص 401.

² الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خصوصية المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2005، ص 123.

³ القانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، جريدة رسمية عدد 6، والصادرة بتاريخ 10 فيفري 1981.

2/- شروط اكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح:

باستقراء مواد القانون رقم 18/83 والمرسوم التنفيذي له رقم 724/83¹ المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 يتبين لنا بأن شروط الحصول على الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح نوعان، شروط تتعلق بالطالب أي المستصلح وشروط تتعلق بالأراضي محل الاستصلاح نوجزها فيما يلي:

أ/- الشروط المتعلقة بشخص المترشح:

كباقي القوانين فقد اشترط المشرع توافر الجنسية الجزائرية في طالب الاستصلاح إذ نصت المادة 3 من القانون رقم 18/83 على أن كل شخص طبيعي متمتع بحقوقه المدنية أو معنوي تابع للنظام التعاوني وجزائري الجنسية، يجوز له أن يمتلك أرضا فلاحية وذلك عن طريق الاستصلاح، ويعتبر شرط الجنسية أمراً منطقياً لأن في نهاية الاستصلاح سوف تملك الأرض المستصلحة للمستصلح فلا يمكن أن يمتلكها أجنبي، ويشترط أيضاً أن يكون المترشح متمتع بحقوقه المدنية، ولكن المشرع لم يشترط أن لا يكون للمترشح ماض أو مواقف معادية لثورة التحرير الوطني كما كان يشترطه في القانون رقم 19/87. وبالنسبة للشخص المعنوي فيقتصر الأمر على التعاونيات الفلاحية فقط وبالتالي فالجنسية الجزائرية تشترط بالنسبة للتعاونية فقط دون أعضائها.

- ويشترط أن يتعهد المستصلح بإنجاز مشروع الاستصلاح الذي قدم طلبا بخصوصه، إذ أنه إذا لم يكمل المترشح مشروعه في استصلاح الأراضي الفلاحية ولم يجعلها منتجة فإنه يتم إلغاء عملية التنازل عن ملكية الأراضي الفلاحية محل الاستصلاح له.

- أيضاً يشترط أن يقوم المستصلح بمشروع الاستصلاح وفقاً للبرنامج المحدد، أي أن تتم عملية الاستصلاح في أجل 5 سنوات طبقاً للمادتين 8 و9 من القانون رقم 18/83 وتقوم اللجنة المختصة بمراقبة ذلك ويمكنها تمديد الأجل ومنح المستصلح مدة إضافية إذا حال دون إتمامه للمشروع قوة قاهرة.²

¹ المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية، جريدة رسمية عدد 51 لسنة 1983، والصادرة بتاريخ 13 ديسمبر 1983.

² حسناء بوشريط، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص44.

ب/- الشروط المتعلقة بالأراضي محل الاستصلاح:

كما سبق ذكره فالمادة 4 من القانون رقم 18/83 قد حددت الأراضي القابلة للاستصلاح وهي تلك الأراضي التابعة للأموال الوطنية والباقية بعد استبعاد الأراضي المنتجة ويتم تحديد وحصر هذه الأراضي إما بمبادرة من الجماعات المحلية أي البلدية والولاية أو بطلب من المترشح أي طالب الاستصلاح، وقد تكون هذه الأراضي خارج المحيط أي معزولة أو تكون ضمن تجمعات فلاحية موجودة مسبقا.

وغالبا فالاستصلاح يكون في الأراضي الصحراوية أي الجنوب الجزائري والهضاب العليا أي المناطق المنطوية على مميزات مماثلة للأراضي الصحراوية.

إذن يشترط أن تكون الأراضي محل طلب الاستصلاح:

-تابعة للأموال الوطنية.

-فلاحية أو ذات وجهة فلاحية غير مخصصة¹ أي أراضي غير منتجة وغير مخصصة.
-أراضي صحراوية أي موجودة في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100مم في السنة وهي تمتاز بتطلبها أشغال خاصة بتهيئة الأرض وتوصيل مياه السقي ومنه فهي تحتاج أموال ضخمة².

ولقد استثنى المشرع ضمنا في المادة 14 من دستور 1976³ من مجال تطبيق القانون رقم 18/83 الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو للصندوق الوطني للثورة الزراعية، بمعنى أن الأراضي الزراعية والرعية والطفائية وأراضي العرش وأراضي البلديات

¹ يقصد بالأراضي الغير مخصصة هي التي لم تستعمل في مهمة تخدم الصالح العام أي لم توضع تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.

² نظرا لطبيعة الأراضي محل الاستصلاح ونظرا لما تطلبه من أموال ضخمة لاستصلاحها فقد نص المشرع على إمكانية حصول المستصلح على مساعدات مالية في شكل اعتمادات مخصصة لتمويل برامج الاستصلاح وبإمكانه الحصول على قروض أيضا، كما أن المشرع أعفاه من الرسوم والحقوق المفروضة على مواد التجهيز واللوازم الضرورية لتنفيذ برامج الاستصلاح.

³ نصت المادة 14 من دستور 1976 على أنه: "تحدد ملكية الدولة بأنها الملكية المحوزة من طرف المجموعة الوطنية التي تمثلها الدولة، وتشمل هذه الملكية بكيفية لا رجعة فيها: الأراضي الرعية، والأراضي المؤممة زراعية كانت أو قابلة للزراعة، والغابات، والمياه، وما في باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والمصادر الطبيعية للطاقة وللثروات المعدنية الطبيعية والحية للجرف القاري وللمنطقة الاقتصادية الخاصة..."

والأراضي الوقفية كلها غير قابلة للتملك عن طريق الاستصلاح لأنه تم إدماجها في صندوق الثروة الزراعية.

ويرى البعض أن تحديد الأراضي التي تكون محل الاستصلاح والتي هي غير منتجة وغير مخصصة وتابعة للأملاك الوطنية الخاصة والباقية بعد استبعاد الأصناف السالفة الذكر يعتبر أمرا صعباً، لاسيما وأن تحديد هذه الأراضي يجب أن يتطابق مع أهداف القانون رقم 18/83 وبالأخص زيادة مساحة الأراضي الزراعية التي تقدر حالياً بـ17 بالمائة من المساحة الكلية للجزائر وهو ما يعادل 4080 مليون هكتار.¹

3/- إجراءات الحصول على الاستصلاح:

تتمثل إجراءات الاستصلاح فيما يلي:

أ/- تقديم طلب الاستصلاح:

إذ يجب على الشخص الذي يرغب في استصلاح قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية أن يقدم ملفاً مرفقاً بطلب مكتوب بيدي فيه رغبته في استصلاح القطعة الأرضية ويقدم الطلب إلى رئيس الدائرة التي يوجد بدائرة اختصاصها القطعة محل الطلب. ويشتمل الملف على الطلب الخطي والذي يبين فيه هوية المترشح وأيضاً يحدد فيه موقع القطعة الأرضية المراد استصلاحها وحدودها ومساحتها، ويرفقه أيضاً بمخطط إذا كانت القطعة محل الطلب تقع خارج محيط الاستصلاح المحدد من قبل الدولة إذا كان ذلك ممكناً، ويبين أو يحدد برنامجه في عملية الاستصلاح المراد القيام به ومبلغ الاستثمار المخصص له.

بعد استلام الملف على مستوى المصلحة المختصة لذلك يتم عرضه على اللجنة التقنية للدائرة، والتي تتكون من ممثلين محليين لمصالح الفلاحة والري وإدارة أملاك الدولة على مستوى الدائرة بدراسة الملف ثم تصدر رأيها التقني بإمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح وذلك في أجل أقصاه شهر واحد من تاريخ استلامها للملف، ثم يحوّل الملف بعد موافقة اللجنة التقنية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص أي الذي تقع في

¹ حسناء بوشريط، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 37.

دائرة اختصاصه القطعة محل طلب الاستصلاح ليقدّم هذا الأخير الملف أمام المجلس الشعبي البلدي للمداولة في شأن قبول الطلب من عدمه.

ب/ - صدور قرار التنازل عن الأرض محل الاستصلاح:

بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي في طلب الاستصلاح وصدور قراره بالموافقة يحوّل الملف إلى الوالي ليصدر قرارا بالتنازل عن الأرض محل الاستصلاح مقابل الدينار الرمزي، ثم يرسل الوالي قراره إلى مديرية أملاك الدولة بالولاية لتعدّ عقد الملكية، والذي يتضمن شرط(فاسخ أو واقف) بطلان عقد الملكية في حال عدم إنجاز مشروع الاستصلاح في المهلة المحددة، ويسجل هذا العقد بمصلحة التسجيل والطابع ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

ج/ - معاينة عملية الاستصلاح بعد مرور خمس سنوات من عقد الملكية:

بعد مرور خمس سنوات من تحرير عقد الملكية السالف الذكر والذي تضمن شرطا فاسخا تقوم اللجنة المختصة ببناء على طلب المستصلح (المستفيد من عملية الاستصلاح) بمعاينة القطعة أو القطع الأرضية محل الاستصلاح والوقوف على مدى انتهاء عملية الاستصلاح وتقدم الأشغال ودخول الأرض في عملية الإنتاج، وتتكون هذه اللجنة من رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي والممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين والممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية والممثل المحلي لمصالح الري والممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة.

وتعدّ اللجنة السالفة الذكر تقرير بالمعاينة وإذا كان إيجابيا فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يطلب من الوالي رفع شرط البطلان الوارد في عقد الملكية وذلك خلال أجل 15 يوم الموالية لتسليم التقرير الإيجابي.

وأما إذا كان التقرير سلبي فإن عقد الملكية يفسخ أو يمدد أي يمنح أجل إضافي للمستصلح إذا كانت هناك ظروف قاهرة حالت دون إتمام عملية الاستصلاح.

4/- تقييم قانون الاستصلاح:

يمكن القول أن محتوى قانون استصلاح الأراضي يتجسد في نقل ملكية قطعة أرضية فلاحية إلى القائم بأعمال الاستصلاح المذكورة على سبيل المثال في المادة 8 من القانون

رقم 18/83، والذي هو شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني ويكون جزائري الجنسية مقابل دينار رمزي.¹

ويعتبر قانون استصلاح الأراضي خطوة جريئة كبدائية لنوايا السلطة في التوجه إلى خصخصة القطاع الفلاحي بشكل تدريجي طالما وأنه يملك الأرض الفلاحية المستصلحة للمستصلح بعد مرور مدة معينة وبعد معاينة نجاح مشروع الاستصلاح.

وما يؤخذ على قانون الاستصلاح أنه فشل، ذلك أن أغلب الأراضي المستصلحة تقع في الصحراء، وبالنظر إلى طبيعة الأرض والمناخ وضخامة الإمكانيات المادية اللازمة وغيرها من المعطيات الأمر الذي جعل المستفيدين منه يعدلون عن مشاريعهم ويهملون الأراضي دون تفكير في مصير عقود الاستصلاح، وفي إمكانية تملكهم الأراضي بعد إتمام عملية الاستصلاح، وما يلاحظ أن قانون الاستصلاح لم يطرح نزاعات قضائية بل اعترضته صعوبات مادية حالت دون إتمام عمليات الاستصلاح وتسليم عقود الملكية.²

¹ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 84.

² - لقد كشف وزير الفلاحة والتنمية الريفية عبد الحفيظ هني في حصيلة لعملية تطهير العقار الفلاحي، قدمها خلال جلسة للأسئلة الشفوية ترأسها السيد خليفة بن سليمان، نائب رئيس المجلس الشعبي الوطني منعقدة بتاريخ 17 فيفري 2022 أن "عملية تطهير العقارات الفلاحية المتضمنة في كل البرامج متواصلة عبر التراب الوطني وأنه قد تم منح مساحة إجمالية مقدرة بـ 1 مليون و 150 ألف هكتار لفائدة 140 ألف مستفيد في إطار نظام الحيازة على الملكية العقارية تم استرجاع منها مساحات غير مستغلة مقدرة بـ 150 ألف هكتار.

المبحث الثاني: الأشكال القانونية التي يتم في إطارها استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

بعد أن تحصلت الجزائر على استقلالها وحررتها وجد قادة الثورة أنفسهم أمام وضع صعب إذ أنهم ملزمين بتوفير احتياجات عائلات مليون ونصف من الشهداء وآلاف المشوهين ومليونين فلاح عائدين من مراكز الحشد الاحتياطي إلى قراهم المهتمة التي بلغت نحو 800 قرية وحوالي نصف مليون من اللاجئين الذي هجروا قسرا إلى تونس والمغرب وآلاف من العاطلين عن العمل، لذا عكفت الدولة على استرجاع الحظيرة العقارية التي كانت في حوزة المعمرين وإعادة الأراضي والأملاك إلى الدولة الجزائرية خاصة وأنها استقرت على الخيار الاشتراكي المدعم لملكية الدولة واحتكارها لجميع وسائل الإنتاج وذلك تماشيا مع توجيهات ميثاق طرابلس¹.

وذلك بالرغم من العراقيل المتضمنة في اتفاقية ايفيان المؤرخة في 19/03/1962 التي كادت شروطها لاسيما شرط حماية الأوروبيين أن تقف حجرة عثرة في وجه الثورة الجزائرية الماسكة لزماد السلطة حديثا آنذاك.

¹ صادق المجلس الوطني للثورة الجزائرية على الميثاق في اجتماعه بطرابلس شهر جوان 1962 ومن التوصيات المترتبة عنه في المجال الزراعي اعتماد ثلاث محاور أساسية وهي:

- الإصلاح الزراعي من أجل بعث الحياة ودعم سبل الاستقرار في الأرياف مع تصفية القواعد الاقتصادية للاستعمار الفرنسي، تحديد الملكية العقارية عموما، منع كل صفقات بيع أو إيجار وسائل الاستغلال الفلاحي مع المعمرين وتحديد الأملاك الشاسعة.

- التحديث بتطوير القطاع التقليدي من أجل تقدم الأرياف.

- صيانة الثروة العقارية كاستصلاح الأراضي وحفظها من الانجراف وتوسيع المساحات المسقية.

- أنظر أيضا: سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر -الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة- أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة قسنطينة الجزائر، 2018/2017، ص44.

- أنظر أيضا: عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الفلاحي والزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 1988، ص08.

- أنظر أيضا: فيصل الوافي، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص41-42.

لقد صدر القانون المؤرخ في 1962/12/31 مباشرة فور الاستقلال والذي تضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية التي كانت سارية المفعول باستثناء النصوص التي تمس السيادة الوطنية أو التي لها طابع استعماري عنصري أو التي تطل الحريات الديمقراطية.¹

وبالموازاة مع ذلك عملت الحكومة على سن جملة من النصوص القانونية الرامية إلى إعادة ما يمكن إعادته إلى نطاق الأملاك الوطنية، خاصة بعد الرحيل الجماعي للمعمرين من مزارعهم، وقد صدرت عدة نصوص قانونية تتعلق بأيلولة الأملاك الشاغرة للدولة الجزائرية أهمها ما يلي:

1- الأمر الصادر بتاريخ 1962/08/24 تحت رقم 20/62² المتضمن حماية وتسيير الأموال الشاغرة، وهو أول نص في المجال الفلاحي ويهدف للمحافظة على الأملاك المهملة من طرف أصحابها الذين غادروا التراب الوطني، فأقر إمكانية إدارة وتسيير هذا الصنف من الأملاك من طرف عامل العمالة (le préfet)³ خاصة إذا ثبت أنهم لم يستغلوها لمدة شهرين تبدأ من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية.

2- المرسوم رقم 03/62 والصادر بتاريخ 1962/10/23 المتضمن تنظيم المعاملات العقارية الشاغرة⁴، وقد نص على حظر جميع التصرفات القانونية من بيع وإيجار للعقارات الشاغرة باستثناء تلك التي تكون لفائدة لجان التسيير الذاتي المنشأة بموجب المرسوم 02/62 المؤرخ في 1962/10/23 أو لحساب المجموعات العمومية.

- وطبقا لهذا النص فإن كل العقود والاتفاقيات المبرمة ابتداء من الفاتح جويلية من سنة 1962 في الجزائر أو خارجها تعد باطلة ولا أثر لها، كما فرض هذا المرسوم على كل الذين أبرموا عقودا مع المعمرين (الفرنسيين) أن يصرحوا بها في غضون 15 يوما ابتداء

¹ الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 والذي يرمي إلى تمديد العمل بالتشريعات النافذة بتاريخ صدوره وحتى إشعار آخر، جريدة رسمية عدد 02 لسنة 1963 الصادرة بتاريخ 1963/07/01.

² جريدة رسمية عدد 12 لسنة 1962.

³ يقصد به الوالي.

⁴ جريدة رسمية عدد 01 لسنة 1962.

من نشر هذا المرسوم وإلا أُعتبرت هذه العقود باطلة ويتم إدماج الأملاك ضمن قائمة الأملاك الشاغرة للدولة.

وقد كان المنع مفروضا على المعاملات العقارية، المبرمة في الفترة الممتدة بين الفاتح من نوفمبر 1954 إلى غاية 5 جويلية 1962.

3- المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، وسن هذا المرسوم لوضع حد نهائي للأزمة التي أحدثتها هجرة الفرنسيين والأوروبيين وحتى الجزائريين الموالين لفرنسا الذين امتنعوا عن القيام بواجباتهم كملاك حقيقيين بحيث نصت المادة 11 من هذا المرسوم على أنه يمكن التصريح بشغور هذه الأملاك² من قبل عامل العمالة أي الوالي.

وبعد التصريح بشغور هذه الأملاك بموجب قرارات ولائية عملت الإدارة الجزائرية على حصر وجرد هذه الأملاك لضمان تسييرها³، وقد كلفت بهذه المهمة مصلحة المكتب الولائي للسكن (S.I.W) الموجودة على مستوى الولاية.⁴

¹ المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة، جريدة رسمية عدد 19 لسنة 1963.

² وقد كان مفهوم الشغور في إطار الأمر رقم 20/62 الذي اعتمد على إعلان شغور الأملاك لاسترجاعها وحمايتها يتناقض مع مفهوم الشغور المنصوص عليه في المادتين 539 و713 من القانون المدني الفرنسي الذي كان ساري المفعول آنذاك تطبيقا للأمر رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 الذي مدد العمل بالتشريع الفرنسي الساري باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية، فهاتان المادتان تعتبران العقار أو الملك شاغرا إذا ما كان مالكة غير معروف أو كان مالكة قد توفي ولم يترك ورثة أما في حالة الشغور بموجب الأمر رقم 20/62 فالملك معروف لكنه غائب وهو ما جعل المشرع الجزائري يصدر المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 الصادر في الجريدة الرسمية العدد 19 لسنة 1963 وحدد حالات الشغور وحدد الجهة القضائية المختصة بالنظر في مدى شرعية قرار الشغور من عدمه.

³ محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق سعيد حمدين - جامعة الجزائر I بن يوسف بن خدة، 2016/2017 ص 17.

⁴ يعتبر المكتب الولائي للسكن النواة الأولى لتكوين دواوين الترقية والتسيير العقاري التي أصبحت مؤسسات مستقلة ذات طابع صناعي وتجاري تخضع للقانون الخاص.

- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، جريدة رسمية عدد 25 لسنة 1991 والصادرة بتاريخ 29 ماي 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 02/01/1993، جريدة رسمية عدد 25 الصادرة بتاريخ 29/05/1993

- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة¹، وقد نص هذا الأمر على إدراج وضم جميع الأملاك الشاغرة لأمالك الدولة فأصبحت تحت تصرفها ولكن بالشروط التي أقرها القانون.

ويعتبر هذا الأمر من النصوص القانونية المرجعية التي مازالت الدوائر الإدارية التابعة للدولة تتعامل بها خاصة في تحديد أصل ملكية العقارات المراد بيعها، إلا أنه تجدر الإشارة إلى أنه صدر بعد هذا الأمر المرسوم 278/80² المؤرخ في 1980/11/29 الذي ألغى جميع النصوص المتعلقة بتنظيم الأملاك الشاغرة لاسيما إجراءات وشروط التصريح بالشغور المحددة في المرسوم 88/63.

وقد صدرت ثلاث نصوص قانونية تتعلق بإدماج الأملاك التابعة للمعمرين في أملاك الدولة وهي:

- القانون رقم 176/63³ المؤرخ في 26 جويلية 1963 ويتعلق بالأملاك التي تمت مصادرتها من قبل المستعمر الفرنسي ومنحت لفائدة القيادة والباشاوات والآغات وكل أعوان الاستعمار، وكان يهدف هذا القانون إلى إدراج الأملاك المسلوقة ملكيتها دون وجه حق إلى أملاك الدولة، وذلك لمعاينة الأشخاص المتعاونين مع السلطات الاستعمارية.

- المرسوم رقم 388/63⁴ المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 ويتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة.

¹ الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، جريدة رسمية عدد 36 لسنة 1966 والصادرة بتاريخ 6 ماي 1966.

² المرسوم التنفيذي رقم 278/80 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980 المتعلق بإلغاء المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 والمتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1980، والصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1980.

³ القانون رقم 276/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 ويتعلق بالأملاك التي تمت مصادرتها من قبل المستعمر الفرنسي ومنحت لفائدة القيادة والباشاوات والآغات وكل أعوان الاستعمار، جريدة رسمية عدد 53 لسنة 1963.

⁴ المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة، جريدة رسمية عدد 73 لسنة 1963.

- المرسوم رقم 258/64¹ المؤرخ في 28 أوت 1974 ويتضمن إنشاء لجنة مصادرة

أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية.

وقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين كما يلي:

المطلب الأول: نظام التسيير الذاتي للأراضي الفلاحية

المطلب الثاني: نظام الثورة الزراعية

المطلب الأول: نظام التسيير الذاتي للأراضي الفلاحية

بعد حصول الجزائر على استقلالها وخروج المعمرين بقت أملاكهم شاغرة فسارع المشرع الجزائري إلى إصدار نصوص قانونية لإدارة تلك الأملاك، وكان أولها القانون الذي يمدد العمل بالقانون الفرنسي بموجب القانون رقم 166/62² إلا أن التصاق مبدأ السيادة الوطنية بالأرض جعل من تطبيق أمر تمديد العمل بالتشريع الفرنسي صعبا، ذلك أن الدولتان اتفقتا بموجب مفاوضات إيفيان على حق الدولة في تأميم الأراضي المملوكة للبرجوازيين الأجانب، إلا أن الرحيل المفاجئ والسريع للمعمرين الفرنسيين أنشأ وضعيات طارئة كشغور العديد من العقارات والمزارع مما أدى إلى استيلاء بعض العمال عليها، مما اضطر المشرع الجزائري إلى التدخل بسرعة للحفاظ على هذه الأملاك باعتبارها أملاك وطنية ولضمان استمرارية استغلالها وحمايتها من الضياع.

ففي هذه الظروف نشأ نظام التسيير الذاتي للأراضي الفلاحية، والذي نشأ بطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون³، ويقوم هذا النظام على تكوين لجان التسيير والتي تتولى تسيير الأراضي الفلاحية والمزارع، وقد أصبح هذا النظام إحدى خصائص الاتجاه الاشتراكي في الجزائر.

¹ المرسوم رقم 258/64 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن إنشاء لجنة مصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون

بمصالح الثورة الاشتراكية، جريدة رسمية عدد 29 لسنة 1964 والصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 1964.

² الجيلالي عجة، المرجع السابق، ص 28.

³ سوسن بوضيبيعات، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 44.

الفرع الأول: تعريف التسيير الذاتي

ظهر نظام التسيير الذاتي لأول مرة في يوغسلافيا سنة 1950 حيث تعتبر المنشأة المسيرة ذاتيا الوحدة الأساسية التنظيمية في القطاع الاشتراكي من الاقتصاد اليوغسلافي، وفي الجزائر تم الأخذ بهذا النظام في المجال الزراعي سنة 1963 حيث اعتبرته الدولة أسلوبا للإصلاح الزراعي، ثم تم تعميمه على جميع المشاريع الصناعية والاقتصادية¹. ويرى البعض بأن نظام التسيير الذاتي هو عملية تجميع للأراضي الخصبة في شكل مستغلات فلاحية كبيرة من حيث المساحة وقليلة من حيث العدد، إذ أن موثيق الثورة التحريرية نصت على ضرورة إجراء تعديلات جذرية في المحيط الريفي والنهوض بالقطاع الفلاحي بعد هجرة المعمرين للأراضي الفلاحية التي كانوا يستغلونها لصالحهم، وهي من أجود وأخصب الأراضي ثم وضع العمال الجزائريين أيديهم عليها بشكل جماعي². وتطبيقا للمادة الأولى من الأمر رقم 653/68³ المؤرخ في 30/12/1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة فإن مجال تطبيق هذا النظام هو الأراضي المؤممة في الفترة ما بين 1962/1968.

ويرى البعض من فقهاء القانون أن التسيير الذاتي هو أسلوب ديمقراطي اشتراكي لإدارة وتسيير ومراقبة الإدارة الزراعية في النظام الجزائري. ويرى البعض أنه يقصد به إدارة المؤسسة أو المرفق العام عن طريق إشراك العمال في اتخاذ القرارات وأن تتم الإدارة والتسيير من داخل المؤسسة أو الشركة من طرف العاملين فيها أنفسهم⁴.

¹ محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 14.

أنظر أيضا: فيصل الوافي، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 35-37.

² زهية قرامطية، العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، مقال منشور بمجلة الإبداع، جامعة البليدة 2 لونيبي علي، الجزائر المجلد 06، العدد 06 لسنة 2016، ص 72.

³ الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1969 والصادرة بتاريخ 15 فيفري 1969.

⁴ محمد حرش، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 7.

= أنظر أيضا: عائشة حريتي، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 23.

وعرّفه البعض بأنه حق العمال بأن يقوموا بأنفسهم أو عن طريق ممثليهم ومجالسهم المنتخبة بالإدارة المباشرة لوسائل الإنتاج، بما تخوّله هذه الإدارة من حقوق واستغلال هذه الأموال والتصرف فيها، بل والمساهمة في الحصول على جزء من الناتج الذي تدره مع الحق في تقرير كيفية الإدارة ووضع قواعدها.¹

وعرّفه البعض أيضا بأنه أداة للتنظيم السياسي، الاقتصادي والاجتماعي يشكل محتواه الإيديولوجي الطريق الرئيسي الذي اختارته الجزائر للانفتاح على الاشتراكية التي تحافظ على مصالح العمال، وترقيتهم من مجرد أجراء إلى منتجين أحرار ومسؤولين عن طريق مشاركتهم الفعالة الواعية والمباشرة والانفتاح بجزء من العائدات الناتجة من الاستغلال في إطار تبعية مخططات تنمية الوحدة الإنتاجية إلى المخططات الجهوية الوطنية.²

وبناءً على ما سبق ذكره فالعمال والفلاحون قاموا تلقائيا بتسيير الوحدات الإنتاجية القائمة على الأراضي التي غادرها المعمرون والتي اعتبرها المشرع الجزائري أراضي شاغرة وذلك حتى لا تتوقف عملية الإنتاج، فصدرت النصوص القانونية السالفة الذكر لإضفاء الطابع الشرعي والتنظيمي على هذه العملية.³

ويتميز نظام التسيير الذاتي بخاصيتين وهما الخاصية الديمقراطية والخاصية الذاتية، ذلك أنه يقوم على آلية انتخاب أعضاء أجهزة التسيير المتمثلة في مجلس العمال ولجنة التسيير المنبثقين عن الجمعية العامة للعمال، وأما الخاصية الذاتية فهو يعتمد على تسيير الأجهزة السالفة الذكر ولا مجال لتدخل الدولة في التسيير المالي والإداري، مما يترتب عنه الاستقلال الإداري للوحدة الإنتاجية والاستقلال الاقتصادي وحصول العمال على أرباح من عوائد الوحدة الإنتاجية بعد خصم الحصة المقررة للمجموعة الوطنية.

¹ - محمد السويدي، المرجع السابق، ص 80.

² - Djilali Benamane. Agriculture et developpement en Algerie ,Societe nationale d edition et de diffusion, Alger, 1980,p97 .

³ - سوسن بوضيحات، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 47.

الفرع الثاني: أجهزة التسيير الذاتي:

لقد بدأ العمل بنظام التسيير الذاتي فعليا خلال صيف 1962 بمجرد مغادرة المعمرين للأراضي الفلاحية ورحيلهم جماعيا، واستمر الوضع على ما هو عليه إلى غاية شهر مارس 1963 حيث صدر المرسوم رقم 95/63 المؤرخ في 22/03/1963 المتضمن لتنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والصناعات التقليدية، وكذلك الأراضي الزراعية الشاغرة.

ثم صدر الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30/12/1968¹ ثم صدر المرسوم رقم 15/69 المؤرخ في 15/02/1969² المتضمن التعريف بمجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق وواجبات أعضائها وكذا المرسوم - المرسوم 17/69 المؤرخ في 15 فيفري 1969³ المتضمن توزيع الدخل وتحديد أموال الاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا، وقد نصت هذه المراسيم على تشكيل نوعين من الأجهزة في هذا النظام منها:

1/- الأجهزة الداخلية للوحدة الزراعية: وهي:

- الجمعية العامة للعمال وهي الهيئة العليا للاستغلالية المسيرة ذاتيا وتتشكل هذه الأخيرة بدورها من العمال الدائمين في المزرعة المتمتعين بالجنسية الجزائرية والقائمين بصفة شخصية ومباشرة بالعمل الفلاحي دون أن يكون لهم مورد معيشي آخر غير هذا العمل، وتجتمع الجمعية العامة للعمال في دورات عادية وأخرى استثنائية، وتقوم بوضع البرامج والأهداف المتعلقة بالاستغلالية وتصادق على صفقات الإنتاج والتسويق المقترحة من قبل

¹ الأمر رقم 653/68، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1969.

² المرسوم رقم 15/69 المؤرخ في 15 فيفري 1969 المتضمن التعريف بمجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1969.

³ المرسوم رقم 17/69 المؤرخ في 15 فيفري 1969 المتضمن توزيع الدخل وتحديد أموال الاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1969 والصادرة بتاريخ 15 فيفري 1969.

مجلس العمال وتتولى إعداد مخططات التنمية والبرامج السنوية للتجهيز كما تصادق على التنظيم الداخلي للعمال داخل الاستغلالية الزراعية والحسابات النهائية للسنة¹.

- مجلس العمال ويتكون من أعضاء منتخبين من بين أعضاء الجمعية العامة، ويتولى المجلس اتخاذ القرارات الهامة في حياة الاستغلالية على ضوء توجيهات الجمعية العامة للعمال كما يضطلع بالسلطة التأديبية على مجلس العمال وله سلطة على لجنة التسيير².

- لجنة التسيير ويختار أعضاؤها من بين أعضاء مجلس العمال، وتتخذ اللجنة جميع القرارات المتعلقة بسير المزرعة والحسابات المالية وإبرام عقود القرض والتمويل وتوظيف العمال الموسمييين برئاسة رئيس منتخب من الجمعية العامة للعمال لمدة 3 سنوات.

- مدير المزرعة وتعيّنه الوصاية بعد موافقة المجلس البلدي لرعاية التسيير الذاتي والذي يمثل الدولة ويشرف على تطبيق مقررات لجنة التسيير ومجلس العمال.

2/- الأجهزة الخاصة بدعم وانعاش التسيير الذاتي:

وكانت سابقا تتمثل في الديوان الوطني للإصلاح الفلاحي ولكنه تم حله بموجب الأمر المؤرخ في 1968/02/22 وكلف البنك الوطني الجزائري بالحلول محله في تقديم قروض للقطاع الفلاحي³، وتم توزيع وظائف الديوان الوطني للإصلاح الفلاحي على أربعة دواوين حددت مهامها وصلاحياتها وهي:

- الديوان الجزائري للفواكه والخضر ويقوم بتسويق الخضر والفواكه على المستوى الوطني والخارجي.

- الديوان الوطني للعتاد الفلاحي، ويقوم بإصلاح الآلات والمعدات الفلاحية.

- الديوان الوطني للحلفاء ويقوم باستغلال نبات الحلفاء وتنظيم السوق الداخلية وتحديد أسعارها.

¹- Djilali Benamane , op cit , p101.

²- سوسن بوضيبيات، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص48.

³- محمد السويدي، المرجع السابق، ص151.

-الديوان الوطني لتغذية الماشية ومهمته دراسة احتياجات الماشية من المواد الغذائية وإرشاد مربي الماشية.

وأوكلت مهمة دعم وانعاش التسيير الذاتي للبلدية ممثلة في المجلس الشعبي البلدي، وما نلاحظه أنه ثمة أجهزة منتخبة وأخرى معينة من طرف الوصاية وهو مدير المزرعة وذلك ما خلق مع الوقت تنازع حول سلطة اتخاذ القرار أدى بالجمعيات العامة للعمال بالمطالبة بإلغاء منصب المدير مما أدى إلى تناقص إنتاج المزارع المسيرة ذاتيا بمقدار النصف¹.

الفرع الثالث: الأراضي الفلاحية التي طبق عليها نظام التسيير الذاتي

طبق نظام التسيير الذاتي على الأراضي الفلاحية والمزارع التي كانت مستغلة من طرف المعمرين الفرنسيين، والذي رحلوا عنها وتركوها شاغرة، والأراضي التابعة للجزائريين التي كانت لهم مواقف معادية للثورة التحريرية وقد بلغت مساحة الأراضي المؤممة تطبيقا للأمر رقم 02/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأموال الشاغرة والمرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة حوالي مليوني هكتار من الأراضي التي خلفها المعمرون².

1/- الأراضي التابعة للمعمرين

بعد الرحيل المفاجئ للمعمرين وتركهم لأراضي شاسعة شاغرة، لجأ المشرع الجزائري لاستخدام عدة تقنيات قانونية لحماية هذه الأراضي وتسييرها، وإلحاق بعض الاستغلالات التي يملكها المعمرون ضمن ملكية الدولة ومنها المزارع الشاغرة، إذ تولى مجموعة من عمال المزارع بشكل تلقائي حمايتها فمنحتهم الدولة الحق في استغلالها وأيضا الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الأجنبية الذين بقوا يستغلون مزارعهم وأراضيهم بعد

¹ - الجيلي عجة، المرجع السابق، ص 37.

² - عز الدين نزعي والطيب هاشمي، السياسات الزراعية في الجزائر وسيلة لتحقيق الأمن الغذائي، مقال منشور بمجلة العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير - جامعة مولاي الطاهر سعيدة، الجزائر، المجلد 9 العدد 33 لسنة 2013، ص 8.

الاستقلال، إذ صدر بشأنهم المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 1 أكتوبر 1963 والمتضمن إدخال هذه الأملاك في الاستغلال الفلاحية التابعة للأوربيين وإحاقها بالأراضي التابعة للدولة الجزائرية وذلك بتوافر شرطين وهما التمتع بالجنسية الجزائرية وصدور قرار من الوالي المختص إقليميا، وإذا كانت المزرعة ممتدة على عدة ولايات فيختص وزير الفلاحة بإصدار قرار الإلحاق، ويرى البعض أن هذا الإلحاق جاء مخالفا لما تم الاتفاق عليه في اتفاقية إيفيان خاصة المادة 12 منها التي تنص على التعويض في حالة التأميم أو نزع الملكية.

2- الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين

وتتمثل في تلك الأراضي التابعة للجزائريين وملك لأشخاص لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو كانت لهم مواقف معادية للنظام الاشتراكي، إذ أصدر المشرع عدة نصوص لوضع أراضي هؤلاء تحت حماية الدولة وعليه أوجد نوعين من الأراضي التي تمت مصادرتها وهي: الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين والبورجوازية، والأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين الذين يخلّون بالأمن العمومي، ووضعت تحت حماية الدولة.

فصدر القانون رقم 276/63¹ المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتضمن الأراضي المتعلقة بالقياد والباشاوات والأمر رقم 258/64² المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد واستقلاليتها.

إذ نصت المادة الأولى من الأمر رقم 258/64 على أن الهدف من إصدار هذا الأمر هو أنه جاء في إطار وضع إجراءات استثنائية من أجل الحفاظ على استقلال الوطن ومؤسسات الجمهورية، ووفقا للمادة 3 من الأمر نفسه فإن هذا الحكم يشمل: الأشخاص الذين ثبت تورطهم بالمساس بأمن الدولة واستقلال الوطن، والأشخاص الذين هم ضد

¹ الأمر رقم 276/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 ويتعلق بالأحكام التي تمت مصادرتها من قبل المستعمر الفرنسي ومنحت لفائدة القياد والأغوات والباشاوات، جريدة رسمية عدد 53 لسنة 1963.

² الأمر رقم 258/64 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية، جريدة رسمية عدد 29 لسنة 1964 والصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 1964.

أهداف الثورة الاشتراكية المحددة في ميثاق الجزائر، ولأجل القيام بهذه المهمة فقد أنشأ المشرع لجنة وفقا للمادة 2 من الأمر رقم 258/64 وتتكون من رئيس وهو رئيس الجمهورية أو من يمثله ووزير الدفاع الوطني أو من يمثله وعضوية وزير الداخلية أو من يمثله ووزير الاقتصاد أو من يمثله ووزير الفلاحة أو من يمثله ووزير العلاقات الاجتماعية أو من يمثله وأيضا عضوين من المكتب السياسي الدائم.

الفرع الرابع: تقييم نظام التسيير الذاتي

كما سبق ذكره فالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عرفت نظام التسيير الذاتي كأسلوب لاستغلالها مباشرة بعد الاستقلال، إذ منحت الأراضي دون مقابل للعمال في شكل استغلالات ينتفع بها العمال بصفة جماعية ولمدة غير محددة، وكان العمال يتمتعون في ظل هذا النظام بالاستقلالية التامة في اتخاذ القرارات تطبيقا لمبدأ لا مركزية التسيير لكن هذا المبدأ انتقص في كثير من الأحيان خاصة بعد انحرافات الديوان الوطني للإصلاح الزراعي.

يرى البعض أن نظام التسيير الذاتي كان مجرد مرحلة انتقالية من أجل حماية الأملاك الشاغرة بعد رحيل المعمرين، ومنه كان هذا النظام العفوي والذي يقوم على استقلالية التسيير الذاتي كما أن حق الانتفاع فيه غير محدد وغير قابل للتصرف والحجز عليه¹.

كما أن نظام التسيير الذاتي يفترض فيه مشاركة العمال في تسيير الوحدات الإنتاجية إلا أن الملاحظ مع مرور الوقت تحوّل العمال أو المستغلين إلى مجرد أجراء يتقاضون أجرة شهرية مثل عمال الوحدات الصناعية² وهو ما يتنافى مع المبادئ التي قام عليها التسيير الذاتي وكذا الانخفاض التدريجي للإنتاج الزراعي، مثلا خلال سنة 1965 انخفض إنتاج الحبوب مقارنة بسنة 1964 بـ 11 بالمائة، وانخفض إنتاج سنة 1966 عن سنة 1965 بنسبة 5,4 بالمائة³، هذا إضافة إلى الصعوبات المادية والبشرية والتنظيمية ونقص التمويل

¹ - أنظر المادتين 7 و 5 من الأمر رقم 654/68 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتضمن قانون المالية لسنة 1969، جريدة رسمية عدد 106 لسنة 1968 والصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1968.

² - الجيلالي عجة، المرجع السابق، ص 39.

³ - محمد السويدي، المرجع السابق، ص 182.

المالي التي حالت دون تحقيق النتائج والغايات المرجوة من هذا النظام، وقد تم تعديل الأمر رقم 654/68 بموجب الأمر رقم 42/75 المؤرخ في 17 جوان 1975¹.

وما يمكن قوله أن نظام التسيير الذاتي ظهر في إطار سياق تاريخي خاص بمبادرة من العمال لتخفيف آثار الرحيل الجماعي المفاجئ للمعمرين الفرنسيين وكان على العمال رفع التحدي لضمان تشغيل الوحدات الإنتاجية المتواجدين بها.

وأن الدولة ولتنظيم هذا الاستغلال سنت عدد لا بأس به من النصوص القانونية من أجل تجميع أكبر مساحة ممكنة من الأراضي الفلاحية وضمها لأملاك الدولة قصد تحقيق الأهداف الإيديولوجية الاشتراكية حيث أصبحت مساحة الأراضي التابعة للدولة تقدر بـ 2.632.000 هكتار وهي موزعة على 2191 مزرعة مسيرة ذاتيا².

فنظام التسيير الذاتي في هذه الفترة الحرجة كان الخيار الأمثل والحاسم من طرف الدولة للتكفل بالأملاك الشاغرة والمزارع حيث انتقل الفلاح من نظام العمل من الأجير أو الخماس إلى المسير المسؤول في نفس الوقت³، فقد كانت عملية التسيير الذاتي قرارا سياسيا بالدرجة الأولى وليس قرارا اقتصاديا، إذ لم يستطع تحقيق أهدافه المسطرة نتيجة بعده عن حقيقة القطاع الفلاحي والمشاكل التي كان يعيشها لانعدام الدراسة المسبقة له قبل تطبيقه.

وكما رأينا فاستغلال الأراضي وتسييرها من طرف العمال كان تدريجيا ففي مرحلة أولى تم حصر الأراضي الفلاحية الشاغرة والتابعة للمعمرين وكل الأراضي التي يستوجب استرجاعها من طرف الدولة الجزائرية ثم في مرحلة ثانية تم إخضاعها لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة⁴.

¹ الأمر رقم 42/75 المؤرخ في 17 جوان 1975، المعدل والمتمم للأمر رقم 654/68 المتعلق بالتسيير الذاتي، جريدة

رسمية عدد 57 لسنة 1975، والصادرة بتاريخ 18 جويلية 1975.

² عز الدين نزي والطيب هاشمي، المقال السابق، ص 09.

³ كمال حوشين، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 97.

⁴ عائشة حريتي، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 21.

أنظر أيضا: فيصل الوافي، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 41-42.

وقد استمر تنظيم الأملاك الشاغرة إلى غاية سنة 1980 أين أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 278/80 المؤرخ في 1980/11/29 والذي ألغى المرسوم رقم 88/63 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة ليتم تصفية ملف الأملاك الشاغرة نهائيا.

لكن الواقع أثبت بأن نظام التسيير الذاتي والذي كان يهدف إلى القيام بإصلاح فلاحى ووضع خطة للتنمية الاقتصادية للبلاد تركز بالدرجة الأولى على الفلاحة لم ينجح كما كان ينتظر منه، إذ بينت النتائج العملية والتطبيقية أنه لم يبلغ الأهداف المسطرة ضمن برامج الدولة، وهو ما جعل المشرع يلجأ إلى التفكير في نظام جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية وإحداث تغيير جذري فكان ظهور قانون الثورة الزراعية.

المطلب الثاني: نظام الثورة الزراعية

لقد أصرت الدولة على إدماج العقار الفلاحى ضمن ايدولوجية الدولة التي هي الاشتراكية والتي لا يمكن أن تقوم إلا بسيطرة الدولة وتملكها لوسائل الإنتاج، فبعد اعتمادها في البداية نظام التسيير الذاتي الذي جعل من العمال منتجين ومسؤولين اتجهت إلى نظام الثورة الزراعية التي تهدف إلى التوزيع العادل لوسائل الإنتاج والأرض. وقد قدمت السلطة في هذا الإطار سنة 1964¹مشروعا يتضمن قانون الثورة الزراعية، ومنه ففكرة قانون الثورة الزراعية لم تكن وليدة للمرحلة التي صدر فيها، وإنما كان هدفا مسطرا مسبقا حيث جاء في ميثاق الجزائر بأن إلغاء الاستغلال الاقتصادي وإنهاء العلاقات الاستعمارية واشتراكية وسائل الإنتاج ونزع ملكية رأس المال الأجنبي المسيطر لا يكون إلا بالثورة الزراعية.²

إلا أنه نظرا للظروف التي كانت تمر بها الجزائر تم تأجيل ذلك إلى سنة 1968 ولكن نظرا لغموض الإجراءات التي كان يفترض أن ترافق عملية توزيع الأراضي تم تأجيله أيضا.

¹- الجيالي عجة، المرجع السابق، ص 40.

²- محمد حرش، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 42.

ولكن مع بداية السبعينات تم استصدار مشروع جديد للثورة الزراعية تضمنه الأمر رقم 73/71 الصادر بتاريخ 8 نوفمبر 1973 المتضمن قانون الثورة الزراعية¹، وهو يعتبر أهم القوانين الأساسية المؤكدة لانتهاج الجزائر النظام الاشتراكي في المجال الفلاحي²، إذ كان يحمل شعار "الأرض لمن يخدمها".

الفرع الأول: مفهوم الثورة الزراعية وأهدافها

يقصد بالثورة تغيير الوضع القائم، والثورة الزراعية التي نص عليها الأمر رقم 73/71 يقصد بها مجموعة القواعد الخاصة بالتغيير الجذري لملكية الأراضي الفلاحية واستغلالها وإقامة علاقات إنتاج جديدة، إذ يعكس مصطلح الثورة غاية الدولة من إصدار هذا القانون وفقا لما يتماشى وما أقره ميثاق الجزائر لسنة 1964³.

ويعتبر قانون الثورة الزراعية ذلك الإطار المحدد للكيفيات ومختلف الإجراءات والضوابط التي يتعين على القطاع الزراعي السير وفقها والالتزام بتنفيذها حتى يضمن استغلالا أكثر عقلانية للأرض وكافة الموارد الزراعية حتى يتسنى رفع مستوى الإنتاج والإنتاجية الزراعية⁴.

كان قانون الثورة الزراعية يهدف إلى القضاء على نظام الخمّاس⁵ في استغلال الأراضي الفلاحية ومن ثمة تحقيق العدالة الاجتماعية، ولعل أهم أهدافه تكمن في:

- إحداث تغيير جذري في الأرياف التي طالما حرمت من خيرات البلاد.
- إعادة توزيع الأراضي وتنظيم المزارعين ووضع شروط ترفيتهم.
- قلب الأوضاع القائمة للملكية العقارية الواسعة.

¹ الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 والمتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 97 لسنة 1971، والصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971.

² زهية قرامطية، المقال السابق، ص 72.

³ عمر صدوق، المرجع السابق، ص 16.

⁴ كمال حوشين، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 88.

⁵ الخمّاس هو المزارع الذي يفلح الأرض الفلاحية ويتحصل على خمس المحصول أي أن المحصول يقسم على خمسة أجزاء: جزء للأرض وجزء للزرع وجزء للحيوانات المستعملة في الحرث والزرع وجزء للأدوات وجزء لليد العاملة.

- تصفية آثار الاستعمال والقضاء على الاستغلال بكل أشكاله، وذلك بإعادة إنشاء علاقات مباشرة للعمل في ميدان الزراعة على أساس مبدأ الأرض لمن يخدمها.¹

وحسب ميثاق الثورة الزراعية فإن نظام الثورة الزراعية ليس مجرد عملية تأميم الأراضي الفلاحية وإعادة توزيعها على المستفيدين، بل هي نظام قائم على مبادئ جديدة تغير أسلوب ونمط استغلال الأراضي الفلاحية، وهو أن الأرض لمن يستغلها مباشرة وشخصياً، وحسب المادة 22 من الأمر رقم 73/71 فالأراضي الفلاحية تبقى ملكاً للدولة وتكتسب الدولة صفة المالك من تاريخ إدماج الأراضي في صندوق الثورة الزراعية.

وباستقراء المواد من 6 إلى 12 من الأمر رقم 73/71 فإن مبادئ الثورة الزراعية تتمثل في:

- الأرض لمن يخدمها.
- إلغاء حق الملكية بالنسبة للمالكين الذين لا يفلحون ملكيتهم بصورة مباشرة.
- إلغاء كل أشكال التجارة الاستغلالية في الموارد المائية.
- تأمين حقوق الفلاحين في الأراضي التي يزرعونها.
- منح الدولة الأراضي للفلاحين الذي لا يملكون أرضاً وبصورة مجانية، ويتم تشجيعهم على الاستعمال المشترك للأراضي ووسائل الإنتاج في إطار تعاوني.
- تولي الدولة مسؤولية حماية الفلاحين وتأطيرهم وإنشاء الهيئات اللازمة لتحسين شروط المعيشة في الأرياف.

الفرع الثاني: مجال تطبيق قانون الثورة الزراعية

لقد طبق نظام الثورة الزراعية في البداية على الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير، بينما بقيت الأراضي الأخرى التابعة للأموال الوطنية مثل أراضي البلديات الخاضعة للاستغلال المباشر عن طريق المزارعة والإيجار.²

ولكن بصدور الأمر رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية الذي وضع نطاق تطبيقه ونمط الاستغلال وأنشأ صندوق الثورة الزراعية (f.n.r.a)، والذي يعتبر أهم جهاز على

¹ زهية قرمطية، المقال السابق، ص 73.

² بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 120.

الإطلاق في المنظومة القانونية المتعلقة بالثورة الزراعية، حيث يمثل المحفظة العقارية التابعة للدولة ويشرف عليها ويهدف إلى تنفيذ التدابير العملية لتأميم ومنح الأراضي الزراعية والمعدة للزراعة ووسائل الإنتاج،¹ ويتشكل من: أراضي التسيير الذاتي والتعاونيات الفلاحية، وأراضي العرش وأراضي الخواص، وأراضي البلديات، الأراضي التابعة للدولة والولاية، وكذا الأراضي الوقفية (الحبوس).

أي أن جميع هذه الأصناف من الأراضي تم إخضاعها لنظام الاستغلال الفلاحي الذي نص عليه الأمر رقم 73/71 وبذلك اتسع نطاق الأملاك الوطنية اتساعا كبيرا وشمل جميع أصناف الأراضي الفلاحية المتاحة، وحيث عرفت الملكية التابعة للخواص أصعب أوقاتها حيث أضحت نطاقها ضيقا جدا مكبلا بشروط بالغة التعقيد.²

فقد نصت المادة 13 من الأمر رقم 73/71 على أن هذا القانون يطبق على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة مهما كان النظام القانوني الذي تنتمي إليه، ونذكر منها الأراضي العمومية والتي كانت تابعة للدولة الفرنسية وانتقلت للدولة الجزائرية بعد الاستقلال بمقتضى نظرية الحلول، أي أن الدولة الجزائرية حلت محل الدولة الفرنسية بمجرد الاستقلال في كل الأراضي سواء كانت أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة والتي تعرف بأراضي الكومينال، وهي التي لم تثبت حيازتها من طرف العرش وهي تسيّر من طرف البلديات التابعة لها وكانت تستغل عن طريق الخماسة أو العمال الأجراء ثم أدرجت في صندوق الثورة الزراعية.³

وكذلك الأمر بالنسبة للأراضي الفلاحية المؤممة بسبب غياب ملاكها الخواص، وأيضا أراضي الوقف الخاص فقد تم تأميمها لصالح صندوق الثورة الزراعية، وذات الأمر

¹ رضوان عايلي، مردودية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق سعيد حمدين - جامعة الجزائر 1، 2014/2015، ص 183.

² محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة والسنة، ص 134.

³ جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، نوقشت يوم 2021/12/13، ص 35.

بالنسبة لأراضي العرش فقد ألحقت هي الأخرى بصندوق الثورة الزراعية بموجب المادة 22 من الأمر رقم 73/71، إضافة إلى الأراضي الفلاحية التي لا يستغلها مالكيها، وقد عمل المشرع على جمع الأراضي الفلاحية في تعاونيات للحد من تجزئتها وتقسيمها¹.

وقد نص الأمر رقم 73/71 على استعمال طريقتين لدمج الأراضي الفلاحية في الصندوق الوطني للثورة الزراعية تضمنتها المادة 19 منه والذي هدفه توسيع ملكية الدولة من الأراضي الفلاحية وهما:

أ/ طريقة الضم: وقد طبق أسلوب الضم على عدة أصناف من الأراضي الفلاحية وهي: الأملاك الشاغرة، وأراضي العرش² الصالحة للاستغلال الفلاحي والبلديات حسب التحديد الإقليمي لها وكذا الأراضي التابعة للولاية والدولة، ويعرف الضم بالإدماج الآلي للأرض الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

ب/ طريقة التأميم أو التبرع: والتأميم هو مجرد إجراء يرمي إلى تحويل ملكية مشروعات خاصة (تابعة للأفراد) إلى ملكية الدولة مع تنظيم إدارتها وفقا لما تقتضيه المنفعة العمومية.

وقد اتخذت الدولة الجزائرية إجراء التأميم ضد الأشخاص المتغيبين الذين لا يشاركون في خدمة الأرض أو المهملين لها طبقا للمادتين 30 و31 من الأمر رقم 73/71، كما أتخذ لتحديد الملكيات الشاسعة، كما أن معياره هو أن عدم استغلال الأرض الفلاحية والانتفاع بها يترتب عليه سقوط حق الملكية الخاصة إذ تقوم الدولة بتأميم الأرض وتدخلها في صندوق الثورة الزراعية وتمكن عمال آخرين منها لاستغلالها.

وتشير بأن الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار التأميم هو الوالي، فهو المؤهل قانونا لإصدار قرار تحويل الملكية الفلاحية الخاصة إلى الملكية العامة للدولة طبقا

¹ عائشة حريتي، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 31.

أنظر أيضا: بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 69.

² لقد أبقى المشرع الجزائري ملكية أراضي العرش ضمن ملكية الدولة واعتبرها أملاك وطنية خاصة بموجب المادة 13 من الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري.

للمادة 233 من الأمر رقم 73/71، وقرارات التأميم لا تصبح نهائية إلا إذا تمت المصادقة عليها بموجب مرسوم مع إلزامية تبليغه للملاك المعنيين.¹

ولكن التأميم ذو صبغة اقتصادية أكثر من كونه إجراء قانوني بحكم أنه يعتبر مظهرا هاما وخطيرا في ذات الوقت من مظاهر سياسة تدخل الدولة خاصة الاشتراكية منها بقصد تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ونتيجة لذلك يعد التأميم عملا من أعمال السيادة فلا يجوز الطعن بالإلغاء في القرارات الصادرة بالتأميم.²

لكن قانون الثورة الزراعية الأمر رقم 73/71 نص في المواد من 268 إلى 271 على أن قرارات التأميم قابلة للطعن فيها أمام لجنة إدارية ولائية، وأخرى وطنية ولكنها غير قابلة للطعن أمام القضاء.

وبالرغم من الأهداف التي كان يسعى نظام الثورة الزراعية إلى تحقيقها إلا أن تطبيقه في الميدان اعترضه بعض العيوب والنقائص ففشل وعجز عن تحقيق التنمية الفلاحية ولعل أهم أسباب فشله تكمن في بيروقراطية الأجهزة التنفيذية للثورة الزراعية على المستوى المركزي والمحلي.³

وما يؤخذ على قانون الثورة الزراعية أنه رغم دعم كل مؤسسات الدولة له ورغم شعاراته البراقة إلا أنه فشل من الناحية العملية لأنه لم يكن الأسلوب الأنجع في استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا جيدا، كما أن أحكام قانون الثورة الزراعية أسفرت بطريقة أو بأخرى على انتهاك الملكية الفردية، وكذا الأملاك الوقفية.

ولعل هذا ما أدى إلى إلغاء الأمر رقم 73/71 بموجب القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 بموجب المادة 88 منه، وتمت إعادة الأراضي الفلاحية المؤممة أو التي تم التبرع بها إلى أصحابها الأصليين.

¹ جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 37.

² عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 1987، ص 43.

³ عمر صدوق، المرجع السابق، ص 39-40.

الفرع الثالث: تقييم الثورة الزراعية

إن نظام الثورة الزراعية القائم أساسا على مبدأ الأرض لمن يخدمها كما سبق ذكره لم يغري الفلاح، إذ لم يلقى نظام الثورة الزراعية صدا واسعا لدى الفلاحين لأنه لا يستجيب لرغبة الفلاح الذي لا يريد البقاء كعامل أو أجير بل لديه رغبة في تملك الأرض الفلاحية. وما نلاحظه أن نظام الثورة الزراعية لم يبلغ النظام المعمول به قبله، إذ أن المشرع الجزائري دخل في تجربة الثورة الزراعية دون أن يقوم نظام التسيير السابق بمعرفة نقائصه وعيوبه لتفاديها، وهو ما أظهر وجود عدة أنظمة للتسيير للعقار الفلاحي متزامنة مع بعض وهو ما زاد من عدم فعالية نظام الثورة الزراعية.

فنظام الثورة الزراعية مثله مثل نظام التسيير الذاتي طبعتهما النزعة السياسية والايديولوجية الاشتراكية ولم يتم إحراز أي تطور على مستوى القطاع الزراعي بعد مرور حوالي 20 سنة من بداية الإصلاحات.¹

ولعل هذا ما جعل المشرع يفكر في إحداث نظام جديد لتسيير الأراضي الفلاحية التي كانت محل صندوق الثورة الزراعية وسن إصلاحات جديدة فقامت الدولة بعملية إعادة هيكلة القطاع الفلاحي بسنها قانون الاستصلاح، إذ شهدت فترة الثمانينيات إصلاحات كلية نتيجة لتوصيات اللجنة المركزية لحزب جبهة التحرير الوطني المنعقدة دورتها الثالثة في شهر ماي 1980 إذ قامت بتقييم حسيلة قطاع الثورة الزراعية والنتائج الغير مرضية المتوصل إليها وتخلي الدولة عن تسيير الوحدات الانتاجية الفلاحية.²

¹ - كمال حوشين، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 101.

² - كمال حوشين، أطروحة الدكتوراه نفسها، ص 107.

المبحث الثالث: نظام المستثمرة الفلاحية وفقا للقانون رقم 19/87

إن النظامين السابقين أي نظام التسيير الذاتي ونظام الثورة الزراعية لم يحققا الأهداف المسطرة من طرف الدولة مما جعلها تلجأ إلى ابتكار نظام جديد للاستغلال بعد إعادة النظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، فكان صدور القانون رقم 19/87¹ إذ نصت المادة 105 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأموالك الوطنية على أن استغلال هذه الأراضي يتم وفقا لأحكام القانون رقم 19/87.

وقد نص هذا القانون في المادة 09 منه على أن تستغل الأراضي جماعيا وعلى الشيوع، ويمكن استثنائيا أن يكون الاستغلال بصفة فردية وذلك في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية، ويجب أن تثبت الحقوق العقارية بموجب عقد إداري تترتب عنه حقوق والتزامات على عاتق أعضاء المستثمرة، هذه الأخيرة تتمتع بالشخصية المعنوية وتشكل شخص قانوني قائم بذاته.

وقد صدر القانون رقم 19/87 في ظل دستور 1976، وتطبيقا للقانون رقم 16/84² المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأموالك الوطنية آنذاك وقد ألغى القانون رقم 19/87 النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي للأراضي وكذا المواد من 858 إلى 866 من القانون المدني في حين قانون الثورة الزراعية لم يلغيه القانون رقم 19/87 صراحة بل ألغاه ضمنا وأن قانون التوجيه العقاري هو من ألغاه.

وقد حدد القانون رقم 19/87 كيفية استغلال الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية الخاصة عن طريق منح حق انتفاع دائم للمستفيد من المستثمرة الفلاحية وتتنازل الدولة كلية عن مجمل الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي وبالمقابل يبقى حق الرقبة للدولة،³ وقد وضع القانون رقم 19/87

¹ القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50 والصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987.

² القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأموالك الوطنية، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 1984 والصادرة بتاريخ 03 جويلية 1984.

³ عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 111.

شروطا لا بد من توافرها في المستفيد من حق الانتفاع الدائم وأعطاه حقوقا وفرض عليه واجبات في حالة الإخلال بها يسقط حق انتفاعه الدائم.

المطلب الأول: شروط حق الانتفاع

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيد من حق الانتفاع

طبقا للمادتين 9 و10 من القانون رقم 19/87 فإنه لا يستفيد من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة إلا الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في هذا القانون والتي تتلخص فيما يلي:

- أن يكون شخص طبيعي أي أن الشخص المعنوي لا يمكنه الاستفادة من الأرض الممنوحة في إطار هذا القانون.
 - أن يكون ذو جنسية جزائرية وبالتالي يستبعد الأجانب من هذه الاستفادة.
 - ألا تكون له مواقف غير مشرفة أو معادية لحرب التحرير الوطني.¹
 - أن يكون من العمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون.
- كما يمكن منح هذه الحقوق، لجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة مهندسين وتقنيين فلاحيين وعمال موسمييين وكذا الفلاحين الشباب، على الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الجماعية من قبل العمال في الفلاحة.
- يتضح من ذلك أن المشرع الجزائري طبق مبدأ " الأرض لمن يخدمها " فاشترط أن يكون المستفيد عامل دائم في القطاع الفلاحي أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور القانون وتعطى لهؤلاء الدرجة الأولى في عمليات المنح، أما فيما يخص الأراضي الزائدة فإنها تخصص لجماعات تتكون من المهندسين والتقنيين الفلاحيين والعمال الموسمييين والفلاحين الشباب وذلك لتطوير الفلاحة وتنمية الاقتصاد الوطني.

¹ -سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص26.

إضافة لما سبق فإنه يشترط أن لا يكون المستفيد عضوا ضمن مجموعة أو مستثمرة فلاحية أخرى، وعند توافر الشروط السالفة الذكر في المستفيد فإنه تتكون لدينا مستثمرة فلاحية جماعية باجتماع ثلاثة منتجين فلاحيين أو أكثر بالاختيار فيما بينهم حسب نص المادة 11 من القانون رقم 19/87.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بموضوع العقد الإداري

تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين أي المستفيدين من المستثمرة الفلاحية حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة، ويكون ذلك مقابل دفع أتاوى من طرف المستفيدين، يحدد وعاؤها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية، وكذا حق امتلاك جميع الممتلكات المكوّنة للذمة المالية المستثمرة ما عدا الأرض، ويتم التنازل عن الملكية بمقابل مالي.

وهذا ما جاء في نص المادة الثانية الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06/02/1990¹ والمتعلق بإعداد العقد الإداري².

ولعل السبب في الجمع بين حق الانتفاع الدائم مع حق الملكية للأملاك المتنازل عنها هو استقرار المستثمرات المنبثقة عن إعادة تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتعزيز مكانة المستفيدين الذين تتوفر فيهم المقاييس التي حددها هذا القانون. ولا بد أن تحدد المساحة التي يمارس عليها حق الانتفاع الدائم في العقد الإداري المثبت لحقوق المنتجين على أساس عدد المنتجين الذين تتألف منهم المجموعة وقدرتهم على العمل ونوعية الأرض، وبعد إعداد مخطط وتصميم مساحة المستثمرة بواسطة لجنة تقنية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87، جريدة رسمية عدد 06 لسنة 1990 والصادرة بتاريخ 07 فيفري 1990.

² نصت المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 على أنه: "إذا تكونت مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية بصورة قانونية ضمن احترام أحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987، ولاسيما مواد 3 و9 و10 و37، وجب أن تثبت الحقوق العقارية الممنوحة في هذا الإطار للمنتجين المعنيين دون تأخير بإعداد العقد الإداري المذكور في الفقرة الأولى أعلاه. ويحرر حسب النماذج المرفقة في ملاحق بأصل هذا المرسوم في نسخة أصلية ونسختين أخريين تخصص إحداها للإشهار والحفظ العقاري، والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعد أن تستوفي إجراءات التسجيل والشهر العقاري".

ويحدد ثمن الممتلكات المتنازل عنها من طرف إدارة أملاك الدولة، ويتم تسديده في أجل يضبط بين جماعة المنتجين والبنك الفلاحي للتنمية الريفية، وتستند إدارة أملاك الدولة في تقويم المنشآت على القيم المحاسبية الصافية، المضبوطة عند تكوين المستثمرة الفلاحية الجديدة بشرط أن لا يقل سعر التنازل عن حد أدنى قدره 40 بالمائة، من القيمة الأصلية بالنسبة للمباني و 50 بالمائة من القيمة الأصلية بالنسبة للمعدات والأدوات التي مازالت قابلة للاستعمال وهو مبلغ زهيد غايته دفع المستفيدين لخدمة الأرض وعدم دفعها قد يؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع¹.

المطلب الثاني: حقوق والتزامات المنتجين الفلاحيين

بمجرد تأسيس المستثمرة الفلاحية بشهر العقد الإداري بالمحافظة العقارية يترتب عنه حقوق والتزامات للمنتجين الفلاحيين أي المستفيدين من حق الانتفاع الدائم نتطرق لها بإيجاز فيما يلي:

الفرع الأول: حقوق المنتجين الفلاحيين:

طبقاً لنص المادة 38 من القانون رقم 19/87 فإن الحقوق التي تنشئ لفائدة أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، هي ذاتها الحقوق التي رتبها المشرع للمستفيدين من المستثمرة الفلاحية الفردية، وتتمثل هذه الحقوق في:

- حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية وحق الملكية على الممتلكات المتنازل عنها من طرف الدولة.

- وحق التنازل عن الحصة للغير وجواز انتقالها للورثة.

- وكذا حق استقلالية تسيير المستثمرة وحرية الاستغلال.

وأن حق أعضاء المستثمرة الفلاحية في الاستقلالية في تسيير المستثمرة الفلاحية وحرية في استغلالها نتيجة حتمية لتمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية المعنوية.

¹ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 136.

يمكن للمنتجين (أعضاء المستثمرة الفلاحية) اللجوء إلى الاقتراض لتمويل الاستثمارات التي يودون تحقيقها وذلك وفقا للتشريع المعمول به كما نصت عليه المادة 41 من القانون رقم 19/87.

ويجوز لكل عضو في المستثمرة الفلاحية الانسحاب منها، وقد أجاز قانون المستثمرات الفلاحية ذلك في نص المادة 32 منه، إلا أنه قيّد ذلك بشرط أن يعلن العضو إرادته في الانسحاب إلى سائر الشركاء قبل حصول الانسحاب على أن يكون حسن النية ولا ينسحب في وقت غير لائق أو غير مناسب.¹

ويكون الانسحاب بعد مضي خمس سنوات من تكوين المستثمرة الفلاحية وهذا ما يصطلح عليه الباب المفتوح، وفي هذه الحالة يمكن للدولة أن تتدخل باستعمال حق الشفعة، إلا أن المعمول به هو تعويض المستفيدين المنسحبين بمستفيدين آخرين يكونون من فئة المجاهدين أو ذوي الحقوق.

الفرع: التزامات المنتجين الفلاحيين

يترتب على عائق المستفيد من حق الانتفاع الدائم بعد تسليمه العقد الإداري، المحدد لقطعة الأرض التي يمارس عليها حق الانتفاع الدائم والأموال المتنازل عنها بمطلق الملكية دفع ثمن الممتلكات والإتاوة، التي هي حق مالي للدولة يترتب في ذمة أعضاء المستثمرات الفلاحية ويتم تحديده من طرف الدولة في قوانين المالية وتسدّد سنويا لدى مصالح أملاك الدولة.

ويجب على المستفيد أن يشارك في استغلال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة أي مباشرة المجهود الإرادي والجهد العضلي الذي يستطيع أن يقوم به كل عضو في المستثمرة ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها.

ويتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية استغلال كل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة استغلالا أمثلا وبصفة جماعية وعلى الشيوخ والحفاظ على المستثمرة الجماعية، ومهما تكن النزاعات داخل المستثمرة فلا يمكن أن يؤدي ذلك بأي حال من الأحوال إلى القسمة، إلا إذا اقتضت الضرورة تجزئة أراضي المستثمرة الفلاحية، فإنه

¹ -سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص 61.

يجب احترام الحد الأدنى لثلاثة أعضاء في كل مستثمرة جديدة ناتجة عن المستثمرة الأصلية على أن يتم ذلك وفقا للحدود التي رسمها المرسوم التنفيذي رقم 490/97¹ المؤرخ في 1997/12/20 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية. وتحقيقا لهدف المشرع فإنه يتعين على المستفيدين اجتناب القيام بأي عمل من شأنه أن يعرقل أو يقضي على المستثمرة الفلاحية، وقد نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90² المؤرخ في 1990/02/06 الذي يحدد كليات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87 على أنه: " يمكن الحكم بفقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو كل مستغل فردي يصدر عنهم ما يأتي:

- إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة وشروطها.
 - تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.
 - التخلي 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 والوسائل اللازمة لذلك.."
- ويجب على المستفيدين أعضاء المستثمرة الفلاحية سواء الجماعية أو الفردية اكتتاب تأمين على أنفسهم بصفة إلزامية ضد مخاطر الوفاة والمرض والعجز، كما أنهم مجبرون على تأمين اليد العاملة البديلة في حالة العوائق القانونية.
- كما أن هناك مجموعة من المخاطر قد تلحق بأموال المستثمرات الفلاحية مثل مخاطر الحريق والفيضانات، ويمكن التأمين على الخسائر التي تصيب العتاد الفلاحي أو بنايات المستثمرة أو الغلال الموجودة في المخازن وكذا الأمراض والأوبئة التي قد تصيب المواشي.

في حالة الإخلال بأحد الالتزامات المذكورة آنفا والمنصوص عليها في المواد من 16 إلى 21 من القانون 19/87 يترتب عليه إسقاط الحقوق، ودفع التعويض عن الأضرار

¹ - جريدة رسمية عدد 84 والصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 1997.

² - جريدة رسمية عدد 06 والصادرة بتاريخ 07 فيفري 1990.

الناجمة عن النقص الحاصل في القيمة لصالح الدولة، هذا إذا كانت المستثمرة الفلاحية هي التي أخّلت بأحد الالتزامات، أما إذا كان أحد الأعضاء أو مجموعة من الأعضاء فقط هم الذين أخّلو بالالتزامات فإن التعويض يكون لبقية الأعضاء غير أن إسقاط الحقوق لا يتم إلا عن طريق القضاء.

المطلب الثالث: تقييم نظام الاستغلال عن طريق المستثمرات الفلاحية

نستخلص مما سبق ذكره أن حق الانتفاع في ظل القانون رقم 19/87 يتميز بأنه:

- مجرد رخصة من المالك الأصلي للأرض الفلاحية وهو الدولة، تهدف إلى تحويل حق الانتفاع إلى المستفيد من المستثمرة الفلاحية (المنتج) في حدود عقد الاستفادة، بحيث تتخلى الدولة عن جزء من صلاحياتها الوظيفية إلى المنتج الذي يتولى نيابة عنها استغلال الأراضي الفلاحية محل العقد الإداري.

- أنه حق دائم فهو غير مرتبط بأجل معين ويبقى ساري حتى بعد وفاة المستفيد أو المنتفع.

- أنه بمقابل وليس مجاناً فهو يختلف عن نظام الثورة الزراعية التي كانت دون مقابل إيماناً من المشرع بمبدأ الأرض لمن يخدمها، وقد تم تحديد الإتاوة الواجب دفعها من قبل المستفيد من حق الانتفاع بموجب القانون رقم 19/87 بالقانون رقم 33/88¹ المؤرخ في 1988/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1989.

- أنه حق قابل للتنازل عنه ونقله وحجزه طبقاً لنص المادة الثامنة من القانون رقم 19/87 كما يمكن رهنه وتوريثه، وما تجدر الإشارة إليه أن ذلك لم يكن مسموحاً به في ظل قانون الثورة الزراعية والتسيير الذاتي، كما أن المشرع حدد شروط وكيفية التنازل عن حق الانتفاع ولم يتركه مفتوحاً.²

¹ القانون رقم 33/88 المؤرخ في 1988/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، جريدة رسمية عدد 54 والصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1988.

² الجيلاني عجة، المرجع السابق، ص 213.

فحق الانتفاع يشمل جل الأراضي الفلاحية التي تتكون منها المستثمرة، ويكون على الشبوع بين الأعضاء ويحصى متساوية في حالة الاستغلال الجماعي، أي في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، وتكون الحصص قابلة للنقل والتنازل والحجز.

ومن هذه الناحية فهو يقترب إلى حق الانتفاع التقليدي المنصوص عليه في القانون المدني، الذي يعد حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير، واستغلاله مع وجوب المحافظة عليه لرده إلى صاحبه عند انتهاء الانتفاع الذي يكون حتماً بموت المنتفع¹.

وهو حق قابل للانتقال للورثة وذوي الحقوق، والذين لهم الحق في أن يتنازلوا بمقابل أو بدونه عن هذا الحق لأحدهم إذا كان يمتن الفلاحة، أما إذا كان الورثة صغاراً أو غير قادرين على العمل فيمكن لهم توكيل شخص آخر كأجير وهي حالة استثنائية لم ينص عليها القانون رقم 19/87 بل اقتضتها الضرورة العملية²، ويجب أن يثبت انتقال الحقوق للورثة بمقتضى الشهادة التوثيقية المنصوص عليها بالمادة 91 من المرسوم رقم 63/76³ المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وذلك وفقاً للأجال المحددة في المادة 99 من نفس المرسوم.

¹ المادة 852 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

- وقد ينتهي حق الانتفاع بقضاء المحكمة أي بموجب حكم قضائي إذا ما رفع مالك الرقبة دعوى يلتزم فيها إنهاء حق الانتفاع مؤسسا طلبه على أن المنتفع استعمل الشيء المنتفع به استعمالاً غير مشروع أو لا يتفق مع طبيعة الشيء المنتفع به كما أن حق الانتفاع ينتهي أيضاً باتحاد صفتي المالك والمنتفع مثلاً صاحب حق الانتفاع يشترى الرقبة من المالك فيصبح هو مالك الشيء محل الانتفاع وإضافة إلى انتهاء حق الانتفاع بموت المنتفع ما لم ينص القانون على خلاف ذلك كما هو عليه الأمر بالنسبة للقانون 19/87 الذي أجاز انتقال حق الانتفاع إلى ورثة المستفيد من حق الانتفاع فإنه وطبقاً للقواعد العامة فإن حق الانتفاع يخضع للتقادم المسقط مثله مثل باقي الحقوق العينية أي أنه إذا لم يستعمل المنتفع حق انتفاعه لمدة 15 سنة فإنه يسقط

² بن يوسف بن رقية، الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية في ظل قانون 19/87، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا، الجزائر، الجزء الأول سنة 2004، ص 76.

³ المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 لسنة 1976 والصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976، والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13، جريدة رسمية عدد 38 لسنة 1980 والصادرة بتاريخ 16 سبتمبر 1980.

وفي حالة عدم وجود ورثة تعتبر حصة العضو المتوفى مالا شاغرا، أي لا وارث له طبقا لنص المادة 773 من القانون المدني¹، وفي هذه الحالة تطبق الإجراءات المنصوص عليها في المادة 91 من قانون الأملاك الوطنية وكذلك المواد 88 و89 و90 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 91/11/23 المتعلق بإدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة.

إذن فبالرغم من الامتيازات والحقوق التي منحها القانون رقم 19/87 للمنتج صاحب حق الانتفاع والذي استفاد من المستثمرة الفلاحية إذ أن الدولة تنازلت له عن حق الانتفاع الدائم على الأراضي التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية، وهو حق قابل للانتقال والتنازل والحجز عليه، واحتفظت بملكية الرقبة وذلك مقابل إتاوة سنوية عادة ما تكون زهيدة، وبالرغم من تملكه المنشآت الموجودة فوق الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية وإعفاؤه في العديد من المرات من تسديد الإتاوة السنوية، إلا أنه ولأسباب مختلفة لاسيما الوضع الأمني للبلاد خلال العشرية السوداء فإن هذا النظام لم ينجح في تحقيق الأهداف المرجوة وتحقيق الاكتفاء الذاتي والنهوض بالاقتصاد الوطني.

ومنه فالإصلاحات التي جاء بها القانون رقم 19/87 لم تكن أكثر نجاعة من أنظمة الاستغلال السابقة لاسيما نظام الثورة الزراعية، حيث ظهرت عدة مظاهر تتم على عدم توفيق المشرع باتخاذ هذا الأسلوب كنظام جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أهمها: تحويل عشرات الهكتارات من الأراضي الخصبة والخصبة جدا عن وجهتها الفلاحية مثل الأراضي الموجودة في سهول متيجة، وكذا تشييد بنايات فوضوية ومنها القصور والفيلات الفخمة على أراضي خصبة جدا، فضلا عن إهمال المستفيدين من المستثمرات الفلاحية للمنشآت الموجودة عليها وتنازلهم عليها في أغلب الأحيان لأشخاص آخرين غرباء عن المستثمرة وعن الفلاحة أساسا.

ولعل السبب الرئيس في هذا الوضع هو تهاون وتخاذل هيئات الرقابة عن ممارسة مهامها في مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وتخلي الدولة عن ممارسة مهامها كمالكة للرقبة، أيضا هناك الكثير من المستفيدين تخلوا عن المستثمرات الفلاحية ونزحوا

¹ نصت المادة 773 من القانون المدني على أنه: "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم".

إلى المدن خاصة منذ سنة 1992 وما بعدها بسبب الأوضاع الأمنية التي كانت تعيشها الجزائر في تلك الفترة والمتمثلة في العشرية السوداء.

وهو ما فتح الباب لأشخاص آخرين بالتعدي على الوعاء العقاري لبعض المستثمرات الفلاحية التي هجرها المستفيدون منها، وقاموا باستغلالها بطرق غير شرعية وأقاموا عليها المنشآت ورفضوا إخلاءها بعد عودة أصحابها إليها، مما حذى بهم إلى رفع العديد من القضايا التي لا تزال عالقة بالمحاكم إلى يومنا الحالي.

وهذا ما دفع بالدولة إلى التفكير في إيجاد أسلوب بديل لاستغلال هذه الأراضي فجاء القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ونص في المادة 17 منه على أن أسلوب الامتياز هو النمط الحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وتم بعد ذلك صدور القانون رقم 03/10 والذي ألغى القانون رقم 19/87 وقد طبق على الأراضي التي كانت موضوع القانون رقم 19/87 وهو ما سوف نتطرق لدراسته في المباحث القادمة.

الفصل الثاني

الإمتياز نمط حصري لإستغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأملك الوطنية

الخاصة وفقا للقانون رقم 03/10

لقد حدد المشرع شروط الحصول على عقد الامتياز وكيفية إيداع الملف، كما أن المشرع الجزائري استحدث هيئات جديدة تشارك في إعداد عقد الامتياز منها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية واللجنة الولائية، وسوف ندرس في هذا الفصل ماهية عقد الامتياز، وطبيعته القانونية، وشروط الحصول على عقد الامتياز، وكذا إجراءات إعداده وشهره وأطرافه في المباحث التالية:

المبحث الأول: ماهية عقد الامتياز

المبحث الثاني: شروط عقد الامتياز

المبحث الثالث: إجراءات إعداد عقد الامتياز

المبحث الرابع: أطراف عقد الامتياز

المبحث الأول: ماهية عقد الامتياز

لقد تعددت تعريفات عقد الامتياز بين الفقه والقانون واختلف الفقهاء ورجال القانون في تحديد طبيعته القانونية، وقد ارتأينا دراسة مفهوم عقد الامتياز في المطلب الأول، ثم تحديد طبيعته القانونية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز

لقد ورد تعريف عقد الامتياز في عدة قوانين ومراسيم مختلفة كما تم تعريفه من عدة فقهاء، فوردت عدة تعريفات مختلفة لذا سوف نتطرق لتعريف عقد الامتياز فقها في الفرع الأول، ثم تعريفه قانونا في الفرع الثاني، ثم تعريفه قضاءا في الفرع الثالث وذلك حتى نتمكن من إعطاء مفهوم واضح ودقيق لعقد الامتياز.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز فقها:

يعرّف عقد الامتياز لغة بأنه الربط والوصول، ويقال عقد الشيء بغيره أي أوصله به ويعبر لفظ عقد عن العهد وهذا ما جاء بقوله تعالى في سورة المائدة: " يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ "، ويقصد بالعقود هنا العهود حسب تفسير أبو جرير الطبري¹.

أما كلمة الامتياز فقد تطرقت لها معاجم اللغة العربية في نطاق ضيق ويقصد بالامتياز الانفصال عن غيره أو بدا فصله عن غيره.

أما الامتياز اصطلاحا فإنه يستعمل للدلالة على ميزة أو خدمة يحصل عليها الشخص من الدولة للقيام بعمل من الأعمال أو بيع صنف من أصناف البضاعة أو تسيير مرفقا عموميا.²

وقد يدل الامتياز على حق معترف به لشخص من الخواص أو لشركة لأجل استغلال موارد طبيعية من فوق الأرض أو باطنها.

عقد الامتياز له أصول في القانون الإداري، إذ أنه يرتبط بالمرفق العام ارتباطا وثيقا، وكلمة الامتياز معاني كثيرة لا تمت لبعضها بصلة، غير أنها تعني في الأصل ترخيص

¹ عائشة حريتي، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 64.

² شفيق مناشلة، النظام القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تقنية الامتياز، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية سعيد حمدين، 2018/2017، ص 24.

أو إذن من الإدارة،¹ وهذا ما يدفعنا إلى تعريف هذا العقد في الفقه الإداري ذلك أن المسلم به أن التعريفات هي عمل الفقيه وليست من عمل القانون، ولكن عقد الامتياز لم يلق اهتمام كبير من الفقهاء رغم الأهمية الكبرى لمادة الأملاك الوطنية خاصة كانت أو عامة هذا من جهة، ومن جهة ثانية فعقد الامتياز له أهمية كبيرة² كونه منتشر في الآونة الأخيرة بصفة مذهلة في مجالات عدة بين الإدارة والأفراد سواء أكانت هذه الإدارة متمثلة في إدارة أملاك الدولة أو إدارة المرفق العام.

ولقد وردت عدة تعريفات لعقد امتياز المرافق العامة في الفقه الإداري لاسيما في فرنسا إذ عرّف الفقيه *G. VEDEL* امتياز المرفق العام على أنه إجراء يقوم بموجبه شخص عام يدعى الهيئة المانحة للامتياز، بمنح شخص طبيعي أو معنوي يدعى صاحب الامتياز، الحق في تسيير مرفق عام تحت رقابة الهيئة المانحة للامتيازات مقابل إتاوات، والتي يتحصل عليها صاحب الامتياز من مستعملي المرفق العام.

بينما أتى الفقيه دوجي *DUGUIT* بنظرية جديدة مفادها أن الالتزام (الامتياز) هو

عمل قانوني مركب (*Actemixte*) يحتوي على نوعين من النصوص:

- نصوص تشمل الأعباء المالية المتبادلة بين مانح الالتزام من ناحية، وهي نصوص لا تهم المنتفعين مباشرة ومثلها مدة الالتزام وكيفية استرداده والخاصة بتنفيذ الأشغال العامة التي يقتضيها الالتزام وهي نصوص تعاقدية.

- نصوص لا يقتصر أثرها على الملتمز، وإنما تمتد إلى المنتفعين وهي الخاصة بتنظيم المرفق العام وتسييره، كتحديد الرسوم التي يجوز تحصيلها والإجراءات الكفيلة بحفظ سلامة المنتفعين وشروط الانتفاع بالخدمة التي يقدمها المرفق، وهي تنظيمية أو لائحية³.

كما يرى الفقيه *DE LAUBADERE* أن الإمتياز هو اتفاقية تقوم بموجبها هيئة

عامة تدعى الهيئة المانحة للامتياز بتكليف هيئة خاصة تدعى صاحب الامتياز بتسيير

مرفق عام تحت رقابته ومسؤوليته مقابل دفعه لإتاوة يتلقاها من مستخدمي المرفق.

¹ ليلي لبيض، عقد الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 483/97، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، أكتوبر 2005، ص14.

² شفيق مناشلة، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص35.

³ ليلي لبيض، مذكرة الماجستير نفسها، ص15.

كما يرى الأستاذ أحمد محيو أن امتياز المرفق العام هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام.

ولامتياز المرافق العامة طبيعة مزدوجة نصف عقدية ونصف لائحية، إذ يتضمن في الحقيقة نوعين من الشروط تعاقدية ولائحية¹.

- فالشروط التعاقدية تتعلق أساسا بنصوص مالية تضمن للملتزم مقابل تشغيل المرفق العام، ويحكمها مبدأ التوازن المالي للعقد ومن أمثلتها الشروط المتعلقة بمدة الالتزام والمزايا المالية.

- وأما الشروط اللائحية فتتعلق بتنظيم المرفق وتشغيله وتقوم الإدارة بإعدادها لوحدها وتسنأثر بتعديلها، وهي تختلف عن الأنواع الإدارية المنظمة للمرافق التي تدار بطريق الاستغلال المباشر².

ومنه فالامتياز هو أسلوب أو طريق من طرق تسيير المرافق العامة ويتم بإبرام عقد تمنح بموجبه الإدارة تسيير مرفق عام لشخص طبيعي أو معنوي غالبا ما يكون من أشخاص القانون الخاص³، وتتضمن شروطا تنظيمية وهي شروط حول كيفية تقديم المرفق الخدمة للجمهور وشروط تعاقدية وهي شروط تحقق الحقوق المالية للمتعاقد أساسا.

كما عرّف الدكتور سليمان الطماوي عقد الامتياز على أنه: "عقد من العقود المسماة وهو عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز"⁴.

¹ أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2006، ص 440.

² درع حماد عبد، عقد الامتياز، دراسة في القانون الخاص، ريم للنشر والتوزيع، بيروت-لبنان، الطبعة الأولى، 2011، ص 30.

³ محمد حرش، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 128.

⁴ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، الطبعة الأولى، 2008، ص 106.

في حين عرّفه الدكتور عبد العزيز شيحا بأنه: "عقد يتم بين شخص معنوي وأحد الأفراد أو إحدى الشركات بمقتضاها يتعهد الملتزم بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بأداء خدمات للجمهور طبقا للشروط التي توضع له وذلك مقابل الإذن له باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن ويتم استغلاله عادة في صورة التصريح له بتحصيل أجر أو رسم معين من المنتفعين"¹.

كما عرّفه الأستاذ عمار بوضياف بأنه تعهد الإدارة ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية إلى أحد الأفراد أو أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق اقتصادي واستغلاله لمدة محددة، وذلك عن طريق عمال وأموال يقدمها الملتزمون على مسؤوليتهم وفي مقابل ذلك يتقاضى رسوما يدفعها كل من انتفع بخدمات المرفق².

كما عرّفه الأستاذ عمار عوابدي بأنه عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية، بأداء خدمات عامة للجمهور طبقا للشروط التي توضع له، وذلك مقابل الإذن له باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن، ويتم الاستغلال عادة في صورة التصريح له بتحصيل أجرا أو رسما معيناً من المنتفعين³.
وعرّفه الأستاذ ناصر لباد بأنه عقد تمنح بموجبه الإدارة العمومية تسمى مانحة الامتياز لشخص طبيعي أو معنوي يسمى صاحب الامتياز هذا المرفق تحت رقابة الإدارة وبالمقابل يتسلم مبلغا يتمثل في الثمن الذي يدفعه المنتفعين من خدمات هذا المرفق ويحدد هذا الثمن أو الإتاوة⁴.

¹ إبراهيم عبد العزيز شيحا، القانون الإداري، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، دون ذكر الطبعة، 1994، ص 247.

² عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2005، ص 356.

أنظر أيضا/ عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2008، ص 55.

³ عمار عوابدي، القانون الإداري (النشاط الإداري)، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2005، ص 198.

⁴ ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري، دار المجد للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2011، ص

أيضا عرفه الدكتور عصمت عبد الله الشيخ بأنه اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور، على نفقته وتحت مسؤوليته وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر، أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة مقابل الإذن لهذا الفرد أو الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن، ويقوم الاستغلال عادة على صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق¹.

والملاحظ أن عقد الامتياز يتعايش مع نظام اقتصاد السوق في كنف احترام المستثمر للقوانين المعمول بها ودفتر الشروط².

أيضا فقد عرفت الأستاذة الياقوت أكرون³ عقد الامتياز بأنه عقد إداري يستفيد من حماية القانون، تمنح الدولة بموجبه ولمدة محددة الانتفاع بعقار تابع لأموالها الخاصة مخصص لاستقبال مشروع استثماري منتج.

كما عرف الأستاذ مخلوف بوجردة عقد الامتياز بأنه العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأموالها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقا⁴.

ما يمكن قوله أن المستثمر المستفيد من عقد الامتياز يتمتع بمركز مستقر على الصعيد القانوني ومركز امتيازي على الصعيد المالي، إذ أنه على الصعيد القانوني يتمتع بحق شغل واستغلال القطعة الأرضية لمدة معينة ويكون شغله لها قانونيا، ومنه فهو في

¹ عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، مصر، دون ذكر الطبعة، 2002، ص188.

² مراد بولكعبيات، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد4 لسنة 2012، ص232.

³ الياقوت أكرون، الأمر رقم04/08 المتعلق بالامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة "أداة ترقية الاستثمار" مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية بالمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء3 قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، 2010، ص60.

⁴ مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006.

مأمّن طالما لم يتم فسخ عقد امتياز طالما هو موف بالتزاماته وبالتالي فاننتفاعه مستقر على الصعيد المالي، فعقد الامتياز يضمن مزايا عديدة تمكّن المستثمر من اقتصاد مبالغ معتبرة وتمكنه من التحكم في الموازنة بين الخيارات المختلفة لتمويل مشروعه، كما أن تسديده الإتاوة مقابل الانتفاع بالأرض محل الامتياز أخف من الناحية المالية من تسديد ثمن الشراء والذي عادة ما يكون مرتفع جدا¹.

ورغم تشابه كل التعريفات السابقة واتفاقها في عدة نقاط إلا أنها لا تتماشى والتعريف الوارد في القانون رقم 03/10 لعقد الامتياز، ذلك أن هذا الأخير حدد طرفي عقد الامتياز الفلاحي في الدولة وشخص طبيعي فقط وهو ما سنبينه في الفرع الموالي.

الفرع الثاني: تعريف عقد الامتياز في القانون الجزائري

لقد وردت عدة تعريفات لعقد الامتياز في نصوص قانونية جزائرية، وقد أجمعت أغلبها على أن عقد الامتياز عقد من عقود القانون العام أي عقد من عقود القانون الإداري، في حين عرّف أو اعتبر بأنه حق في بعض منها كما وصف أنه وثيقة أو تصرف أو احتكار وهذا راجع إلى نظرة المشرع لنظام امتياز المرفق العام الكلاسيكي²، وسوف نحاول ذكر بعض هذه التعريفات ثم بيان اختلافها عن تعريف عقد الامتياز وفقا للقانون رقم 03/10 فيما يلي:

أولا/- تعريف عقد الامتياز حسب القانون رقم 17/83³ المؤرخ في 16 جوان 1983 المتضمن قانون المياه المعدل والمتمم بالأمر رقم 13/96 المؤرخ في 15 جوان 1996 المعدل بموجب القانون رقم 12/05:

لقد نصت المادة 4 من القانون رقم 17/83 المتضمن قانون المياه على أن الامتياز: "عقد من عقود القانون العام تكلف الإدارة بموجبه شخصا اعتباريا عاما أو خاصا، قصد أداء خدمة ذات منفعة عمومية".

¹ - الياقوت أكرون، المقال السابق، ص 52-57.

² - شفيق منتاشلة، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 21.

³ - القانون رقم 17/83 المؤرخ في 16 جوان 1983 المتضمن قانون المياه، جريدة رسمية عدد 30 لسنة 1983 والصادرة بتاريخ 19 جويلية 1983.

وهو ذات التعريف الذي ورد في الأمر رقم 13/96 المؤرخ في 15/06/1996 المعدل والمتمم للقانون رقم 17/83 في المادة 21 منه.

كما نصت المادة 76 من القانون رقم 12/05 المعدل للأمر 13/96 على تعريف لعقد الامتياز بنصها على أنه: "يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام، لكل شخص طبيعي خاضع للقانون، والكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم"².

ومنه فحسب هذا القانون فالامتياز هو عقد إداري يبرم بين الإدارة وشخص طبيعي أو اعتباري خاضعا كان للقانون العام أو القانون الخاص، قصد استعمال الملكية العامة للمياه.

أيضا عرّف عقد الامتياز في القرار الوزاري المشترك الذي يحدد دفتر الشروط النموذجي لمنح امتياز استغلال الخدمة العمومية للتزويد بماء الشرب³ إذ جاءت المادة الثانية منه تحت عنوان عقد امتياز الخدمة العمومية للمياه ونصت على أنه: "طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، يقصد بالامتياز، العقد الذي من خلاله تكلف الدولة أو البلدية المسماة في صلب النص (صاحبة الامتياز)، الشركة/ المؤسسة المسماة في صلب النص (صاحب الامتياز)، بتسيير خدمة عمومية لتوفير ونقل وتوزيع ماء الشرب واستغلالها والمحافظة عليها تحت مسؤوليتها، لمدة محدودة مقابل أجر يدفعه المستعملون. ثانيا/- تعريفه في القانون رقم 01/88 المتعلق بتوجيه المؤسسات العمومية الاقتصادية

لقد ورد تعريف لعقد الامتياز في القانون رقم 01/88 المتعلق بتوجيه المؤسسات العمومية والاقتصادية في المادة 55 منه والتي نصت على أنه: "... فإن التسيير يتم وفقا

¹ الأمر رقم 13/96 المؤرخ في 15 جوان 1996 المتعلق بالمياه، جريدة رسمية عدد 37 لسنة 1996 والصادرة بتاريخ 16 جوان 1996.

² القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005، المتضمن قانون المياه، جريدة رسمية عدد 60 لسنة 2005 والصادرة بتاريخ 04 سبتمبر 2005.

³ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 1998، والذي يحدد دفتر الشروط النموذجي لمنح امتياز استغلال الخدمات العمومية للتزويد بماء الشرب، جريدة رسمية عدد 86 لسنة 1998، والصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1998.

لعقد إداري للامتياز وبموجب دفتر الأعباء العامة، والمنازعات المتعلقة بالأملاك العامة هي ذات طابع إداري".

ثالثاً/- تعريفه في المرسوم التنفيذي رقم 01/89 المتعلق باحتكار الدولة للتجارة الخارجية

لقد نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 01/89¹ المؤرخ في 15/01/1989 المتعلق باحتكار الدولة للتجارة الخارجية على ما يلي:

" امتياز احتكار الدولة للتجارة الخارجية، عقد من عقود القانون الإداري تحدد بموجبه الدولة التبعات والشروط التي يخضع لها أصحاب الامتياز، ويبين حقوقهم وواجباتهم إزاء الدولة.

ينجز صاحب الامتياز في هذا الإطار تحت مسؤولياته الخاصة وحسب أنسب الصيغ للمصالحة عمليات الاستيراد المطابقة للمخطط المتوسط الأمد، ضمن احترام البرنامج العام للاستيراد".

رابعاً/- تعريفه في المرسوم التنفيذي رقم 41/94 المتعلق باستغلال مياه الحمامات ورد في المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 41/94² المؤرخ في 29/01/1994 المتضمن تعريف المياه المعدنية، تنظيمها، حمايتها، استعمالها واستغلالها تعريف لعقد الامتياز إذ أنها نصت على أن: " امتياز مياه الحمامات هو العقد الإداري الذي يخول بموجبه الوزير المكلف بصفته الهيئة المانحة للامتياز لشخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص يدعى صاحب الامتياز الحق في استغلال مياه الحمامات المعدنية لمدة محددة بمقابل".

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 01/89 المؤرخ في 15 جانفي 1989 يضبط كفيات تحديد دفاتر الشروط المتعلقة بالامتياز في احتكار الدولة للتجارة الخارجية، جريدة رسمية عدد 03 لسنة 1989 والصادرة بتاريخ 18 جانفي 1989.

² - المرسوم التنفيذي رقم 41/94 المؤرخ في 29 جانفي 1994 المتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية، وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها، جريدة رسمية عدد 07 لسنة 1994 والصادرة بتاريخ 06 فيفري 1994.

خامسا/- تعريفه حسب المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة

يعتبر المرسوم التشريعي رقم 12/93 أول مصدر منظم لعقد الامتياز، إلا أن تعريف هذا العقد ورد في المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994¹ المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في مادته الخامسة على أنه: "هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضيه متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية، ليستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 والمتعلقة بترقية الاستثمار".

سادسا/- تعريفه حسب التعليمات الوزارية المؤرخة في 07/09/1994 الصادرة عن وزير الداخلية

لقد نصت هذه التعليمات على أن الامتياز هو عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فردا أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام واستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال وأموال يقدمها صاحب حق الامتياز الملتمزم على مسؤوليته، مقابل رسوم يدفعها المنتفعون لخدماته، وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق.

فحسب هذه التعليمات فإنه يمكن لأحد الأفراد سواء كان شخص طبيعيا أو معنوي أن يتعهد بموجب عقد الامتياز وعلى نفقته الخاصة ومسؤوليته المالية بعد أن يتحصل على تكليف من الإدارة المختصة سواء كانت إدارة وطنية أو محلية وحسب الشروط التي تحددها هذه الأخيرة له بأن يؤدي خدمة عامة للجمهور، مقابل الترخيص له باستغلال

¹ المرسوم التنفيذي رقم 322/94 الصادر بتاريخ 17/10/1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 67 لسنة 1994 والصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994.

المشروع والحصول على الأرباح لمدة معينة من الزمن تحدد في العقد، بحيث يعود المشروع في نهاية المدة إلى الإدارة.¹

سابعا/- تعريفه وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 483/97 المعدل بالمرسوم رقم 372/98

لم يعرف المرسوم التنفيذي رقم 483/97² عقد الامتياز، بل ذكر في دفتر الشروط الملحق به بعنوان "دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الواقعة داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويله إلى تنازل"، إذ ورد تعريف عقد الامتياز في المادة 2 منه والتي جاء فيها أن: "الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق الانتفاع بأراض متوافرة تابعة لأموالها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي، في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية، الجبلية والسهبية."

ويستشف من هذا التعريف أن الامتياز حسب هذا المرسوم هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة شخص معين حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة لمدة محددة مقابل دفع اتاوة سنوية.³

ثامنا/- تعريفه وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 308/96 المتعلق بإنجاز الطرق السريعة

لقد عرّف المرسوم التنفيذي رقم 308/96⁴ عقد الامتياز في مواده من واحد إلى أربعة وذكر بأن إنجاز الطرق السريعة وملحقاتها وتسييرها وتوسيعها وصيانتها يخضع لمنح الامتياز، وأنه يمكن منح امتياز الطرق السريعة لكل شخص معنوي خاضع للقانون العام

¹ راضية بن مبارك، التعليق على التعليمات الوزارية رقم 94. 3-842 المتعلقة بامتياز المرافق العامة المحلية وتأجيرها، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، 1998-1999، ص 3.

² المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، جريدة رسمية عدد 83 لسنة 1997 والصادرة في 17 ديسمبر 1997.

³ أنظر: مفيدة لمزري، الامتياز الفلاحي إشكاليات وحلول التحول من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 04 العدد 04 لسنة 2021، ص 55.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 308/96 المؤرخ في 18 سبتمبر 1996، المتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1996 والصادرة بتاريخ 25 سبتمبر 1996.

أو الخاص الذي يقدم طلبا بذلك، وفق الشروط والتعليمات الواردة بدفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم.¹

تاسعا/ تعريفه في القانون رقم 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي

لقد عرّف القانون رقم 16/08² المؤرخ في 3 غشت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي الامتياز في المادة 3 منه بأنه عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية.

وقد نصت المادة 17 من القانون نفسه على أن الامتياز يشكل نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص.

وما يلاحظ أن هذا التعريف جاء عاما، ولكنه كرس الامتياز كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وبذلك فقد مهد الطريق للقانون رقم 03/10 الذي صدر بعد حوالي سنين من قانون التوجيه الفلاحي والدليل أنه ورد نفس تعريف عقد الامتياز في القانوني.

ونضيف بأن عقد الامتياز تم تعريفه أيضا في قانون المالية لسنة 2006 في المادة 52 منه على أنه العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل الأرض في إقامة مشروع استثماري.

هذا كما أنه تم تعريف الامتياز في الأمر رقم 04/08¹ المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع

¹ عبد الحميد بن شعلال، عقد الامتياز كأحد أساليب تدخل القانون الخاص في تسيير المرفق العام، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الجزائر، العدد 2 لسنة 2012، ص 210.

² القانون رقم 16/08 المؤرخ في 10 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2008 والصادرة بتاريخ 10 أوت 2008.

الاستثمارية وذلك وفق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09² المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ودفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09³ المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

وما يمكن قوله أن كل التعريفات السابقة وإن جاءت في قوانين مختلفة ومنفصلة إلا أنها تجمع على الأفكار الأساسية التالية:

- منح الامتياز من عقود القانون العام.
- يمنح الامتياز للأشخاص الطبيعيين أو العموميين الخاضعين للقانون الخاص.
- يمنح الامتياز على الأملاك العمومية أو أملاك خاصة تابعة للدولة محددة.
- يمنح الامتياز لمدة محددة.
- يمنح الامتياز بمقابل.⁴

عاشرا/ تعريفه في ظل القانون رقم 03/10:

لقد عرّفت المادة الرابعة من القانون رقم 03/10¹ المؤرخ في 15 غشت 2010 والمحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

¹ الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 2008 والصادرة بتاريخ 3 سبتمبر 2008.

² المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2 ماي 2009 والمحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2009 والصادرة بتاريخ 6 ماي 2009.

³ المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2009 والصادرة بتاريخ 6 ماي 2009.

⁴ رضا بوعافية، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، 2017/2018، ص 211.

الامتياز بمعنى أوسع إذ نصت على أنه: "هو ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كميّات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

إذن من خلال قراءة نص هذه المادة يتضح لنا وأن عقد الامتياز يمنح من طرف الدولة إلى كل شخص طبيعي من جنسية جزائرية، ويكون مضمونه حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة²، ويمكن تعريفه أيضا بأنه العقد الذي تخول بموجبه الدولة شخص معين لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية تابعة لأملكها الخاصة³. ويستشف من التعريف الوارد في المادة الرابعة السالفة الذكر ما يلي:

- أن عقد الامتياز يبرم بين الدولة مالكة الرقبة والمستثمر صاحب الامتياز.
- أنه يرد على استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية بها.
- أنه من عقود المدة فهو محدد بمدة 40 سنة قابلة للتجديد وذلك بعكس حق الانتفاع الذي كان يتمتع بالديمومة لا التآقيت.
- أنه يمنح بمقابل مادي.

¹ - جريدة رسمية، عدد 46 لسنة 2010 والصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.

² - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، سنة 2013، ص 15.

³ - لخضر شعاشعية، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز، دراسة في ظل القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، مقال منشور بمجلة المحكمة العليا، الجزائر، العدد 01 لسنة 2013، ص 34.

أنظر أيضا: - مخلوف بوجرة، المرجع السابق، ص 68.

- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 67.

- مريم يغلى، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة "عقد الامتياز الفلاحي"، مقال منشور بمجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة محمد الشريف مساعديّة سوق أهراس، الجزائر، العدد الأول 2019، ص 12.

- زهية قرامطية، المقال السابق، ص 75.

وقد حدد المشرع تسمية المستفيد من حق الامتياز بأن ذكره بأنه المستثمر صاحب الامتياز وهذا ما يدل على مواكبة المشرع الجزائري للتطورات الاقتصادية ومحاولة منه للنهوض بالتنمية الاقتصادية الشاملة وهو ما يفتح المجال أمامه من أجل عصنة وسائل الإنتاج وتشجيعه على الاستثمار في القطاع الفلاحي.¹

وما نلاحظه أن عقد الامتياز بمفهوم نص المادة 4 من القانون رقم 03/10 يعتبر عقد مركّب فهو يتمثل في عقد إداري تعده وتوقعه أملاك الدولة ويسبقه دفتر شروط يعده الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويوقعه المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية.²

وما نلاحظه أيضا أن تعريف عقد الامتياز في نص المادة 4 من القانون رقم 03/10 جاء دقيقا وواضحا وحدد طرفي العقد بأنه مبرم بين الدولة وشخص طبيعي، وأنه محدد المدة بـ40 سنة قابلة للتجديد على خلاف التعريف الوارد في القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي الذي ذكر بأنه عقد يبرم بين الدولة وشخص (يعني قد يكون شخص طبيعي وقد يكون معنوي)، كما أنه ذكر بأنه يمنح لمدة معينة لكنه لم يحددها بالسنوات لم يحدد فيه المدة.³

¹ خيرة صافة، علي سنوسي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الفكر القانوني والسياسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة عمار تليجي الأغواط، الجزائر، المجلد 06 العدد 01 لسنة 2022، ص118.

أنظر أيضا: سمير عز الدين، تنمية العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز وآثاره على التمويل الفلاحي، مقال منشور بمجلة التنمية وإدارة الموارد البشرية، جامعة البلدة 2 لونيبي علي، الجزائر، المجلد 3، العدد 8 لسنة 2017، ص219.

² باديس بومزير، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص255.

أنظر أيضا: حكيم كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص179.

³ الطاوس زنوش، عقد الامتياز الفلاحي، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2020/2019، ص22.

كما أن عقد الامتياز لا يستفيد منه إلا المواطن الجزائري ذلك أن توافر الجنسية الجزائرية شرط أساسي ومنه يستبعد أن يستفيد منه شخص أجنبي بخلاف الاستثمار في العقار الصناعي فالباب مفتوح للاستثمار الأجنبي¹.

وما يلفت الانتباه أن المشرع الجزائري وعلى خلاف ما ورد في أحكام الأمر رقم 04/08 الذي حدد مدة الامتياز بـ 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة لم يحدد عدد المرات التي يمكن من خلالها تجديد عقد الامتياز الفلاحي، كما أنه لم يحدد المدة القصوى لهذا المنح كما أقصى الأجانب من الاستفادة من هذا العقد لما للأراضي الفلاحية من قداسة².

الفرع الثالث: تعريف عقد الامتياز قضاءً

لقد عرّفت محكمة القضاء الإداري المصرية عقد الامتياز في حكمها الصادر في 25 مارس 1965 بقولها: "...إن عقد التزام المرافق العامة ليس إلا عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية طبقاً للشروط التي توضع له بأداء خدمة عامة للجمهور وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على أرباح، بعبارة أخرى الامتياز هو عقد إداري ذو طبيعة خاصة وموضعه إدارة مرفق عام، ولا يكون إلا لمدة محدودة ويتحمل الملتزم نفقات المشروع وأخطاره المالية ويتقاضى عوضاً في شكل رسوم يحصلها من المنتفعين³.

وكذلك قضت محكمة القاهرة في حكمها الصادر في 1917/04/02 بأن عقد الامتياز عقد من عقود القانون العام⁴.

¹ حسناء بوشريط، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 390.

² باديس بومزير، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 256.

³ حسن عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت- لبنان، دون ذكر السنة، ص 519.

⁴ محمد عبد الحميد أبو زيد، المرجع في القانون الإداري، دون دار النشر، الطبعة الثانية، سنة 2007، ص 669.

كما استقر قضاء مجلس الدولة المصري على أن عقد الامتياز هو عقد ينشئ التزام وفي أهم شقيه مركز لائحي يتضمن تحويل الملتزم حقوق مستمدة من السلطة العامة يقتضيها قيام المرفق العام، واستغلاله وهذا المركز يسود العملية بأسرها أما المركز التعاقدى فليس من شأنه أن يحول دون صدور نصوص لائحية جديدة تمس الالتزام.¹

أما القضاء الجزائري فقد صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2004/03/09 ملف رقم 11950 ذكر بأن عقد الامتياز التابع للأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة امتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت للعقار التابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد و متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه.²

إذ جاء في القرار: " إن عقد الامتياز التابع للأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل باستغلال مؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه".

وإن كان هذا التحليل يقرب نوعا ما الهدف من عقد الامتياز والذي هو وليد الإيديولوجية الليبرالية، ويستعمل عند التحول نحو الانفتاح إلا أن طبيعة عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم 03/10 تختلف عن طبيعة عقود امتياز المرفق العام الكلاسيكية في القانون الإداري.

وما يؤخذ على هذا التعريف أنه لم يحدد طبيعة عقد الامتياز، إذن باستقراء كل التعريفات السابقة يتبين أن عقد الامتياز يتميز بأن:

1- محله هو إدارة مرفق تابع للدولة واستغلاله، حيث يجب أن يكون هذا المرفق ذا طبيعة اقتصادية.

2- عقد الامتياز عقد محدد المدة لا يجوز أن يكون لمدة غير محددة بل يجب تحديد مدته، حيث تسمح السلطة الإدارية بتغيير طريقة إدارة المرفق مع تطور الظروف.³

¹ سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 109.

² قرار رقم 11950 فهرس رقم 11952 صادر عن الغرفة الثالثة لمجلس الدولة (قضية بين شركة نقل المسافرين ريع جنوب ورئيس بلدية وهران)، مجلة مجلس الدولة، العدد 05 لسنة 2004، ص 57.

³ معوض عبد التواب، المرجع في التعليق على نصوص القانون المدني، المجلد التاسع، الطبعة السابعة، مكتبة عام الفكر والقانون للنشر والتوزيع، مصر، 2004، ص 355.

وعادة ما يراعى في تحديد مدة الامتياز أن تكون كافية لتغطية نفقات المشروع والسماح للملتزم بقدر معين أو معقول من الربح.

3- تتمتع الجهة الإدارية (مانحة الامتياز) في اختيارها لحامل الامتياز بحرية واسعة في ذلك وهو ما لا تتمتع بمثله في إبرامها للعقود الإدارية.

4- عقد الامتياز هو عقد يتم بين الإدارة (مانحة الامتياز) وبين الملتزم (صاحب الامتياز).

إن يتضح لنا أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري والعام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها تجاه الطرف المتعاقد معها¹.

ما نلاحظه هو قلة القرارات القضائية سواء الصادرة عن المحكمة العليا أو مجلس الدولة والمتعلقة بعقد الامتياز لاسيما ما تعلق بتعريفه، ذلك لكون إجراءات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز لا تزال مستمرة لحد اليوم ورغم مرور حوالي 12 سنة على صدور القانون رقم 03/10 ورغم وجود العديد من القضايا المطروحة أمام المحاكم بنوعيتها العادية والإدارية، ورغم وصول هذه القضايا إلى هرم السلطة القضائية وهي مجلس الدولة والمحكمة العليا إلا أن القرارات الصادرة في الموضوع جد قليلة ربما لتعلق أغلب القضايا بالتعدي على المستثمرات الفلاحية من طرف الغير وربما لعدم نشر القرارات بمجلتي المحكمة العليا ومجلس الدولة.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

كما سبق ذكره في تعريف عقد الامتياز فإن المشرع الجزائري حسم الأمر واعتبره عقدا سواء في القانون رقم 16/08 أو القانون رقم 03/10 حتى لا يقع اللبس مع حقوق الامتياز المنصوص عليها في القانون المدني، وكما سبق القول أيضا فعقد الامتياز الفلاحي محل دراستنا وفقا للمادة 4 من القانون رقم 03/10 يعتبر عقدا مركبا لأنه يتضمن عقدا مبرما بين الدولة والمستثمر صاحب الامتياز وكذا دفتر شروط مبرم بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز، وهذا ما أنشأ خلافا فقهيها بين الفقهاء حول

¹ حسناء بوشريط، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 390.

طبيعته القانونية فمنهم من اعتبره عقدا إداريا ومنهم من اعتبره عقدا عاديا يتضمن حقا عينيا لذا سنتطرق لدراسة كلا الرأيين كل في فرع مستقل.

الفرع الأول: عقد الامتياز عقد إداري

لقد ذهب فريق من الفقهاء إلى القول بأن عقد الامتياز عمل من جانب واحد يتمثل في الإرادة المنفردة للإدارة المختصة (مانحة الامتياز) دون تدخل إرادة الطرف الثاني (المستثمر صاحب الامتياز) ويترتب على ذلك حق تعديله وإلغائه من طرف الإدارة فقط. ولكن هذا الرأي لم يلق قبولا لأنه ينفي دور الملتزم (صاحب الامتياز) في تحديد شروط العقد وينفي كذلك تدخل إرادته في إبرام عقد الامتياز، لذلك انقسم الفقه الفرنسي إلى اتجاهين:

الاتجاه الأول: ذهب إلى اعتبار عقد الامتياز من عقود القانون الخاص متجاهلا في ذلك خصائصه المميزة من حيث منحه للملتزم (صاحب الامتياز) سلطات من طبيعة خاصة كسلطة فرض أعباء مالية على المنتفعين من خدمات المرفق وسلطته في شغل الدومين العام، وما إذا كان ذلك من الامتيازات التي يمنحها ويوفرها له القانون العام.¹

أما الاتجاه الثاني: فيعتبر عقد الامتياز عملا قانونيا مركبا يشمل نوعين من الأحكام. الأولى: أحكام تعاقدية لا وجود لها في المرافق التابعة للدولة التي تدار بطريقة الاستغلال المباشر،² حيث نجدها تخضع لأحكام القانون المدني، فلا يجوز تبعا لذلك تعديله إلا باتفاق الطرفين كالأحكام المتعلقة بالحقوق والالتزامات الشخصية للملتزم، وكذلك الأحكام المتعلقة بمدة الامتياز، وتلك المتعلقة بشروط استرداد المرفق التابع للدولة، ومقدار ما تدفعه الإدارة من تعويض لصاحب الامتياز بسبب خارج عن إرادته أدى إلى اختلال التوازن الإداري للعقد، وكذلك الالتزامات الإدارية المقابلة للالتزام بمنح إعانة للملتزم أو لضمان قدر معين من الربح.

¹ عبد الحميد الشواربي، العقود الإدارية في ضوء الفقه، التشريع، منشأة المعارف، مصر، دون ذكر الطبعة، 2003، ص 100.

² محمد جمال مخلف الذبيبات، القانون الإداري، الدار العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، 2003، ص 261.

أما الثانية فأحكام تنظيمية تشمل البنود الملزمة والصادرة عن الإدارة (مانحة الامتياز) لتنظيم علاقة صاحب الامتياز مع المنتفعين، لكي يلبي المرفق التابع للدولة الحاجات العامة للجمهور على أكمل وجه، وبالتالي صاحب الامتياز هنا لا يتمتع بسلطة تعديل تلك البنود التنظيمية، حيث يحق للإدارة بإرادتها المنفردة تعديلها خلال تنفيذ العقد إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك.

وتبعاً لذلك نجد صاحب الامتياز لا يستطيع رفض ذلك التعديل فله فقط حق المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به من جراء ذلك، أما في حال إخلال صاحب الامتياز بتلك البنود التنظيمية للعقد، فإنه يحق للمنتفعين بخدمات ذلك المرفق تقديم طعن لتجاوز السلطة، يرمي إلى إبطال القرارات الإدارية التي تخالف تلك البنود كما يحق للمنتفع أيضاً طلب التعويض في حال لحقه ضرر ناتج عن امتناع الإدارة عن إلزام صاحب الامتياز بتنظيم بعض الأشغال اللازمة كتوزيع المياه والكهرباء مثلاً.¹

ويرى البعض أن علاقة طرفي عقد الامتياز هي علاقة ذات طبيعة تعاقدية وأن عقد الامتياز يؤكد على مسألة الرقابة والإشراف من قبل المانح على الطريقة التي يمارس بها المتلقي نشاطه، كما يؤكد على التزام المانح بتقديم المساعدة المستمرة التي هي عنصر مهم في الامتياز، كما أنه يؤكد على ضرورة دفع مقابل الامتياز.²

فالدولة بإرادتها هي المكلفة من حيث المبدأ بإدارة المرافق التابعة لها في البلاد فإذا ما عهدت بتلك الإدارة إلى غيرها من الأشخاص فإن ذلك الشخص ما هو إلا معاون لها في إدارة وتسيير ذلك المرفق.

ويرى دوجي أن فيصل التفرقة بين النصوص التعاقدية واللائحية (التنظيمية) هو أن كل نص يمكن الاستغناء عنه يعتبر نص تعاقدية أما النصوص التي لا يمكن الاستغناء

¹ هيام مروة، القانون الإداري الخاص، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، الطبعة الأولى، 2003، ص 104-105.

أنظر أيضاً: أحمد محيو، المرجع السابق، ص 442.

² - درع حماد عبد، المرجع السابق، ص 25 و 26.

عنها فإنها تعد لائحية، وبذلك يكون وضع الملتزم (صاحب الامتياز) بالنسبة للشروط التعاقدية في مركز قانوني شخصي يستند إلى العقد.¹

إذا من خلال ما تقدم نجد أن عقد الامتياز ذو طبيعة مزدوجة كما أطلق عليها الدكتور ماجد راغب الحلو، من حيث أنه يتضمن نوعين من الأحكام، الأولى ذات طابع تعاقدية والثانية ذات طابع لائحي أو تنظيمي.²

أيضا نجد الأستاذ محمد الصغير بعلي يذهب في الاتجاه السائد فقها بأن عقد الامتياز هو عمل وتصرف مركب، يتضمن بنود لائحية، وبنود تعاقدية، فالبنود اللائحية تضعها الإدارة بإرادتها المنفردة أما التعاقدية فتكون بتوافق إرادة الإدارة المختصة (مانحة الامتياز) مع إرادة الملتزم (صاحب الامتياز) كما سبق ذكره.³

وما يمكن قوله أن الامتياز الفلاحي موضوع القانون رقم 03/10 له خصائصه التي يتميز بها فهو يختلف عن عقد الامتياز المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 483/97، وعن عقد الامتياز المنصوص عليه في الأمر رقم 04/08 ولا يمكن رده لأي منها فكل واحد أحكامه الخاصة به التي تنظمه، وإن كان هناك بعض الميزات التي تجمع بينهم.⁴

وبالرجوع إلى نص المادة 3 من القانون رقم 16/08 والمادة 4 من القانون رقم 03/10، نجد أن عقد الامتياز هو عقد إداري محض ذو طبيعة خاصة ذلك أن:
➤ أن أحد طرفاه هو شخص من أشخاص القانون العام وهي الدولة ممثلة في مدير أملاك الدولة والطرف الآخر هو شخص من أشخاص القانون الخاص وهو المستثمر صاحب الامتياز.

¹ محمد عبد الحميد أبو زيد، المرجع السابق، ص 668.

² ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، دون ذكر الطبعة، 2004، ص 324.

³ محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، (التنظيم الإداري، النشاط الإداري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2013، ص 179.

⁴ حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 234.

➤ عقد الامتياز مرفق بدفتر للشروط نموذجي ملحق به وهذا لا يكون إلا في العقد الإداري.

➤ أنه عقد تحكمه نصوص قانونية خاصة به إذ أنه يتضمن أحكاما استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص قصد حماية الأراضي الفلاحية لما لها من أهمية اقتصادية واجتماعية واستراتيجية.

➤ أنه يرتب حق عيني عقاري قابل للتنازل والحجز والتوريث.

➤ أنه عقد يتصل بمرفق عام يهدف لتحقيق منفعة عامة وهو خدمة الأرض، والمقصود بالمرفق العام¹ هي مشاريع تهدف إلى تحقيق النفع العام، تحتفظ الدولة بالكلمة في إنشائها وإدارتها وإغائها، ويمنح لمدة 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية يحدد وعائها قانون المالية.

تقدم الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية خدمة عامة وبالتالي يمكن اعتبارها مرفقا عاما، وهذا ما أكدته المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المعدلة بموجب المادة 148 من الأمر 27/95 بنصها على أنه: "يمكن أن تمنح هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية، وجمعيات غير الجمعيات السياسية، مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وأشخاص طبيعيين أو معنويون تابعون للقانون الخاص، أراضي تابعة للأملاك الخاصة بالدولة من أجل سد حاجات تكتسي على الحصر طابع الصالح العام، ولاسيما انجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية".

وتجدر الملاحظة أنه ورد في المادة 148 من الأمر رقم 27/95 تصحيح لترجمة كلمة *intérêt général* بالصالح العام، والتي ترجمت خطأ في المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 إلى كلمة النفع العام، إذ أن كلمة الصالح العام هي الأصح

¹ يستعمل اصطلاح المرفق العام بمعنيين أولهما عضوي والآخر مادي. =المعنى العضوي: يقصد به المنظمة أو الهيئة العامة التي تمارس بعمالها وأموالها النشاط ذا النفع العام ومن أمثلة ذلك المستشفيات والجامعات، والمعنى المادي: يقصد به النشاط أو العمل الذي يمارسه المرفق تحقيقا للنفع العام ومنها التعليم، حماية الصحة، كما يجب توافر عنصرين في المرفق العام وهما: عنصر النفع العام وعنصر السلطة العامة.

والأشمل والأوسع من عبارة المنفعة العامة، وذلك لأن النفع العام هو صورة خاصة من صور المصلحة العامة والتي خضعت إلى تطور عميق، ونزعت من غايات الدولة وحصرت في ركن ضيق وهو معيار الأشغال العامة ومعيار المال العام.

ولم يعد معيار الصالح العام حكرا على تسيير الأملاك الوطنية العامة بل امتد إلى الأملاك الوطنية الخاصة التي أصبحت تشكل بذلك مرفقا عاما حقيقيا، ذلك لكون تسيير الأملاك الوطنية الخاصة يهدف أساسا ولو بصفة غير مباشرة حسب البعض إلى تحقيق النفع العام وذلك لأن المداخل التي يجلبها تساهم في دعم الخزينة العامة.

وبالرجوع إلى نص المادة 3 من القانون رقم 03/10 فالمشروع الجزائري اعتبر الامتياز الممنوح للمستثمر بموجب هذا القانون عقدا وطالما وأن عقد الامتياز متضمن لدفتر شروط فإنه يعتبر عقدا إداريا غير مسمى وفقا للمعيار العضوي، كما أنه يعرف بأنه عقد دولة ولكنه بالرجوع إلى النص الفرنسي للمادة 3 من القانون رقم 03/10 فقد ذكرت لفظ ACTE وهذا ما يوسع من معنى المصطلح ومن سلطات الإدارة مانحة الامتياز¹.

الفرع الثاني: عقد الامتياز عقد يتضمن حق عيني:

إن عقد الامتياز في الأصل لا يرتب إلا حقوقا شخصية لصالح صاحب حق الامتياز وهو تسيير المرفق العام لصالح الشخص العام لمدة محددة، غير أن حق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة هو حق عيني.

وبداية لا بد لنا من معرفة الحق العيني وماهية حق الانتفاع للتأكد من مدى تطابق ذلك مع حق الانتفاع الذي يمتاز به عقد الامتياز في ظل القانون رقم 03/10.

فالحق العيني هو سلطة مباشرة على الشيء يثبتها القانون للشخص على شيء معين بالذات يكون ميزة له لتحقيق مصلحة مشروعة² ولا يرد الحق العيني إلا على شيء معين بذاته سواء كان هذا الشيء منقولاً أو عقاراً.¹

¹ حسناء بوشريط، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 391.

² تيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2009، ص 88. أنظر أيضا: علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن الطبعة الأولى/ الإصدار الخامس، 2008، ص 21.

وفي مجال الحقوق العينية نجد أن الحق العيني هو استئثار يثبت لشخص من الأشخاص (طبيعي أو معنوي) على شيء معين أو على قيمة مالية معينة، وهو استئثار مباشر بين الشخص والشئ أو القيمة حيث يتمكن من ممارسة السلطات التي يخولها له الحق دون وساطة أحد.

فلا يحتاج الأمر إلى تدخل شخص آخر كما هو الشأن بالنسبة للحق الشخصي، وبعبارة أخرى يكون للشخص أو صاحب الحق سلطات مباشرة بالنسبة لما يرد عليه حقه باعتبار أن هذا الشيء أو المال خاص به، فهو يوجد مباشرة تحت سلطته وتحت رغبته. كما أن الحقوق العينية نوعان: حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية، والحقوق العينية الأصلية هي التي تقوم بذاتها دون أن تستند في وجودها إلى حق آخر تتبعه، وتشمل حق الملكية وحق التصرف والانتفاع والاستعمال والسكنى...، أما الحقوق العينية التبعية فهي التي تستند في وجودها إلى وجود الحق الشخصي لأنها مقررة لضمان الوفاء به، وتشمل حق الرهن بنوعيه وحقوق الامتياز...²

وحق الملكية هو أهم الحقوق العينية فهو سلطة مباشرة يخولها القانون لشخص معين على شيء معين بذاته تخوله استعماله واستغلاله والتصرف فيه.³

وبالرجوع إلى نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري والمادة 544 من القانون المدني الفرنسي نجد أنها عرّفت حق الملكية بأنه حق التمتع والتصرف في الأشياء شرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

إذ نصت المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أن: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

¹ رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية، مصر، دون ذكر الطبعة، سنة 2003، ص 206.

² علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 23.

³ علي هادي العبيدي، المرجع نفسه، ص 31.

أنظر أيضا/ محمد حسين منصور، الحقوق العينية والأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية)، دون ذكر دار النشر، ودون ذكر الدولة والطبعة، 2003، ص 13.

أنظر / عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 5.

كما أن المادة 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري نصت على أن الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها. ومن هذين التعريفين نستشف أن الملكية هي سلطة مباشرة لصاحب العقار والذي يستطيع بموجبها أن يستعمل العقار ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين المعمول بها مثلاً أن يبيع العقار بأن ينقل ملكيته للغير.

وحق الملكية هو حق مجرد يقصد به سلطة المالك المباشرة على الشيء وهو ما قد يعبر عنه بملكية الرقبة، ويتصور تجريده من الفائدة والمنفعة التي هي الغرض المقصود من إنشاء الشيء وحيازته.

وفي الفقه الإسلامي يطلق لفظ الملك ويراد به معنيان: أحدهما العلاقة التي أقرها الشرع بين الإنسان والمال والتي تجعله مختصاً به بحيث يتمكن من الانتفاع به بكل الطرق الشرعية والآخر الشيء المملوك، والملك في الفقه الإسلام نوعان: ملك تام وهو ما يرد على رقبة الشيء ومنفعته معاً، وملك ناقص وهو ما يرد على رقبة الشيء أو على منفعته أي إما أن يكون ملك رقبة أو ملك منفعة.¹

ويتميز حق الملكية بأنه حق جامع مانع، ودائم، وصفة أنه حق جامع هي صفة جوهرية مستمدة من مضمون حق الملكية ولا توجد في غيره من الحقوق، والمقصود بهذه الصفة أن يكون لصاحبه جميع المزايا التي يمكن الحصول عليها من استعمال للشيء واستغلاله والتصرف فيه² على النحو الذي يريد ولا يحد من سلطته في ذلك إلا قيد يفرضه القانون أو تشترطه الإرادة.

ويقصد بصيغة الملكية حق مانع أن يكون للمالك الاستئثار بمزايا ملكه فله أن يمنع غيره من مشاركته في هذه المزايا حتى ولو لم يلحقه من وراء هذه المشاركة أي ضرر.

¹ - وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، الطبعة الثالثة، 1989، الجزء الخامس، ص 489 و491. أنظر أيضاً/ محمد أبو زهرة، المرجع السابق، ص 70.

² - تيسير عبد الله المكيد العساف، المرجع السابق، ص 89.

أنظر أيضاً/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثانية، دار إحياء التراث العربي، لبنان، دون ذكر السنة، ص 529.

والمقصود بصفة دوام حق الملكية هي أنه دائم بالنسبة إلى الشيء المملوك لا بالنسبة للشخص المالك، وأنها لا تزول بعدم الاستعمال فهو يبقى لصاحبه ما بقي محله، ما لم ينتقل لغيره ويختلف حق الملكية عن حق الانتفاع في قابلية هذا الأخير للتأقيت، ويختلف حق الملكية عن الحق الشخصي الذي يسقط بالتقادم.¹

وللمالك سلطات ثلاث وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف وهي التي تشكل النطاق المعنوي لحق الملكية:

1/- فالاستعمال هو قيام المالك بعمل مادي يحصل به على المنفعة المادية للشيء المملوك له، دون الحصول على ثماره، ودون المساس بجوهره، كركوب السيارة أو ارتداء الملابس.

2/- والاستغلال هو الحصول على غلة الشيء نتيجة استعمال الشيء كزراعة المالك أرضه فيجني محصولها وتأجيرها لها فيحصل على أجرتها.
3/- والتصرف نوعان:

أ- تصرف مادي باستهلاك الشيء أو إهلاكه.

ب- تصرف قانوني وهو اتجاه الإرادة إلى إحداث الأثر القانوني، إما بالقيام بعمل من أعمال التصرف كالبيع والرهن أو القيام بعمل من أعمال الإدارة كالإيجار أو القيام بعمل من أعمال الحفظ كرفع دعوى عدم نفاذ التصرف.

وللمالك أن يتصرف في أي عنصر من هذه العناصر الثلاثة فله أن ينقل الاستعمال وحده أو الاستغلال وحده، وله أن يعطي غيره كلا من الاستعمال والاستغلال معا وهذا هو حق الانتفاع، ويبقى للمالك حق الرقبة، فالمالك حر في استعمال ملكه وله أن لا يستعمل ملكه مطلقا، كأن يسكن المالك شقته أو يزرع أرضه أو يؤجرها إلى غير ذلك من أوجه الاستعمال المختلفة.²

¹ محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص16.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص536.

أنظر أيضا/ نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني المصري واللبناني، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص28.

وتجدر الإشارة إلى أن قانون التوجيه العقاري أعطى تعريفاً جديداً للملكية العقارية الخاصة بموجب المادة 27 منه بنصها على أن: "الملكية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية، من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

فالمشرع فرض قيوداً على ملاك الأراضي الفلاحية في مجال استعمال ملكيتهم تختلف عما هو مقرر في القواعد العامة للملكية، إذ يجب على المالك أن يحافظ على الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية، بمعنى أنه يجب عليه أن يستعمل أرضه في الفلاحة فقط.

كما أن حق الاستعمال في القانون المدني لا يقيد إلا القانون طبقاً لنص المادة 674 التي نصت على ما يلي: "... شرط ألا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة".

بمعنى أن الأصل في المالك أن يكون حراً في استعمال ملكه كيف ما شاء إلا إذا كان هناك نص قانوني يمنع عليه استعمالاً معيناً، غير أن المادة 27 من قانون التوجيه العقاري السالفة الذكر جاءت بمفهوم جديد مخالف لما هو محدد في القانون المدني، إذ نصت في مجال الاستعمال على أنه: "... من أجل استعمال الأملاك وفقاً لطبيعتها أو غرضها".

والانتفاع هو حق يمارس على أرض تكون ملكيتها المجردة لشخص آخر وهو حق عيني يملك صاحبه منفعة مال الغير فيكون له بمقتضى ذلك الحق، الحق في الاستعمال والاستغلال لمدة معينة.

ويمكن تعريف حق الانتفاع الذي لم يرد له أي تعريف في القانون المدني، بأنه حق عيني أصلي منفرع عن حق الملكية يخول للمنتفع استعمال الشيء واستغلاله، فقط دون التصرف فيه إذ يبقى التصرف للمالك ويسمى مالك الرقبة، وقد عرّفه البعض بأنه حق مؤقت لشخص على عين مملوكة للغير، يخوله استعمالها واستغلالها والتصرف في منفعتها مدة الانتفاع طبقاً لما يقضي به سبب إنشائه.¹

¹ محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 182 و 183.

فحق الانتفاع هو حق عيني باستعمال شيء يخص الغير والتمتع به ويسقط هذا الحق حتما بموت المنتفع.¹

ويرتب اكتساب هذا الحق حقوقا يتمتع بها المنتفع وواجبات يلتزم بها في مقابل ذلك وهو حق مؤقت ينتهي بوفاء المنتفع أو بانتهاء المدة المحددة له في العقد الذي يرتبه.² وحق الانتفاع حتى وان كانت له فائدة اجتماعية تتمثل في ضمان استفادة المنتفع بالعين طيلة مدة الانتفاع إلا أن طابعه المؤقت³ يحول دون الاستثمار في الأرض. ما تجدر الإشارة إليه أن حق الانتفاع الوارد في عقد الامتياز يخول لصاحب حق الامتياز الحق في استعمال العقار المملوك للدولة واستغلاله دون التصرف فيه لمدة معينة وهي نفس الحقوق التي يرتبها حق الانتفاع بالنسبة للمنتفع في المواد 844 إلى 854 من القانون المدني الجزائري.

غير أن حق الانتفاع ينتهي بانتهاء المدة المحددة وحتما بموت المنتفع⁴ ولا ينتهي حق الانتفاع وفقا لعقد الامتياز بوفاء صاحب الامتياز، بل ينتقل إلى ورثته بعده، وبذلك فالحق الذي يرتبه عقد الامتياز هو حق انتفاع أي حق عيني أصلي لا يخضع لأحكام القواعد العامة المعروفة في القانون المدني.

وإن القول بأن حق الامتياز هو حق عيني على الرغم من عدم وروده ضمن الحقوق العينية المعروفة والمذكورة ضمن أحكام القانون المدني، يثير التساؤل حول إمكانية ابتداء حقوق عينية أخرى غير التي نص عليها القانون المدني.

لا خلاف بين الفقهاء على إمكانية إنشاء حقوق شخصية عن طريق الاتفاق دون قيد على إرادة الأفراد في هذا الصدد سوى النظام العام والآداب، أما بالنسبة للحقوق العينية

¹ ندين محمد مشموشي، حق الانتفاع دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2006، ص29.

أنظر أيضا/ تيسير عبد الله المكيد العساف، المرجع السابق، ص98 و99.

² نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص223.

³ ندين محمد مشموشي، المرجع نفسه، ص30.

⁴ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص507.

أنظر أيضا: يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن، الطبعة الأولى، 2011، ص209.

فبالخلاف يثور حول ما إذا كان تعداد الحقوق العينية يستغرق كل الحالات التي يمكن تصورها لهذا الاختصاص بحيث لا يتصور وجود حقوق عينية أخرى على الشيء. لقد ناقش الفقه إمكانية إنشاء حقوق عينية جديدة لم ينص عليها المشرع، فقال البعض في فرنسا ومصر بجواز الاتفاق على إنشاء حقوق عينية جديدة لم ينص عليها القانون وضربوا مثلا لذلك حالة التزام مالك سطح الأرض بعدم مطالبة مستثمر المنجم بالتعويض عن الأضرار المترتبة على هذا الاستثمار، وحالة التزام مشتري المحل التجاري بالامتناع عن ممارسة بعض أوجه النشاط التي يحتفظ بها البائع لنفسه، فقالوا بوجود حق عيني في هذه الحالة لصالح مستثمر المنجم وبائع المحل التجاري.

ولكن أغلبية الفقه ذهب إلى أن الحقوق العينية قد وردت في القانون على سبيل الحصر بحيث لا يجوز ابتداء حقوق جديدة غير التي نص عليها القانون. وعليه فالحق الذي يربته عقد الامتياز هو سلطة ثبتها القانون رقم 03/10 لأشخاص معينين بذاتهم على عقارات معينة بذاتها لتحقيق أهداف مشروعة فهو بذلك حق عيني بدليل المادة 148 من الأمر رقم 27/95 التي جاء فيها أن الحق الذي يمنحه الامتياز هو حق عيني عقاري، ولو أنه وردت ترجمة غير صحيحة للنص العربي الذي ترجم كلمة *ledroit réel immobilier* إلى الحق الحقيقي العقاري.

أيضا ما ورد في نص المادة الثانية من دفتر الشروط من أن الدولة تمنح بموجبه حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، فما دام هو حق انتفاع ينصب على عقار، ويرتب حقوقا لصاحب الامتياز لا يتمتع بها إلا المنتفع بموجب عقد الانتفاع مع بعض القيود الواردة في دفتر الشروط¹.

¹ - درع حماد عبد، المرجع السابق، ص 86.

المبحث الثاني: شروط عقد الامتياز

إن عقد الامتياز مثله مثل باقي العقود يتطلب شروط معينة لانعقاده، وقد نص القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10 على شروط عقد الامتياز وما نستشفه أن الحصول على حق الامتياز وفقا للقانون رقم 03/10 يقتضي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز محدد بأربعين سنة قابلة للتجديد ذلك أن القانون رقم 03/10 يطبق على الأراضي التي كانت مستغلة في شكل مستثمرات فلاحية في إطار القانون رقم 19/87¹.

لذا فقد حدد المشرع مجموعة من الشروط لا بد من توافرها حتى يمكن تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز وهي تنقسم إلى نوعين: النوع الأول يتعلق بطرفي العقد وتحديدًا بطالب الامتياز والنوع الثاني يتعلق بالأراضي محل الامتياز، وسوف نتطرق لدراسة هذه الشروط في مطلبين:

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بطالب الامتياز.

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالأراضي محل الامتياز.

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بطالب الامتياز

عقد الامتياز له طرفان الأول يتمثل في المستثمر صاحب الامتياز والثاني يتمثل في الدولة مالكة الرقبة (مانحة الامتياز) ممثلة في مديرية أملاك الدولة، وقد حدد المشرع في القانون رقم 03/10 الشروط الواجب توافرها في طالب الامتياز فقط ولم يذكر شروطا للطرف الثاني في عقد الامتياز وهو إدارة أملاك الدولة، ولا شروط تتعلق بالطرف الثاني في دفتر الشروط وهو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بل ذكر بعض التزاماتهم والتي سوف نتطرق لدراستها في الفصل الأول من الباب الثاني لدراستنا، أما بالنسبة للشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز فندرسها في فرعين: الفرع الأول نخصه للشروط المتعلقة بالحالة الشخصية للمستثمر صاحب الامتياز، والفرع الثاني نخصه للشروط المهنية الواجب توافرها في المستثمر صاحب الامتياز.

¹ سمية لنقار بركاهم، الفلاح من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، الجزائر، العدد 7 لسنة 2016، ص 286.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية للمستثمر صاحب الامتياز

الأصل أن حق الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم 03/10 يمنح لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا منها في إطار القانون رقم 19/87 أي الحائزين لحق الانتفاع الدائم بموجب عقد إداري مشهر أو الحائزين لقرار ولائي ولا بد أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم المنصوص عليها في القانون رقم 19/87.

إلا أن المشرع الجزائري لم يحصر المستفيدين أصحاب الامتياز الذين يمكنهم الاستفادة من القانون رقم 03/10 في هذه الفئة بل تعداها إلى المستثمرين¹ أي يمكن للأشخاص الذين تتوافر فيهم بعض الشروط المهنية التي سوف نذكرها لاحقا، ولم يكونوا مستفيدين من مستثمرات فلاحية في إطار القانون رقم 19/87 أن يستفيدوا من عقود الامتياز وفقا للقانون رقم 03/10، ولكن الشروط الواجب توافرها عموما والمتعلقة بالحالة الشخصية لطالب الامتياز نوردتها في النقاط التالية:

1- أن يكون طالب الامتياز جزائريا:

لقد نصت المادة الرابعة من القانون رقم 03/10 على أن الامتياز عقد تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كميّات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

يستشف من هذه المادة أنه يشترط في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون جزائري الجنسية ومنه لا يجوز للأجانب أن يستفيدوا من حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة.²

¹ خيرة صافة، علي سنوسي، المقال السابق، ص 127.

² خيرة صافة وعلي سنوسي، المقال نفسه، ص 128.

أنظر أيضا: مريم يغلي، المقال السابق، ص 14.

أنظر أيضا: سوسن بوصبيعات، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 164.

وقد حدد الأمر رقم 86/70¹ المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون الجنسية الجزائرية المعدل والمتمم بالأمر رقم 01/05² المؤرخ في 27 فبراير 2005 حالات الجنسية الأصلية وحالات اكتساب الجنسية الجزائرية وكذا التجنس بالجنسية الجزائرية، إذ أنه طبقا للمادة 6 من الأمر رقم 01/05 يعتبر جزائريا الولد المولود من أب جزائري أو أم جزائرية، وطبقا للمادة 7 من الأمر رقم 01/05 فيعتبر من الجنسية الجزائرية بالولادة في الجزائر: الولد المولود في الجزائر من أبوين مجهولين، غير أنه إذا ثبت خلال قصوره انتسابه إلى أجنبي أو أجنبية وكان ينتمي إلى جنسية هذا الأجنبي أو هذه الأجنبية وفقا لقانون جنسية أحدهما، وأن الولد الحديث الولادة عثر عليه في الجزائر يعد مولودا فيها ما لم يثبت خلاف ذلك، أيضا يعتبر جزائري الولد المولود في الجزائر من أب مجهول وأم مسماة في شهادة ميلاده دون بيانات أخرى تمكن من إثبات جنسيتها، كما حددت المادة 9 مكرر من الأمر رقم 01/05 حالة اكتساب الجنسية بالزواج من جزائري أو جزائرية.

وما نلاحظه أن القانون رقم 03/10 لَمَّا اشترط الجنسية الجزائرية لم يميّز بين ما إذا كانت الجنسية أصلية أو مكتسبة كما لم يبيّن هذا القانون مصير عقد الامتياز إذا ما انتزعت صفة الجنسية الجزائرية من المستثمر صاحب الامتياز بعد حصوله على عقد الامتياز، إلا أنه بالرجوع إلى المادة 8 من الأمر رقم 01/05 فإنه يتبين بأن التخلي عن الجنسية الجزائرية أو سحبها لا يمس بصحة العقد المبرم ولا بصحة الحقوق المكتسبة من قبل الغير استنادا إلى الجنسية المكتسبة.

2/- أن يكون طالب الامتياز شخص طبيعي:

إضافة إلى شرط الجنسية الجزائرية فإنه يشترط أيضا أن يكون الراغب في الحصول على عقد الامتياز شخص طبيعي، ذلك أن القانون رقم 03/10 يفرض على المستثمر صاحب الامتياز إدارة واستغلال المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية وهذا الالتزام

¹ الأمر رقم 86/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون الجنسية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 105 لسنة 1970 والصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1970.

² الأمر رقم 01/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005، المعدل والمتمم للأمر رقم 86/70 المتضمن قانون الجنسية، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 2005، والصادرة بتاريخ 27 فيفري 2005.

لا يمكن تصوّره لو كان المستثمر شخصا معنويا¹، بمفهوم المخالفة لا يمكن للأشخاص المعنوية أن يستفيدوا من حق الامتياز.

إلا أنه بالرجوع إلى القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي نجد أنه نص في المادة 20 منه على استفادة الأشخاص المعنوية، كما تجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 06/11² والمتعلق بتحديد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، نص في مادته الثالثة على وضع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وكذا وسائل الاستغلال تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني عن طريق التخصيص طبقا للتشريع المعمول به.

وشرط الشخص الطبيعي يتعلق سواء بأصحاب حق الانتفاع الذين يقدمون ملفاتهم لتحويل حقهم إلى حق امتياز وأيضا بالنسبة للمستثمرين الجدد (المرشحين) المستفيدين من الأراضي الفائضة بل أنه شرط إجباري بالنسبة للمتازل له عن حق الامتياز وهو ما سندرسه لاحقا في حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز.

3/ - أن لا يكون طالب الامتياز قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير:

كما اشترط المشرع الجزائري أن لا يكون طالب الامتياز قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني³ إذ نص في المادة 19 من القانون رقم 03/10 على أنه لا يمكن أيا كان، وبأي صفة كانت اكتساب حقوق امتياز على أراض فلاحية تابعة للأموال الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني.

¹ سوسن بوصبيعات، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 164.

أنظر أيضا: فيصل الوافي، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 73.

² المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10 جانفي 2011 المحدد لكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية عدد 02 لسنة 2011 والصادرة بتاريخ 12 جانفي 2011.

³ خيرة صافة وطي سنوسي، المقال السابق، ص 128.

وإثبات السلوك الغير مشرف أثناء ثورة التحرير صعب نوعا ما لأنه يوجد فراغ قانوني في هذه النقطة، إذ لم يوضح القانون نوع السلوك غير المشرف، بل تركه على العموم وقد كان هذا الشرط مفروض أيضا في طالب الحصول على حق الانتفاع في ظل القانون رقم 19/87¹، وبالرجوع إلى التعليم رقم 156 الصادرة بتاريخ 10/04/1993 المتعلقة بالمستفيدين من حق الانتفاع الدائم الذين لهم سلوك معادي لحرب التحرير الوطني فقد جاء فيها أنه: " نظرا للفراغ القانوني في هذا المجال فإن فريق عمل قد تشكل من ممثلين عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، وزارة المجاهدين، المنظمة الوطنية للمجاهدين ومنظمة أبناء الشهداء، حيث تتكفل هذه اللجنة بدراسة الملفات وتحدد قائمة رسمية على المستوى المركزي للأشخاص الذين تلغى عقودهم الإدارية".

وقد نص القانون رقم 26/95² المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري في مادته السادسة والسبعين على أن تحديد السلوك المعادي لحرب التحرير الوطني وكيفيات إثباته يتم عن طريق التنظيم. وفي هذا الإطار فقد صدر قرار عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة بتاريخ 10/06/2002 يحمل رقم 002982³ قضى بأن إثبات السلوك غير المشرف أثناء الثورة لا يكون عن طريق محضر أمن الدائرة بل عن طريق رأي اللجنة المنعقدة لدى وزير المجاهدين فقط، وقد ذكر في حيثيات القرار ما يلي: (...حيث أنه في قضية الحال فإن والي الجزائر يعتبر أن سلوك المستأنف عليه كانت معاكسة لحرب التحرير لأنه التحق بصفوف الجيش الفرنسي كحركي، لكن حيث أن المستأنف لم يتمكن أثناء الدعوى من إثبات بصفة قاطعة الادعاء الذي يحتج به.

¹ -سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة، المرجع السابق ص 26 (بتصرف).

أنظر أيضا: سوسن بوصبيعات، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 165.

² - نصت المادة 76 من القانون رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري على أن السلوك المعادي لحرب التحرير الوطني وكيفيات إثباته يتم عن طريق التنظيم.

³ - قرار صادر بتاريخ 10/06/2002 ملف رقم 002982 فهرس رقم 219، منشور بمجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، الجزائر، العدد 2 لسنة 2002، ص 186.

حيث لا يمكن إثبات السلوك غير المشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية إلا برأي اللجنة لدى وزير المجاهدين، وأنه لا يمكن لتقرير أمن دائرة الرويبة في أي حال من الأحوال أن يحل محل رأي لجنة وزارة المجاهدين أو أن يكون صالحا لإثبات حالة من حالات التنافي المزعوم بها، وأنه في غياب رأي قطعي يثبت التحاق المستأنف عليه بصفوف الجيش الفرنسي كحركي يصبح المقرر الإداري المطعون فيه مشوبا بعيب يعرضه للإلغاء...).

لكن المعمول به في ظل القانون رقم 03/10 أن ملف طالب حق الامتياز يرسل إلى الوالي ليجري تحقيقا حول ما إذا كان الطالب قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير من عدمه وليس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو من يقوم بهذه المهمة، وما يمكن فهمه هو أن الوالي يتصل بمديرية المجاهدين وبمصالح الأمن بالولاية ليتحقق من الأمر.

4/- أن لا يكون طالب الامتياز قد اكتسب حق امتياز آخر عبر التراب الوطني:

فمن الشروط اللازم توفرها في طالب الامتياز أن لا يكون قد تحصل بموجب عقد الامتياز وفقا للقانون رقم 03/10 على حق امتياز آخر عبر التراب الوطني، أي إذا كان مستفيدا من حق امتياز سواء في منطقة أخرى أو في ذات المنطقة، فلا يجوز له تقديم ملف للحصول على حق امتياز آخر عبر كامل التراب الوطني، باستثناء حالة واحدة وهي إذا كان الطالب يسعى إلى تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة وهذا مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم¹.

الفرع الثاني: الشروط المهنية الواجب توفرها في طالب الامتياز:

لقد اشترط المشرع الجزائري في ظل القانون رقم 19/87، أن يكون طالب الانتفاع عاملا دائما في القطاع الفلاحي أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون، أو مهندسا أو تقنيا فلاحيا أو عاملا موسميا أو فلاحا شابا أو مجاهدا من ذوي الحقوق، إلا أنه في ظل القانون رقم 03/10 لم يخصص المشرع مادة تتعلق

¹ لقد حدد المشرع الجزائري المساحة القصوى للاستغلال بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490/97 جريدة رسمية عدد 84 والصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 1997.

بالشروط المهنية التي يجب أن تتوفر في طالب الامتياز، بل نص في المادة الخامسة منه على أن الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون يمنح لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87¹.

أي أنه مادام المشرع يشترط أن يكون طالب الامتياز عضوا في المستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم 19/87 فإنه ضمنا يشترط أن يكون عاملا بالفلاحة أو تقنيا أو مهندسا أو فلاحا، أي أنه لا بد أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 19/87.

هذا وبالرجوع إلى المادة 17 من القانون رقم 03/10 فقد اشترط المشرع بالنسبة للأشخاص الذين يقدمون طلب منح الامتياز عن طريق الترشح، أن يكونوا مستثمرين أصحاب امتياز محاذين للأراضي المراد الحصول على حق امتياز عليها، وذلك من أجل توسيع مستثمراتهم أو أن يكونوا مستثمرين أصحاب امتياز متبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين أو لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية، ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها، وهذا إذا طلب ذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من إدارة أملاك الدولة بعد ترخيص من الوالي، على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة.

ولعل المشرع الجزائري أضاف بذلك الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية في مجال الفلاحة للاستفادة من حق الامتياز إلى الأشخاص الذين كانوا أعضاء في المستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم 19/87، وكل ذلك من أجل ترقية القطاع الفلاحي والنهوض بالاقتصاد الوطني بالاعتماد على الفلاحة كبديل عن المحروقات بعد الأزمات الاقتصادية التي مر بها العالم في السنوات الأخيرة وتراجع قيمة البترول.

¹ حكيمة كيجل، إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال نص المادتين 09 و30 من القانون 03/10، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2 لونيبي علي، الجزائر، المجلد 3 العدد 2 لسنة 2013، ص 227.

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالأراضي محل الامتياز:

كما حدد المشرع الجزائري شروطا لا بد من توافرها في طالب الامتياز فقد حدد شروطا لا بد من توافرها في الأرض محل طلب الامتياز، فقد نص في المادة الثانية من القانون رقم 03/10 على أن مجال تطبيق هذا القانون يشمل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87.

وباستقراء هذه المادة نستشف أن القانون رقم 03/10 قد أعاد النظر في النظام القانوني لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، فذكر بأن الأراضي التي كانت خاضعة في استغلالها للقانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية أصبحت خاضعة للقانون رقم 03/10 رغم أن هذه الأراضي لم تكن محددة في القانون رقم 19/87 وحده، إذ كانت هذه الأراضي خاضعة لعدة أنظمة استغلال وسوف نتطرق للشروط الواجب توافرها في الأراضي الفلاحية حتى يمكن أن تكون محل عقد امتياز في ثلاثة فروع فيما يلي:

الفرع الأول: لا بد أن تكون الأراضي الفلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة

تشمل الأملاك الوطنية الخاصة الأملاك التابعة للدولة والأملاك التابعة للولاية والأملاك التابعة للبلدية حسب مفهوم المواد 17 و18 و19 و20 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، والأملاك الوطنية الخاصة تشمل العقارات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية والتي اكتسبتها الدولة أو الولاية أو البلدية بمختلف الوسائل القانونية، وتم تصنيفها بموجب القانون السالف الذكر حسب طبيعتها وموضوعها، ومن بينها الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية. وقد جاء القانون رقم 03/10 بمفهوم شامل ومحدد للأراضي الفلاحية محل الاستغلال عن طريق الامتياز، وتم تحديد نوعية وطبيعة الأراضي الفلاحية وكذا النمط القانوني الواجب تطبيقه عليها.

حيث حدد المشرع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون غيرها وبالخصوص التي كانت مستغلة في شكل مستثمرات فلاحية في إطار القانون رقم 19/87 دون غيرها من الأراضي الأخرى التي خضعت للاستصلاح أو أي نمط آخر.

أ/ الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون 19/87

لقد حدد المشرع الجزائري في المادة الرابعة من القانون رقم 19/87 مجال تطبيق حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية، الملحقة بالهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها، ومن بين هذه الأراضي نجد المزارع النموذجية، ومؤسسات التكوين والبحث وأراضي البلديات، وأراضي العرش التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي والأراضي المؤممة والمتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية ولم تسترجع، والأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة ولم تسترجع والأراضي التي لا وارث لها أو لا مالك لها¹.

ويفهم من هذه المادة أنه يشترط في الأرض محل طلب الامتياز أن تكون قد خضعت للقانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية،² وذلك دليل على أن المشرع الجزائري جعل الامتياز نمط أو أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 بدلا من حق الانتفاع المنصوص عليه في هذا القانون، وبعبارة أخرى فإنه بذلك يتم تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون رقم 19/87 إلى حق امتياز أو حق انتفاع مؤقت لمدة 40 سنة قابلة للتجديد بموجب عقد الامتياز وفقا للقانون رقم 03/10.

كما يفهم أيضا أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي كانت مخصصة أو ملحقة بهيئات، ومؤسسات عمومية لإنجاز مهمة تتعلق بتطوير المادة

¹ إسلام شريقي، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2007، ص 29.

² حكيمة كيجل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 13.

النباتية أو الحيوانية والبحث والتكوين أو الإرشاد¹ أو الأراضي الواجب استصلاحها في المناطق الصحراوية غير معنية بالقانون رقم 03/10.

وما نذكر به أن الوعاء العقاري للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة لأحكام القانون رقم 19/87 تتمثل في الأراضي التالية:

- الأراضي التي كانت تابعة للصندوق الوطني للثروة الزراعية والتي تتألف حسب المادة 18 منه من: أراضي البلدية الزراعية أو المعدة للزراعة، والأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والعائدة لأملاك الولاية أو الدولة بما فيها الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والتابعة للمشروعات أو المؤسسات العمومية باستثناء الأراضي المخصصة للبحث العلمي، أراضي العرش الخاصة بالزراعة، الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والمتروكة ولا صاحب لها أو لا وارث لها بعد قفل عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي تقع هذه الأراضي في نطاقها.

- الأراضي التابعة للتسيير الذاتي وتعاونيات قدماء المجاهدين.²

ب/ الأصول المتوفرة

حسب ما سبق ذكره فإننا نفهم بأن القانون رقم 03/10 لا يطبق سوى على الأراضي الفلاحية التي كانت تستغل بموجب القانون رقم 19/87، أي في شكل مستثمرات فلاحية إلا أنه بالرجوع إلى المادة 17 من القانون رقم 03/10 فإنها نصت على إمكانية منح امتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشيح، أي أنه بعد الانتهاء من عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح في إطار القانون رقم 19/87 إلى حق امتياز تطبيقاً للقانون رقم 03/10 فإنه تبقى هناك أراضي فلاحية وأملاك سطحية لم تمنح للأشخاص بموجب عقود امتياز.

¹ باديس بومزير، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 258.

² خيرة صافة وعلي سنوسي، المقال السابق، ص 127.

وقد أحال المشرع إلى التنظيم فيما يخص هذه الأملاك، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 326/10 لم يأت بجديد إذ نصت المادة 25 منه على أنه تطبيقاً لأحكام المادة 16 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه تمنح إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتوفرة بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشح الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة.

فالمشرع أحال صلاحية منح الامتياز على الأراضي المتوفرة والأملاك السطحية والشروط الواجب توافرها إلى صدور قرار من الوزير المكلف بالفلاحة يتضمن إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين.

وعموماً فإن المنح يكون بترخيص من الوالي، والمشرع أعطى الأولوية عند توزيع الأراضي المتوفرة للمستثمرين المتبقين في نفس المستثمرة عن طريق ممارسة الشفعة، لكن عبارة "تعطى الأولوية" الواردة في المادة 15 من القانون رقم 03/10 جاءت غير واضحة، فهل يقصد المشرع بها حق الشفعة أم هي أولوية تقدرها الإدارة خاصة بالنسبة للمستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين لتوسيع مستثمراتهم؟ فهل يقصد المشرع هنا منح شفعة الجوار أم أنها مجرد أولوية تقررها الإدارة؟

كذلك بالنسبة للأشخاص الذين لهم مؤهلات تساعدهم على تعزيز المستثمرة وعصرنتها وإذا كان هناك شفعة فأين يأتي ترتيب باقي الحالات، خاصة وأن المادة 15 من القانون رقم 03/10 منحت حق الشفعة للمستثمرين المتبقين ثم إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فهل المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين يأتون في مرتبة قبل أو بعد الديوان.

لذا فإن المستثمرين المحاذين لهم أولوية لا ترقى إلى رخصة الشفعة، وأولويتهم هنا تتمثل في أنه بعد اقتناء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحقوق الامتياز فإنه يمنح المستثمرين المحاذين وأصحاب المؤهلات هذه الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها

بالتراضي تشجيعا لسياسة تجميع المستثمرات مع مراعاة أحكام المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326¹.

الفرع الثاني: لا بد أن تكون الأرض غير مخصصة لتسيير مرفق عام

الأصل أن الامتياز هو أسلوب لتسيير الأملاك الوطنية العمومية وبمعنى أدق فهو أسلوب لتسيير المرافق العمومية، إلا أن المشرع الجزائري أخضعه لتسيير بعض الأملاك الوطنية الخاصة، وبالتالي لا بد أن تكون الأرض الفلاحية محل طلب الامتياز غير مخصصة لتسيير مرفق عام.

كما يجب أن لا تكون الأرض متواجدة بإحدى مناطق التوسع الاقتصادية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 321/94 المتضمن تطبيق المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 03/10/1993 والمتعلق بترقية الاستثمار².

أيضا يجب أن لا تكون الأراضي واقعة في مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية منشآت الكهرباء والغاز بما يعرف بالمحيطات الأمنية³.
أيضا فإن المشرع أخرج الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية وكذا الأراضي الفلاحية الوقفية من دائرة الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون رقم 10/403⁴.

¹ نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326 على أنه: "... تمنح حقوق الامتياز المكتسبة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة عن طريق المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأملاك السطحية المقرر منحها، غير أنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة أن يخصص الأملاك المكتسبة بحق الشفعة لسياسة تجميع المستثمرات، وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20 %".

أنظر: رمول خالد وآسيا دوة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 100.

² فيصل الوافي، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 73.

³ مراد بولكعبيات، المقال السابق، ص 230.

⁴ سوسن بوصبيعات، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 169-170.

الفرع الثالث: أن يتعلق الامتياز بالأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المرتبطة بالمستثمرة

إضافة إلى الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 فقد اشترط المشرع الجزائري، أيضا استغلال الأمالك السطحية الموجودة فوق الأراضي الفلاحية، والأمالك السطحية هي مجموع الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية، مثل المباني والأغراس والمنشآت ومنشآت الري مثلا مستودعات تربية الحيوانات والمآرب الخاصة بتخزين المحصول وكذا الآبار وقنوات السقي والري ... وقد عرّفها المادة الرابعة الفقرة الثانية من القانون رقم 03/10 السالفة الذكر.

وما تجدر الإشارة إليه هو أن المادة السابعة من القانون رقم 19/87 نصت على أن الدولة تمنح للمنتجين حق امتلاك الأمالك المكوّنة لذمة المستثمرة الفلاحية ما عدا الأرض ويتم التنازل عنها بمقابل مالي، بمعنى أن الأراضي الفلاحية في ظل القانون رقم 19/87 كانت ملكيتها (حق الرقبة) تبقى للدولة في حين أن المستفيد له حق الانتفاع الدائم عليها فقط وبالنسبة للأمالك والمباني الموجودة على أراضي المستثمرة الفلاحية فإن المستفيد من المستثمرة يمتلكها بمقابل مالي عكس ما نص عليه القانون رقم 03/10، حيث تبقى الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية ملك للدولة ولا يمكن التنازل عنها سواء بمقابل أو دونه، وللمستثمر صاحب الامتياز حق استغلالها فقط وضمن حماية الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية.

ويتبادر إلى أذهاننا تساؤل حول المباني الموجودة فوق أرض المستثمرة الفلاحية، فكما سبق قوله فالمنتج صاحب حق الانتفاع في ظل القانون رقم 19/87 كان يملك حق الانتفاع بالأراضي الفلاحية فقط لمدة غير محددة ولا يملك الأرض، وله في ذات الوقت حق ملكية الأمالك السطحية المتصلة بأرض المستثمرة وكانت تحدد قيمة هذه المباني من طرف مديرية أملاك الدولة، ويحرر لصاحب حق الانتفاع أو المستفيد من المستثمرة عقد ملكية بهذه المباني، وكما نعلم فإن القانون رقم 03/10 قد ألغى القانون رقم 19/87 فما مصير هذه المباني بعد دخول القانون رقم 03/10 حيز التنفيذ؟

البعض يرى أنه طالما ألغي القانون رقم 19/87 فكل الأمور المترتبة عنه تعتبر في حكم العدم، إلا أن الواقع عكس ذلك فحسب القانون المدني فالمستثمر تملك المباني والأملاك السطحية وبالتالي فله حقوق مكتسبة لا يمكن المساس بها لاسيما وأن الدستور الجزائري يحمي الملكية الخاصة، ولا يمكن نزع ملكية المستفيد بمجرد تعديل القانون، وبتواصلنا بمصالح أملاك الدولة في عدة ولايات عبر التراب الوطني وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإنهم لم يعطوننا الجواب الشافي بحجة أنه لم تقع أي اشكالات بعد تتعلق بهذا الأمر، طالما وأن القانون رقم 03/10 يطبق على الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 أي أن حق الانتفاع الدائم يحوّل إلى حق انتفاع مؤقت محدد بمدة 40 سنة.

وفي نظرنا فإنه طالما وأن القانون رقم 03/10 قد نص على إمكانية فسخ عقد الامتياز إذا أخل المستثمر بالتزام من التزاماته، ويكون الفسخ بموجب قرار يصدر عن الوالي كما سوف نتطرق له في الباب الثاني من الأطروحة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستفيد عن المباني والأغراس التي شيدها فوق الوعاء العقاري للمستثمرة محل عقد الامتياز، ومنه فإننا نرى أنه على أملاك الدولة أيضا أن تعوض المستفيد الذي تملك المباني والأملاك السطحية المتصلة بالأرض في ظل القانون رقم 19/87 إذا ما لم يتم بتقديم ملف لتحويل حق انتفاعه الدائم إلى حق امتياز وفقا للقانون رقم 03/10.

المبحث الثالث: إجراءات إعداد عقد الامتياز

الدولة هي مانحة الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة، وبالتالي فهي التي تعد عقد الامتياز بواسطة إدارة أملاك الدولة، وذلك بعد انتهاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من دراسة ملف طالب الامتياز، ومعاينة الوثائق المرفقة بالطلب وإعداد دفتر الشروط وتوقيعه من طرف المستثمر صاحب الامتياز ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وسوف نتطرق لكل هذه المراحل في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

المطلب الثاني: إعداد عقد الامتياز وشهره.

المطلب الأول: إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

إن مجال تطبيق القانون رقم 03/10 كما سبق ذكره هو الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وبالتحديد الأراضي التي كانت موضوع حق انتفاع دائم بموجب القانون رقم 19/87، لذا فالمشرع ذكر بأن أصحاب حق الانتفاع أي أعضاء المستثمرات الفلاحية، يستوجب عليهم تقديم ملفا لتحويل حقهم بالانتفاع الدائم إلى حق امتياز محدد المدة¹.

إذ نصت المادة التاسعة من القانون رقم 03/10 على أنه: "يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المذكورين في المادة 5 أعلاه ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

¹ لخضر شعاشعية، المقال السابق، ص 36.

أنظر أيضا: - مريم يغلي، المقال السابق، ص 15.

- عبد العزيز محمودي، الإشكالات القضائية المتعلقة بحق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار القانون 03/10 المؤرخ في 03/10/2010، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البلدة 2 لونيبي علي، الجزائر، المجلد 11 العدد 01 سنة 2022، ص 34.

إذن يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية سواء كانت مستثمرات فلاحية جماعية أو مستثمرات فلاحية فردية، وسواء كانوا حائزين لعقود إدارية مشهورة أو قرار من الوالي أن يودعوا خلال أجل 18 شهر من تاريخ نشر القانون رقم 03/10 في الجريدة الرسمية للدولة الجزائرية، وهو التاريخ الموافق لـ 23 أوت 2010،¹ ملفا لتحويل حق انتفاعهم الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كل عضو باسمه الخاص حتى ولو كانت المستثمرة الفلاحية جماعية لأن عقود الامتياز تكون فردية في حالة قبول طلب التحويل يصدر لكل مستثمر عقد امتياز باسمه، وفي حالة انتهاء أجل 18 شهر ولم يتم ايداع ملف التحويل يسقط حق المستفيد².

وقد جاءت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 تنفيذا للمادة التاسعة من القانون رقم 03/10 السالفة الذكر إذ نصت على أنه: " تطبيقا لأحكام المادة 9 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق 15 غشت 2010 والمذكور أعلاه، يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية " وقد نصت المادة الثالثة من ذات المرسوم على مشتملات ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وهي كما يلي³:

- ✓ استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول بهذا المرسوم تملأ بشكل واف.
- ✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- ✓ شهادة فردية للحالة المدنية.

¹ تجدر الإشارة إلى أن هذا الأجل قد انقضى ولم تتم عملية تحويل حقوق الانتفاع إلى عقود امتياز وهو ما جعل الحكومة تلجأ إلى تمديد الأجل بموجب تعليمة صادرة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك إلى غاية 2013/08/13، ثم تم تمديد الأجل عدة مرات ولا يزال الأجل مفتوحا لحد اليوم وذلك لوجود عدة مستثمرات فلاحية في نزاعات قضائية لم يتم الفصل فيها إلى اليوم.

² سوسن بوضيبيات، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 174.

أنظر أيضا: رضا بوعافية، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 221.

³ أنظر: جميلة جبار، أثر تغيير نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وانعكاسه على التنمية الاقتصادية، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدينة، الجزائر، المجلد 2، العدد 2 لسنة 2016، ص 6.

أنظر أيضا: سمية لنقار بركاهم، الفلاح من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت، المقال السابق، ص 287.

✓ نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.
✓ نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي.
✓ تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرداً محيئاً لأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الذي يتم إعداده وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني من المرسوم رقم 326/10.
✓ توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
✓ وفي حالة ما إذا كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود، أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل، ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد أو تحيين هذا المخطط¹.

وأما الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم العينية العقارية بموجب أحكام قضائية أو قرارات ولائية، أو كانوا من الأشخاص الذين حازوا حقوق انتفاع عن طريق معاملات عقارية مخالفة لأحكام القانون رقم 19/87، فإن الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية تسترجع بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية.

ويطرح السؤال بالنسبة للأشخاص الذين يحوزون عقود رسمية غير مشهورة بسبب التعليمات الوزارية التي أوقفت التنازل عن حقوق الانتفاع فهل يحرمون من الاستفادة من حق الامتياز؟

انطلاقاً من مبدأ تدرج القوانين فإن التعليمات لا توقف العمل بالنص التشريعي، وكان يتعين على المحافظين العقاريين إتمام إجراءات الشهر ليتسنى لهؤلاء الأشخاص تقديم

¹ عائشة حريتي، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 150.

طلبات تحويل لحق انتفاعهم الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما فيما يتعلق بأصحاب العقود العرفية فإن هذه العقود باطلة إلا أنها تثير بعض التساؤلات بالنسبة للأشخاص، الذين قاموا باستغلال هذه الأرض وأقاموا منشآت وأغراس فوقها فما مصير هذه المنشآت والأغراس مع العلم أنها تمت بموافقة صاحب الانتفاع المستثمر؟

أما بالنسبة للمستفيدين من حق الانتفاع في ظل القانون رقم 19/87، والذين لديهم قضايا على مستوى الجهات القضائية سواء المحاكم أو المجالس القضائية أو المحكمة العليا، فإنه توجب معالجة طلباتهم المتعلقة بتحويل حق الانتفاع إلى امتياز لغاية الفصل نهائياً في قضاياهم، وهو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم رقم 326/10¹.

وقد ذكرت المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 بأن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يكلف باستغلال الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 11 من هذا المرسوم، أي أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للمستثمرات الفلاحية، والتي لها حق انتفاع دائم وهي محل نزاع قضائي إلى غاية الفصل في النزاع القضائي، ولكن ما لاحظناه على أرض الواقع أن الأمر ليس بالهين فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية لا يمكنه الإشراف على عملية استغلال هذه الأراضي واقعياً.

وقد رتب المشرع جزاءً على عدم تقديم أعضاء المستثمرات الفلاحية طلباتهم بتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز في الأجل المحدد، وبعد اعدارهم بموجب اعدارين متباعدين بفترة شهر واحد، يبلغان إلى العضو المعني شخصياً أو لأحد أفراد عائلته بمقتضى رسالة مضمونة الوصول، أو عن طريق النشر وفق ما تقضي به المواد 412، 411، 410، 408

¹ نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أنه: "يوجب العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المتعلقة لدى الجهات القضائية عند تاريخ صدور هذا المرسوم، إلى غاية بت الجهة القضائية فيها نهائياً".

من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويثبت ذلك بموجب محضر يحرره محضر قضائي يطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ويعتبر المنتج الفلاحي (المستفيد في ظل القانون رقم 19/87) أو ورثته متخليا عن حقوقه العقارية ويترتب على ذلك إسقاط حق المستثمر الفلاحي أو ورثته بمقتضى قرار صادر عن الوالي يشهر بالمحافظة العقارية.

وتسترجع إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية بكل الطرق القانونية كرفع دعوى طرد مثلا، إلا أن إسقاط حق المستفيدين في المستثمرة الفلاحية أو ورثتهم بمقتضى قرار من الوالي يعد تعسفا في حق هؤلاء الأشخاص، لأنه قد لا يكون المستفيد قد تخلى عن حقه أو أهمله بل لا يريد تحويل حق انتفاعه الدائم إلى حق امتياز الذي جعل حق الانتفاع مؤقت ومحدد بمدة 40 سنة، أو توفي المستفيد أو أنه غائب أو مفقود فهؤلاء لا يعتبرون متخلين عن حقوقهم العقارية إذا لم يقدموا ملفا بتحويل حق الانتفاع إلى عقد الامتياز في الآجال المحددة قانونا.

المطلب الثاني: إعداد عقد الامتياز وشهره

إن إعداد عقد الامتياز هو من المهام الأصلية لإدارة أملاك الدولة بصفتها الضابط المختص بتحرير العقود التي تبرمها الدولة مع الغير، وحتى تسير عملية إعداد عقود الامتياز على أحسن وجه لابد من إنشاء خلية على مستوى مديرية أملاك الدولة بالولاية، مهمتها دراسة الملفات المرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (الوكالة الولائية)، وفي حالة وجود ملفات تتقصها بعض الوثائق فإن مديرية أملاك الدولة تقوم بإرجاع الملف للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاستكمال النقص بعد استدعاء صاحب الطلب.

أما إذا كانت الملفات كاملة ومستوفية لجميع الشروط فتقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير عقد الامتياز، ثم تقوم بتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع، ثم تشهره بالمحافظة العقارية التي تقع الأراضي الفلاحية محل طلب الامتياز بدائرة اختصاصها.

فإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإنه يتم طبقا للمادة 06 من القانون رقم 03/10 إعداد عقد امتياز لفائدة كل مستثمر صاحب امتياز في الشيوخ بخصص متساوية، إذ يكتب في عقد الامتياز أن صاحب الامتياز مستفيد على الشيوخ بنسبة 1/4 في وعاء عقاري قدره مثلا 100 هكتار، أما إذا تعلق الأمر بورثة المستثمر صاحب الامتياز فإنه يعد عقد امتياز في الشيوخ، وباسم كل الورثة تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 1326/10¹.

والدولة تقوم بإعداد العقود الأصلية في ثلاث نسخ، وبعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري التي تتم مجانا، تسلم نسختين من عقد الامتياز للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بحيث يحتفظ هذا الأخير بنسخة واحدة ويسلم الثانية إلى المستثمر صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض.

وقد صدرت التعلية الوزارية رقم 03085 بتاريخ 2011/04/18 والتي ألزمت مصالح إدارة أملاك الدولة بالتعامل بالمرونة التي من شأنها تبسيط الاجراءات، مع عدم ربط التسديد المسبق لمؤخرات إتاوة حق الانتفاع الدائم بتحرير العقد، وعليه يجب إعداد وتسليم عقود الامتياز بالسرعة اللازمة، وبهذا الشأن فقد ألزمت هذه التعلية مديري الحفظ العقاري بإعطاء الأولوية لإشهار هذه العقود²، في إطار توحيد منهجية العمل وجعل العملية تسير بطريقة متجانسة على مستوى مصالح أملاك الدولة عبر مختلف ولايات التراب الوطني فقد أعدت الإدارة المركزية للأملاك الدولة نموذج للعقد الإداري، المتضمن

¹ نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أنه: "يقدم ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز باسم كل مستثمر لمستثمرة فلاحية فردية أو جماعية. يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر. عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبخصص متساوية. وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة".

² التعلية الوزارية رقم 03085، المؤرخة في 2011/04/18 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

منح عقد حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وقد تضمنت هذه المذكرة نموذج لهذا العقد.

ثم صدرت المذكرة رقم 05668 عن المدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 24 ماي 2011 تتعلق بالمبادئ الأساسية للجهاز القانوني المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتتمه للمذكرة رقم 3085 المؤرخة في 11 أبريل 2011 فقد لفتت هذه المذكرة انتباه مدراء أملاك الدولة ومدراء الحفظ العقاري بكامل التراب الوطني إلى ما يلي:

1- فيما يخص نموذج العقد الإداري:

- فيما يخص المستثمرات الفلاحية الحائزة على عقود رسمية تتضمن منح الانتفاع الدائم: في هذه الحال يجب إضافة بند ضمن عقد الامتياز ينص على أن " هذا العقد يلغي ويحل محل العقد رقم ... المؤرخ في... المشهر بالمحافظة العقارية ل... تحت رقم... حجم... بتاريخ... المتضمن..."

- فيما يخص الملفات التي تم ترخيص تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فإنه يتعين تدوين ضمن تأشيرات العقد الإداري المتضمن منح حق الامتياز مراجع قرار اللجنة المعنية المتضمن الرأي بالموافقة على منح الامتياز على الأرض الفلاحية المعنية لفائدة المستفيد.

- فيما يخص المستثمرات الفلاحية الحائزة على حق الانتفاع الدائم بموجب أحكام أو قرارات قضائية نهائية: فإنه يتعين تدوين ضمن تأشيرات العقد الإداري المتضمن منح حق الامتياز، مراجع الحكم أو القرار القضائي.

- فيما يخص ضرورة التكفل السريع بعملية إعداد العقود، فقد ذكرت هذه المذكرة بوجود تماطل في إعداد العقود الإدارية المتعلقة بالامتياز وبالخصوص شهرها على مستوى المحافظات العقارية لسبب الآجال الطويلة التي تقتضيها عملية تسليم وثيقة لما يتعلق الأمر بأراضي فلاحية تم مسحها في إطار المسح العام للأراضي، ففي هذا الشأن يتعين

على مصالح أملاك الدولة عندما يكونوا بصدد مثل هذه الحالات موافاة مديري مسح الأراضي مباشرة للتكفل بإعداد الوثيقة المعنية في أسرع الآجال.

أيضا فقد أكدت المديرية العامة للأملاك الدولة بموجب المذكرة الصادرة بتاريخ 03 جويلية 2011 تحت رقم 07105 على وجوب إتباع مديريات أملاك الدولة نموذج عقد الامتياز المرفق بالمذكرة رقم 03085 المؤرخة في 11 أبريل 2011 وإرفاق عقد الامتياز بدفتر الشروط الممضي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر الفلاحي، كما أنه يستلزم إرفاق دفتر الشروط وإبقائه مع العقد الإداري المشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وهذا للتمكن في كل الأحوال من الرجوع والاعتماد عليه، في حالة عدم احترام المستثمر الفلاحي لأحد بنوده.

وأكدت المذكرة رقم 07503 المؤرخة في 14 جويلية 2011 على أنه عند إعداد مصالح إدارة أملاك الدولة لعقد الامتياز لورثة الأشخاص المتوفين والذين كانوا قد استفادوا من حق الانتفاع الدائم في ظل القانون رقم 19/87 فإنه يتعين ذكر في باب تعيين المستفيد من الامتياز إضافة إلى لقب واسم وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الوارث الموكل له، ألقاب وأسماء وتاريخ ميلاد ومكان ولادة وجنسية الورثة المذكورين في فريضة المتوفي، ولابد أيضا من الإشارة ضمن تأشيريات عقد الامتياز إلى الفريضة والوكالة التي بموجبها تم تعيين ممثل عن الورثة.

وقد صدرت المذكرة رقم 8711 بتاريخ 05 سبتمبر 2011 عن المدير العام للأملاك الوطنية حث فيها على الإسراع في عملية تسليم عقود الامتياز¹، إذ أنه لوحظ وأن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قام بتحويل عدد معتبر من الملفات إلى مصالح أملاك الدولة قصد إعداد عقود الامتياز إلا أن مصالح أملاك الدولة تأخرت في إعداد عقود الامتياز نظرا لعدة أسباب أهمها:

- الآجال الطويلة التي تقتضيها عملية تسليم وثيقة (pr4bis) لما يتعلق الأمر بأراضي فلاحية تم مسحها في إطار المسح العام للأراضي.

¹ وهو الأمر الذي حثت عليه المذكرة رقم 08853 الصادرة بتاريخ 02 سبتمبر 2012.

- عدم احتواء الملفات المسلمة لمصالح أملاك الدولة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على جميع الوثائق اللازمة لإعداد عقود الامتياز المعنية.

- احتواء هذه الملفات على وثائق متناقضة فيما بينها (الأملاك السطحية المبينة في قائمة الجرد غير مطابقة لتلك المذكورة في دفتر الشروط)

- وجود نقائص في دفاتر الشروط بحيث لا يتم في بعض الأحيان إمضاؤها من طرف المستفيد من الامتياز أو الوكيل....

ونظرا لهذه الأسباب فقد حثت هذه المذكرة مصالح أملاك الدولة على إنشاء خلية على مستوى المديرية مهمتها دراسة الملفات المرسله من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فور تلقياها من طرف مصالح أملاك الدولة بحيث يتعين على هذه الخلية :

❖ إعادة الملفات الغير كاملة والتي تحتوي على وثائق يشوبها عيب يحول دون تمكين مصالح أملاك الدولة من إعداد عقد الامتياز ويجب أن ترفق الملفات المعادة برسالة أو جدول يبين من خلاله الوثائق الناقصة أو العيب الموجود بالنسبة لكل ملف.

❖ إذا كانت الملفات كاملة وتحتوي على جميع الوثائق التي من شأنها أن تسمح لمصالح أملاك الدولة بإعداد العقد يستوجب على هذه الخلية تحويل الملفات إلى المصلحة المعنية قصد تحرير عقد الامتياز وإخضاعها لإجراءات التسجيل والشهر ثم إرسال العقود إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تسليمها للمستثمرين الفلاحيين المستفيدين من حق الامتياز.

وقد نصت هذه المذكرة على مسك الخلية السالفة الذكر سجل يتعلق بالملفات التي تم استلامها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يدون فيه مختلف المراحل التي تمر بها عملية التكفل بهذه الملفات إلى غاية تسليم عقود الامتياز الخاصة بها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ويتعين على مديري أملاك الدولة القيام بصفة دورية (مرة واحدة على الأقل في شهر) بعملية تقييم لسير العملية وإحصاء مختلف العوائق المحتمل مواجهتها في هذه العملية ومن ثمة العمل على رفعها بالتنسيق مع المصالح المعنية، وهذا بالاعتماد على

التجارب السابقة سيما عملية إعداد العقود في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 الملغى، وفي حالة عدم الجدوى إعلام الإدارة المركزية بهذه الصعوبات¹.

الفرع الأول: البيانات الواجب توافرها في عقد الامتياز

يشترط القانون أن يتضمن عقد الامتياز بيانات مهمة حددتها المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 وهي:

✓ اسم ولقب وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.

✓ الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء.

✓ مدة الامتياز.

✓ موقع الأرض وقوام الأراضي والأمالك السطحية كما هي مبينة في جرد الأمالك المذكور في المادة 3 من ذات المرسوم.

هذا وأن إدارة أملاك الدولة تعد عقد امتياز باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة بالمادة 5 من القانون رقم 03/10 وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية أي يكون فيها عدة مستثمرين فإن إدارة أملاك الدولة تعد لكل مستثمر صاحب امتياز عقد امتياز باسمه ومستقل ويشار فيه إلى أن حق الامتياز على الشيوخ وبحصص متساوية، مثلا عدد أعضاء المستثمرة هم أربعة فإن حق الامتياز يكون على الشيوخ بحصة 4/1 (الرابع) المشاع لكل مستثمر صاحب امتياز.

أما إذا تم تقديم ملف طلب الامتياز من طرف ممثل ورثة المستفيد فإن إدارة أملاك الدولة تعد عقد امتياز واحد ويذكر فيه اسم الورثة في الشيوخ.

¹ وقد صدرت المذكرة رقم 11491 عن المديرية العامة لأمالك الدولة بتاريخ 27 نوفمبر 2011 دعت مدراء مسح الأراضي بالولايات إلى إعداد مستخرجات مسح الأراضي (pr4bis) وإرسالها تلقائيا إلى مديريات أملاك الدولة دون الحاجة لهذه الأخيرة المطالبة بها، كما يقتضيه التنظيم المعمول به في هذا الشأن، وذلك نظرا للتأخر الكبير الملحوظ في إعداد عقود الامتياز، وبالنسبة لمستخرجات مسح الأراضي التي فاقت مدة إعدادها أكثر من ستة أشهر فلا داعي من إعادة إعدادها من جديد، بل يتكفل مدراء مسح الأراضي من إضافة إشارة تفيد بتمديد مدة صلاحية الوثيقة إلى ستة أشهر إضافية.

الفرع الثاني: تسجيل وشهر عقد الامتياز

لقد ألقى المشرع عقد الامتياز من مصاريف التسجيل والطابع والشهر إذ نصت المادة 8 من القانون رقم 03/10 على أنه تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف ويكون التسجيل بمصلحة التسجيل والطابع التابعة لمديرية الضرائب بالولاية وتتم عملية تسجيل عقد الامتياز في أجل شهر ابتداءً من تاريخ اعداده وهي نفس المدة المقررة بخصوص أي تصرف قانوني وارد على حق الامتياز¹، بينما الشهر يكون بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً (التابعة لمديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي) أي التي يقع في دائرة اختصاصها الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية محل عقد الامتياز.

ويعرّف الشهر بأنه عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات التي تقع على العقار وكذا إعلام كافة بها وذلك من أجل تنظيم الملكية العقارية وتحقيق الثقة وتأمين استقرار المعاملات العقارية ومنع المضاربة فهو إجراء يهدف إلى شهر التصرفات العقارية التي موضوعها انشاء أو نقل أو تعديل أو إسقاط حقوق عينية عقارية ويكون ذلك في سجل يعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري إذ يخص لكل عقار صفحة تقيّد فيها كافة الحقوق أو التغيرات التي ترد على العقار نفسه².

وما يستشف من إعفاء المشرع للمستثمر صاحب الامتياز من مصاريف التسجيل والشهر هو التشجيع على خدمة الأرض وتسهيل الإجراءات وتبسيطها أمام طالب الامتياز، ويعتبر شهر عقد الامتياز إجراءً مهماً لما للشهر من قيمة قانونية³ فلا أثر لعقد

¹ أنظر المادتين 58 و59 من قانون التسجيل رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المعدلة بالمادة 116 من قانون المالية لسنة 1985.

² حكيمة كيجل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 231.

³ أنظر: جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2006، ص 225.

أنظر أيضاً: نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2009، ص 102.

أنظر كذلك: رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2001، ص 21.

الامتياز دون شهره ولا حجية له ولا يمكن أن يعتد به في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إذا لم يشهر عقد الامتياز في البطاقة العقارية المكوّنة للسجل العقاري تطبيقاً للمادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹.

وأن القانون لم يشترط على صاحب الامتياز تقديم أي وثائق عند شهر عقد الامتياز لأن إدارة أملاك الدولة هي التي ترسل عقود الامتياز بعد إعدادها وتوقيعها لتشهر بالمحافظة العقارية، وقد أكدت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة لأمالك الدولة رقم 05668 بتاريخ 24 ماي 2011 على أنه ورد إلى مصالحها أن بعض المحافظين العقاريين يشترطون تقديم شهادة الميلاد رقم 12 من أجل شهر العقود المعنية، وأنه يجدر لفت انتباههم إلى أنه ليس ثمة أي تشريع أو تنظيم يشترط هذا النوع من الشهادة ويتعين عليهم الاكتفاء بشهادة الميلاد العادية (رقم 13) لإتمام إجراءات شهر العقد الإداري.

ونظراً للأهمية الكبيرة التي توليها الدولة للإسراع في الانتهاء من إعداد عقود الامتياز فإنه يتعين على مديري الحفظ العقاري حث المحافظين العقاريين على العمل على إعطاء الأولوية لشهر عقود الامتياز.

وهو ما أكدت عليه المذكرة الصادرة عن المديرية العامة لأمالك الدولة بتاريخ 27 نوفمبر 2011 تحت رقم 11491 إذ دعت مدراء الحفظ العقاري بكامل التراب الوطني إلى العمل وفق الإجراءات الاستثنائية الواردة بهذه المذكرة والسالف ذكرها، والتي من شأنها تسهيل عملية إعداد عقود منح حق الامتياز من طرف مديريات أملاك الدولة على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

أنظر: رمول خالد ودوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص76.

¹ الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975 والصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

وبعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الايداع القانوني لعقد الامتياز يتولى عملية تنفيذ إجراء الشهر خلال 15 يوما الموالية لتاريخ الايداع ويكون للشهر العقاري أثره الفوري ولا يرتد إلى تاريخ ابرام العقد وبه ينشئ الحق العيني العقاري سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير.¹

وعند الانتهاء من تسجيل عقد الامتياز وشهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض ويقدم نسخة من عقد الامتياز إلى المستثمر صاحب الامتياز.

¹ وذلك اعمالا بنص المادتين 15 و16 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بالمسح العام للأراضي.

المبحث الرابع: أطراف عقد الامتياز

كما سبق ذكره فعقد الامتياز هو ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

وباستقراء هذه المادة يتبين لنا وأن عقد الامتياز يمنح من طرف الدولة إلى كل شخص طبيعي من جنسية جزائرية، وأن إدارة أملاك الدولة هي التي تتكفل بإعداد عقد الامتياز وتمنحه إلى كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية. إذا فأطراف عقد الامتياز هما المستفيد من حق الامتياز أي المستثمر صاحب الامتياز، والسلطة المانحة لعقد الامتياز وسوف نتطرق لكل طرف على حدى في مطلبين.

المطلب الأول: المستثمر صاحب الامتياز

المطلب الثاني: السلطة مانحة الامتياز

المطلب الأول: المستثمر صاحب الامتياز

إن عقد الامتياز يمنح حق الانتفاع كقاعدة عامة لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، استفاد من حق الانتفاع الدائم في إطار القانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، والذين لديهم عقود رسمية مثبتة لحق الانتفاع ومشهرة بالمحافظة العقارية أو لديهم قرارات من الوالي دون عقود مشهرة.

وقد أعطى المشرع في المادة 4 من القانون رقم 03/10 تسمية للمستفيد من حق الامتياز إذ عرّفه بأنه المستثمر صاحب الامتياز، وما يلاحظ أن القانون رقم 03/10 ذكر أن المستفيد من حق الامتياز كقاعدة عامة هو المستفيد من القانون رقم 19/87، وذكر بأن حق الامتياز يمنح على الأراضي التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 إلا أنه أورد

استثناء من هذه القاعدة، وهو أنه يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تمنح حق الامتياز على أراضي فلاحية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة، وكذا الأملاك السطحية المتوفرة لديها إلى أشخاص آخرين ليسوا أعضاء في المستثمرات الفلاحية التي أنشأت في ظل القانون رقم 19/87 وهذا وفق شروط وإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

وسوف نتطرق إلى المستفيدين من عقد الامتياز، وهم الأشخاص الحائزين لعقود مشهورة والأشخاص الحائزين لقرارات ولائية وأشخاص آخرين لا عقود لهم في ثلاث فروع.

الفرع الأول: المستثمر صاحب المحرر المشهر:

نقصد بالمحرر المشهر هو كل عقد تم شمله بالمحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل التصرف، سواء كان هذا العقد عقد بيع أو عقد إيجار أو عقد هبة أو غيره من العقود، والمحرر المشهر المقصود في دراستنا هذه هو كل عقد يثبت حق لشخص على أراضي فلاحية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة في ظل القانون رقم 19/87 وقد تكون هذه العقود عقود إدارية أو عقود توثيقية أو شهادات توثيقية، ومنه فالمستثمر صاحب المحرر المشهر هو:

- المستفيد من عقد إداري مشهر
- المستفيد من عقد توثيقي مشهر
- المستفيد من شهادة توثيقية مشهورة

أ/ المستثمر صاحب العقد الإداري المشهر

كما ذكرنا في الفصل السابق من هذه الدراسة فإن أعضاء المستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم 19/87 يحوزون عقودا إدارية مسجلة بمصلحة التسجيل والطابع ومشهورة بالمحافظة العقارية وهذه العقود تصدرها مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا.

وقد اشترطت المادة 5¹ من القانون رقم 03/10 في طالب الامتياز أن يكون مستفيد من حق انتفاع دائم بموجب القانون رقم 19/87 وحائز إما على عقد إداري وإما على قرار من الوالي.

ويجب أيضا أن يكون العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم بالأرض التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، الصادر تطبيقا للقانون رقم 19/87 صادر عن مديرية أملاك الدولة ومستوفي لجميع الشروط الشكلية والموضوعية التي نص عليها القانون رقم 19/87.

كما أنه يشترط أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية في ظل القانون رقم 19/87، قد وقوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 19/87 وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 5 من القانون رقم 03/10، وفي هذه الحالة فإنه يتم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بموجب عقد امتياز تعده أملاك الدولة باسم المستثمر إذا كان قد استفاد في ظل القانون رقم 19/87 من مستثمرة فلاحية فردية.

أما إذا كان الأمر يتعلق بمستثمرة فلاحية جماعية فقد ذكرت المادة 6 من القانون رقم 03/10 بأن أملاك الدولة تعد عقد امتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبحصص متساوية.

وما يلاحظ على أرض الواقع أن الأشخاص الذين لم يدفعوا الإتاوة السنوية المنصوص عليها في القانون رقم 19/87 فإنهم يعتبروا قد أخلوا بالتزامهم،² ومع ذلك فإن إدارة أملاك الدولة لم تتخذ أي إجراء قانوني ضد هؤلاء الأشخاص، لإجبارهم على تسديد الإتاوات مما أدى إلى تراكم ديون المستثمرات وعجز أصحابها عن تسديدها، هذا رغم أن

¹ نصت المادة 5 من القانون رقم 03/10 على أنه: "يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق لـ 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه، والحائز على:- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية.- أو قرار من الوالي".

² التعليمية الوزارية رقم 09361، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2009/08/30، المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الانتفاع الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

القانون رقم 25/91¹ المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 قد أجاز لمديري أملاك الدولة استيفاء جميع المبالغ المستحقة لفائدة الأملاك الوطنية، بالطرق الجبرية طبقاً للإجراءات القانونية المتبعة في تحصيل الضرائب².

كما أنه صدرت تعليمة وزارية عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تلزم مديري أملاك الدولة برفع دعاوى قضائية تهدف إلى إلزام أعضاء المستثمرات الفلاحية بدفع إتاوات الاستغلال، وأكدت هذه التعليمة على تنفيذ القرارات الصادرة في هذه الدعاوى فوراً، وفي حالة امتناع أعضاء المستثمرات الفلاحية عن دفع المستحقات فإنه يتوجب رفع دعاوى للمطالبة بإلغاء عقود الاستفادة من المستثمرات الفلاحية³.

ومما سبق يمكننا القول أن أعضاء المستثمرات الفلاحية الذين لم يسددوا الإتاوات لا يستفيدون من حق الامتياز في ظل القانون رقم 03/10.

إلا أنه صدرت في هذا الإطار تعليمة وزارية بتاريخ 11/04/2011 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، أكدت على جميع مديري أملاك الدولة عدم ربط تحرير عقد الامتياز، بالمطالبة بالتسديد المسبق لمؤخرات الإتاوات المترتبة عن حق الانتفاع الدائم⁴. وطبقاً للتعليمة الصادرة بتاريخ 30/08/2009⁵ فإنه على أعضاء المستثمرات الفلاحية تسديد الإتاوات⁶ المتأخرة في ذمتهم، بعد تقديم تعهد كتابي ممضي، ومؤشر عليه من طرف الأمين الولائي لاتحاد الفلاحين وكذا من طرف رئيس الغرفة الفلاحية، وتتعهد

¹ القانون رقم 25/91، المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 جريدة رسمية عدد 65 لسنة 1991 والصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1991.

² حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 20.

³ التعليمة الوزارية رقم 10488 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 18/11/2008 المتعلقة بقضية مجموعة من المستثمرات الفلاحية يتمحور موضوعها حول إلغاء عقود الاستفادة وإلزام أعضاء المستثمرات الفلاحية بدفع إتاوات الاستغلال.

⁴ التعليمة الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 11/04/2011 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

⁵ التعليمة الوزارية رقم 090361 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 30/08/2009.

⁶ الإتاوة الخاصة بالمستثمرات الفلاحية تم تحديدها بموجب قانون المالية لسنة 1989 والحامل رقم 33/88 المؤرخ في 31/12/1988، جريدة رسمية عدد 54 سنة 1988 والصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1988.

بموجبه المستثمرة الفلاحية بتسديد باقي الدين في الأجل المحدد في جدول التسديد على النحو التالي:

- إذا كانت المستثمرات مدانة بمبالغ تساوي أو تقل عن 100.000 دج يكون التسديد فوريا.

- بالنسبة للمستثمرات المدانة بمبالغ تفوق 100.000 دج، وتقل أو تساوي مبلغ 500.000 دج، فيكون التسديد بمنح جدول يصل إلى مدة أقصاها سنة واحدة.

- بالنسبة للمستثمرات المدانة بمبالغ تفوق 500.000 دج وتقل أو تساوي 1.000.000 دج يكون التسديد خلال مدة أقصاها ثلاث سنوات.

- أما المستثمرات المدانة بمبالغ تفوق 2.000.000 دج فيكون التسديد بالتقسيط يصل إلى مدة أقصاها أربعة سنوات.

وما نستشفه من التعليمتين سالفتا الذكر أن الدولة الجزائرية تسعى بكل الطرق إلى الحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة لاسيما الأراضي الفلاحية، وتسهيل استغلالها وما منحها للمستفيدين من حق الانتفاع الدائم في ظل القانون رقم 19/87، أجلا لتسديد الديون التي في ذمتهم لتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز تطبيقا للقانون رقم 03/10، إلا سعيها منها لاستقرار المعاملات، ودفع المستفيدين إلى خدمة الأراضي وعدم إهمالها، وذلك أيضا مراعاة منها للأوضاع التي مرت بها المستثمرات الفلاحية والبلاد أثناء العشرية السوداء.

ب/ المستثمر صاحب العقد التوثيقي المشهر

يقصد بالمستثمر صاحب العقد المشهر هو صاحب حق الانتفاع الدائم الذي حصل عليه عن طريق التنازل له من طرف مستفيد أصلي من مستثمرة فلاحية في ظل القانون رقم 19/87.

حيث حدد القانون رقم 19/87 شروط التنازل عن حق الانتفاع الدائم، ويتم ذلك بموجب عقد محرر من طرف الموثق ويسجل بمصلحة التسجيل والطابع ويشهر بالمحافظة العقارية الكائن بدائرة اختصاصها المستثمرة الفلاحية، ولا يتم بموجب عقد إداري جديد من مديرية أملاك الدولة.

وقد نظمت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 107¹ المؤرخة في 15/07/2002 عملية التنازل عن حق الانتفاع، وبيّنت الشروط الواجب توافرها في التنازل سواء بالنسبة لمحتوى الحقوق العينية العقارية أو الواجب توافرها في المشتري، وأكدت التعليمات على وجوب أن يكون المتنازل له من جنسية جزائرية، وله صفة العامل بالقطاع الفلاحي، ولا يمتلك حق انتفاع في إطار مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية.

ويجب أن يتحصل المتنازل له على اعتماد باقي أعضاء المجموعة في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، ويجب أن يكون هذا الاعتماد في شكل رسمي لكون التصرف القانوني وهو التنازل يعد هو نفسه في شكل رسمي، ويجب أن يلحق عقد الاعتماد بعقد التنازل واستثناء فهذا الاعتماد لا يعد شرطا عندما يكون التنازل عن حق الانتفاع لشخص يعمل كأجير بذات المستثمرة، وأيضا عندما تتقدم الدولة بشراء حق الانتفاع الدائم مستعملة حقها في الشفعة.

وتعطي الأولوية في التنازل عن حق الانتفاع للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية، وأضافت بأن صفة العامل في القطاع الفلاحي تثبت للموثق محرر عقد التنازل بتقديم شهادة تسلم له من قبل صندوق الضمان الاجتماعي الذي يكون المعني منخرطا فيه، وبالنسبة للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي فيمكنهم إثبات ذلك بتقديم شهادة تعطي لهم من طرف المؤسسة المكونة.

ويحتوي عقد التنازل على حق الانتفاع بالأراضي الفلاحية، وحق الملكية بالنسبة للمنشآت والتجهيزات والحق الخاص بالمحلات السكنية²، وبعد تسجيل عقد التنازل بمصلحة التسجيل والطابع وشهره بالمحافظة العقارية وبمجرد تقديمه للغرفة الفلاحية يحصل المتنازل له على بطاقة الفلاح.

¹ التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية المؤرخة في 15/07/2002، والمتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87.

² سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي، المرجع السابق، ص59.

وصاحب حق الانتفاع الدائم بموجب عقد توثيقي مشهر أي المتنازل له عن حق الانتفاع الدائم بموجب عقد توثيقي مشهر، يمكنه تحويل حق انتفاعه الدائم إلى حق انتفاع مؤقت طبقاً للقانون رقم 03/10 بموجب عقد امتياز، وذلك بتقديمه ملفاً أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، طالما وأن عملية التنازل له عن حق الانتفاع تمت وفقاً للقانون رقم 19/87¹ والتعليم الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 وسواء تم التنازل بمقابل كعقد البيع أو دون مقابل كعقد الهبة.

ويشترط في عقد التنازل² أن يتضمن الهوية الكاملة لطرفيه أي صاحب حق الانتفاع المتنازل والمتنازل له، وكذا التحديد الدقيق للعقار والحقوق العقارية العينية المتنازل عنها، ووصفها وصفاً دقيقاً وتحديد مساحتها ومشمولاتها (مثلاً: محل سكني واسطبلات لتربية الدواجن والأغنام، آبار..). وكذا ذكر الثمن المتفق عليه والذي يتعلق بحق الانتفاع الدائم دون ملكية الرقبة لأنها تبقى للدولة، كما يشترط أن يتضمن عقد التنازل الإشارة إلى أنه تم إعلام مدير أملاك الدولة بالتنازل، وعدم ممارسة الدولة حق الشفعة وجواب مدير أملاك الدولة المختص بخصوص الشفعة.

ولابد أن يتضمن العقد تصريح من المشتري بأنه ليس عضواً في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية ذلك أنه كان محضراً في ظل القانون رقم 19/87 أن يكون الشخص عضواً في أكثر من مستثمرة فلاحية.³

ج/ المستثمر صاحب الشهادة التوثيقية

لقد أجازت المادة 23 من القانون رقم 19/87 التنازل عن حق الانتفاع الدائم ونصت على قابليته للنقل من المستفيد منه إلى ورثته، أي أنه إذا توفي المستفيد من المستثمرة

¹ - لقد نصت المادة 23 من القانون رقم 19/87 على أنه: "تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل والتنازل والحجز.."

² - وقد كانت المدة الزمنية للتنازل محددة بموجب المادة 23 من القانون رقم 19/87 بـ 05 سنوات وعدلت بالمادة 84 من قانون التوجيه العقاري وأصبحت 10 سنوات تحسب ابتداءً من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية، لكنه بصور الأمر رقم 26/95 أُلغيت المادة 84 من قانون التوجيه العقاري وأصبحت المادة 23 من القانون رقم 19/87 هي السارية المفعول.

³ - المادة 09 من القانون رقم 19/87.

الفلاحية فإن حق الانتفاع الدائم ينتقل إلى ورثته، الذين تثبت صفتهم كورثة بموجب عقد الفريضة¹ الذي هو عقد تصريحي يحرره الموثق ويتضمن تبيان أسماء، وهوية كل الورثة مهما كانت درجاتهم وكل موصى لهم، ونسب مناباتهم في تركة مورثهم، وتحرر الفريضة بطلب من أحد الورثة أو بأمر من الهيئة القضائية عند رفع دعوى قسمة التركة.

وبعد تحرير الفريضة الشرعية للمتوفى يحرر الموثق الشهادة التوثيقية² والتي تتضمن قائمة الورثة المذكورين في الفريضة وكذا هوية مورثهم ثم ذكر الحقوق العينية العقارية المشهورة التي يملكها المورث، حتى لو كانت بمناطق أو ولايات مختلفة ومتعددة، والشهادة التوثيقية تسجل بمصلحة التسجيل والطابع وتشر بالمحافظة العقارية³.

والشهادة التوثيقية تنقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري من المورث إلى الورثة، فلا يمكن إثبات حق الوارث في العقارات والحقوق العينية المكونة للتركة إلا بإعداد شهادة انتقال الأملاك بالوفاة، ولا يمكن للوارث أن يتصرف في ما آل إليه بالميراث من عقارات إلا بعد إشهار الشهادة التوثيقية في الآجال المحددة بستة أشهر من الوفاة، وعدم اشهارها يجعل الورثة مسؤولين مدنيا عن أي ضرر يلحق بالغير نتيجة عدم الإعلام⁴.

¹ سعيد بلخير بمساعدة بلخير نصيرة دليلة، التركة، القسمة، بيع عقار المشاع، زكريا للمنشورات القانونية، الجزائر، الطبعة الأولى، 1992، ص17.

² الشهادة التوثيقية تعد الوسيلة والأداة القانونية لإثبات انتقال الحق العيني للورثة طبقا للمادة 91 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم المؤرخ في 1976/03/25 والتي نصت على أنه: "كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة.

وينبغي على الموثقين أن يحرروا الشهادات ليس فقط عندما يطلب منهم ذلك الأطراف ولكن أيضا عندما يطلب منهم إعداد عقد يهم كلا أو جزء من تركة، وفي هذه الحالة ينبغي على المعنيين أن يقدموا إلى الموثقين كل المعلومات والإثباتات المفيدة.

= ولا يتم إعداد شهادة موثقة إذا كان عقد القسمة المتضمن لمجموع العقارات الموروثة قد تم تحريره وإشهاره ضمن الأجل المنصوص عليه من أجل إشهار الشهادة المذكورة".

³ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2004، ص35.

⁴ فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية-دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه جامعة وهران كلية الحقوق، 2010/2011، ص314.

أنظر أيضا: ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، مقال منشور بمجلة الموثق، الجزائر، العدد 05 لسنة 1998 ص13.

ولا يمكن شهر أي عقد يتعلق بعقار أو حقوق عينية عقارية مملوكة للمورث، إلا إذا قدم للموثق الذي يحرر العقد الشهادة التوثيقية المشهرة الخاصة بالمورث حتى يتأكد الموثق من ملكية المتصرف، ومن توفر شرط الشهر المسبق، وأن إشهار الشهادة التوثيقية يحمي صاحب الحق المشهر أي الوارث مما قد يرتبه أي تصرف آخر أو إجراء. ونذكر في هذا الصدد قرار لمجلس الدولة الغرفة الأولى صادر بتاريخ 2001/09/24 ملف رقم 004851¹ جاء فيه أن: "كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء حقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة طبقا للمادة 91 الفقرة الأولى من المرسوم 63/76".

والمشروع الجزائري في نص المادة 30 من القانون رقم 03/10 والمادة 9 من المرسوم التنفيذي له رقم 326/10² لم يفرق بين ورثة المستفيد من حق الانتفاع الدائم بموجب عقد إداري مشهر وبين ورثة المستفيد من حق الانتفاع الدائم بموجب قرار من الوالي، أي أن كلا الورثة لهم الحق في إيداع ملف أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز طالما وأن المشروع ذكر بأن المستفيد من حق الانتفاع الدائم في ظل القانون رقم 19/87 له الحق في الحصول على عقد امتياز سواء كان لديه عقد إداري مشهر أو قرار ولائي.

فالمادة 30 من القانون رقم 03/10 في الفقرة الثانية نصت على أنه عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخليين عن حقوقهم.

وأما المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 فهي نصت على سقوط حق المستثمرين الفلاحين أو وراثتهم في حالة الوفاة إذا لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال.

¹ قرار رقم 004851 فهرس رقم 673، منشور بمجلة مجلس الدولة، الجزائر، منشورات الساحل، العدد 02 لسنة 2002، ص 158.

² جريدة رسمية عدد 79 لسنة 2010 والصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

فالمادتان كما سبق ذكره استعملتا لفظ الورثة بصفة عامة، ونستشف من ذلك أنه إذا كان الشخص المستفيد من حق الانتفاع الدائم في ظل القانون رقم 19/87 يحوز عقدا إداريا مشهرا أو قرارا من الوالي فإنه في حالة وفاته فورثته يستفيدون من حق الامتياز، وفقا للقانون رقم 03/10 بإياداعهم ملفا في الأجل المحدد أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

كما تجدر الإشارة إلى أن الشخص المتنازل له عن حق الانتفاع الدائم، طبقا لما سبق ذكره فإنه بوفاته فإن حق الانتفاع المتنازل له عنه بموجب عقد توثيقي مشهر، ينتقل لورثته في حالة وفاته¹، ولا ينتقل إلى المستفيد الأصلي الذي تنازل عن حق الانتفاع ولا إلى ورثته.

وقد صدرت في هذا الإطار مذكرة عن المدير العام للأملاك الوطنية موجهة إلى مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بكل الولايات تحمل رقم 07503 ومؤرخة في 2011/07/14 موضوعها منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي في حالة وفاة صاحب حق الانتفاع الدائم، ولفنت هذه المذكرة انتباه مدراء أملاك الدولة ومدراء الحفظ العقاري الولائيين إلى أنه أثناء إعداد مصالحهم لعقود الامتياز لفائدة ورثة المتوفى، فإنه يتعين عليهم ذكر في باب تعيين المستفيد من الامتياز، إضافة إلى لقب واسم وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الوارث الموكل له، ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية جميع الورثة المذكورين في فريضة المتوفى، وكذا إلزامية الإشارة ضمن تأشيريات عقد الامتياز إلى الفريضة والوكالة التي بموجبها تم تعيين ممثل عن الورثة.

الفرع الثاني: المستثمر صاحب المحرر الغير مشهر

نقصد بالمستثمر صاحب المحرر الغير مشهر هو الشخص الذي استفاد من حق انتفاع دائم بموجب قرار ولائي غير مشهر، وكذا الشخص الذي تم التنازل له عن حق الانتفاع الدائم في ظل القانون رقم 03/10 بموجب عقد توثيقي لكنه لم يتم شهره

¹ حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 26.

بالمحافظة العقارية، أو تم التنازل له عن حق الانتفاع بموجب عقد عرفي، فطالما لم تشهر هذه العقود فإنها لا تنقل حق الانتفاع للمتنازل له، فالمحرر غير المشهر يشمل قرار الوالي والعقد التوثيقي الغير مشهر وكذا العقد العرفي إذ أن لفظ المحرر جاء عاما وشاملا لكافة هذه الوثائق.

أ / -المستثمر صاحب القرار الولائي:

لقد نصت المادة 9 من القانون رقم 03/10 السالفة الذكر على أن أصحاب القرارات الولائية يمكنهم الاستفادة من حق الامتياز.

والقرار الولائي هو قرار إداري صادر عن الممثل القانوني للولاية وهو الوالي، والقرار الإداري هو إعلان للإرادة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية في صورة تنفيذية أو صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر¹.

كما أن البعض عرّف القرار الإداري بأنه عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم².

والقرار الولائي المقصود هو القرار الذي يصدره الوالي ويتضمن منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وفقا للقانون رقم 19/87 في صورة انتفاع دائم لشخص أو جماعة من المنتجين، بعدما تم تعيين مساحة وحدود الأراضي مع رسم مخططها من طرف المصالح المختصة أي مصالح مسح الأراضي.

وهذا القرار لا يشهر بالمحافظة العقارية لأنه لا يرتب حق عيني بل يرتب حق شخصي يتمثل في حق الاستفادة من الأراضي الفلاحية الممنوحة وهو يسجل في سجل أملاك الدولة.

¹ حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 37.

² عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية، وقضائية وفقهية، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2009، ص 70.

إلا أن المشرع الجزائري ذكر في المادة 5 من القانون رقم 03/10 أن أصحاب القرارات الولائية يمكنهم إيداع ملفات، للحصول على حق الامتياز قبل انقضاء الآجال المحددة في القانون.

ومن الناحية العملية على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالولايات فإنه تم إيداع ملفات من طرف الحائزين لقرارات ولائية من أجل الاستفادة من حق الامتياز وتم منحهم عقود امتياز.

ب / -المستثمر صاحب العقد الرسمي غير المشهر:

لقد أجاز المشرع الجزائري في ظل القانون رقم 19/87 للمستفيد من حق الانتفاع الدائم التنازل عن هذا الحق بموجب عقود توثيقية مشهورة كما نظمت ذلك التعليمات الوزارية رقم 2002/07 السالفة الذكر، إلا أنه بتاريخ 2005/01/18 صدر مقرر من رئيس الحكومة أزم في مادته الأولى السادة الولاية بتجميد التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 جويلية 2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية للمنتجين الفلاحيين، المتخذة بمقتضى القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 2002، ونصت المادة الثانية من هذا المقرر على أنه يكلف وزير المالية ووزير الفلاحة والتنمية الريفية الموقعان على التعليمات المشار إليها في المادة الأولى بالقيام معا بإلغائها.

وبناء على مقرر رئيس الحكومة السالف الذكر صدرت تعليمات وزارية مشتركة بين وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية، بتاريخ 03 مارس 2005 تحمل رقم 01 ألغت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 السالفة الذكر¹.

ويستشف مما سبق أن عقود التنازل التوثيقية التي أبرمت قبل تاريخ 2005/01/18² أي تاريخ صدور قرار التجميد ولم يتم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع، ولم يتم شهرها

¹ جاء في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 أنه: "تفيذا للمقرر رقم 1 المؤرخ في 18 جانفي 2005، للسيد رئيس الحكومة، المشار إليه في المرجع، تلغى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 7 المؤرخة في 15 جويلية 2002، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08".

² المقرر رقم 01 المؤرخ في 2005/01/18 الصادر عن رئيس الحكومة والمتضمن تجميد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون رقم 19/87.

بالمحافظة العقارية بعد وصدر مقرر التجميد، فإنها تبقى على حالتها رغم أنها عقود رسمية وصحيحة ولكنه طبقا لأحكام القانون المدني فهي لا تنقل حق الانتفاع الدائم إلى المتنازل له طالما لم يتم شهرها.

إذا لتسوية وضعية أصحاب هذه العقود المتنازل لهم وحتى لا يحرّمهم من حق الانتفاع الدائم الذي تم اكتسابه بطريقة قانونية، فقد ذكر المشرع هذه العقود الرسمية الغير مشهورة في القانون رقم 03/10 وذكر بأنه يجوز للمتنازل له بعقد رسمي غير مشهر أن يودع ملفه أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للحصول على حق الامتياز.

ثم يأتي دور اللجنة الولائية لمراقبة الملف وصحة عملية التنازل عن الحقوق، وذلك تنفيذًا للتعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية، الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2012 تحت رقم 654 والتي نصت على معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، وقد ذكرت هذه التعليمات من بين الحالات التي تختص اللجنة الولائية بدراستها، حالة التنازل عن حق الانتفاع الدائم بموجب عقد توثيقي طبقًا للتعليمات رقم 7 المؤرخة في 17 يوليو 2002 لكنه غير مشهر بالمحافظة العقارية.

واشترطت التعليمات تحقق اللجنة الولائية من توافر الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 19/87 في هذا التنازل، مع إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل عن حق انتفاعه الدائم.

ومنه فإذا تبين للجنة الولائية عند دراستها لملف صاحب العقد التوثيقي الغير مشهر، أن عملية التنازل استوفت كل الشروط اللازمة، والمحددة قانونًا فإن الوالي يصدر قرارًا بقبول طلب منح الامتياز ويرسل القرار إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفقًا بتقرير اللجنة الولائية للتوقيع على دفتر الشروط ثم يحال الملف كاملاً إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم المعني.

أما إذا تبين للجنة أن عملية التنازل لم تحترم الشروط المحددة قانونًا فإن الوالي يصدر قرارًا بعدم قبول طلب منح الامتياز، وهو قرار إداري قابل للطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة.

ج/ المستفيد صاحب العقد العرفي:

لقد قام الكثير من المستفيدين من المستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم 19/87 بالتنازل عن حق انتفاعهم الدائم أو جزء منه، لأشخاص خارجين عن المستثمرة الفلاحية الجماعية وذلك بموجب عقود عرفية، ثم قام المتنازل له باستغلال المستثمرة الفلاحية أو جزء من وعائها العقاري، وشيّد فوقه منشآت لتربية الحيوانات وسكنات ريفية وغيرها، وفي كثير من الحالات فقد بلغت المنشآت المقامة حدا كبيرا من الأهمية، مثلا تشييد مصانع لإنتاج أعلاف الدجاج ووحدات لإنتاج الألبان ومشتقاتها.

وعندما صدر القانون رقم 03/10 برزت عدة مشاكل حول المستفيد من حق الامتياز فهل المستفيد الأصلي يحق له الحصول على عقد الامتياز، أو المتنازل له بموجب عقد عرفي مع العلم أنه هو المستغل الفعلي للأراضي وهو من يخدمها فعلا ويساهم في توفير المنتجات لا سيما الفلاحية والحيوانية؟

لقد نتج عن ذلك رفع عدة قضايا على المستوى الوطني أمام الأقسام العقارية بالمحاكم من أجل طرد أصحاب العقود العرفية من المستثمرات الفلاحية، باعتبارهم شاغلين دون سند ولكونهم معتدين على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، والأدهى من ذلك أن الكثير من المستفيدين من حق الانتفاع يؤسسون دعواهم المتعلقة بطرد هؤلاء الأشخاص المتنازل لهم بموجب عقود عرفية، على أن الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية ملك للدولة وغير قابل للتنازل عنه ويدخلون وزارة المالية ممثلة في وزير المالية ممثلا في مدير أملاك الدولة طرفا في الخصام.

ولكن القضاء تصدى لكل هذه التلاعبات وكانت قراراته فاصلة في هذه النقطة إذ صدرت عدة أحكام أيدت بقرارات قضائية من المجلس القضائي، قضت بطرد أصحاب العقود العرفية من الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، طالما وأن المستفيد من المستثمرة هو صاحب حق انتفاع مثبت بسند قانوني، وهو العقد الإداري المشهر أو قرار الوالي، وبالمقابل منحت تعويضات للأشخاص المتنازل لهم، الحائزين للعقود العرفية عن المنشآت والأغراس التي أنجزوها وشيدوها فوق الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، لأن تصرفهم هذا كان بحسن نية وظنا منهم أن العقد العرفي الذي بحوزتهم يجيز لهم ذلك.

وقد طبقت الجهات القضائية أحكام الالتصاق المنصوص عليها في القانون المدني¹، بعد أن تم تعيين خبراء عقاريين مختصين لتقييم المنشآت والأغراس وتعويضهم عنها نقداً. وتجدر الإشارة إلى أن الالتصاق هو واقعة مادية، يترتب عليها القانون أثراً معيناً، نتيجة اندماج أو اتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر اتحاداً مادياً، ومملوكين لمالكين مختلفين دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج، بحيث يصعب ويتعذر فصل أحدهما عن الآخر، فيمتلك مالك الشيء الأصلي منهما الشيء الفرعي بقوة القانون أو بحكم القاضي².

والاندماج يكون طبيعياً أو اصطناعياً بفعل الإنسان، مثل إقامة بناء أو منشآت أو آبار أو غرس أشجار، ونباتات من طرف صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره أو من طرف أجنبي بمواد ملكه على أرض غيره، فتزيد قيمة الأرض ويغتنى صاحبها بينما يفترق صاحب المواد المندمجة في الأرض.

فإذا كان صاحب العقد العرفي المتنازل له عن حق الانتفاع، قد أقام منشآت فوق الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية وكان حسن النية³، أي يظن أن له الحق في إقامتها بموجب السند العرفي فله أن يطلب التعويض عن المنشآت.

وأنه يتعين على صاحب العقد العرفي إثبات ملكيته للأغراس، أو البناء بكافة الطرق إذا انصب الإثبات على واقعة مادية، أما إذا ادعى الحق في إقامتها وتملكها بمقتضى تصرف قانوني فإن عملية إثبات التصرف تخضع للقواعد العامة في إثبات التصرفات القانونية⁴.

ويشترط لتطبيق أحكام الالتصاق أن تكون المنشآت المقامة متميزة بذاتها ومستقلة بكيانها عن الأرض الفلاحية التي أقيمت عليها، وليست مجرد تحسينات مثلاً إقامة بناء (مستودع، مسكن، حضيرة لتربية المواشي أو الدواجن)، غرس أشجار...

¹ المواد 783 و784 من القانون المدني المعدل والمتمم.

² جمال خليل النشار، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي، والقانون المدني، إدارة الجامعة الجديدة، الاسكندرية، دون ذكر الطبعة، سنة 2001، ص 56.

³ جمال خليل النشار، المرجع نفسه، ص 57.

⁴ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 209.

أما إذا كانت أعمال المتنازل له بموجب العقد العرفي مجرد تحسينات¹ مثلا: طلاء البناء أو تبييطه، أو وضع قنوات وأنابيب للري فهذا لا تطبق أحكام الالتصاق.²

كما يشترط أن تندمج الاستغلالات بالأرض، اندماجا يتعذر معه الفصل بينهما دون تلف مثلا: غرس أشجار مثمرة فهي تعتبر عقارا بالطبيعة ولا يمكن فصلها عن الأرض دون تلف يلحق بها على عكس الخضراوات الموسمية.

ويشترط أيضا أن يكون من أقام المنشآت غير مالك للأرض، إذ لا بد أن تكون المنشآت مقامة من طرف الغير وبمال ملكه وليس بمال ملك لصاحب الأرض.

لكن السؤال الذي يبقى مطروحا هو أن المستفيد من المستثمرة الفلاحية لديه حق الانتفاع فقط، بينما الدولة متمثلة في إدارة أملاك الدولة هي مالكة الرقبة وإذا أقر القضاء تعويض من أقام المنشآت فوق الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية فلماذا يلزم المستفيد من المستثمرة الفلاحية أي صاحب حق الانتفاع بالتعويض ولا تلزم الدولة مالكة الرقبة بذلك؟

وبالرجوع إلى المادة 785 الفقرة الأولى من القانون المدني المعدل والمتمم، نجد أن الشخص الذي أقام المنشآت أو الأغراس بمواد من عنده على أراضي غيره بحسن نية، فإنه لا يحق لصاحب الأرض أن يطلب إزالة البناء أو الأغراس، وإنما يمتلكها عن طريق الالتصاق ويعوض صاحب العقد العرفي، بأن يدفع صاحب الأرض قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغ ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت والأغراس، ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها³، ولكن إذا كانت قيمة البناء أو الأغراس المقامة على الأرض ذات أهمية كبيرة وكان تسديد قيمتها مرهقا لصاحب الأرض، فيجوز لهذا الأخير أن يملك الأرض لصاحب البناء أو الأغراس.

¹ جمال خليل النشار، المرجع السابق، ص384.

² نصت المادة 839 من القانون المدني على أنه: "على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة".

³ القرار رقم 48167 الصادر بتاريخ 1988/10/26، والمنشور بالمجلة القضائية، العدد الثالث لسنة 1990، ص23.

لكن الأمر مختلف بالنسبة للمستثمرات الفلاحية فوعائها العقاري، كما سبق ذكره ملك للدولة وليس للمستفيد من المستثمرة الفلاحية الذي له حق الانتفاع الدائم فقط. وبالرجوع إلى أحكام المادتين 34 و 35 من القانون رقم 19/87 فإن تنازل المستفيد من حق الانتفاع الدائم عن حقه بموجب عقد عرفي، يعد إخلالا منه بالالتزامات القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 19/87 وكذا التزاماته العقدية المنصوص عليها في العقد الإداري، ودفتر الشروط وبذلك يجوز لإدارة أملاك الدولة رفع دعوى ضده لإسقاط حق الانتفاع.

وبالمقابل فالمتنازل له بموجب عقد عرفي يمكنه تقديم ملفا أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للاستفادة من حق الامتياز على الأراضي محل التنازل، التي شيد فوقها منشآت طبقا للمادة 17 من القانون رقم 03/10 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي له بشرط أن يكون لديه مشروع تنمية التثمين للأراضي.

ولقد نص المنشور الوزاري المشترك بين¹ وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية على ثلاث وضعيات تتمثل في ما يلي:

✓ **الوضعية الأولى:** وتخص تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع لا تتجاوز العشر هكتارات، تتغير بدلالة المناطق وإمكانيات المحيطات والهدف هو على الدوام جمع الشروط من أجل وضع مستثمرات فلاحية قابلة للحياة اقتصاديا، ففي هذه الحالة يجري تقييم الإعلان عن إظهار المنفعة من طرف لجنة يرأسها رئيس الدائرة وتجمع علاوة على ذلك: ممثلي البلديات المعنية، مسؤول الفلاحة، محافظ الغابات، البيئة، الموارد المائية والأملاك الوطنية.

ويتم ترتيب أصحاب الطلب أخذا بعين الاعتبار طبيعة المشروع المقدم وقابليته للحياة وبعد ذلك الأولوية الممنوحة للحائزين على الشهادات و/أو الذين يثبتون تكوين له علاقة بالفلاحة، تربية الحيوانات والتنمية الريفية وكذا أبناء الفلاحين ومربي الحيوانات الذين قاموا بالممارسة في الميدان والقاطنين بالمكان الذي به المحيط.

¹ المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة ووزارة الداخلية رقم 108 المؤرخ في 23/02/2011 المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

✓ **الوضعية الثانية:** تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العشر هكتارات والأقل من المساحة القصوى والمحددة بواسطة المادة رقم 23 من المرسوم رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، ويتم إتباع نفس المسعى المذكور أعلاه، فقط في هذه الحالة يتأسس السيد الوالي اللجنة المكلفة بانتقاء المترشحين، ويتوجب على صاحب الطلب أن يرفق عرض مشروع التنمية بدراسة ومخطط استثمار.

وفي هذا الإطار المساحة القصوى المتحصل عليها من طرف كل مستغل هي محددة تبعا لمنطقة الإمكانيات، نمط التوجيه ونظام الزراعة كالاتي.

✓ **الوضعية الثالثة:** تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العتبات المحددة في النقطة الثانية أعلاه، علاوة على ترتيبها بعد الدراسة من طرف اللجنة التي يرأسها الوالي وتخضع الملفات إلى رأي وزير الفلاحة والتنمية الريفية وبعد تحديد القطع يتم منح حق الامتياز طبقا للتشريع الساري المفعول، والإجراءات المنصوص عليها في هذا المنشور.

المطلب الثاني: السلطة المانحة لحق الامتياز

طبقا للمواد 4 و 5 و 6 من القانون رقم 03/10 فان السلطة المانحة لحق الامتياز هي إدارة أملاك الدولة، والتي تمنح حق الامتياز إلى كل مستفيد من حق الانتفاع الدائم في إطار القانون رقم 19/87 بموجب عقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي.

وحتى يتدارك المشرع الأخطاء الناجمة عن تطبيق النصوص القانونية السابقة، لهذا القانون فإن منح عقود الامتياز لمن تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 لا يكون مباشرة من طرف أملاك الدولة، بل يسبق ذلك عملية دراسة الملفات من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

فإذا كانت الطلبات المرفقة بالملفات والمتعلقة بالحصول على عقد امتياز كاملة، فإنه يتم التوقيع على دفتر الشروط، من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي

رقم 326/10، ثم ترسل الملفات بعد ذلك إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إتمام الإجراءات القانونية وإعداد عقد الامتياز باسم المستثمر.

أما إذا تطلبت الملفات دراسة أخرى لأي سبب كان لوجود نقائص في الوثائق أو وجود شكوك، يحال الملف بمعية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي لإصدار قرارها في الملفات إما بقبول منح الامتياز أو رفضه. ولهذا نجد أن دراسة الملفات تتم على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كمرحلة أولى وعلى مستوى اللجنة الولائية كمرحلة ثانية ونهائية على مستوى مديرية أملاك الدولة، إلا أن الإدارة الوحيدة التي تعتبر طرفا في عقد الامتياز والتي يوقع ممثلها القانوني عقد الامتياز رفقة المستثمر صاحب الامتياز هي مديرية أملاك الدولة أما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فهو طرف في دفتر الشروط ويوقعه رفقة المستثمر صاحب الامتياز ولا يظهر كطرف في عقد الامتياز.

إن إدارة أملاك الدولة هي ممثل الدولة مالكة الرقبة للأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز وهي تابعة لوزارة المالية، وتوجد على مستوى وزارة المالية المديرية العامة للأملاك الوطنية، وتتبعها مديريات أملاك الدولة موجودة على مستوى كل ولاية في إطار عدم التركيز الإداري، ثم مفتشيات أملاك الدولة على مستوى كل بلدية.

فيما يتعلق بموضوع دراستنا فإن إدارة أملاك الدولة هي المعنية بإصدار عقد الامتياز، وذلك طبقا لنص المادة 06 من القانون رقم 03/10 التي نصت على أن إدارة الأملاك الوطنية، تعد باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

كما أن المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 نصت على أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون رقم 03/10 والمرفق بالملحق الثالث بهذا المرسوم، ويرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.

وعقد الامتياز هو عقد مثبت لحق عيني متفرع عن حق الملكية لذا فقد أوجب المشرع تحريره في شكل رسمي طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني¹، هذا وقد حددت المادة 324 من القانون المدني الأشخاص الذين تسند إليهم مهمة تحرير العقد الرسمي.

وعقد الامتياز يحرره الشخص الذي خوله القانون سلطة التصديق، وإعطاء الصبغة الرسمية للعقود أو الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة، وهو وزير المالية ممثلاً بمدير أملاك الدولة الذي يعتبر الضابط العمومي المختص بتحرير عقود الدولة والمتعلقة بالأملاك الوطنية، وذلك حسب المادة 120 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم².

وأن إدارة الأملاك الوطنية تمارس هذه المهمة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 1991/03/02 والمتضمن المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري³، وفي إطار تطبيق المادة 120 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 فإنه يمكن لوزير المالية أن يمنح تفويضاً، بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية للقيام بنفس المهام المسندة إليه وبهذا فمديري أملاك الدولة في الولاية هم من يقومون بإعداد وإمضاء

¹ نصت المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني المعدل والمتمم على أنه: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية، أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد..."

² نصت المادة 120 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 على أنه: "تدرس الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية والمصالح المسيرة الأخرى كل فيما يخصها وتعد وتحضر، ثم تقدم إلى السلطة المخولة أي مشروع عقد تسيير أو تصرف معد طبقاً للقوانين والتنظيمات العمومية أو الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

ويتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة... ويضفي الوزير على هذه العقود الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها..."

³ المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10، والصادرة بتاريخ 6 مارس 1991، وقد نصت المادة الثامنة منه على أنه: "تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي: تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة ويحفظ النسخ الأصلية ذات صلة بها..."

العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للدولة، وهو ما نصت عليه المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 1454/91¹.

وقد صدر في هذا الشأن قرار وزاري عن وزير المالية بتاريخ 1992/02/20 تضمن منحه تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة.

مهام مديرية أملاك الدولة في الولاية:

تتمثل مهام مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية فيما يلي:

- تنظيم وتنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للأملاك الدولة وحمايتها، وتسييرها.
- تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة، وحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها.
- تسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث.
- عمليات حجز القضائي.
- تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة، أو التي تتبع الإدارات العمومية التابعة للدولة لعمليات اقتنائها واستئجارها.
- دراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي وتتابع تطورها وتحرر تقارير وتحاليل بذلك.
- تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة، وتتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة إلى المجالس القضائية والمحاكم.
- تسهر على السير المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها.

¹ جريدة رسمية عدد 60 والصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991.

- تحلل دوريا نشاط المصالح وتعد تلاخيص بذلك وتبلغها للسلطات السلمية، وتتولى تسيير الاعتمادات المفوضة إليها من موظفي المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري الممارسين في ولايتها¹.

¹ المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91.

خلاصة:

من خلال ما درسناه في الباب الأول نستخلص أن المشرع الجزائري بعدما تأكد من عدم نجاعة القوانين التي سنّها والمتمثلة في قانون التسيير الذاتي الأمر رقم 653/68 وقانون الثورة الزراعية الأمر رقم 73/71 والقانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية وإخفاقه في تحقيق الأهداف التي كان يصبو إليها، ونظرا للمشاكل الكبيرة والكثيرة التي تخبّطت فيها المستثمرات الفلاحية وما نجم عنه من تحويل للوجهة الفلاحية للكثير من الأراضي الفلاحية الخصبة وذات الجودة، جاء المشرع بنمط جديد يبدو أنه مغاير لاستغلال الأراضي الفلاحية التي كانت مستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية بموجب القانون رقم 19/87 وذلك بسنّه للقانون رقم 03/10 والذي يتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز، والذي جاء بهدف الحفاظ على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وخص الأراضي الفلاحية التي كانت مستغلة في شكل مستثمرات فلاحية وفقا للقانون رقم 19/87 دون غيرها من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي خصها بأنماط أخرى من الاستغلال مثل الاستصلاح.

وقد جاء نمط عقد الامتياز ليتماشى والواقع المعاش والنمط الاقتصادي الحالي والسياسة الجديدة المنتهجة من طرف الدولة في إطار تحسين وتطوير القطاع الفلاحي لما له من دور فعّال في تطوير وتنمية الإنتاج الوطني والنهوض بالاقتصاد الوطني. ووفقا لسياسة الدولة وفي إطار الأزمة المالية العالمية وانخفاض سعر البترول مما جعل الدولة لا تعوّل على مجال المحروقات لتنمية اقتصادها، واللجوء إلى تطوير القطاع الفلاحي والطاقات المتجددة لتلبية حاجياتها والتقليل أيضا من فاتورة الاستيراد، والسير نحو التصدير إلى الخارج لاسيما وأن الأراضي الفلاحية في بلادنا تشكل نسبة كبيرة من الأراضي إذ تقدر بحوالي 2,5 مليون هكتار، وقد ألغى القانون رقم 03/10 القانون رقم 19/87 وحدد كما قلنا مجال تطبيقه بالأراضي الفلاحية التي كانت مستغلة في ظل القانون رقم 19/87 أي أن أصحاب المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية هم من يستفيدون من تطبيق القانون رقم 03/10 ويتحصلون على عقد امتياز.

ولكن القانون رقم 03/10 أوجد مجموعة من الاستثناءات فكل شخص استفاد من حق الانتفاع الدائم في ظل القانون رقم 19/87 لكنه خالف التزاماته وتصرف في العقارات محل الانتفاع الدائم أو قام بتغيير الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي، أو أجرى صفقات أو اكتسب حقوقا بخرقه للأحكام التشريعية المعمول بها، أو أنه تم إسقاط حق انتفاعه الدائم بموجب حكم قضائي فإنه يحرم من الاستفادة من عقد الامتياز، أيضا من كانت له مواقف معادية لثورة التحرير الوطني، كما أن القانون رقم 03/10 أسس النظام الجديد لاستغلال هذه الأراضي على نظام التعاقد إذ أنه يبرم عقد امتياز بين الدولة والمستثمر صاحب الامتياز وكذا يوقع دفتر شروط يتضمن جميع الالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر وحقوقه، كما منح القانون رقم 03/10 للمستثمر صاحب الامتياز حق توقيع رهن على حق الامتياز للحصول على قروض بنكية موجهة لتنمية الفلاحة وإنشاء مستثمرات فلاحية لزراعة الأشجار أو تربية الدواجن والمواشي.

أيضا فقد جاء هذا القانون بشيء جديد وهو أن حق الانتفاع الدائم الذي كان منظم بموجب القانون رقم 19/87 لم يعد دائما في ظل القانون رقم 03/10 بل أصبح مؤقتا ومحددا بمدة 40 سنة قابلة للتجديد وقابلا للتنازل للغير بموجب عقد رسمي، وأعطى أيضا هذا القانون الحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق ممارسة الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز للغير وكذا أعطى للمستثمرين أصحاب الامتياز في ذات المستثمرة الفلاحية ممارسة حق الشفعة.

الباب الثاني

آثار إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة
للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق
الإمتياز والرقابة على الإستغلال
والمنازعات الناشئة عنه

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

للأراضي الفلاحية أهمية بالغة في الاقتصاد الوطني كونها السبيل الأمثل لتحقيق الأمن الغذائي، ونظرا لما لها من وظائف اجتماعية وسياسية وكذا اقتصادية فقد أولت الدولة أهمية كبيرة لهذا القطاع، ويظهر ذلك من خلال الترسانة الكبيرة من القوانين التي أصدرتها الدولة في سبيل الوصول إلى النظام الأمثل لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة إذ أن القانون رقم 03/10 هو آخر القوانين الصادرة في هذا المجال، والذي منح حق الامتياز للمستثمر صاحب الامتياز لمدة محددة بـ 40 سنة، وحدد حقوقا للمستثمر صاحب الامتياز وفرض عليه واجبات نص عليها القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 وتضمنها عقد الامتياز وكذا دفتر الشروط، ولا بد على المستثمر صاحب الامتياز احترامها، وقد فرض المشرع جزاءات في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، كما أوجد المشرع هيئات كلفها بوظيفة مراقبة الاستغلال ومدى احترام المستثمر صاحب الامتياز للالتزامات المفروضة عليه، منها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي له دور رقابي قبلي أي قبل مرحلة منح عقد الامتياز وله دور رقابي بعدي أي بعد حصول المستثمر على عقد الامتياز، كما توجد هيئات أخرى تقوم بدور الرقابة لكن القانون رقم 03/10 لم يتضمنها ونصت عليها قوانين أخرى، وذلك حرصا من الدولة مالكة الرقبة على الحفاظ على أملاكها العقارية الفلاحية، إذ أنه بإمكان الدولة بصفتها هذه أن تجرد المستثمر صاحب الامتياز في حالة إخلاله بالالتزامات العقدية بفسخها للعقد لذا سنتناول في هذا الباب دراسة آثار عقد الامتياز وطرق انتهائه والرقابة عليه ودور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والهيئات الأخرى في مراقبة عملية الاستغلال بنظام الامتياز، ثم نتطرق إلى المنازعات التي تنشأ عن عقد الامتياز، لذا فقد قسمنا هذا الباب إلى فصلين:

الفصل الأول: آثار عقد الامتياز وانتهائه والرقابة عليه

الفصل الثاني: المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز

الفصل الأول

آثار عقد الإمتياز وإنتهائه والرقابة

عليه

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

إذا ما توافرت شروط عقد الامتياز وتم قبول ملف عقد الامتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فإنه يتم إبرام دفتر الشروط بين طالب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم يتم إعداد عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة وبعدها يسجل بمصلحة التسجيل والطابع، ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ثم تسلم نسخة منه للمستثمر صاحب الامتياز، ومن هنا يتضح أنه تشارك عدة أطراف في عقد الامتياز فنجد المستثمر صاحب الامتياز، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية واللجنة الولائية إذا ما اقتضى الملف إجراء تحقيق أو تكملة وثائق ما، وأيضاً مديرية أملاك الدولة، إلا أن طرفي عقد الامتياز هما المستثمر صاحب الامتياز والسلطة مانحة الامتياز ممثلة في مديرية أملاك الدولة فقط.

ويترتب على عقد الامتياز آثار تتمثل في حقوق والتزامات تقع على عاتق طرفيه، وسوف نتطرق لدراسة هذه الآثار المترتبة ثم دراسة سبل انقضائه والرقابة الناشئة عنه والهيئات الممارسة للرقابة، وقد قسمنا هذا الفصل إلى ثلاث مباحث كما يلي:

المبحث الأول: آثار عقد الامتياز

المبحث الثاني: انتهاء عقد الامتياز

المبحث الثالث: الرقابة على عقد الامتياز

المبحث الأول : آثار عقد الامتياز:

لقد منح القانون رقم 03/10 للمستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق باعتباره صاحب مال عقاري¹، ولكي يقوم باستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة له بحرية ويستطيع توسيع نطاق فلاحته وعصرنتها باعتباره مستثمرا فلاحيا، جعل المشرع حق الامتياز حقا قابلا للتنازل والتوريث والرهن، وإن استغلال الوعاء العقاري الممنوح للمستثمر بحرية لا يعتبر حقا مطلقا بل تطراً عليه قيود في حالات عدة تجله تحت طائلة التجريد من الحقوق في حالة الإضرار بنجاعة المستثمرة أو مخالفة النصوص والتنظيمات المعمول بها في هذا الشأن.

ومن بين القيود نذكر نزع الملكية ولا يكون ذلك إلا وفقا لقانون نزع الملكية للمنفعة العمومية، ما يضمن الحق في تعويض عادل ومنصف وفي المقابل من ذلك فرضت على المستثمر عدة التزامات أخذت طابع الالتزام التعاقدية، لذا سوف نتطرق إلى حقوق والتزامات المستثمر في مطلب أول ثم حقوق والتزامات السلطة مانحة الامتياز في مطلب ثاني.

المطلب الأول: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز حقوقا تساعده على استغلال المستثمرة الفلاحية، وكذا توسيع دائرة التصرفات التي تسمح له بتطوير وتحسين مردود الإنتاج الفلاحي، وقد نص على هذه الحقوق القانون رقم 03/10 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 إلا أن هذه الحقوق ليست مطلقة بل قيدها المشرع بشروط وشكليات يترتب على مخالفتها بطلان التصرفات، كما فرض عليه المشرع التزامات، وسوف نذكرها حسب ورودها في القانون وكذا المرسوم التنفيذي السالف الذكر في فرعين.

¹ نصت المادة 684 من القانون المدني على أنه: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

تتمثل حقوق المستثمر صاحب الامتياز في حرية التنازل عن حق الامتياز، وتوريث حق الامتياز، وتوسيع المستثمرة الفلاحية، وتشكيل مستثمرة فلاحية فردية، وإبرام عقد شراكة في استغلال المستثمرة الفلاحية، وكذا تأسيس رهن حق الامتياز للحصول على قروض، وتجديد عقد الامتياز بعد انتهاء مدته.

أولاً : حرية التنازل عن حق الامتياز

نص القانون رقم 03/10 في مادته الثالثة عشر على أن حق الامتياز يكون قابلاً للتنازل والتوريث والحجز لكنه لم يورد تعريفاً للتنازل عن حق الامتياز ولم يبين شكل التنازل.

ويمكننا القول أنه طالما وأن عقد الامتياز يتضمن حق استغلال الأراضي الفلاحية موضوع عقد الامتياز وكذا الأملاك السطحية الموجودة عليها فإنه يمكن أن يكون التنازل عن الأراضي الفلاحية فقط أو عن الأملاك السطحية فقط، كما قد يكون التنازل عنهما معاً طالما وأن المادة 13 نصت على التنازل بصفة عامة ولم تحدد.

وقد عرّف البعض التنازل عن حق الامتياز بأنه منح المستثمر صاحب حق الامتياز الفلاحي ما تبقى من مدة الامتياز لأحد أعضاء المستثمرة في حالة ما إذا كانت جماعية أو للغير في حالة ما إذا كانت المستثمرة فردية¹.

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز التنازل² عن حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك المتصلة بها للغير، مع مراعاة الشروط والشكليات التي ينص عليها القانون ومن بينها:

¹ فرحات زموش، التنازل على حق الامتياز الفلاحي على ضوء القانون رقم 03/10، مقال منشور بالمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 16 العدد 3 (خاص) لسنة 2021، ص 213.

² عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، المرجع السابق، ص 151.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

1/ ألا يكون المتنازل له من الأشخاص الذين تم إسقاط حقهم في ظل القانون رقم 19/87.

2/ ألا يكون المتنازل له من بين الذين ألغيت قرارات استفادتهم سواء من طرف الوالي أو بعد التحقيق في ملفاتهم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

3/ ألا يكون المتنازل له من بين الأشخاص الذين لهم حق امتياز على مستوى التراب الوطني.

ومنه نستشف أنه يمكن التنازل عن حق الامتياز في ظل القانون رقم 03/10 غير أن هذا الحق ليس مطلقا خاصة إذا كانت المستثمرة الفلاحية مكوّنة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز، إذ أن المادة 15 من القانون رقم 03/10 نصت على حق باقي المستثمرين أصحاب حق الامتياز في ذات المستثمرة وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

وقد وضّحت المادة 18¹ من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الأمر أكثر إذ أنه في حالة رغبة المستثمر صاحب الامتياز في التنازل بمقابل عن حق امتيازه فإنه يتعين عليه إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبته في التنازل، مع توضيحه لهوية المرشح للاقتناء ومبلغ التنازل، وفي هذه الحالة أي في حالة ما إذا كان المتنازل صاحب امتياز على الشيوخ فإنه يتعين على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يخطر الأعضاء الآخرين بنفس المستثمرة كتابيا (مع وصل استلام) برغبة المستثمر صاحب الامتياز المعني في التنازل عن حق الامتياز، ويعلمهم بمبلغ التنازل وهوية المرشح

¹ نصت المادة 18 على أنه: "عندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة، بوصول استلام، قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليه في المادة 15 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين (30) يوما".

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

لاقتناء الحق، وذلك قصد ممارستهم المحتملة لحقهم في الشفعة¹، ويمهلهم لذلك مدة 30 يوما للإفصاح عن ردهم إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وعند إبلاغ الأعضاء الآخرين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الأجل المحدد رغبتهم في اقتناء الحق المعروض للبيع، يعلم الديوان المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بذلك، بغرض المباشرة في شكليات التنازل²، أما إذا كان الرد سلبيا أو في حالة عدم الرد في الأجل المحدد (30 يوم) يمكن للديوان أن يقتني حق الامتياز³، وفي حالة عدم ممارسة رخصة الشفعة من طرف الأعضاء الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة، وأيضا من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فيمكن عندئذ لصاحب الامتياز أن يتنازل عن حقه للمرشح للاقتناء، غير أن المشرع ألزمه بضرورة الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴.

أما إذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية فإنه طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 فعلى المستثمر صاحب الامتياز إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمبلغ التنازل، وهوية المرشح للاقتناء، في هذه الحالة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس حق الشفعة، وفي حالة عدم ممارسة الديوان لحقه في الشفعة يرخص للمستثمر

¹ محمد بوري، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، الجزء الثالث، مقال منشور بمجلة الموثق، الجزائر، العدد 03 لسنة 1999 ص 40.

-أنظر أيضا : نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علما وعملا، منشأة المعارف، الإسكندرية، جامعة القاهرة، مصر، دون ذكر الطبعة، 1997، ص 120، 121.

² نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أنه: "عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل".

³ نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أنه: " في حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد في الأجل المحددة في المادة 18 أعلاه، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل".

⁴ إسماعيل شامة، المرجع السابق، ص 72.

أنظر أيضا: عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، المرجع السابق، ص 110.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

بالتنازل بعد موافقة الوالي وفقا لما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

إذا إن لم يبد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو أعضاء المستثمرة أصحاب الامتياز الآخرون رأيهم في ممارسة حق الشفعة¹ أو كان رأيهم سلبيا فإن صاحب حق الامتياز المتنازل يجوز له بعد ترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مواصلة إجراءات التنازل، إلا أن ما نلاحظه هو أن المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ذكرت بأن التنازل يكون طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 وفي هذه الحالة لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية.

بينما المادة 21 من المرسوم نفسه نصت على أن تشكيلات التنازل عن حق الامتياز تتم طبقا للتشريع المعمول به، لكن بالرجوع إلى المادة 18² من القانون رقم 03/10 فإنها نصت على أن كل تغيير لصاحب حق الامتياز يثبت بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية.

فهل هذا يعني أن التنازل عن حق الامتياز يتم بموجب عقد توثيقي يحرره الموثق ويسجل بمصلحة التسجيل والطابع ويشهر بالمحافظة العقارية طالما وأنه يتعلق بحق عيني وطالما، وأن عقد الامتياز يشهر في المحافظة العقارية أي مبدأ أسبقية الشهر وهي الإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني أي التشريع المعمول به، ومن ثمة يتم تحرير عقد امتياز جديد من طرف مديرية أملاك الدولة لفائدة المتنازل له ويتضمن المدة المتبقية من عقد الامتياز الأصلي ويسجل ويشهر هذا العقد أيضا.

¹ عواطف عباد، ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة، المقال السابق، ص 331.

² نصت المادة 18 من القانون رقم 03/10 على أنه: "يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية".

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وتجدر الإشارة إلى أنه ما دام المشرع قد نص على أنه في حالة وجود أراضي متوفرة فإن الأولوية تعطى للمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين في المستثمرة ذات أصحاب امتياز متعددين، ثم أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم، بغرض تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة بمفهوم المادة 16 من القانون رقم 03/10، وذلك تشجيعاً لسياسة تجميع الأراضي.

وعلى العموم فالأملاك التي يكتسبها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة فإنها تمنح عن طريق المزايمة أو بالتراضي، بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة لتخصيصها لسياسة تجميع المستثمرات، والحد من ظاهرة التشتت الذي عاشته الأراضي الفلاحية في ظل التشريعات السابقة.¹

كما ذكرت المادة 7 من القرار الوزاري المؤرخ في 29 مارس 2011 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط، الذي يحدد كيفية منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، لصالح الهيئات العمومية بأنه يمنع كل تنازل عن الامتياز من شأنه تغيير قوام الأملاك الممنوحة، عند زوال وجود الشخص المعنوي صاحب الامتياز لأي سبب كان، تؤول الأملاك موضوع الامتياز إلى الدولة وفي حالة البيع الإرادي للأملاك المذكورة، يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة² طبقاً للتشريع والنظام المفعول به.

والأصل أن التنازل عن حق الامتياز يكون بمقابل، إلا أن القانون رقم 03/10 أورد استثناء وهو أنه يمكن أن يكون التنازل مجاناً، وذلك تماشياً مع سياسة التجديد الفلاحي، وعملاً بتشبيب الفلاحة وهو ما نصت عليه المادة 14 منه³، لأن بلوغ سن التقاعد أو

¹ ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، المقال السابق، ص 91.

² نصت المادة 798 من القانون المدني على أنه: "لا شفعة.... - إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل العبادة"

³ نصت المادة 14 من القانون رقم 03/10 على أنه: "يمكن التنازل عن حق الامتياز لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/ أو بلوغ سن التقاعد"، وتقابلها المادة 27 من القانون رقم 19/87 والتي جاء فيها

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

عجز الشخص عن العمل يحول دون استغلاله وإدارته المباشرة للمستثمرة الفلاحية، لذلك منحت هذه الرخصة لتشجيع الأراضي الفلاحية العاملة من جهة، ومنح هذا الحق لذوي حقوق المستثمر الذي عجز أو تقاعد.

ولم يبين المشرع حالة العجز هل هو عجز جسماني أو عجز مادي، أو عجز ذهني (مثلا المستثمر أصيب بمرض ذهني كالجنون أو الزهايمر...)، كما فعل في ظل القانون رقم 19/87 الملغى في مادته 27¹، لأنه في حالة العجز الذهني يفترض أن الشخص يحجر عليه ويعين مقدما عليه بموجب حكم قضائي يصدره قاضي شؤون الأسرة بعد أن يتم تعيين طبيب خبير لفحصه وإثبات مرضه، وبالتالي لا يمكنه التصرف ولا التنازل عن حق امتيازه باعتباره فاقد لأهليته القانونية، وفي هذه الحالة وبعد تعيين المقدم للقيام بالشؤون القانونية والإدارية والمالية للمستثمر صاحب الامتياز المحجور عليه لابد عليه أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالحالة المستجدة لصاحب الامتياز، كما أن المقدم ملزم بالحصول على موافقة الديوان على قيامه بتسيير المستثمرة الفلاحية.

وبخصوص سن التقاعد فقد حددته المادة 6 من القانون رقم 12/83² المعدل والمتمم بالقانون رقم 03/99 المتعلق بالتقاعد ببلوغ الشخص 60 سنة على الأقل، وعليه فإن المستثمر صاحب الامتياز إذا ما بلغ سن التقاعد أي 60 سنة على الأقل وأراد التنازل عن حق امتيازه فعليه أن يرفق طلبه الذي يقدمه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

أنه: يترتب على كل مانع ناتج عن عجز بدني مثبت قانونا أو ممارسة مهمة انتخابية وطنية أو دائمة يحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة في المستثمرة وجوب تعويض العضو المعني على نفقته لشخص من اختياره وفي هذه الحالة يبقى ملزما بصفة شخصية ومباشرة بواجبات المستثمرة الفلاحية الجماعية، وعندما يؤثر المانع سلبا على سير المستثمرة يجوز للأعضاء الآخرين في الجماعة أن يطلبوا من المحكمة أن تبت ضمن أجل معقول في نقل حصول العضو المعني أو التنازل عنها.....".

¹ فرحات زموش، المقال السابق، ص 215.

² القانون رقم 12/83 المؤرخ في 02 جويلية 1983 والمتعلق بالتقاعد، جريدة رسمية عدد 28 والصادرة بتاريخ 03 جويلية 1983، المعدل والمتمم بالقانون رقم 03/99 المؤرخ في 22 مارس 1999، جريدة رسمية عدد 20 والصادرة بتاريخ 24 مارس 1999، والمعدل والمتمم بالقانون رقم 15/16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2016، جريدة رسمية عدد 78 والصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2016.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

بشهادة صادرة عن مصالح الضمان الاجتماع تثبت إحالته على التقاعد وتقاضيه معاش تقاعد، وفي حالة العجز يقدم شهادة طبية تثبت عجزه وعدم قدرته عن ممارسة أي عمل لاسيما وأن النشاط الفلاحي يتطلب جهد وقوة ونشاط.

وفي حالة تنازل المستثمر صاحب الامتياز عن حق امتيازه مجاناً لأحد أقاربه أو ذوي حقوقه فعليه أن يقدم طلبه بالتنازل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹ مرفقاً بالوثائق التالية:

- شهادة حسب النموذج رقم 02 المرفق موقعة بصفة مشتركة من طرف المستثمر صاحب الامتياز تثبت اتجاه إرادته إلى تحويل حق امتيازه وكذا توقيع المتنازل له من ذوي حقوق صاحب الامتياز لإثبات موافقته على اكتسابه لحق الامتياز مجاناً.

- شهادة الحالة المدنية تثبت علاقة القرابة بين المستثمر صاحب الامتياز المتنازل والمتنازل له.

- شهادة تثبت العجز البدني للمستثمر صاحب الامتياز المتنازل.

- عقد الامتياز للمتنازل.

- استمارة معلومات تملأ بشكل قانوني حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10.

وبعد دراسة الديوان للملف يقوم بتوقيع دفتر الشروط مع المتنازل له ثم يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة مرفقاً بدفتر الشروط لتعد عقد امتياز للمتنازل له للمدة المتبقية من عقد امتياز المتنازل.²

إذ أن التنازل هنا يكون دون مقابل ومنه فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية في هذه الحالة لا يستطيع ممارسة حق الشفعة كون الشفعة لا تكون إلا في حالة التنازل بمقابل¹.

¹ دريدر ملكي، محمد لعشاش، حدود ممارسة الشفعة في إطار القانون رقم 03/10، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، المجلد 07 العدد 01 لسنة 2022، ص 931.

² سعاد زبوش، التنازل والشراكة في العقار الفلاحي، مقال منشور بالمجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، المجلد 13 العدد 4 لسنة 2021، ص 535.

-أنظر أيضاً، عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، المرجع السابق، ص 154.

لكن التساؤل المطروح هو ما إذا تم التنازل بمقابل بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب أو الأصهار، فهل يؤخذ بأحكام المادة 798 من القانون المدني ويسقط الحق في الشفعة أو يبقى قائما مادام التنازل كان بمقابل؟²

ما نستشفه أن المشرع الجزائري أجاز للمستثمر صاحب الامتياز التنازل المجاني لذوي الحقوق على سبيل الحصر في حالة وجود عذر أي وجود عجز أو تقاعد، أما في غير هاتين الحالتين فلا بد أن يكون التنازل بمقابل، أين يمكن لأعضاء المستثمرة الفلاحية إن كانت جماعية أو الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة، وفي جميع الحالات لا يبق الامتياز إلا للمدة المتبقية من الامتياز الأصلي، ونرى أن المشرع ولئن سمح بالتنازل فإنه في مقابل ذلك قيده بقيود وإجراءات أكثر مرونة وواقعية في التطبيق عن الوضع السابق.³

ونلاحظ أن قانون التوجيه الفلاحي نص في المادة 21 منه على أن كل تصرف موضوعه الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية مهما كان نظامه القانوني باطل إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل في الأدوات المؤسسة بموجب المادة 13 من القانون نفسه. وحسب رأينا فالتنازل عن حق الامتياز يتم بموجب عقد توثيقي يحرره الموثق ويسجل هذا العقد بمصلحة التسجيل والطابع ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ثم يقوم المتنازل له عن حق الامتياز بإيداع ملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقوم هذا الأخير بدراسته ثم تحويله إلى مديرية أملاك الدولة بالولاية لتحرير عقد امتياز جديد باسمه ولكن مدته لا تكون أربعون سنة بل تكون المدة المتبقية من عقد امتياز المتنازل عن حق الامتياز، وهذا العقد الجديد يسجل بدوره بمصلحة التسجيل والطابع ويشهر بالمحافظة العقارية.

¹ دريد ملكي، محمد لعشاش، المقال السابق، ص 933.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، دون ذكر الطبعة، 2003، ص 59.

³ محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة الجزء 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 1992، ص 64.

ثانيا/ توريث حق الامتياز

لقد منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وفقا للقانون رقم 03/10، الحق في التنازل عن حق الامتياز للغير أو للورثة بمقابل أو مجانا كما سبق شرحه، ومنحه أيضا الحق في توريث حق الامتياز، طالما وأن القانون المدني يعتبر حق الامتياز مال عقاري قابل للتوريث والاستخلاف، وهو ما نصت المادة 25¹ من القانون رقم 03/10.

وبالرجوع إلى نص المادة 13 من القانون رقم 03/10 فقد نصت أيضا على قابلية حق الامتياز للتوريث أي أن حق الامتياز ينتقل إلى ورثة المستثمر صاحب الامتياز بعد وفاته ويشمل هذا الانتقال استغلال الأرض الفلاحية محل عقد امتياز المورث والأملاك السطحية المتصلة بها، وهذا الحق ينتقل للورثة دون حاجة لتحرير الشهادة التوثيقية² خلافا لحق الانتفاع الدائم³.

وقد منح المشرع الجزائري أجل سنة واحدة للورثة تسري من تاريخ وفاة مورثهم، من أجل اختيار أحد الورثة ليتكفل بحقوق والتزامات المورث في المستثمرة مع مراعاة أحكام المادة 488⁴ من قانون الأسرة في حالة وجود قاصر¹ بينهم أو التنازل بمقابل أو مجانا

¹ نصت المادة 25 من القانون رقم 03/10 على أنه: "في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل: -اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر، - التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم، - التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون. بعد انقضاء هذا الأجل وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك."

² في ظل القانون رقم 19/87 كان يشترط الشهادة التوثيقية لنقل حق الانتفاع الدائم لورثة المستفيد المتوفى.

³ عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز، المرجع السابق، ص 155.

⁴ نصت المادة 88 من قانون الأسرة المعدل والمتمم على أنه: "على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولا طبقا لمقتضيات القانون العام."

ويجب أن يتحصل على ترخيص من القاضي بالنسبة للتصرفات التالية: 1- بيع العقار وقسمته، ورهنه، وإجراء المصالحة، 2- بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة، 3- استثمار أموال القاصر بالإقراض أو الاقتراض، أو المساهمة في شركة، 4- إيجار عقار القاصر لمدة تزيد عن ثلاث سنوات أو تمتد لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد."

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

لأحدهم، أو التنازل عن حقهم للغير مع مراعاة المواد 15،16،09،18،19 من القانون رقم 03/10.

والسؤال المطروح هو هل أن استخلاف الورثة للمستثمر صاحب الامتياز، يكون لجميع الورثة المذكورين في المواد 139 إلى 144 من الفصل الثاني من قانون الأسرة أو يخص بعض الورثة فقط أي الزوجة والأبناء والبنات؟ وهل ينتقل حق الامتياز للورثة الذكور فقط أو الذكور والإناث؟

إن القانون رقم 03/10 جاء غير واضحاً عندما ذكر الورثة ومطلقاً مثله مثل القانون رقم 19/87 ولم يحدد الورثة المعنيين، بخلاف قانون التسيير الذاتي الذي كان يجيز انتقال حق الاستغلال إلى الورثة الذكور دون الإناث.

إلا أننا نقول أن الورثة المعنيين هم الورثة المذكورين بالفريضة الشرعية للمعني أي صاحب الامتياز المتوفى وهم عادة والديه وزوجته وأبنائه وبناته.

ويجب التذكير بوجود استصدار الشهادة التوثيقية وفقاً للمادة 91² من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، كون الانتقال هنا هو انتقال لحق عيني عقاري، وعلى خلاف ذلك فهناك من يرى أنه لا حاجة لتقديم الشهادة التوثيقية بل تكفي الفريضة الشرعية خلافاً لما كان عليه الأمر في انتقال حق الانتفاع وفقاً للقانون رقم 19/87³.

وكما سبق ذكره فقد حدد المشرع في المادة 25 من القانون رقم 03/10 ثلاث حالات للورثة لا بد عليهم من اختيار إحداها في أجل السنة من تاريخ مورثهم ونذكرها كالتالي:

¹ أنظر في ذلك: المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأحكام الوطنية رقم 00689 المؤرخة في 12 فيفري 1995 والموجهة إلى مديري الحفظ العقاري لكل الولايات والمتضمنة ما تمخض عن اليوم الدراسي حول الإشهار العقاري المنعقد بالجزائر العاصمة يوم 30 نوفمبر 1994.

² نصت المادة 91 من المرسوم رقم 63/76 على أنه: "كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة....."

³ سعاد زيوش، المقال السابق، ص 536.

1/- اختيار أحد الورثة لتمثيلهم

إن حق الامتياز ينتقل للورثة ولهم أن يختاروا أحدهم ليمثلهم وينتقل بحقوق وأعباء مورثهم¹ في المستثمرة الفلاحية، على أن يراع في ذلك أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر، حيث لا بد من مراعاة قواعد قسمة التركات المنصوص عليها في قانون الأسرة، خاصة المواد 126_183 وفي هذه الحالة يجب أن يكون ذلك بموجب وكالة خاصة لتمثيل الورثة في الحقوق والواجبات².

ويشترط أن يتمتع من يختاره الورثة لتمثيلهم بالأهلية القانونية الكاملة لأنه عليه تحمل الالتزامات القانونية والتعاقدية المفروضة في دفتر الشروط خاصة، وعلاوة على ذلك أن يقوم بالإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة الفلاحية، أي يجب أن تتوفر فيه الشروط التي يتطلبها القانون رقم 03/10 في طالب الامتياز.

2/- التنازل عن حق الامتياز لأحد الورثة

حيث أنه يجوز للورثة التنازل عن حق امتيازهم الذي تحصلوا عليه عن طريق الإرث، لواحد من بين الورثة، إذ أنه طبقاً للمادة 14 من القانون رقم 03/10 يكون حق الامتياز قابلاً للتوريث والتنازل للورثة فيما بينهم بدون مقابل، ولا يحق للدولة في هذه الحالة أن تمارس حق الشفعة ولكن يثار التساؤل التالي: هل يمكن لمن لهم رخصة الشفعة ممارستها؟

إذا كان القانون رقم 03/10 قد منح المستثمرين أصحاب المستثمرة الفلاحية الجماعية الحق في ممارسة الشفعة، فيما بينهم أو لورثتهم في الاستثناء الأول عند العجز أو التقاعد والاستثناء الثاني عند حالة الوفاة، ففي هذه الحالتين هل للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في ممارسة الشفعة عند التنازل بمقابل، فهذا استثناء آخر؟

¹ قرار رقم 240468، صادر بتاريخ 2003/01/19، عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، منشور بالمجلة القضائية، العدد 02 لسنة 2003، ص 227.

² لحسين بن شيخ آث ملويا، قانون الأسرة _ دراسة تفسيرية _ دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2014، ص 114.

الجواب أنه لا يمكن للدولة ممارسة الشفعة حتى لو كان التنازل بمقابل ليبقى استغلال الأرض واستمرارية الاستثمار، لأن الأهم هو الأرض الفلاحية، وتتم عملية الشفعة بإجراءات معينة حددتها المواد من 799 إلى 803 من القانون المدني.

3/- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون

أي أنه يجوز لورثة المستثمر صاحب حق الامتياز بعد وفاته وانتقال حق الامتياز إليهم بعد إتباع الإجراءات اللازمة، أن يتنازلوا عن حق الامتياز لشخص آخر ليس من بين الورثة فقد يكون عضواً في المستثمرة الفلاحية الجماعية، أي مستثمر صاحب حق امتياز أيضاً وقد لا يكون كذلك.

فإذا انقضى أجل السنة المذكورة في المادة 25 السالفة الذكر ولم يقم الورثة باختيار حالة من الحالات الثلاث المبينة سلفاً، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يخطر الجهة القضائية المختصة بذلك¹، إلا أن المشرع لم يبين كيفية الإخطار ولم يبين نتائج ذلك أي ماذا يترتب على ذلك فهل يقصد أن حق الامتياز يسقط ويفسخ عقد الامتياز وبالتالي تؤول الأراضي الفلاحية للدولة؟

ما يمكننا الإجابة به هو أن المشرع كان يقصد بإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة أي أن الديوان يرفع دعوى قضائية لإثبات التخلي عن حق الامتياز ويترتب على ذلك تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة، ثم تدرج أموال التركة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة طبقاً لنص المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية².

¹ لقد نصت المادة 51 من القانون رقم 30/90 على أنه: " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثاً يحق للدولة المطالبة، بواسطة الأجهزة المعترف بها قانوناً، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة، ويترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائياً، تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني".

² لقد نصت المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية على حق الدولة في حالة وجود تخلي عن حقوق عينية في ملكية موروثه بعد فتح التركة، في أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية، بعد التحقيق القضائي، أن يثبت

ثالثاً/ توسيع نطاق المستثمرة

سمح القانون رقم 03/10 للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على أكثر من حق امتياز لتوسيع استثماراته في إطار المستثمرة الفلاحية المشكلة من قطعة واحدة وفقاً لما نصت عليه المادة 16¹ من هذا القانون.

إذا فاستثناء من القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 16 الفقرة الأولى فإنه يمكن لصاحب حق الامتياز أن يحصل على عدة حقوق امتياز إذا كان هدفه تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، ويكون حصوله على حقوق امتياز أخرى بعدة طرق، منها ممارسته لحق الشفعة أو عن طريق التنازل له من صاحب حق امتياز آخر بمقابل أو مجاناً، طبقاً لنص المادتين 14 و15 من القانون رقم 03/10.

إلا أن هذا الاستثناء قيده المرسوم التنفيذي رقم 326/10 في المادة 23² منه فيما يتعلق بمساحة المستثمرة الفلاحية فلا يجب أن تتعدى عشرة أضعاف المساحة المرخصة للمستثمرة الفلاحية، والمحددة في المرسوم التنفيذي رقم 490/97 والخاص بشروط بتجزئة الأراضي الفلاحية، إذ ذكر في المادة 3 من هذا المرسوم المساحة المرجعية بالهكتار وهي تختلف حسب نوع الأراضي إذا كانت مسقية أو غير مسقية، وحسب نظام المزروعات

التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال الشركة وفق المادة 51 أعلاه.

¹ نصت المادة 16 من القانون رقم 03/10 على أنه: "لا يمكن أياً كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني. غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. يقصد في مفهوم هذا القانون بـ"المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة" كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى".

² نصت المادة 23 على أنه: "طبقاً للمادة 16 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت 2010 والمذكورة أعلاه، لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز إلا تشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 سبتمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه".

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

فهذه المساحة تتراوح ما بين 1 هكتار إلى 20 هكتار وإذا ما حسبنا عشرة أضعاف المساحة المرجعية فنكون بين 10 هكتارات إلى 200 هكتار. ويعتبر حصول المستثمر صاحب حق الامتياز على أكثر من حق امتياز وذلك لتكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لجميع للأراضي الفلاحية، وهو بذلك يحافظ على تحقيق الأراضي الفلاحية لدورها الاقتصادي والاجتماعي على عكس تجزئة الأراضي وتشتيتها.

وتشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية فقد منح المشرع الجزائري أولوية في حالة توزيع الأراضي الفائضة أو الأصول المتوفرة بعد الانتهاء من عملية تحويل نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة من حق الانتفاع الدائم إلى عقد الامتياز وفقا للقانون رقم 03/10، للمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية الجماعية ثم للمستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين أو المجاورين من أجل توسيع مستثمراتهم الفلاحية.

ويعتبر ضم أو تجميع الأراضي الفلاحية تدخلا من أجل التهيئة العقارية،¹ وقد عرّف قانون التوجيه الفلاحي في المادة 24 منه عملية التجميع بأنها عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين²، عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير متقطعة أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد وتسمح بما يلي:

- إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها استغلالا رشيدا بسبب تشتت القطع.

- توفير الظروف الموضوعية التي تشجع على استعمال التقنيات والوسائل العصرية لاستغلال وحدات الإنتاج وتسييرها.

¹ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 265.

أنظر أيضا: عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، المرجع السابق، ص 215.

² - ويعتبر الإقليم الفلاحي جزء من الإقليم أقل بناء ويتكون من مساحات خضراء مخصصة للنشاط الفلاحي وكذا المناطق الطبيعية والغابات والقرى.

- تحديد وتنفيذ التهيئات الريفية التي تنظم تخصيص الأراضي عن طريق وضع مخطط شغل الأراضي، وتسهيل استغلالها بإنجاز الأشغال الملحقة مثل شبكة الري والتطهير والصرف والمواصلات وفك العزلة عن المستثمرات.
- تقليص الأضرار التي لحقت بالثروة العقارية الفلاحية، خاصة جراء إقامة تجمعات بشرية وهياكل قاعدية للنقل.

إن عملية ضم الأراضي الفلاحية هي عملية عقارية تهدف إلى تحسين شروط استغلال المستثمرة الفلاحية وتحسين هيكلها من الناحية الاقتصادية¹، وهذا بإنشاء قطعة واحدة أو قطع كبيرة مكنتة، فلا يمكن أن ينتج عن عملية الضم أي ضرر بالمستثمرة الفلاحية من حيث الإمكانيات المتاحة للاستغلال، ولا بد أن لا يؤدي الضم إلى إبعاد قطع الأراضي الفلاحية عن مركز المستثمرة الفلاحية، أي أن يؤدي الضم إلى تقليص المساحات من أجل تخفيض الأعباء، أو أن يحافظ على المسافة السابقة على إجراء الضم حتى لا يكون هناك عرقلة للسير العادي للمستثمرة الفلاحية لأن القاعدة هو تحسين ظروف الاستغلال بالدرجة الأولى².

رابعاً/ تشكيل مستثمرة فردية

تخضع المستثمرة الفلاحية الفردية لنفس نظام المستثمرة الفلاحية الجماعية، ولاسيما من حيث إجراءات التكوين والشروط الخاصة بالمستثمر، وبالتالي تتمتع بنفس الحقوق وتخضع لنفس الواجبات، وللمستثمر صاحب الامتياز الحق في تكوين مستثمرة فلاحية فردية.

وهو حق تضمنه دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 في المادة الثانية منه إذ نصت على أن الخروج من الشروع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم 490/97 .

¹ جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 200.

² خالد جروني، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية- منكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، 2011/2012، ص 92.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

إذا فالمرسوم رقم 326/10 ربط حق إنشاء مستثمرة فلاحية فردية بالمرسوم رقم 490/97 المتعلق بالمساحة المرجعية السالف الذكر، ولكن هذا الحق ليس مطلقا إذ يجب على المستثمر أن يقدم طلبا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹، الذي يفصل مراعاة للنجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، كما أنه يراعي توافر المساحة المرجعية في المساحة المراد اقتطاعها من المساحة الإجمالية للمستثمرة الفلاحية لإنشاء مستثمرة فردية، ويكون المنح الفردي استثناء إلا في حالة النخيل ويرجع ذلك حسب عرض أسباب مشروع القانون² إلى النتائج السلبية المحققة في المستثمرات الجماعية، والنتائج الايجابية في المستثمرات الفردية.

وأن الخروج من الشيوخ يكون بعملية القسمة إذ يصبح كل شريك في الشيوخ يختص بجزء مفرز من المال المشاع يعادل حصته المشاعة³ في المال قبل القسمة والواقع أن البقاء في الشيوخ أمر غير مرغوب فيه لكثرة الخلافات والمشاكل التي قد تنشأ بين الشركاء فكان المبدأ العام في القانون المدني وفقا للمادة 722⁴ عدم إجبار الشريك في البقاء في الشيوخ إلا بمقتضى نص أو إتفاق⁵.

والثابت من خلال أحكام القانون المدني أن الخروج من الشيوخ في المال المشاع عادة يكون بطريقتين إما اتفاقا بين الملاك وإما قضاء⁶ في حالة عدم اتفاق الملاك على الشيوخ

¹ جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 197.

² جاء في عرض الأسباب (يعد هذا الخيار تعبيراً عن أمر واقع...)

³ محمد عزمي البكري، قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيد فقها وقضاء، دار محمود للنشر والتوزيع، الطبعة السادسة، مصر، 2000، ص 11.

⁴ نصت المادة 722 من القانون المدني على أنه: " لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو اتفاق".

⁵ جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه نفسها، ص 198.

أنظر أيضا عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية الجزء الثامن، المرجع السابق، ص 881-880.

⁶ القسمة الاتفاقية تكون بين الملاك على الشيوخ بموجب عقد يحرره الموثق طالما وأن الموضوع يتعلق بعقار ويتم شهره بالمحافظة العقارية وتكون برضى جميع الأطراف، أما القسمة القضائية فتكون بموجب حكم قضائي وتكون في حالة عدم اتفاق الملاك على الشيوخ على القسمة الودية فيما بينهم أو إذا كان من بين الملاك من هو ناقص الأهلية سواء لصغر سنه أو لوجود عارض من عوارض الأهلية.

إذ يتم اللجوء إلى القضاء للخروج من الشيوخ¹، وبعد تعيين خبير عقاري مختص لإعداد مشروع قسمة بين الأطراف²، إلا أننا نرى أن حق المستثمر صاحب الامتياز في الخروج من الشيوخ من المستثمرة الفلاحية الجماعية لإنشاء مستثمرة فلاحية فردية وفقا للقانون رقم 03/10 يعتبر خروج من الشيوخ إداري أي تكون القسمة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

حيث أننا ذكرنا بأن المستثمر صاحب الإمتياز يقدم طلبا للخروج من الشيوخ من المستثمرة الفلاحية الجماعية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي له أن يقبل الطلب ويصدر قرارا بالقبول أو أن يرفضه وبالتالي يمكن القول أن المشرع الجزائري في القانون رقم 03/10 قد أقر نوع آخر من القسمة للمال المشاع أو الحق العيني الممنوح للمستثمر وهي القسمة الإدارية التي تتم بالإرادة المنفردة لمدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³.

والملاحظ أن المشرع لم يشر إلى ضرورة موافقة باقي المستثمرين أصحاب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية على طلب الخروج من الشيوخ المقدم من طرف أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية، وبذلك نجده طبق أحكام المادة 722 من القانون المدني بعدم اجبار أي شخص على البقاء في الشيوخ، ولكن الملاحظ في الواقع أن الكثير من المستثمرين أصحاب الامتياز يلجؤون مباشرة إلى القضاء للخروج من الشيوخ في المستثمرة الفلاحية الجماعية وترفع الدعوى أمام القضاء العقاري وهنا صدرت أحكام مختلفة عن محاكم الدرجة الأولى فمنها من تعتبر نفسها غير مختصة لكون العقار محل طلب القسمة والمشكل للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية الجماعية هو ملك من أملاك الدولة الخاصة وبالتالي فالاختصاص في قسمته يؤول للقضاء الإداري، ومنها من يرى أن

¹ نصت المادة 724 من القانون المدني على أنه: "إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال المشاع فعلى من يريد الخروج من الشيوخ يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة. وتعين المحكمة إن رأت وجها لذلك خبيرا أو أكثر لتقويم

المال الشائع وقسمته حصصا إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته."

² محمد عزمي البكري، المرجع السابق، ص 100.

³ جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 199.

الدعوى تتعلق بقسمة حق الامتياز الذي يشمل الانتفاع والاستغلال وبالتالي تستجيب لطلب الخروج وتعين خبير لإعداد مشروع قسمة استغلالية.

لكن التساؤل يطرح حول انتقال الحق إلى الورثة في هذه الحالة يمنح لهم حق الامتياز في الشيوخ على عكس الامتياز الذي يكون فرديا، ففي هذه الحالة هل يمكن للورثة تقسيم الأرض إذا كان التقسيم لا يتناقض مع أحكام المرسوم رقم 490/97 المتعلق بالمساحة المرجعية عند تجزئة الأراضي الفلاحية لقلة عدد الورثة أو اتساع الأراضي محل الامتياز؟¹

في رأينا أنه طالما لا يوجد نص يمنع ذلك فيجوز للورثة تقديم طلب الخروج من الشيوخ أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا لما سبق ذكره.

أيضا التساؤل يطرح في حالة طلب الخروج من الشيوخ بالنسبة للأمالك السطحية للمستثمرة الفلاحية الجماعية² فكما سبق ذكره فإن ملكية الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية تبقى لمالك الرقبة الدولة على خلاف القانون رقم 03/10 الذي ملك الأملاك السطحية للمنتجين الفلاحيين، فهنا في حالة طلب الخروج من الشيوخ ما مصير الأملاك السطحية هل تقسم هي أيضا أو يبقى استغلالها على الشيوخ بين المستثمرين أصحاب الامتياز؟

خامسا/ الشراكة في استغلال المستثمرة الفلاحية

تشجع الدولة الجزائرية على فتح المستثمرات الفلاحية أمام الاستثمار الخارجي من خلال اللجوء بصفة حصرية إلى الشراكة الوطنية، قصد إعادة تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال وعصرنتها.

¹ - فهناك تحفيز على تجميع الأراضي الفلاحية لما لذلك من فائدة.

² - جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 200.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وهو ما نصت عليه 21¹ من القانون رقم 03/10، والتي أجازت للمستثمر صاحب حق الامتياز أن يبرم عقد شراكة مع الغير، ولكن بشروط تضمنها القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10.

1/ تعريف عقد الشراكة:

عقد الشراكة هو عقد يبرم بين المستثمر صاحب الامتياز والغير أي مع شخص طبيعي أو شخص معنوي، ويحرر هذا العقد في شكل رسمي من طرف الموثق، الهدف منه زيادة طاقة المستثمرة في الإنتاج ومردود الأراضي الفلاحية، ولا يؤدي عقد الشراكة إلى تغيير طبيعة المستثمرة الفلاحية ولا يغير هوية أعضائها ولكنه يؤدي إلى زيادة رأس مال المستثمرة الفلاحية وتفعيل وتشجيع استثمار الأراضي الفلاحية.

ويتضمن عقد الشراكة تبيان التزامات وحقوق كل طرف لاسيما ما تعلق بعملية اقتسام الأرباح والخسائر، وكذا تحديد مدته².

وقد استعمل المشرع لفظ الشراكة بدلا من لفظ الشركة وذلك مواكبة منه للتطورات الاقتصادية وتطور المؤسسات في ظل القرن الحالي فلفظ الشراكة استعملته الشركات من أجل ايجاد صيغ تتماشى مع خصوصية حاجياتها وأهدافها دون أن تكون صيغة هذه العقود من قبل الشركات فهي مقارنة نسبيا لعقود البيع والاجازة على الخدمة³.

وقد ورد تعريف لعقد الشراكة في المنشور الوزاري رقم 1809/17 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 والذي جاء فيه أن الشراكة هي اتفاق يساهم فيه كل شريك "المستثمر صاحب الامتياز" والمستثمر الجديد بجزء من وسائل الانتاج وفق برنامج استثماري خاضع لرقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهدف الزيادة والتثمين والرفع من القدرات

¹ نصت المادة 21 من القانون رقم 03/10 على أنه: "يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية. ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك. تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"

² عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، المرجع السابق، ص 172.

³ حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 296.

أنظر أيضا: سعاد زيوش، المقال السابق، ص 537.

الانتاجية للمستثمرة وعصرنتها بشرط بقاء صاحب الامتياز الأصلي مساهما في عمل
المستثمرة طبقا لنص المادة 22 من القانون رقم 03/10.

2/ شروط عقد الشراكة:

لقد أورد القانون رقم 03/10 في المادة 21 السالفة الذكر شروطا لعقد الشراكة، أهمها
أن يكون عقد الشراكة محرر من طرف موثق حتى يضمن الرسمية وأن يبرم العقد بين
أشخاص طبيعيين أو معنويين ذوي الجنسية الجزائرية أي أنه توجد شروط تعلق بالعقد
وشروط تتعلق بالشريك.

أ/- الشروط المتعلقة بالعقد:

- اشترطت المادة 21 السالفة الذكر أن يحزر عقد الشراكة بموجب عقد رسمي مشهر
تحت طائلة البطلان، أي لابد أن يحزر عقد الشراكة من طرف الموثق طالما وأنه مبرم
بين طرفين خاضعين للقانون الخاص ولكونه منصب على حقوق عينية عقارية، ولكون
الموثق هو الشخص الوحيد الذي يضيفي الرسمية على العقود التي محلها حقوق عقارية
وطرفاها أشخاص خاضعون للقانون الخاص.¹

وذلك تطبيقا للمبدأ القانوني أن كل التصرفات القانونية الواردة على العقار يجب أن
تكون رسمية، أي لإضفاء عنصر الشكلية وحتى تكون للاتفاق أو العقد قيمة قانونية.
وبمفهوم المخالفة فكل اتفاق بين المستثمر صاحب الامتياز والغير في شكل عرفي
يعتبر باطلا بطلانا مطلقا بل ويعتبر مخالفة تجيز بعد معاينتها من الديوان الوطني
للأراضي الفلاحية فسخ عقد الامتياز.

- ويجب أن يتضمن عقد الشراكة هوية الأطراف و/أو اسم الشركة وكل المساهمين،
ومساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار، وتوزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام
المادة 22 من القانون رقم 03/10، وكيفية المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم
الأرباح، و مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية.

¹ - أنظر المادة 03 من القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 والمتضمن تنظيم مهنة الموثق، جريدة رسمية

- وقد أوجبت المادة 21 في فقرتها الثانية على الموثق محرر عقد الشراكة أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك أي باتفاق الشراكة، وقد أكدت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 في فقرتها الثامنة على إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد اعداد العقد، وذلك حرصا منه على أهمية هذا الإعلام، ولحماية الأراضي الفلاحية ولتمكين الديوان من بسط رقابته على مدى توافر الشروط المنصوص عليها قانونا في الشريك.

وأن المشرع بنصه على هذا الإجراء حاول أن يتفادى الأخطاء أو الإغفال الذي وقع عند تطبيق القانون رقم 19/87 والتعليمية الوزارية المشتركة رقم 07/2002 التي كانت تشترط اخطار مديريةية أملاك الدول فقط دون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.¹

كما أنه ذكر في المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 بأن الإعلام يكون بمجرد إعداد عقد الشراكة، فهل هذا يعني أن الإعلام يكون أثناء إبرام العقد وقبل شهره أو بعده؟ وهل هذا يعني أنه يجوز للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يتدخل في الموضوع ويعترض على عقد الشراكة؟

في رأينا فالمادة 27 من المرسوم رقم 326/10 تجيب على هذا التساؤل، فطالما وأن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية له حق ممارسة الرقابة على المستثمرات الفلاحية في أي وقت، للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون رقم 03/10 فله التدخل ومراقبة مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون في عقد الشراكة وفي الشريك من عدمه.

وأن اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحي بعقد الشراكة هو التزام مفروض على الموثق وليس على صاحب حق الامتياز، لكن الملاحظ أن القانون لم يشترط الموافقة المسبقة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عكس التنازل عن حق الامتياز إذ اشترط المشرع كما سبق ذكره ترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد موافقة الوالي.

¹ عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، المرجع السابق، ص178.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

- أيضا لا بد من شهر عقد الشراكة بالمحافظة العقارية التابع لدائرة اختصاصها الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية تحت طائلة البطلان وفقا لما نصت عليه المادة 21 السالفة الذكر، وذلك حتى يكون لعقد الشراكة الأثر القانوني، ولكن الواقع العملي مختلف إذ في الكثير من الأحيان ما يرفض المحافظ العقاري شهر عقد الشراكة بسبب أنه لا يتعلق بحق عيني بل بحق شخصي، وهو ما نتج عنه عدة مشاكل واختلافات بين الموثقين والمحافظين العقاريين مما أدى إلى رفع دعاوى أمام القضاء الإداري لإلغاء قرار المحافظ العقاري الراض للشهر¹ وفي هذا الصدد نذكر التعلية رقم 1044 المؤرخة في 25 جانفي 2018² والتي جاء فيها ما يلي: ".. الحالة الخاصة بالشراكة- أن هذه الحالة ليس لها علاقة بمديرية أملاك الدولة باعتبار أن هذا النوع من الشراكة يعتبر اتفاق ودي بين المستثمر صاحب الامتياز وطرف آخر دون أن ترمي هذه الشراكة إلى تحويل حق الإمتياز أو جزء منه كما أن هذا الإتفاق على الشراكة يكون في شكل رسمي لدى موثق، غير خاضع لإجراء الشهر العقاري كونه لا يمس بحق عيني عقاري."

كما أن البعض يرى أن عقد الشراكة يتضمن اتفاق بين صاحب الامتياز وشخص من الغير يتضمن مساهمة الشريك بجزء من وسائل الانتاج والمهارات وفق برنامج استثماري يهدف إلى الزيادة والتثمين في القدرات الانتاجية للمستثمرة بشرط بقاء المستثمر صاحب

¹ تباينت أحكام المحاكم الإدارية الفاصلة في دعاوى الغاء قرار المحافظ العقاري الراض لشهر عقد الشراكة إلا أن مجلس الدولة الجزائري وفي إطار فصله في أحد الاستئنافات المرفوعة ضد حكم المحكمة الإدارية بالمدينة المؤرخ في 2019/05/21 فهرس رقم 19/822 والذي قضى ب: [..إلزام وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية المدينة بشهر عقد الشراكة لأرض فلاحية المحرر من طرف الأستاذ الأخضرى هاشم موثق بتيابة بتاريخ 29/28 مارس 2017 فهرس رقم 399/2017]، حيث أصدر مجلس الدولة قرارا مؤرخ في 30 ديسمبر 2021 ملف رقم 176921 غير منشور، قضى بتأييد الحكم المستأنف الصادر عن المحكمة الإدارية السالف الذكر وقد أسس مجلس الدولة قراره على المادة 21 من القانون رقم 03/10 وأن اعتماد المحافظ العقاري في قرار رفضه شهر عقد الشراكة على المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية المتعلقة بتطبيق المادة 21 من القانون رقم 03/10 والحاملة رقم 4538 يكون قد خالف القانون لأن التعلية لا تعلق على النصوص التشريعية المعمول بها مما يجعل قرار رفض الشهر غير مؤسس قانونا ومشوب بعيب عدم المشروعية.

² التعلية الصادرة عن المديرية العامة لأمالك الدولة بوزارة المالية رقم 1044 والمؤرخة في 25 جانفي 2018 وتتعلق بالشراكة في عقد الامتياز.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

الامتياز الأصلي مساهما في عمل المستثمرة الفلاحية وبالتالي فلا يوجد أي تعديل أو نقل للحقوق العقارية وبالتالي لا يشترط عقد الشراكة وفقا للقواعد العامة التي تنظم الشهر العقاري.¹

ووفقا للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809² المؤرخ في 2018/12/05 فإن الشراكة ليست بإيجار ولا تنازل ولكنها اتفاق يساهم فيه الشريك بجزء من وسائل الإنتاج بينما يساهم المستثمر بالعمل وتكون نسبة مساهمة الطرفين محددة بموجب أحكام المادة 62 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 حسب المنشور، والنسبة التي حددتها المادة السالفة الذكر تقدر بـ 66% للمستثمر ونسبة 34% للشريك على غرار ما هو معمول به في الشراكة مع المؤسسات العمومية.³

ب/- الشروط المتعلقة بالشريك:

يجب أن يكون الشريك شخص طبيعي له الجنسية الجزائرية، أو شخص معنوي يخضع للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية، وحسنا فعل المشرع لما نص على اشتراط الجنسية الجزائرية في الشريك حفاظا على الثروات الوطنية والسيادة الوطنية، ذلك أن الرأسمال الأجنبي قد يتحكم في استغلال هذه الأراضي، ويشجع على إنتاج منتجات ربحية قد لا تخدم الاقتصاد الوطني، لاسيما وأنا في مرحلة نحتاج فيها إلى تطوير المنتجات الوطنية لتخفيض قيمة الواردات وتخفيض التبعية للدول الأجنبية في بعض المنتجات، لاسيما المنتجات الأساسية كالقمح والشعير

¹ عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، المرجع السابق، ص 176.

أنظر أيضا جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 213، 212.

² منشور وزاري مشترك بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري رقم 1809 مؤرخ في 2018/12/05.

³ نصت المادة 62 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 22 جويلية 2009، جريدة رسمية عدد 44 والصادرة بتاريخ 26 جويلية 2009 على أنه: "يتم الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم بالمواد 4مكرر 1 و 4 مكرر 2 و 4 مكرر 3 وتحرر كما يأتي: ... المادة 4مكرر 2: لا يمكن تحقيق الاستثمارات المنجزة من طرف الجزائريين المقيمين بالشراكة مع المؤسسات العمومية الاقتصادية إلا في إطار مساهمة دنيا من هذه المؤسسات، تعادل أو تفوق 34% من رأس المال الاجتماعي..."

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وغيره، وأيضا للنهوض بالاقتصاد الوطني والمساهمة في السياسة الجديدة التي انتهجتها الدولة لاسيما منعها وحضرها لاستيراد بعض المنتجات التي اعتبرتها كمالية مثل الفواكه (الموز والكيوي وغيره).

ومما سبق ذكره فطالما وأن عقد الشراكة يشهر بالمحافظة العقارية، فهو يسجل في البطاقة العقارية للمستثمر الفلاحية¹، فهل عقد الشراكة يمنح حقوق عينية عقارية للشريك الآخر غير المستثمر صاحب الامتياز أولا، وفي حالة وجود نزاع بين المستثمر صاحب الامتياز والشريك هل يجوز للشريك رفع دعوى؟ أي هل يعطي عقد الشراكة للشريك صفة التقاضي وما هي الجهة القضائية المختصة بالنظر في الدعوى؟ وهل عقد الشراكة يعطي الحق للشريك في ممارسة حق الشفعة؟ وهل يعطي عقد الشراكة الحق لورثة الشريك في حالة وفاته؟ وهل ينتقل الالتزام لهم أي هل يصبحون شركاء مع المستثمر صاحب الامتياز؟

نجيب بأنه إذا وقع نزاع بين المستثمر صاحب الامتياز والشريك فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع هي جهات القضاء العادي سواء كان القسم العقاري² أو

¹ موضوع عقد الشراكة ليس الحق العيني العقاري بل موضوعه الاتفاق الحاصل بين المستثمر صاحب الامتياز والشريك لتمويل المستثمر ومشاركته في الأرباح وبالتالي فعقد الشراكة لا تطبق عليه أحكام المادة 793 من القانون المدني التي نصت على أنه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار."

² من بين الدعاوى التي عاينها في الميدان بعد سريان عقد الشراكة والمضي قدما في استغلال الأرض الفلاحية وازدهارها وتطوير المنتجات يقوم المستثمر صاحب الامتياز بافتعال الخصومات والمشاكل مع الشريك الذي أبرم معه عقد الشراكة، وأحيانا يقوم بغلق باب المستثمر أمامه ويمنعه من دخولها ويحتج بعقد إمتيازه مما دفع بالكثير من الشركاء إلى رفع دعاوى أمام القسم العقاري، وتم التصدي للدعوى والفصل بالزام المستثمر صاحب الإمتياز بعدم التعرض للشريك في استغلال المستثمر الفلاحية، وقد اعتمد القاضي على عقد الشراكة لأنه عقد رسمي ومحرم من طرف الموثق وسواء كان مشهر أو لا فإنه يعطي للشريك الصفة والمصلحة في التقاضي ولحماية حقوقه التي مصدرها العقد، وفي قضية أخرى توفي المستثمر صاحب الامتياز وقام ورثته بنقل حق الامتياز اليهم وعيّنوا ممثلا عنهم وقاموا بطرد الشريك الذي تعاقد معه والدهم صاحب حق الامتياز، فما كان على الشريك سوى رفع دعوى وتم انصافه والحكم لصالحه بالزامهم بعدم التعرض له في الاستغلال برفقتهم للوعاء العقاري محل الامتياز.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز
والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

القسم المدني أو التجاري حسب طبيعة النزاع كأن يتعلق بقسمة الأرباح مثلا ونضيف بأن عقد الشراكة يرتب للشريك حق التقاضي، وتصبح له صفة ومصلحة لرفع دعوى.

وما تجدر الإشارة إليه هو أنه في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية فإنه عند إبرام عقود الشراكة يجب على أفراد المستثمرة الفلاحية تأسيس شركة مدنية، يتم بموجبها تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية من أجل القيام بالتعهد والتعاقد، والمقاضاة نيابة عنهم حسب ما نصت عليه المادتين 20 و21 من القانون رقم 03/10.

ج/ مدة عقد الشراكة:

حددت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10¹ مدة عقد الشراكة بأنها قد تكون سنة أو عدة سنوات لذا يجب ذكر ذلك في عقد الشراكة، ويجب أيضا أن يذكر في العقد كل المسائل الأساسية المتعلقة بالاستغلال والمساهمة وتوزيع المهام وقسمة الأرباح.

وقد وضع المشرع الجزائري شرط وهو أن لا تتجاوز مدة الشراكة المدة المتبقية من عقد الامتياز، فكما سبق ذكره فعقد الامتياز محدد بمدة 40 سنة قابلة للتجديد، فإذا ما فرضنا أن المدة المتبقية من عقد الامتياز هي 10 سنوات، والمستثمر صاحب الامتياز أراد إبرام عقد شراكة مع شخص تتوافر فيه الشروط التي يتطلبها القانون رقم 03/10 فإنه يجب أن تحدد مدة الشراكة في عقد الشراكة ويجب أن لا تتجاوز مدة 10 سنوات من تاريخ إبرام عقد الشراكة، وفي هذه الحالة وإذا تم تجديد عقد الامتياز لمدة 40 سنة أخرى

¹ نصت المادة 26 من المرسوم رقم 326/10 على أنه على أنه " يمكن المستثمر صاحب الامتياز إبرام كل اتفاق للشراكة طبقا لأحكام المادة 21 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه. يمكن أن يكون عقد الشراكة سنويا أو متعدد السنوات، ويجب أن يبين:

- هوية الأطراف و/أو اسم الشركة وكل المساهمين.
 - مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار.
 - توزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.
 - كيفية المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.
 - مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية.
- يتعين على الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد".

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

فإنه يجوز للمستثمر صاحب الامتياز إبرام عقد جديد للشراكة، أي أن عقد الشراكة يكون للمدة المتبقية من عقد الامتياز كما هو الأمر بالنسبة للتنازل عن حق الامتياز كما سلف ذكره.

والسؤال الذي يتبادر إلى الأذهان هو هل يمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن يلزم باقي الشركاء بالتعاقد مع الغير في حالة رفضهم لهذا التعاقد تطبيقاً للمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أي إذا أراد أحد المستثمرين أصحاب الامتياز إبرام عقد شراكة مع الغير، ورفض باقي المستثمرين أصحاب الامتياز على الشروع في المستثمرة الفلاحية الجماعية، فهل يجوز لمن يريد إبرام عقد الشراكة أن يلزم باقي المستثمرين أم لا؟
للإجابة على هذا التساؤل لابد من توحيد النصين أي المادة 21 من القانون رقم 03/10 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

سادساً/ تأسيس رهن على حق الامتياز

من بين الحقوق المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 أنه يجوز للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على قرض لتنمية نشاطاته الفلاحية وحتماً سيكون ذلك بضمان حق الامتياز أي أن المستثمر يمكنه رهن حق الامتياز للمؤسسة المقرضة أي أنه يمكنه أن يقدم الحق العيني الأصلي كضمان لطلب القرض وهذا إضافة إلى ما يتلقاه المستثمر من دعم مالي من الدولة وفقاً لقانون التوجيه الفلاحي¹، وقبل التطرق إلى الرهن لابد أن نعرف أولاً عقد القرض وشروطه والمؤسسات الفلاحية المقرضة في القانون الجزائري.

فنظراً لوضعية الأراضي الفلاحية بعد استقلال الجزائر سنة 1962 حيث تم تركها من قبل المعمرين الفرنسيين المالكين لها إثر رجوعهم إلى فرنسا بقيت هذه الأراضي شاغرة ودون مسير مما أدى إلى تأميمها واعتبارها ملك للدولة الجزائرية.

ففي سنة 1966 وفي مواجهة افتقار الطبقة الفلاحية الريفية في البلاد، ونظراً للأوضاع السائدة آنذاك ولحدثة الدولة الجزائرية بدأت الحكومة في منح القروض الفلاحية

¹ نصت المادة 86 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه: "تنشأ عند الحاجة هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي ومرافقته وذلك طبقاً للتشريع المعمول به."

التجهيزية حيث قدرت القروض الفلاحية آنذاك بـ267 مليون دينار، وذلك لسنتي 1966 و1967 والتي كانت تمنح من قبل الجهاز الوطني للثورة الزراعية المؤسس سنة 1963 والذي تم حله لفشله في القيام بمهامه سنة 1968.

وهكذا حاولت الجزائر منح القروض الفلاحية للفلاحين البسطاء لمحاولة حل المشكلة الفلاحية والمتمثلة في فقر هذه الطبقة، إلا أن ذلك أدى إلى تدهور الوضع حيث أن البنك الوطني الجزائري منح آنذاك ما يقارب 600 مليون دينار جزائري منذ الاستقلال ولم يتم تسديدها أبدا من قبل المتحصلين عليها، وعلى ضوء هذا الفشل فرضت الجزائر سنة 1971 قانون الثورة الزراعية والتي قامت على مبدئين هامين هما: نزع الأراضي الفلاحية من مالكيها وتوزيعها على تجمعات فلاحية تابعة للدولة، والتي تعمل على بيع مردودها الفلاحي عن طريق أجهزة بيع تابعة لها.

وما تجدر الإشارة إليه أنه كان للتطور التاريخي للقرض الفلاحي في بلادنا تأثير على القطاع البنكي حيث كانت عادة الاستقلال تمنح القروض الفلاحية من قبل البنك المركزي الجزائري، إلا أنه سنة 1966 حول دور تمويل القطاع الفلاحي إلى البنك الوطني الجزائري، وبقي الأمر كذلك إلى أن تم انشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية سنة 1982، والذي أصبح بمثابة البنك الخاص بالقطاع الفلاحي في بلادنا.

1/- تعريف القرض الفلاحي

تستعمل كلمة قرض في مجالات مختلفة، فقد تستعمل في المجال البنكي والمصرفي والمجال التجاري والمحاسبي وكذا في الاقتصاد والسياسة.

وللقرض الفلاحي مفهوم خاص ينبثق منه حتما معنيين هامين أولهما معنى عام وثانيهما معنى خاص، وكلمة قرض credit جاءت من كلمة لاتينية يقصد بها الائتمان باللاتينية والتي تعني من ناحية منح قرض ومن ناحية أخرى منح الثقة.

وقد عرّف البعض القرض بأنه ينقل ملكية الشيء المقرض إلى المقترض على أن يرد مثله في نهاية القرض إلى المقترض، كما عرّفه البعض بأنه مبلغ مالي مدفوع من طرف

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

مؤسسات مالية للمستثمرين الفلاحيين سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين بغرض تمويل نشاطهم في فترة زمنية محددة وذلك بمعدل فائدة محددة مسبقاً.¹ ومن خلال هذين التعريف نرى بأن عقد القرض هو ذلك العقد الناقل لملكية شيء معين لمدة معينة تتيح للمقترض حرية استعمالها والتصرف فيها أثناء العقد على أن يردها بنفسها أو مثلها عند نهاية العقد.²

ويرى البعض بأن عقد القرض من العقود المسماة، الرضائية والناقلة للملكية، وهو كغيره من العقود يشترط لصحته شروط عامة وشروط خاصة.³

وقد عرفته المادة 112 من قانون الإصلاحات الاقتصادية بأنه تشكل عملية قرض في تطبيق هذا القانون، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، فهذه المادة تقر بأن القرض هو عبارة عن وضع أموال من طرف المقرض تحت تصرف المقترض أي أنه تنتقل ملكية تلك الأموال لمدة محددة من المقرض إلى المقترض وأن ذلك يكون بمقابل أو عوض.⁴

فالقرض الفلاحي يعتبر من نوع خاص فهو إضافة إلى كونه عقد ناقل لملكية الشيء المقترض فهو يسهر على تحقيق أغراض فلاحية تنموية للمقترض المتمثل في تطوير أعماله الفلاحية بصفة عامة.⁵

¹ أحمد علاش، زهية قرامطية، القروض الفلاحية وإشكالية عدم السداد، حالة الجزائر، مقال منشور بمجلسة دافتر اقتصادية، العدد الرابع، 2013، ص 67.

² ويرى البعض بأنه في عقد القرض يستخدم المقترض مال غيره في مصالحه الخاصة.

³ زكية جديني، عقد القرض بين القانون الوضعي الجزائري ومبادئ الشريعة الإسلامية، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1 (بن يوسف بن خدة) كلية الحقوق، 2016/2015، ص 08.

⁴ عرّف القانون المدني في المادة 450 منه القرض الاستهلاكي بنصه على أنه: "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة".

⁵ نصت المادة الرابعة من القانون الأساسي لبنك الفلاحة والتنمية الريفية على أن هذا البنك: "... يعمل على منح القروض الفلاحية لغرضين واردين في الفقرتين الأولى والثانية من هذه المادة بنصها: - تنمية مجموع قطاع الفلاحة.

- تطوير الأعمال الفلاحية التقليدية والزراعية الصناعية."

والقرض الفلاحي يساعد الفلاح البسيط أو الجمعية الفلاحية على تنمية المردود الفلاحي الذي يرمي إلى تحقيقه من جراء القرض المبرم، كما يعمل على تسهيل عمليات الاستغلال من شراء آليات وحيوانات كما يعمل الفلاحون بفضلهم على توسيع مكاسبهم العقارية الفلاحية فهو بذلك يرمي إلى تحقيق تطوير القطاع الفلاحي بصفة شاملة¹.
ومما سبق يتضح لنا بأن القرض الفلاحي يعمل على نقل ملكية مال أو شيء مثلي آخر من المقرض إلى المقترض على أن يعمل هذا الأخير على تطوير وتنمية الأعمال الفلاحية وتنمية حصيلتها، على أن يرد مبلغ القرض في نهاية العقد إلى المقرض.

2/ شروط الحصول على القرض الفلاحي

تتم عملية منح قروض للفلاحين بتوافر شروط خاصة نص عليها القانون إذ لا بد من تقديم طلب لبنك الفلاحة والتنمية الريفية من طرف طالب القرض يكون موقعا ويكون هذا الطلب مرفقا بالملف، ويقوم البنك أو الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي بدراسة الملف ثم يرسله إلى مجلس إدارة المقرض والذي يبدي رأيه حول طلب الحصول على القرض. وتتمثل الشروط الواجب توافرها في المقترض أي طالب القرض فيما يلي:

أ/ أن يكون طالب القرض فلاحا أو جمعية فلاحية

والفلاح هو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يكسب أرضا فلاحية مع اعتبارها أهم طاقة إنتاجية، لأنه يقيس وضعه الاقتصادي والاجتماعي على أساس الأرض. ويدخل هذا الشرط ضمن الاعتبارات الإنسانية التي تأخذها البنوك والصناديق الفلاحية المقرضة بعين الاعتبار، وأهم ما يدخل في هذا الاعتبار الإنساني هو معيار الثقة التي يضعها المقرض في شخص المقترض، فالمقرض يقوم بدراسة مدى حسن نية طالب القرض ومدى قدراته واختصاصاته في المجال الفلاحي، وإن كفاءة الفلاح واختصاصه يصعب نوعا ما تحديدها من قبل المقرض، فمثلا يعتمد البنك في تحديدها على عدد

¹ كان القرض الفلاحي موجود حتى في الإسلام، وكان يظهر في شكل مشاركة أشخاص فلاحين على معاونة فلاح في حالة اعسار أو خسارة، عن طريق العمل عنده مجانا لمدة يوم كامل، وهو ما يعرف في المجتمع الجزائري بالتوزيعة والتي لا يزال يعمل بها في بعض المناطق لاسيما الأوراس والقبائل.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز
والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

رؤوس الأغنام الموجودة لدى الفلاح وصحتها إذ عادة ما تقدم شهادات طبية من البيطري لإثباتها، ومساحة الأرض الفلاحية وسن طالب القرض وقدرته على استغلال الأرض.

ب/ تقديم مشروع فلاحى

إن زراعة الأرض الفلاحية وحرثها فقط لا يعتبر مشروعاً يمكن للمقرض منح قرض على أساسه، بل لابد أن يقدم طالب القرض مشروعاً فلاحياً مثلاً شراء آلات حديثة وشراء مواشى مثلاً لإنشاء مشروع تربية الأبقار الحلوب أو زراعة منتجات ذات قيمة اقتصادية لاسيما إذا كانت غير موجودة بالجزائر أو أنها قليلة وذلك في إطار تقليل التبعية للخارج وخفض نسبة الاستيراد.

والمشروع المقدم من طرف طالب القرض تتم دراسته من طرف مجلس إدارة المقرض وبناء عليه يتم تحديد مبلغ القرض ومدته أي إذا كان قصير أو طويل المدى وتحدد على أساس ذلك قيمة الأقساط الواجبة الدفع، كما يؤخذ بعين الاعتبار إذا كانت الأرض الفلاحية أو حق الانتفاع قد أنقل برهن ضماناً لقرض آخر من غيره، لأن ذلك ينقص من قيمة الأقساط ومن الضمان أيضاً الوضعية المالية لطالب القرض تدرس بناء على أسس مستقبلية حيث يتساءل المقرض عن مدى مصداقية المشروع الفلاحى بعد مدة معينة من الزمن مثلاً بعد خمس سنوات، وهو ما يعرف بمعيار الخطر، أي أن المقرض يدرس الاحتمالات والخطر الذي يمكن أن يتعرض له، وهو ما يجعل المقرض عادة يفرض على طالب القرض أن يقدم ضمانات للقرض.

ج/ قيام استغلال الأراضي الفلاحية على أسس ثابتة

أي أن البنيان المالى للفلاح أو المستثمرة الفلاحية يكون بنيانا جدياً قائماً على أسس مالية ثابتة، أي أن المقرض يدرس الماضى المالى لطالب القرض، بالنظر إلى مختلف المشاريع والإنجازات التي حققها الفلاح طالب القرض وكذا مكتسباته الحالية مثلاً مساحة الأراضي الفلاحية الموجودة بحوزته وما إذا نقصت أو زادت عما كانت عليه سابقاً، وتجدر الإشارة إلى أن المقرض يأخذ في الحسبان العوامل الطبيعية التي تكون قد أحاطت بالفلاح كالفيضانات أو أمراض الدواجن (أنفلونزا الطيور وأنفلونزا الخنازير، والجراد.....)

وحتى يحقق القرض الفلاحي مبتغاه ألا وهو تحسين مستوى معيشة الفلاح وأن يسمح بتحقيق أرباح تغطي مبلغ القرض وتنفوق حتى يكون القرض الفلاحي قرضا حسنا وقابلا للسداد.

3/- أنواع القروض الفلاحية

تختلف القروض الفلاحية حسب الحاجيات التي طلب القرض من أجلها، وتوجد ثلاثة أنواع من القروض الفلاحية: قروض قصيرة وقروض متوسطة، وقروض طويلة المدى.

أ/ القرض قصير المدى

القرض الفلاحي قصير المدى هو القرض الذي تحدد مدته بالدورة الزراعية، وتتراوح مدته من بضعة أشهر إلى سنتين على الأكثر.

ويتم هذا النوع من القروض إما عن طريق عملية الخصم أو عن طريق فتح اعتماد على شكل حساب جاري أي أن إنشاؤه يكون بصورة بسيطة¹.

ويقوم هذا النوع من القروض على سندات تجارية مثلا السفتجة² وتكون بمثابة سندات المديونية ولا يقوم على عقد قرض.

ومن أمثلة القرض القصير المدى القروض الاستغلالية التي يتحصل عليها المستفيد صاحب الامتياز أو الفلاح بشكل عام من أجل مواجهة المصاريف الفلاحية الاستغلالية العادية، ك شراء البذور وحرث الأرض.

ب/ القرض متوسط المدى

القرض الفلاحي المتوسط المدى هو القرض الذي تتراوح مدته بين السنتين إلى خمسة عشر سنة، وهذا النوع من القروض ينصب على عقد قرض بين المقرض وطالب القرض وعلى تعهد من قبل طالب القرض.

¹ شريف زهار أمال قوسم، دراسة تحليلية للقرض الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، (عقود ومسؤولية) كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005، ص 29.

² السفتجة هي محرر مكتوب يعطي بمثابته شخص لشخص ثاني الأمر بدفع مبلغ معين من المال إلى شخص ثالث في تاريخ محدد.

ويجب على طالب القرض أن يقدم ضمانا للقرض فإن كان الضمان رهنا رسميا فلا بد أن يكون عقد القرض أيضا رسميا ومحررا من طرف الموثق.

وغالبا ما تنصب القروض متوسطة المدى على قروض التجهيزات الفلاحية كضراء آليات فلاحية خاصة كالشاحنات الفلاحية وآلات الحصاد والبيوت البلاستيكية، أو تجديد العقارات والمنشآت المقامة فوق الأراضي الفلاحية.

وقد يظهر هذا النوع من القروض في شكل قروض فردية خاصة وتمنح لنوع خاص من الفلاحين مثلا المستثمرين الفلاحين الجدد الذين يستصلحون الأراضي الفلاحية، وكذا القروض التي تمنح للفلاحين المنكوبين وتكون الفوائد ضئيلة¹.

ج/ القرض طويل المدى

القرض الفلاحي طويل المدى هو القرض الذي تتجاوز مدة سداده خمسة عشر عاما ويكون أقصى حد له ثلاثون عاما، والهدف من القرض الفلاحي طويل المدى هو إقامة طالب القرض أعمال ذات تكاليف مرتفعة على أرضه وتكون آجال تحققها أيضا طويلة الأمد²، ويحدد مقدار القرض بالنظر إلى طبيعة القرض وقيمة المشروعات الفلاحية المرجو تحقيقها، مثلا القرض التي يتحصل عليه المستثمر صاحب الامتياز من أجل اكتساب حقوق امتياز أخرى في إطار تكوين مستثمرة فلاحية واحدة وفقا لنص المادة 16 من القانون رقم 03/10، ويقوم هذا القرض على عقد قرض ويشترط فيه أيضا تقديم ضمانات كافية لسداده³.

¹ - شريف زهار أمال قوسم، المذكرة السابقة، ص 37.

² - خالد جروني، المذكرة السابقة، ص 116.

³ - توجد في بعض الدول نوع جديد من القروض الفلاحية يسمى القرض المراقب وهو يختلف عن القرض الفلاحي الكلاسيكي كونه يأخذ بعين الاعتبار تحسين المستوى المعيشي في الأرياف فهو بذلك أوسع نطاقا من القرض الفلاحي الكلاسيكي، كونه يمنح لمختلف أصناف الفلاحين الذين يقومون بأعمال زراعية ترمي إلى تحسين وضعيتهم العائلية، وقد حقق هذا النوع من القروض نجاحا في أمريكا إثر أزمته الاقتصادية.

4/- المؤسسات المقرضة في الجزائر

نظرا لأهمية الفلاحة فقد وسع المشرع نوعا ما في هيئات تمويل الفلاحة، وأنشأ هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي¹.

وفي الجزائر توجد عدة مؤسسات تقدم قروضا فلاحية أولها بنك الفلاحة والتنمية الريفية وثانيهما الصناديق الفلاحية والتي تنقسم إلى صناديق محلية وأخرى جهوية ويوجد صندوق وطني، وكل هذه الجهات لها مورد ثابت يتمثل في التسبيقات التي تمنحها الخزينة العامة للدولة لتمويل برامج التنمية، كمورد عام تركز عليه هذه المؤسسات الفلاحية إضافة إلى مواردها الخاصة.

أ/- بنك الفلاحة والتنمية الريفية

أنشأ بنك الفلاحة والتنمية الريفية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 106/82² المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 81/85، ويتمتع هذا البنك باحتكار العمليات المالية والمصرفية للنشاطات المتعلقة بالإنتاج الفلاحي عن طريق مشاركته في تنمية النشاطات الفلاحية والصناعية الفلاحية وذلك بتنمية وتجهيز الوحدات والمؤسسات ذات النشاط الفلاحي، فهذا البنك يقوم بعمليات القرض والادخار المعتمدة لدى جميع البنوك ويقوم أيضا بتسليم ودائع من قبل زبائنه إلا أن أغلب نشاطه يكون في المجال الفلاحي .

وتتمثل مهمة بنك الفلاحة والتنمية الريفية خاصة في تنفيذ العمليات المصرفية والاعتمادات المالية على اختلاف أشكالها طبقا للقوانين والتنظيمات الجاري بها العمل، وفي منح القروض المساهمة فيما يأتي طبقا لسياسة الحكومة:

- تنمية مجموع قطاع الفلاحة.

- تطوير الأعمال الفلاحية التقليدية والزراعية الصناعية.³

¹ نصت المادة 84 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه: " يجب أن يراعى في تمويل قطاع الفلاحة الخصوصية والأهمية التي تكتسبها الفلاحة في إطار التنمية الوطنية".

² المرسوم رقم 106/82 المؤرخ في 13 مارس 1982 المتضمن انشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية وتحديد قانونه الأساسي، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 11 لسنة 1982 والصادرة بتاريخ 16 مارس 1982.

³ المادة الرابعة من القانون الداخلي لبنك الفلاحة والتنمية الريفية.

فبنك الفلاحة والتنمية الريفية تم انشائه من طرف الدولة لتحقيق ضرورة اقتصادية حتمية تقوم على رفع مساهمة الفلاحة بشكل عام في الإنتاج الوطني، أي مساعدة القطاع على تحقيق الاكتفاء الذاتي الفلاحي، وقد خول تسيير وتنظيم هيكل البنك الفلاحي إلى وزارة المالية، نظرا لأهمية بنك الفلاحة والتنمية الريفية إذ يعد أهم الأجهزة القائمة بالقروض الفلاحية على المستوى الوطني.

فهو مؤسسة مالية متخصصة في رفع الضغوط والحواجز التي لم تسمح للفلاحة بأن تلعب دورا فعالا في التنمية الاقتصادية،¹ إذ يمنح قروضا للفلاحين بمختلف أوجهها أي سواء كانت قروض قصيرة أو متوسطة المدى أو قروض طويلة المدى²، ويكون منح هذه القروض إما مباشرة بناء على طلب يقدمه طالب القرض أو عن طريق مساعدة الدولة أو الجماعات المحلية أو الهيئات العمومية القائمة بمنح القروض الفلاحية، ذلك أنه إذا تم تحقيق مشروع فلاحي ما على مستوى وزارة الفلاحة، يمكن للبنك الفلاحي تنفيذ جميع العمليات المصرفية الخاصة بالقرض الفلاحي وذلك مساعدة للهيئة العمومية في تحقيق مشروعها الفلاحي.

وفي ظل برنامج التجديد الفلاحي الريفي تم إعادة توجيه مهام بنك الفلاحة والتنمية الريفية في إطار تحقيق أهداف التوجيه الفلاحي، وقد تم تطوير العديد من القروض التي يمكن للمستثمر صاحب الامتياز الاستفادة منها قرض الرفيق وهو قرض استغلالي مدعم كليا من قبل الدولة ويكون الغرض منه تمويل نشاط المستثمر كسواء البذور والأسمدة ومعدات تعبئة المنتجات الفلاحية ومدته تتراوح بين 6 أشهر إلى 12 شهر، أيضا من بين القروض التمويلية نجد قرض التحدي³ وهو قرض استثماري مدعم جزئيا من قبل الدولة قد تصل قيمته إلى 200 مليون دينار جزائري بالنسبة للمستثمرات الفلاحية التي تفوق مساحتها 10 هكتارات ولا يمنح هذا القرض إلا لإنجاز المشاريع التي يوافق عليها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم تحديد مدة القرض حسب مدة إنجاز المشروع ويستفيد

¹ - أحمد علاش، زهية قرامطية، المقال السابق، ص 70.

² - المادة الثامنة الفقرة الرابعة من التنظيم الداخلي للبنك الفلاحي.

³ - جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 188.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز
والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

المستثمر من امتيازات في تخفيض نسبة الفائدة إذا كانت مدة القرض تصل إلى سبع سنوات أما إذا كان طويل المدى ويصل إلى غاية 15 سنة فيتم منح القرض بنسبة فوائد منخفضة بـ 100% خلال السنوات الثلاث الأولى لكن ابتداء من السنة الرابعة إلى غاية السنة الخامسة تصبح نسبة الفائدة 01% وترتفع هذه النسبة إلى 03% من السنة السادسة إلى السنة السابعة وبعد هذه الفترة يأخذ المستثمر على عاتقه نسبة الفائدة بكاملها والتي تقدر بـ 5,25%¹.

ب/- الصناديق الخاصة بالقروض الفلاحية

تتمثل الصناديق الخاصة بالقروض الفلاحية مختلف الصناديق التعاضدية وكذا صناديق التضامن التابعة لوزارة الفلاحة مباشرة (والتي تعمل على منح إعانات مالية وقروض ضئيلة الفوائد أو منعدمة وهي تابعة لوزارة الفلاحة).

فالصناديق الخاصة بالقروض الفلاحية هي تلك الصناديق التي تتكون من الصناديق المحلية والصناديق الجهوية والصندوق الوطني للقرض الفلاحي².

وقد تم تحديد القانون الأساسي للصناديق الفلاحية التعاضدية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97/95³ المؤرخ في 01 أبريل 1995، وقد ألغي الصندوق المحلي بموجب المرسوم رقم 273/99 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 97/95⁴.

¹ - جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 189.

² - يتكون الصندوق المحلي من أربعين شخص على الأقل طبيعيين أو معنويين يمارسون نشاطات فلاحية كالزراعة أو تربية المواشي، أو الصيد البحري وتربية المائيات، كما يشترك فيه أصحاب المهن الفلاحية وملحقاتها المتعلقة بالإنتاج الفلاحي، والجمعيات والمنظمات المهنية التي تمارس نشاطا في القطاع الفلاحي أو في الوسط الريفي وكذا في قطاع الصيد البحري، وقد تضمنت المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 97/95 تعداد للفئات التي تكتسب صفة الشريك في الصندوق المحلي، ويكون هؤلاء الأشخاص المكونون للصندوق المحلي شركاء فيما بينهم، وهم يشاركون في رأس مال الصندوق أيضا بتقديمهم حصص،

³ - المرسوم التنفيذي رقم 97/95 المؤرخ في 1 أبريل 1995 يحدد القانون الأساسي النموذجي لصناديق التعاضدية الفلاحية ويضبط الروابط القانونية والتنظيمية فيما بينها، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 19 لسنة 1995 والصادرة بتاريخ 12 أبريل 1995.

⁴ - نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 273/99 على أنه: " تتكون صناديق التعاضدية الفلاحية من: - الصناديق الجهوية، الصندوق الوطني المتكون من الصناديق الجهوية".

وأما الصندوق الجهوي للتعاضدية الفلاحية فإنه يتكون من أشخاص طبيعية ومعنوية يمارسون نشاطات في قطاع الفلاحة والصيد البحري وتربية الأسماك والنشاطات الملحقة، وقد أصبحت الصناديق الجهوية تتكون من أشخاص طبيعيين بعد إلغاء الصناديق المحلية بموجب المرسوم رقم 273/99¹، ويضم الصندوق الجهوي أربعين شريكا على الأقل إلى جانب قبوله منتفعين آخرين إلى جانب الشركاء المكونين للجمعية العامة له، ويعمل الصندوق الجهوي بوجه عام على تنمية الفلاحة والعالم الريفي عن طريق تقديم خدمات، ومساهمات ذات طابع مالي لفائدة شركائه، كما يقوم بالوساطة المالية بين الصندوق الوطني للتعاضدية الفلاحية وشركاؤه.

فالصندوق الجهوي للتعاضدية الفلاحية يعتبر كضمان سداد الدين بالنسبة لشركائه الذين يقترضون أمام الصندوق الوطني، ويقوم علاوة على ذلك على تجسيد المساهمات المالية ومساعدة الدولة ودعمها وتنفيذ العمليات التي يبادر بها الصندوق الوطني، وبصفة عامة فهو يقوم بممارسة النشاطات والخدمات لصالح منخرطيه والمنفعين له عن طريق منح القروض الفلاحية لهم، ولكل صندوق جهوي ثلاث هياكل تتمثل في: الجمعية العامة، ومجلس الإدارة والمدير.

وأما الصندوق الوطني للتعاضدية الفلاحية فإنه يتكون من كل الصناديق الجهوية للتعاضدية الفلاحية التي تكتتب حصصا في رأسماله، فهذا الصندوق يتكون من أشخاص معنوية تتمثل في الصناديق الجهوية على المستوى الوطني، والذي يعمل على تنشيطها وتنظيمها ومراقبتها فهو يقوم بدور المؤمن على الأشخاص والممتلكات المكونين له، ويقوم بمنح القروض سواء كانت قروض قصيرة المدى أو متوسطة أو طويلة المدى وينسب فوائد مختلفة حسب كل قرض، فهذا الصندوق يرمي إلى ترقية قطاعات الفلاحة والغابات والصيد البحري وغيرها من النشاطات الملحقة بذلك، وهو يتكون أيضا من جمعية عامة ومجلس إدارة ومدير عام.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 273/99 المؤرخ في 30 نوفمبر 1999 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 97/95 المؤرخ في 01 أبريل 1995 الذي يحدد القانون الأساسي النموذجي لصناديق التعاضدية الفلاحية ويضبط الروابط القانونية والتنظيمية فيما بينهما، جريدة رسمية عدد 86 لسنة 1999 والصادرة بتاريخ 05 ديسمبر 1999.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وبصفة عامة فالصناديق التعاضدية الفلاحية سواء كانت جهوية أو الوطنية تمتد سنتها المالية من أول جانفي إلى غاية آخر ديسمبر وتتضمن مواردها موارد ذات طابع خاص وأخرى ذات طابع عام.

وإضافة إلى الصناديق التعاضدية الفلاحية، يوجد صندوق ضمان الكوارث الفلاحية الذي يعتبر مورد عام في منح القروض الفلاحية، ويسند تسييره إلى الصندوق الوطني للتعاضدية الفلاحية طبقا للمادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 158/90¹ المؤرخ في 1990/05/26.

وغالبا ما نرى أن الصناديق الخاصة بالقرض الفلاحي والتابعة لوزارة الفلاحة مثل الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية وصندوق الضمان على الكوارث الفلاحية تعتبر مورد عام في منح القروض الفلاحية، وهي لا تمنح القروض الفلاحية بوجه مباشر وإنما تعتبر موارد عامة تؤول للصندوق الوطني، الذي يعمل هو على منح القروض الفلاحية وذلك في ظروف خاصة ومحددة قانونا.

ويوجد أيضا الصندوق الوطني لضبط الإنتاج الفلاحي وهو عبارة عن حساب التخصيص الخاص رقم 121-306 وتكمن أهميته في حماية مداخيل المستثمرين الفلاحيين للتكفل بالمصاريف المترتبة على تحديد الأسعار المرجعية، أي أنه الصندوق الذي يتكفل بضبط أسعار المنتوجات الفلاحية، فالصندوق يتدخل بصفته الضامن فهو آلية من آليات حماية المستثمر الفلاحي عموما والمستثمر صاحب الامتياز خصوصا، بالإضافة إلى مهام ثانوية².

¹ المرسوم التنفيذي رقم 158/90 المؤرخ في 26 ماي 1990 المتضمن تنظيم صندوق الضمان على الكوارث الفلاحية وعمله، جريدة رسمية عدد 22 لسنة 1990 والصادرة بتاريخ 30 ماي 1990.

² قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2006/04/24 يحدد قائمة الإيرادات والنفقات لحساب التخصيص الخاص رقم 121-302 الذي عنوانه "الصندوق الوطني لضبط الإنتاج الفلاحي" جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2006 والصادرة بتاريخ 04 جويلية 2006.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

ويوجد كذلك الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي وهو حساب التخصيص الخاص رقم 067-302¹ وتتدخل الدولة فيها مباشرة لتطوير الاستثمار الفلاحي من خلال الإعانات التي تقدمها الدولة في تنمية الإنتاج والإنتاجية الفلاحية، وأهم مهمة لهذا الصندوق هي تخفيض نسبة الفائدة على القروض الفلاحية بكل أشكالها في إطار برنامج تنمية القطع، وتتدخل الدولة كذلك على أساس نظام الضمان.

إذن مما سبق نستشف بأن المستثمر صاحب الامتياز يمكنه الحصول على قروض فلاحية لتنمية فلاحته ولتوسيع نشاطاته وكضمان لهذا القرض يمكنه أن يرهن حق الامتياز.

فحق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هو حق عيني عقاري أصلي أي أنه مال عقاري بمفهوم المادة 684 من القانون المدني يخول صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية، وعصرنتها وإعادة تجهيزها، فيمكن للمستثمر الحصول على قروض الاستثمار، وكذلك قروض الاستغلال ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم².

ويمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن يرهن حق استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها، وقد عرّف الرهن بأنه عقد يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا ويطلق أيضا على هذا الحق العيني الذي ترتب للدائن ضمانا لوفاء دينه³.

وطبقا لنص المادة 882 من القانون المدني فقد عرّف المشرع الجزائري الرهن بأنه عقد يكسب الدائن حقا عينيا على عقار للوفاء بدينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على

¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2006/04/24 يحدد قائمة الإيرادات والنفقات لحساب التخصيص الخاص رقم 067-302 الذي عنوانه "الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي"، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2006 والصادرة بتاريخ 04 جويلية 2006.

² بقار سلمى، المرجع السابق، ص 140.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني في التأمينات الشخصية والعينية، المجلد العاشر، دار احياء التراث العربي، بيروت- لبنان، دون ذكر الطبعة، 1970، ص 269.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

الدائنين التاليين له في المرتبة، في إستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار، وحيث أن القانون المدني لم ينص صراحة على رهن الحقوق العينية العقارية، بل اشترط أن يكون الرهن الرسمي واقع على عقار وهذا ما نص عليه المادة 886 من القانون المدني.

وأشار القانون المدني إلى أن ثمار العقار المرهون يمكن أن تكون إيراداتها محل تنفيذ، وعليه فإن حق الامتياز الفلاحي قد يرتب بعد الاستغلال ثمار، والمزروعات تكون محل التنفيذ¹، وقد يرتب حق الامتياز رهنا حيازيا بما أن الإنتاج الفلاحي يتكون سواء من ثمار أو مزروعات، قابلة للبيع فيمكن لصاحب الامتياز رهن حقه مقابل استيفاء الدين من إيرادات الثمار، وهذا طبقا للمادة 948 من القانون المدني.

حيث نصت المادة 12² من القانون رقم 03/10 على حق المستثمر صاحب الامتياز في تأسيس رهن على حقه العيني لفائدة هيئات القرض، ويعتبر القرض البنكي أحد مصادر تمويل القطاع الفلاحي بالأموال اللازمة للاستثمار إضافة إلى الدعم المالي للدولة والتمويل التعاضدي³.

بغرض الحصول على قروض من البنك ويقوم هذا الأخير في حالة عدم تسديد الأقساط في وقتها المحدد بالحجز على هذا الحق، وطبقا لإجراءات الحجز المنصوص عليها في المادة 788 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويشترط في الراسي عليه المزداد أن يكون شخصا طبيعيا، جزائري الجنسية ليست له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، وأن لا يكون من الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي أو قرار من الوالي في ظل القانون رقم 19/87، وأن لا يصبح له أكثر من حق على مستوى التراب الوطني، أي أنه تشترط فيه الشروط التي يجب توافرها في طالب الامتياز كما سبق ذكرها.

¹ بدوي حنا، السجل العقاري، الجزء الرابع، منشورات زين الحقوقية، لبنان، الطبعة الثانية، 2011، ص155.

² نصت المادة 12 من القانون رقم 03/10 على أنه: " بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".

³ وهو ما ذكرته أيضا المادة 85 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وحكم رسو المزاد يسجل بمصلحة التسجيل والطابع مثل باقي الأحكام القضائية ويشهر بالمحافظة العقارية، وهو غير قابل لأي طعن طالما وأنه يصدر نهائيا، طبقا لنص المواد من 762 إلى 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بعد ذلك يقدم حكم رسو المزاد للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغرض إمضاء دفتر الشروط، وتحرير عقد امتياز جديد للراسي عليه المزاد ويسجل بمصلحة التسجيل والطابع، ويشهر بالمحافظة العقارية من طرف إدارة أملاك الدولة، وينتقل إلى الراسي عليه المزاد حق استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها في حدود المدة المتبقية من عقد الامتياز.

ويجب على الراسي عليه المزاد أن يستغل الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها بصفة شخصية ومباشرة، سواء كانت الحصة مفرزة أو على الشيوع ويجب عليه أن لا يقوم بتحويلها عن طبيعتها ووجهتها الفلاحية.

وتجدر الإشارة إلى أن الكثير من القروض الفلاحية التي تحصل عليها الفلاحين لم يتم تسديدها وغالبا ما تتدخل الدولة وتصدر قرارا سياديا خاصة في بعض الكوارث كالفيضانات والحرائق مثلا الحرائق التي اجتاحت خلال صيف 2017 العديد من الولايات وأتت على الكثير من الأراضي الفلاحية والمزارع، فتصدر الدولة قرارا بمسح الديون، وغالبا ما تتدخل أيضا وتقدم إعانات وتعويضات للفلاحين المتضررين من الكوارث الطبيعية.

سابعا/- تجديد عقد الامتياز

إن من أهم أسباب فشل القانون رقم 19/87 وحتمية إعادة النظر في نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة يرجع إلى أن المنتجين الفلاحيين، بمفهوم القانون رقم 19/87 كانوا أصحاب حق انتفاع دائم، وقد أثر تأييد حق الانتفاع على عملية استغلال الأراضي لأنه قيّد الدولة مالكة حق الرقبة في إعادة بعث الروح في

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

هذه الأراضي الفلاحية، فبموجب القانون رقم 03/10 فإن حق الامتياز أصبح حق مؤقت لمدة أقصاها 40 سنة مع القابلية للتجديد لأكثر من مرة¹.

ولعل نص المشرع على أن مدة الأربعون سنة قابلة للتجديد هو لبعث الطمأنينة في نفوس المستثمرين أصحاب الامتياز لاسيما وأن أغلبهم كانوا مستفيدين من حق الإنتفاع الدائم في إطار القانون رقم 19/87 والذي كان حقا مؤبدا، هذا من جهة ومن جهة ثانية قد يكون المشروع الذي بدأه المستثمر يحتاج لسنوات طويلة تفوق مدة الأربعون سنة، لذا فقد نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 وكذا المادة 20 من دفتر الشروط على حق المستثمر صاحب الإمتياز في طلب تجديد عقد امتيازه.

وهذا التجديد لا يكون ضمنا بل يجب على المستثمر أن يقدم طلبا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل انقضاء أجل 40 سنة المحددة في عقد الامتياز بسنة واحدة، وذلك حتى يستطيع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتماره ممثلا لمالك الرقبة، التحقق من مدى التزام المستثمر صاحب الامتياز بواجباته والتزاماته القانونية، المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10، والتعاقدية المنصوص عليها في عقد الامتياز ودفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، فإذا وفى المستثمر بجميع التزاماته يمنح له عقد امتياز جديد (مع دفتر شروط) لمدة 40 سنة أخرى².

كذلك الأمر في حالة انتقال الحقوق إلى الورثة والوفاء بالالتزامات، فإنه يمكن للورثة عندئذ الحصول على عقد امتياز جديد في الشيوخ، وقد أثار تحديد مدة الامتياز الكثير من التحفظات باعتباره مساسا بمبدأ الحقوق المكتسبة³، التي نص عليها القانون المدني خاصة وأن القانون رقم 19/87 قد مَلَّك المستفيدين منه حق الانتفاع الدائم، الأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية التي تشكل الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية ملكية

¹ جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 215.

² جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه نفسها، ص 216.

³ زواوي محمود، الشكلية للحصة في التصرفات المدنية في القانون الجزائري، مذكرة مقدم لنيل درجة الماجستير، جامعة الجزائر 1987 ص 92 .

تامة، وعليه فإن تحديد ذلك يعتبر مساسا بحق دستوري¹، لذلك فالمشرع قد ضمن تعويضا عادلا ومنصفا للمستثمر صاحب الامتياز في جميع حالات انتهاء الامتياز على الأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية محل الامتياز.

الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

لقد حددت المادة 3 من دفتر الشروط والمواد 22 و 23 و 24 و 25 من القانون رقم 03/10 جملة من الالتزامات التي تقع على كاهل المستثمر صاحب الامتياز وهي كما يلي:

أولا/ - إدارة المستثمرة الفلاحية مباشرة وشخصيا

وفقا لما نصت المادة 22 الفقرة الأولى من القانون رقم 03/10 فإنه يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا، حيث يقوم المستثمر شخصا بتهيئتها وسقيها وحرثها وحصادها، كما أن الاجتهاد القضائي كرس هذا الاتجاه إذ أكدت الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 20/03/2002 على أن استغلال الأراضي في إطار مستثمرة فلاحية، يكون استغلالا شخصيا للمستفيد فقط، وبالتالي فإن أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد ملغا" ولا أثر له.

وبالنسبة للمستثمرة الجماعية أي أصحاب حق الامتياز على الشيوع فإنه يتعين عليهم الاتفاق فيما بينهم، بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير لتحديد العلاقات فيما بينهم، لاسيما طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية وطريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة، وكيفية توزيع واستعمال المداخل، والمشرع أوجب على المستثمرين الاتفاق فيما بينهم لكنه لم يحدد شكل الاتفاقية تاركا الأمر لأعضاء المستثمرة الفلاحية، تفاديا للنزاعات الداخلية التي قد تحدث فيما بينهم، ومنه قد يكون الاتفاق رسمي موضوع عقد توثيقي وقد يكون بموجب عقد عرفي.

¹ نصت المادة 64 الفقرة الأولى من القانون رقم 01/16 المؤرخ في 6 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري على أن: "الملكية الخاصة مضمونة".

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

ومنه فالاستغلال المباشر والشخصي للأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز هو التزام يقع على عاتق كل مستثمر صاحب امتياز فكل مستثمر هو صاحب حق امتياز وفي الوقت نفسه هو عامل بالمستثمرة.

ثانيا/ - القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية بصفة منتظمة ودائمة

طبقا للمادة 23 من القانون رقم 03/10 والمادة 3 من دفتر الشروط فإنه يجب على كل مستثمر صاحب امتياز أن يقوم بتسيير الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية، محل عقد الامتياز بصفة منتظمة ودائمة، ومطابقة لأحكام التشريع المخول به ولأحكام القانون رقم 03/10 والبنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط والالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في المادة 22 من القانون رقم 03/10.

فيجب على المستثمر أن يتعهد بالاعتناء بالأراضي وفلاحتها وإستثمارها، والمحافظة على الوجهة الفلاحية، وأن لا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل الأهداف التي لها صلة بالنشاط الفلاحي مع عدم تأجير الأراضي والأمالك السطحية من الباطن¹.

كما أنه يجب على أعضاء المستثمرة طبقا للمادة 24 من القانون رقم 03/10 في حالة فسخ عقد امتياز أحد الأعضاء أو وفاة عضو إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حتى يحل محل المستثمر المتوفي ويتم استغلال الأرض والأمالك السطحية.

إن تسيير المستثمرة الفلاحية هو حق للمستثمر صاحب الامتياز وهذا بصفة مستقلة تماما إذ يعتبر القانون التدخل في التسيير والاستغلال، من قبيل الإخلال بالالتزامات المقررة في العقد وعليه فإن المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية تستغل مباشرة من قبل المستثمر صاحب الامتياز أو جماعيا، وعلى الشيوخ في المستثمرات الفلاحية الجماعية، وتمنح للمستثمرين أصحاب الامتياز الحرية في توزيع المداخل وتمكنهم كذلك عقد

¹ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 186.

الاتفاقيات مع الغير في مجال الاستثمار الفلاحي طبقا للمادة 21 من القانون رقم 03/10 وهذا بعد إعلان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويمكن للمستثمر صاحب الامتياز استغلال الأرض والأمالك السطحية وينتفع بها بكل ما أعده له.

وحرية الاستغلال هنا من الجانب الإيجابي للاستغلال، فالامتياز أو عدم الاستغلال يعتبر إخلال بالتزام بموجب الفسخ الانفرادي ولعقد الامتياز من الإدارة.¹

كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية وليس لأحد التدخل في تسير المستثمرة إلا التدخل عند الإخلال بالالتزامات القانونية والتعاقدية، وإذا كانت المستثمرة مشكلة من عدة أصحاب امتياز فان تحديد مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة يكون بموجب اتفاق بينهم غير ملزم للغير أي هم أحرار في ذلك، والشيء المهم أن تكون مشاركتهم شخصية ومباشرة (الإدارة المباشرة والشخصية)² وفي حدود ما يسمح به القانون والتنظيم ومقتضيات المصلحة العامة، وخاصة القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.

ثالثا/ - دفع الإتاوة

الإتاوة هي مبلغ مالي يدفعه المستثمر صاحب حق الامتياز مقابل استغلاله للأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المملوكة للدولة، والتي استفاد من حق امتياز عليها، والإتاوة مصطلح مالي يقترب أكثر إلى فكرة الضريبة غير أنها تختلف عنها في كون الإتاوة يتم فرضها بمقابل وهو الانتفاع بالشيء في حين الضريبة ليس لها مقابل.³

وإن منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب القانون رقم 03/10 لا يختلف عن منح حق الانتفاع الدائم فيما يتعلق بوجود دفع المستفيد لإتاوة لقاء استغلاله للأراضي الفلاحية.

وما تجدر الإشارة إليه أنه ورغم فرض المشرع الإتاوة على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، بموجب القانون رقم 19/87 ورغم ترتيبه جزاءات

¹ حدد المشرع ذلك لمدة سنة واحدة.

² بن رقية بن يوسف، الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية، المقال السابق، ص 72.

³ عجة الجيالي، المرجع السابق، ص 216.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وعقوبات على عدم تسديدها، إلا أن الواقع العملي أثبت عكس ذلك، فحسب الإحصائيات التي أنجزتها مصالح أملاك الدولة فإن مبالغ الإتاوة التي لم يتم تسديدها إلى غاية تاريخ 2004/12/31 وصل إلى مبلغ 5.928.593.011 دج أي ما يعادل نصف توقعات الميزانية بالنسبة لسنة 2005 وأن هذه الوضعية لا محالة سوف تضر كثيرا بالخرينة العمومية وهو ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية بتاريخ 5 فيفري 2005.¹

والتي حثت مدراء أملاك الدولة بكل الولايات على اللجوء إلى العدالة، من أجل الحصول على إلغاء العقد المكرس للحقوق العقارية الممنوحة لصالح المستغلين الفلاحيين الذين يرفضون دفع الإتاوة المنصوص عليها بموجب المادة 6 من القانون رقم 19/87 والمادة 80 من قانون المالية لسنة 1989²، المعدل والمتمم بالمادة 119 من قانون المالية لسنة 1994.³

وقد نصت المادة 04 من القانون رقم 03/10 على أن المستثمر صاحب الامتياز يدفع مقابل حصوله على حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة إتاوة سنوية تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية⁴.

¹ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الدولة رقم 0651 والمؤرخة في 05 فيفري 2005.

² القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 والمتضمن قانون المالية لسنة 1989، جريدة رسمية عدد 54، والصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1988.

³ المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية، عدد 88 لسنة 1993، والصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1993.

⁴ الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 2010، والصادرة بتاريخ 29 أوت 2010.

- وقد صدرت التعليم رقم 538 بتاريخ 14 جانفي 2016 عن المديرية العامة للأمالك الوطنية والمتعلقة بتحسين مستوى تحصيل الإتاوة المستحقة مقابل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والتي جاء فيها أن نسبة تحصيل الإتاوة حتى تاريخ 25 نوفمبر 2015 بلغت 884.877.633 دج على المستوى الوطني أي نسبة إنجاز تقدر بـ 22% مقارنة بمجموع الأتاوى المستحقة، أما بالنسبة لتحصيل مخلفات الأتاوى بعنوان حق الإنتفاع الدائم فقد بلغت 445.550.155 دج من مجموع المخلفات المقدر بـ 1.166.239.090 دج أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 4%.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

ونستنتج من ذلك أن حق الامتياز مثله مثل حق الانتفاع في ظل القانون رقم 19/87 لا يمنح مجاناً بل لابد على المستفيد أن يدفع الإتاوة التي هي حق مالي للدولة يترتب في ذمة المستثمر صاحب الامتياز.

وقد حددت المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الإتاوة التي يجب أن تدفع سنوياً من طرف المستثمر صاحب الامتياز في جدول، وبالاطلاع عليه يتبين وأن مبلغ الإتاوة ليس موحداً على كامل التراب الوطني بل هو يختلف من منطقة إلى أخرى، حيث قسمت المناطق إلى أربعة أقسام حسب الإمكانيات الفلاحية، فكانت المنطقة "أ" والمنطقة "ب" والمنطقة "ج" والمنطقة "د" وقسمت أيضاً الأراضي إلى أراضي مسقية وأراضي غير مسقية¹.

وتدفع الإتاوة لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالولاية التي يقع في دائرتها الأملاك العقارية المكونة للمستثمرة الفلاحية كل سنة مع ضرورة اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك دورياً².

وقد اعتبر المشرع عدم دفع المستثمر صاحب الامتياز الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين بمثابة إخلال بالتزاماته ويترتب عليه فسخ عقد الامتياز، وهو ما جاء في المادتين 28 و 29 من القانون رقم 03/10.

وتجدر الإشارة إلى أن الإتاوة تتعلق بالأراضي الفلاحية فقط، ولا تخص الأملاك السطحية³ ذلك أنه كما سبق ذكره فقانون المالية التكميلي لسنة 2010⁴ عند تحديد الإتاوة

¹ لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19/03/2012، جريدة رسمية عدد 17 لسنة 2012 والصادرة بتاريخ 25 مارس 2012، الأراضي المسقية والأراضي غير المسقية.

² أنظر التعليم رقم 1755 الصادر بتاريخ 21 فيفري 2013 عن المديرية العامة للأمالك الوطنية والمتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية.

³ جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 173.

⁴ نصت المادة 40 ونصت المادة 41 من ذات القانون على أنه: " تحدد الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي (مسقية وغير مسقية) بالهكتار و سنوياً وخارج الرسوم كما يأتي:

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

قسم الأراضي إلى مناطق مسقية وغير مسقية، ولم يذكر الأملاك السطحية، ولعل السبب يعود إلى أن حق الامتياز حسب مفهوم المادة 02 من القانون رقم 03/10 يطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 فقط. إضافة إلى ذلك فالمستثمر صاحب الامتياز ملزم بمد يد المساعدة لممثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يمارس الرقابة عن طريق الزيارات الميدانية للمستثمرة الفلاحية وذلك بتزويده بالمعلومات اللازمة والوثائق المطلوبة منه. وقد ذكرت المادة 40 من القانون رقم 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 بأنه يتم اقتطاع نسبة 5% من مبلغ الإتاوة المحصلة فعليا لفائدة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

وقد صدرت في هذا الصدد تعليمة المدير العام للأمولاك الوطنية الحاملة رقم 3085 والصادرة بتاريخ 11 أبريل 2011 والتي جاء فيها: (...لقد حددت المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية (أ،ب،ج،د) وأصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية) وفي هذا الصدد، يبدو من المفيد لفت انتباهكم إلى أن الفقرة الثانية من المادة السالفة الذكر قد نصت على أنه يتم تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية عن طريق التنظيم، وبالتالي وفي انتظار صدور ووضع حيز التنفيذ النصوص التنظيمية المحددة للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي تمت دراستها وهي في طور الانتهاء من قبل المصالح الفلاحية، فإنه يتعين عليكم عدم المطالبة بتسديد

المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية	مسقية	غير مسقية
أ	15.000 دج	3000 دج
ب	10.000 دج	2000 دج
ج	5000 دج	1000 دج
د		800 دج

وتحدد قائمة المناطق عن طريق التنظيم".

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

الإتاوة الأولى لحق الامتياز، ويجب إعداد وتسليم عقد الامتياز، أما المطالبة بالإتاوة فسيتم فور دخول حيز التنفيذ للنص المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية طبقاً للمادة 41 المذكورة أعلاه.

ونظراً للأهمية البالغة والعناية الخاصة التي توليها السلطات العمومية قصد ترقية القطاع الفلاحي، فإنه يتعين عليكم كذلك ومثلما تم توضيحه أعلاه في النقطة 1.2 عدم المطالبة حالياً بتسديد مؤخرات الإتاوات المستحقة لحق الانتفاع الدائم...

إلا أنه بصور القانون رقم 11/11¹ المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فقد تم تنمة المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، والمتعلقة بتحديد الإتاوة مقابل الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالفة الذكر، بموجب المادة 19 من القانون 11/11، فقد نصت هذه المادة على تطبيق تحفيظات مالية تتمثل في تخفيضات على مبلغ الإتاوة السنوية، مقابل حق الامتياز الممنوح على الأراضي المستغلة في إطار عملية إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

وقد تضمنت المذكرة الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 16 أوت 2011 تحت رقم 08179 شرح للمادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 السالفة الذكر، وحثت المذكرة مدراء أملاك الدولة على السهر على التطبيق الصارم لقانون المالية التكميلي، الذي من شأنه المساهمة في خلق مستثمرات فلاحية جديدة، ومن ثمة توسيع المساحات الفلاحية الصالحة للزراعة.

وقد صدر بتاريخ 19 مارس 2012 المرسوم التنفيذي رقم 124/12² يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة، بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتطبيقاً للمادة 41 من

¹ القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40 لسنة 2011، والصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011.

² المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 17، والصادرة بتاريخ 25 مارس 2012.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

الأمر رقم 01/10 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2010، وقد حدد هذا المرسوم في مادته الثانية المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية كما يأتي:

المنطقة "أ": تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 مم أو تساويها،

المنطقة "ب": تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 450 و600 مم،

المنطقة "ج": تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 350 و450 مم،

المنطقة "د": تضم كل الأراضي الفلاحية، بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية، التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350 مم.

وعرفت هذه المادة أراضي السهول بأنها الأراضي التي يقل انحدارها عن نسبة 5،12 بالمائة.

وقد استحدث هذا المرسوم لجنة ولائية تقوم بتصنيف الأراضي الفلاحية الموضوعة للامتياز، بناء على تصريح صاحب الامتياز وبناء على المعايير السابق ذكرها ويرأسها مدير المصالح الفلاحية وتتكون من ممثلي:

- مديرية أملاك الدولة للولاية.
- مديرية الموارد المائية للولاية.
- مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية.

وتضم أيضا رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، ويعد رئيس اللجنة عند انتهاء أشغالها، مقرر تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز ويوجه إلى مدير أملاك الدولة للولاية وإلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، مع تبليغه إلى صاحب الامتياز المعني، ويمكن أن تكون مقررات اللجنة موضوع تظلم أمام لجنة وطنية يحدد تشكيلها وعملها بقرار من الوزير المكلف بالمالية.

وترسل مصالح أملاك الدولة أوامر بالدفع إلى أصحاب الامتياز وترسل نسخة منه إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وطبقا للمادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 124/12 فإن إدارة أملاك الدولة تتولى مهمة تحصيل الإتاوة التي يبدأ سريانها من تاريخ توقيع عقد الامتياز، ويكون التحصيل حسب الكيفيات المعمول بها والمطبقة على منتجات ومداخيل أملاك الدولة.

وتجدر الإشارة إلى أنه بناء على القرار الصادر عن وزير الفلاحة بتاريخ 26 أبريل 2022¹ تم تحديد تشكيلة وعمل اللجنة الوطنية المختصة في مجال تصنيف الأراضي الفلاحية للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز وطبقا للمادة الثانية من هذا القرار فهذه اللجنة تكلف بدراسة الطعون المودعة من أصحاب الامتياز التي تخص تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز والفصل فيها، وعلى صاحب الامتياز أن يرفق طعنه باستمارة معلومات تخص قطعة الأرض الفلاحية الممنوحة للامتياز مملوءة ويرفق نموذجها في الملحق الأول بهذا القرار، وتقرير الخبرة يقوم بانجازه مكتب دراسات معتمد يدفع مصاريفه صاحب الامتياز، بالنسبة لقطعة الأرض الفلاحية المعنية بالتصنيف، نسخة من عقد الامتياز، نسخة من وثيقة هوية صاحب الامتياز ويودع ملف الطعن لدى مديرية المصالح الفلاحية للولاية التي ترسله إلى اللجنة الوطنية.

وطبقا للمادة الثالثة من هذا القرار فإن اللجنة الوطنية يرأسها مدير التنظيم والتخطيط العقاري والاستصلاح لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية وتتكون من مدير التنمية الفلاحية والريفية في المناطق الجافة وشبه الجافة، المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المدير العام للمعهد الوطني للأراضي والسقي وصرف المياه، المدير العام للمكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية، مدير المصالح الفلاحية للولاية المعنية، المدير الفرعي للممتلكات العمومية الفلاحية، مدير الماء للاستخدام الفلاحي، المدير العام للديوان الوطني للسقي وصرف المياه وتتولى مصالح مديرية التنظيم والتخطيط العقاري والاستصلاح أمانة اللجنة الوطنية وهي التي تستلم ملفات الطعون المودعة أو المرسلة

¹ قرار وزير الفلاحة والتنمية الريفية مؤرخ في 26 أبريل 2022 يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الوطنية للطعون المختصة في مجال تصنيف الأراضي الفلاحية للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز، جريدة رسمية عدد 45 لسنة 2022 والصادرة بتاريخ 29 جوان 2022.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

اليها من طرف مديري المصالح الفلاحية للولاية المعنية ويجب أن ترسل ملفات الطعون إلى أمانة اللجنة الوطنية في أجل لا يتعدى عشرين (20) يوما من تاريخ استلامها.

وتقوم اللجنة الوطنية بدراسة الطعون في أجل لا يتعدى عشرين (20) يوما ابتداء من تاريخ استلامها ولا تصح مداولاتها إلا بحضور نصف أعضائها على الأقل وتتخذ قرارها بالأغلبية البسيطة للأصوات وفي حالة تساوي عدد الأصوات يرجح صوت الرئيس وترسل مقررات اللجنة إلى الوزير المكلف بالفلاحة وتبلغ إلى أصحاب الامتياز عن طريق مديري المصالح الفلاحية للولايات المعنية في أجل أقصاه 8 أيام من تاريخ استلامها أياها.

رابعاً/ اكتتاب عقود التأمين

إن القانون رقم 03/10 لم يلزم المستثمر صاحب الامتياز بأن يكتتب عقود تأمين، إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 69¹ من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 فإنها ألزمت المستثمرين الفلاحيين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية، والذين يستفيدون من إجراءات دعم أو مساعدة الدولة مهما كان شكلها أو كفاءتها باكتتاب عقود التأمين.

فقانون التوجيه الفلاحي بموجب هذه القاعدة الآمرة فرض إجبارية التأمين الفلاحي في حالة واحدة فقط وهي حالة حصول المستثمر صاحب الامتياز أو الفلاح بصفة عامة على مساعدة من الدولة تتمثل في القروض، فهنا المشرع ربط إجبارية التأمين بالحصول على قرض، فالتأمين هنا يستخدم لحماية القروض الفلاحية، هذا رغم أن عقد التأمين له فائدة وأهمية في حماية المستثمر صاحب الامتياز ولما يخلقه من طمأنينة للمستثمر في زيادة وعائه العقاري واستثماراته، كونه يحس بأنه على قاعدة صلبة في حالة حدوث

¹ نصت المادة 69 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه: "يجب على المستثمرين الفلاحيين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية الذين يستفيدون من إجراءات دعم أو مساعدة الدولة مهما كان شكلها وكفاءتها اكتتاب عقود تأمين".

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

كوارث طبيعية أو آفات زراعية¹، فالتأمين الفلاحي هو وسيلة من وسائل إدارة المخاطر بالنسبة للمستثمرات الفلاحية من أجل تحقيق هدفها الإنتاجي.

وعقد التأمين حسب نص المادة 02 من الأمر رقم 07/95² المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04/06 هو العقد الذي يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له وإلى المستثمر الذي اشترط التأمين لصالحه، مبلغ من المال أو إيرادا، أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبيّن بالعقد، وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن، وهو نفس التعريف الوارد في المادة 19 من القانون المدني المعدل والمتمم.

وقد ذكرت المادة 52 من الأمر رقم 07/95 بعض الأخطار المناخية التي قد تصيب الأغراس، كالجليد، والفيضانات والبرد والحريق وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 416/95 المؤرخ في 1995/12/09³، شروط ضمان الأخطار الزراعية وكيفياته ومن بين الهيئات القائمة على عمليات التأمين المتعلقة بالمخاطر الزراعية، كالمخاطر الناجمة عن الحرائق التي تمس المحاصيل الزراعية أو البناءات والمنشآت المعدة للعمل الزراعي، والأضرار الناجمة عن الفيضانات، السرقة وتهاطل الثلوج الضارة بالمحاصيل، نجد صندوق ضمان الكوارث الزراعية المنشأ بموجب المادة 102 من القانون المالية لسنة 1988 رقم 20/87⁴ والمؤرخ في 1987/12/23 وهو الهيئة التي تهدف إلى تعويض الفلاحين عن الأضرار

¹ خالد جروني، المذكرة السابقة، ص 110.

² الأمر رقم 07/95، المؤرخ في 1995/01/25، جريدة رسمية عدد 13 لسنة 1995 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04/06 المؤرخ في 2006/02/20، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 2006، والصادرة بتاريخ 08 مارس 1995.

³ المرسوم التنفيذي رقم 416/95، المؤرخ في 1995/12/09، جريدة رسمية عدد 76 لسنة 1995 والصادرة بتاريخ 10 ديسمبر 1995.

⁴ القانون رقم 20/87، المؤرخ في 23 ديسمبر 1987 المتضمن قانون المالية لسنة 1988، جريدة رسمية عدد 54 لسنة 1987، والصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 1987.

المادية التي يتعرضون لها بتأثير الكوارث الطبيعية، ويرمي إلى تشجيع وتنمية التأمين على المخاطر الزراعية¹.

لذا يجب على المستثمر أن يؤمن نشاطه الفلاحي من الأضرار التي قد تصيبه كتأمين المحاصيل الزراعية مثلا من بعض الأمراض والحشرات الضارة، وكذا تأمين المواشي والدواجن من بعض الأمراض الفتاكة مثلا أنفلونزا الخنازير وأنفلونزا الطيور، والبقرة المجنونة، حتى يستطيع أن يتحصل على تعويضا إذا ما لحقه ضرر من شركة تأمين المؤمن لديها.

ويقوم الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي بمهمة التأمين لحماية القروض الفلاحية، وما يلاحظ أن نسبة الأغلبية من المستثمرين لا يلجؤون إلى التأمين وذلك راجع لقلّة الثقافة ولعدم الثقة في التعويض أو للاقتناع الراسخ في أذهان الفلاحين بأن الدولة سوف تقوم بتعويض الخسائر التي تلحق بهم إذا ما حدثت كوارث طبيعية.

وهنا نعرج قليلا لنتطرق إلى صندوق ضمان الكوارث الفلاحية:

أنشأ المشرع الجزائري صندوق ضمان الكوارث الفلاحية بموجب القانون رقم 20/87² المؤرخ في 1987/12/23 ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 158³/90 تنفيذا للمادة 202 السالفة الذكر، ويتضمن هذا المرسوم تنظيم صندوق الضمان على الكوارث الفلاحية.

ويمول صندوق ضمان الكوارث الفلاحية بواسطة الرسوم الجبائية وشبه الجبائية التي تنشأ لفائدته، مع تخصيص مبلغ من ميزانية الدولة وكذا الاشتراك المضاف لاشتراكات التأمين التي تغطي الأضرار اللاحقة بكل ما يتعلق بالمستثمرة الفلاحية إضافة إلى موارد أخرى⁴.

¹ حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 183.

² نصت المادة 202 من القانون رقم 20/87 على أنه: "ينشأ صندوق ضمان الكوارث الفلاحية لمواجهة الأخطار الغير قابلة للتأمين، تحدد الكيفيات والشروط المالية لتسيير هذا الصندوق عن طريق التنظيم".

³ المرسوم التنفيذي رقم 158/90 المؤرخ في 26 ماي 1990 المتضمن تنظيم صندوق الضمان على الكوارث الفلاحية، جريدة رسمية عدد 22 لسنة 1990، والصادرة بتاريخ 30 ماي 1990.

⁴ خالد جروني، المذكرة السابقة، ص 111.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وقد عرّفت المادة الرابعة الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 158/90 الكارثة الفلاحية بنصها على أنها ذات الأهمية الاستثنائية التي لا تقبل التأمين عليها والناجمة عن ظاهرة طبيعية لم تستطع الوسائل التقنية العادية الخاصة بالوقاية والمكافحة دفعها أو وقعت عاجزة دونها.

وباستقراء هذه المادة يتضح لنا بأن الكارثة الفلاحية هي ظاهرة طبيعية متوقعة لأنه في كل سنة أو فصل يمكن توقع حدوثها، ونصت الفقرة الثانية من المادة الرابعة السالفة الذكر على أنه إذا اكتسبت الأضرار المذكورة في الفقرة السابقة طابع كوارث فلاحية وطنية شاملة بسبب اتساع مداها فإنها تكون موضوع إجراءات خاصة، وهذا يعني أنه إذا كانت الكارثة الفلاحية وطنية فإن الدولة تتدخل في إطار نظام التضامن الوطني وليس ضمان الكوارث الفلاحية ويكون التعويض عن الأضرار بناء على ذلك، مثلما حدث في السنوات الأخيرة 2021 و 2022 و 2023 عندما اجتاحت الحرائق عدة ولايات لاسيما الشرقية منها مما ألحق بالأراضي الفلاحية والمحاصيل الزراعية وكذا الثروات الغابية، بل حتى بالحيوانات والمواشي خسائر فادحة إضافة إلى الخسائر البشرية فتدخلت الدولة وقدمت تعويضات مالية وعينية للفلاحين المتضررين مثل مبالغ نقدية وحيوانات تتمثل في رؤوس ماشية.

المطلب الثاني: حقوق السلطة مانحة الامتياز والتزاماتها

طبقا للمادة 05 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 فإن الأملاك الوطنية تستغل وتستصلح بحكم طبيعتها وعرفها أو استعمالها لتحثيث الأهداف المسطرة لها، إما من قبل هيئات الدولة والجماعات العمومية المالكة وإما بموجب أشخاص معنويين من أشخاص القانون العام.

ومن خلال هذه المادة يتبين وأن إدارة أملاك الدولة وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قد أصبح بمفهوم هذه المادة ممثلين للدولة في ملكية الرقبة، وحق رقابة الاستغلال وتسيير هذه الأملاك سواء من الجانب الإداري في تحرير العقود أو مراقبة

عملية الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي، إلى جانب الحقوق الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز باعتباره صاحب مال عقاري فان الدولة مالكة الرقبة لها حق الشفعة في حالة التنازل.

الفرع الأول: حقوق السلطة مانحة الامتياز

تتمثل حقوق السلطة مانحة الامتياز في ممارسة حق الشفعة وممارسة حق الرقابة واسقاط حق الامتياز وحق الرقبة استرجاع الأراضي والأمالك السطحية المتصلة بها وسوف نتطرق لكل عنصر على حدى فيما يلي:

أولا/ - ممارسة حق الشفعة

الشفعة كما سبق تعريفها في الباب الأول من دراستنا هي رخصة¹ تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون المدني، وهي تثبت طبقا للمادة 795 لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الامتياز المناسب للرقبة، وللشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي ولصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

وبالرجوع إلى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري نجده نص في المادة 62² منه على ممارسة حق الشفعة من طرف الهيئات العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري.

وهذا يعني أن القانون منح حق الشفعة للدولة رغم أنها ليست مالكة ولا صاحبة حق انتفاع بمفهوم القانون رقم 19/87 الذي منح حق الانتفاع الدائم للمنتجين الفلاحين، تأييدا لحقهم في الاستغلال، وقد أكد المشرع الجزائري على ممارسة حق الشفعة على الأراضي

¹ المادة 794 من القانون المدني.

² نصت المادة 62 من القانون رقم 90/25 على أنه: "تمارس الهيئات العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 19/87"

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته الهيئة المخول لها هذه الصلاحية، وهذا ما أكدته المادة 52 من القانون رقم 25/90. وأن المادة 24 من القانون رقم 19/87 منحت للدولة الحق في الشفعة حتى على الأراضي الفلاحية الخاصة، الخصبة والخصبة جدا بموجب قانون التوجيه العقاري¹، ويمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي له صفة المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، فهل أحكام الشفعة المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 تختلف عن أحكامها في الشريعة العامة أي القانون المدني؟

بالرجوع إلى القانون رقم 03/10 نجد أن حق الشفعة فيه يختلف عما كان عليه في القانون رقم 19/87 وذلك نظرا لتعديل نظام الاستغلال، فإذا كانت الدولة دائما هي صاحبة المرتبة الأولى في الشفعة في القانون السابق (19/87) كونها مالكة الرقبة، أي أن لها الأولوية في ممارسة حق الشفعة، بالإضافة إلى أن الشريك في الشيوخ المستفيد من حق الانتفاع لا يمكنه اقتناء حق انتفاع جديد، لكونه لا يستطيع الحصول على أكثر من حصة، فإن المشرع الجزائري وعلى خلاف ما سبق ذكره قد منح الشريك في الشيوخ في حالة التنازل عن حق الامتياز في ظل القانون رقم 03/10 رخصة الشفعة بدرجة أولى من الدولة مالكة الرقبة، تشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية وتشجيعا على العمل الجماعي، وتأتي الدولة في الدرجة الثانية عند رفض المستثمرين في الشيوخ اكتساب الحق، أو في حالة عدم ردهم على مراسلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أما في حالة التنازل عن حق امتياز في مستثمرة فلاحية فردية، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية له الحق في الشفعة كصاحب مرتبة الأولى وهو يتلائم والترتيب المنصوص عليه في المادة 795 من القانون المدني إذا ما كيفنا حق الامتياز على أنه حق انتفاع.

¹ زوينة عبد الرزاق، حق الشفعة في إطار القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية الجزء 37 رقم 02، 1999، ص 149.

ولا يمكن بأي حال من الأحوال تنازل المستثمر عن حق الامتياز، قبل الترخيص له من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة عدم رغبته في اقتناء الحق أو عدم رغبة المستثمرين في ذلك في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، أي أن التنازل عن حق الامتياز دون ترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر باطلا ويؤدي بالموثق إلى المسائلة القانونية.

وحق الشفعة على هذه الأراضي أو حتى على الأراضي الفلاحية الخاصة¹ مفروض لتطبيق سياسة المحافظة على الأراضي الفلاحية نظرا لوظيفتها الاقتصادية، ومحاربة ظاهرة المضاربة، لكن التساؤل يطرح حول كيفية تطبيق المادة 798 من القانون المدني من أحكام الشفعة وفقا للقانون رقم 03/10 لأن المادة 15 من القانون رقم 03/10 جاءت عامة، فيما يخص كيفية ممارسة حق الشفعة إلا ما أستثني في المادة 25 والمادة 14 منه، عندما يتم التنازل بمقابل لأحد الورثة، ففي هذه الحالة لا يمكن ممارسة حق الشفعة لا من طرف الديوان ولا من طرف باقي المستثمرين، والحالة الثانية هي حالة التنازل المجاني لذوي الحقوق في حالة العجز أو التقاعد دون ذكر التنازل بالمقابل.

ثانيا/ ممارسة حق الرقابة

لقد نصت المادة 52 من القانون رقم 25/90² على استخدام مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل القيام بتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية. وقد تم ذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم 87/96¹ المؤرخ في 1996/02/24 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09² المؤرخ في 22 أكتوبر 2009.

¹ تختلف الشفعة هنا لأن الشفعة التي يمارسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الأراضي الفلاحية الخاصة للدولة هي ليست شفعة مدنية باعتبار الدولة مالكة للرقبة، وإنما هي شفعة إدارية لها دور حمائي لمنع المضاربة بالأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها.

² جريدة رسمية عدد 49 والصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز
والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وقد نصت المادة الرابعة³ من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 على دور الديوان في ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت.

ويلتزم المستثمر صاحب الامتياز أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة كأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة، وأن يزودهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة.

ويكلف الديوان على الخصوص بمراقبة الأراضي غير المستغلة، كما يمارس حق الشفعة ويحوز الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من القانون رقم 25/90، ويطور الوسائل التقنية والمالية التي تشجع على تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم قطع الأراضي إلى بعضها مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها، ويعد كذلك بطاقة المستثمرة الفلاحية ويضبطها باستمرار، كما ينشئ بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره.

فالديوان باعتباره ممثل لمالك الرقبة يمكنه وحفاظا على الأراضي الفلاحية واحترام تخصصها أن يقوم بالرقابة في أي وقت لكن المادة نصت على مراقبة النشاطات المقامة فقط أي التي يحتاج القيام بها إلى ترخيص من الديوان، كالبناء أو التهيئة والنشاطات ذات الطابع الفلاحي، أما استغلال الأراضي واستثمارها من عدمه لم يتطرق له نص المادة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فبراير 1996، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1996، والصادرة بتاريخ 28 فيفري 1996.

² المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 87/96 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 61 لسنة 2009، والصادرة بتاريخ 25 أكتوبر 2009.

³ نصت المادة الرابعة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أنه: "دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بها، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت وللتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا بنود دفتر الشروط هذا..."

ثالثاً/- إسقاط حق الامتياز

يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يقوم في حالة إخلال المستثمر صاحب حق الامتياز، بعد معاينة المخالفة والتبنيه وفي حالة عدم الامتثال، تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ العقد الإداري وكذا التجريد من الحقوق كعقوبة إخلال المستثمر بالتزاماته، وفي حالة نزع الملكية للمنفعة العمومية، وهي طريقة استثنائية لاسترجاع الحقوق العينية العقارية، وأهمها هي تقديم تقرير يثبت محاولة اقتناء الأموال بالتراضي، ويجب مراعاة الأحكام الدستورية¹ والقانونية في التعويض أما الاسترجاع بسبب الإدماج في القطاع العمراني، فإنه وإن كان مسموحاً به إلا أن المشرع رتب للمستثمر صاحب الامتياز الحق في رفع دعوى من أجل الحصول على تعويض نقدي أو عيني باعتباره صاحب حق عيني عقاري مسجل ومشهر.

رابعاً/- حق الرقبة

إن عقد الامتياز يمنح للمستثمر صاحب الامتياز حق الانتفاع فقط على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، بينما الدولة تملك الرقبة أي حق التصرف في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، فالملكية² قانوناً تشمل حق التمتع والتصرف في الشيء ولها ثلاث عناصر وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف في الشيء في حدود القانون.

فحق الاستعمال يقصد به سلطة المالك في استعمال واستخدام ملكه فيما يصلح له من وجوه الاستعمال على أن يكون ذلك في إطار ما يسمح به القانون، والأراضي الفلاحية استعمالها لا يكون إلا بزرعها والحصول على ثمارها، والاستغلال يقصد به

¹ لقد نصت المادة 22 من القانون رقم 01/16 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2016، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2016 والصادرة بتاريخ 07 مارس 2016 على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون. ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف."

ونصت المادة 677 الفقرة الثانية من القانون المدني على أنه: ".غير أنه للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل."

² أنظر تيسير عبد الله المكيد العساف، المرجع السابق، ص 99.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

سلطة استثمار الشيء للحصول على ثماره، والتي تكون من حق مالك الرقبة في الأصل غير أنه لهذا الأخير أن يتنازل عن هذه السلطة لفائدة الغير¹.

أما حق التصرف فيقصد به استخدام الشيء استخداما يفيد السلطة المقررة كليا أو جزئيا وهو بهذا المعنى يتسع ليشمل التصرفات القانونية، والمادية على الشيء محل حق الملكية أما حق التصرف بمعناه الضيق فيقصد به سلطة المالك في إبرام التصرفات القانونية التي من شأنها أن تؤدي إلى نقل الحق كليا أو جزئيا.

وحق الرقبة من أهم الحقوق التي تثبت للدولة بموجب عقد الامتياز، وهذا الحق يخول لها صلاحيات وسلطات واسعة في مجال تطبيق أحكام القانون رقم 03/10، كسلطتها في المراقبة وتوقيع الجزاء عند مخالفة المستثمر صاحب حق الامتياز لالتزاماته، والدولة بمنحها حق الانتفاع² المؤقت للمستثمر صاحب حق الامتياز بموجب عقد الامتياز، تكون قد مارست حق التصرف وتصرفت في جزء من ملكيتها بمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة³.

خامسا/ استرجاع الأراضي والأمالك السطحية المتصلة بها

طالما وأن الدولة هي مالكة الرقبة للأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز، فإنه طبقا للمادة 30 من القانون رقم 03/10 يحق لها ممثلة في إدارة أملاك الدولة أن تسترجع الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية، التي كانت بحوزة المستثمرين والفلاحون المذكورين في المادة 5 من ذات القانون، وهم الأشخاص الذين استفادوا من حق الانتفاع

¹ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص33.

أنظر أيضا: يوسف محمد عبيدات، المرجع السابق، ص21.

² حق الانتفاع هو حق عيني متفرع عن حق الملكية أنظر: رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص506 و507.

وكذلك: نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني المصري واللبناني دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص223.

³ حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص117.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

في إطار القانون رقم 19/87 سواء بموجب عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي، وذلك في حالة إسقاط الوالي لحقوق المستثمرين أو وريثهم بسبب عدم قبول ملفات التحويل من خلال الآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 03/10 أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

كما يمكن للدولة أن تسترجع الأراضي والأملاك السطحية عند نهاية حق الامتياز، سواء إذا انقضت مدته القانونية ولم يتم تجديدها أو بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدته، أو إذا أخل المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته.

وبالرجوع إلى المادة 26 من القانون رقم 03/10 فالدولة تسترجع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها في جميع حالات انتهاء عقد الامتياز، أي حتى في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته ومن ثم فسخ عقد الامتياز، وهذا يتناقض مع أحكام القانون المدني لاسيما المادة 122¹ منه التي رتبت أثرا على فسخ العقد وهو إعادة الطرفان إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد.

ولكن بالنظر إلى أن عقد الامتياز هو عقد محدد بمدة 40 سنة قابلة للتجديد فإن فسخه لا يكون بأثر رجعي، ولا يرد الطرفان إلى الحالة التي كانا عليها، ذلك لأن طبيعة العقود الزمنية تستعص على هذا الأثر، ويعتبر العقد الزمني مفسوخا من وقت صدور القرار بفسخه لا قبل ذلك²، وإذا تقرر فسخ عقد الامتياز فإن استرداد الأراضي يكون بمقابل التعويض طبقا لنص للمادة 26 من القانون رقم 03/10.

¹ نصت المادة 122 من القانون المدني المعدل والمتمم على أنه: "إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإن استحالة ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض "

² أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، المجلد الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، دون ذكر الطبعة، 1952، ص 712، 713.

الفرع الثاني: التزامات السلطة مانحة الامتياز

كما للدولة مالكة الرقبة للأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز حقوق فإن عليها التزامات تقع على عاتقها وتمثلها في ذلك إدارة أملاك الدولة، ولعل أهم التزاماتها هي إعداد عقد الامتياز وتسليمه للمستفيد صاحب الامتياز، وكذا تعويض صاحب الامتياز في نهاية عقد الامتياز.

أولا/ إعداد عقد الامتياز:

إن تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون رقم 19/87 إلى حق انتفاع مؤقت المنصوص عليه في القانون رقم 03/10 يكون بموجب عقد امتياز، تحرره إدارة أملاك الدولة باعتبارها الضابط العمومي المختص بتحرير العقود المتعلقة بأمالك الدولة، فإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإنه يتم طبقا للمادة 06 من القانون رقم 03/10 إعداد عقد امتياز لفائدة كل مستثمر صاحب امتياز في الشيوخ بحصص متساوية، إذ يكتب في عقد الامتياز أن صاحب الامتياز مستفيد على الشيوخ بنسبة 1/4 في وعاء عقاري قدره مثلا 100 هكتار.

أما إذا تعلق الأمر بورثة المستثمر صاحب حق الامتياز، فإنه يعد عقد امتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

والدولة تقوم بإعداد العقود الأصلية في ثلاث نسخ، وبعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري التي تتم مجانا، تسلم نسختين من عقد الامتياز للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بحيث يحتفظ هذا الأخير بنسخة واحدة ويسلم الثانية إلى المستثمر صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض.

وقد صدرت التعليمات الوزارية رقم: 03085 بتاريخ: 2011/04/18 والتي ألزمت مصالح إدارة أملاك الدولة بالتعامل بالمرونة التي من شأنها تبسيط الاجراءات، مع عدم

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

ربط التسديد المسبق لمؤخرات إتاوة حق الانتفاع الدائم بتحرير العقد، وعليه يجب إعداد وتسليم عقود الامتياز بالسرعة اللازمة، وبهذا الشأن يتعين على مديري الحفظ العقاري إعطاء الأولوية لإشهار هذه العقود¹.

ثانيا/ تعويض المستثمر صاحب الامتياز عند نهاية عقد الامتياز

إن عقد الامتياز محدد المدة بـ40 سنة قابلة للتجديد ومنه فهو قد ينتهي بانتهاء المدة المحددة أو ينتهي بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل أن تنتهي مدته²، كما قد ينتهي عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته القانونية والتعاقدية طبقا لما سبق ذكره وقد رتب قانون 03/10 في جميع حالات إنهاء عقد الامتياز جزاء جد هام، وهو تعويض الدولة المستثمر صاحب الامتياز على استرجاع الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتعلقة بها ويكون تحديد مبلغ التعويض من اختصاص إدارة أملاك الدولة.

ومبلغ التعويض يتعلق بالأمالك السطحية فقط والتي تشمل المباني والمنشآت والأغراس ومنشآت الري، ولا يشمل الأراضي الفلاحية لأنها ملك للدولة، كما يشمل هذا التعويض الامتيازات والرهون المحتملة التي تنقل المستثمرة الفلاحية إعمالا للمادتين 26 و27 من القانون رقم 03/10.

ويمكن تصور حالتين للأمالك المسترجعة فقد تكون بوضعية جيدة وقد تكون سيئة، فإذا كانت في وضعية جيدة فالتعويض يتقرر لفائدة المستثمر على القيمة المضافة في المستثمرة الفلاحية والتي زادت من قيمتها أي ما زاد في قيمة الأرض بزيادة المنشآت، أما إذا كانت الحالة سيئة فان التعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الامتياز يقتطع منه نسبة 10% كتعويض للدولة، نتيجة الأضرار التي ألحقها المستثمر صاحب الامتياز بالمستثمرة الفلاحية³، ولضمان حق المستثمر من تعسف إدارة أملاك الدولة في تقدير

¹ -التعليمية الوزارية رقم 03085، المؤرخة في 18/04/2011 الصادرة عن المدير العام للأمالك الوطنية.

² -المادة 26 من القانون رقم 03/10.

³ -المادة 26 الفقرة الثالثة من القانون رقم 03/10.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

التعويض المستحق له، فقد أعطى المشرع له الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية المختصة وهي المحاكم الإدارية.

هنا أيضا يطرح السؤال: هل من المنطقي تعويض من أخل بالتزاماته خاصة الذي غير وجهة الأرض الفلاحية و/أو الأملاك السطحية رغم الضرر الذي سببه للمجموعة الوطنية مع أن قانون التوجيه الفلاحي قد جرم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض؟
نجيب بلا لأن التعويض المقصود في المادة 26 هو للمستثمر الذي أنهى عقد امتياز بالإرادة المنفردة للإدارة في حالتين:

-الحالة الأولى وتتعلق بعدم تجديد عقد الامتياز رغم وروده في الآجال القانونية المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 26.

-الحالة الثانية وتتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة دون سواهما،

ويكون التعويض نقدا غير أن هذا التعويض غير منصف بالنظر لأهمية استغلال الأراضي، وكذا حماية المراكز القانونية التي اكتسبت في ظل القانون وكان من الأخرى أن يكون تعويضا عينيا، وبالرجوع إلى المادة 26 من القانون رقم 03/10 نجدها جاءت مطلقة ولم توضح حالات التعويض المستحقة.

المبحث الثاني: انتهاء عقد الامتياز

إذا ما توافرت الشروط اللازمة لعقد الامتياز تم قبول الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي يعدّ دفتر الشروط ويوقعه مع المستثمر صاحب الامتياز الذي توافرت فيه الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ثم يحال الملف على أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز، والذي يوقع من طرف مدير أملاك الدولة ويسجل بمصلحة التسجيل والطابع ثم يشهر بالمحافظة العقارية المختصة، إلا أن حق الامتياز يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون رقم 19/87 فهو مؤقت ومحدد بمدة 40 سنة قابلة للتجديد على عكس حق الانتفاع الدائم، ورغم أن عقد الامتياز محدد بمدة 40 سنة قابلة للتجديد إلا أنه يمكن أن ينتهي حتى قبل انقضاء هذه المدة، سواء بطلب من المستثمر صاحب الامتياز أو بقرار من السلطة مانحة الامتياز بسبب إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته القانونية أو التعاقدية المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 وكذا عقد الامتياز ودفتر الشروط، وقد حددت المادة 26 من القانون رقم 03/10 حالات انتهاء مدة حق الامتياز في ثلاث حالات وهي: عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده، وحالة الانتهاء بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز وعند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

لذا فقد قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب وكل مطلب تضمن حالة من الحالات السالفة الذكر:

المطلب الأول: الانقضاء بانتهاء المدة القانونية لعقد الامتياز.

المطلب الثاني: الانقضاء بطلب من صاحب الامتياز قبل انتهاء مدته.

المطلب الثالث: الانقضاء بسبب إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته.

المطلب الأول: الانقضاء بانتهاء المدة القانونية لعقد الامتياز

إن عقد الامتياز عقد مؤقت بطبيعته، فهو محدد المدة بموجب المادة 4 من القانون رقم 03/10 بـ40 سنة قابلة للتجديد، وإذا انقضت مدة الأربعين سنة ولم يقدم المستثمر صاحب الامتياز طلبا مرفقا بملف لتجديد عقد امتيازه، وفقا للقانون فإن عقد الامتياز ينقضي وبالتالي تسترجع الدولة الأراضي الفلاحية التي كانت محل عقد الامتياز، وتمنح إدارة أملاك الدولة للمستثمر صاحب الامتياز الذي انقضى حق امتيازه تعويضا عن الأملاك السطحية يتم تقويمه حسب القانون.

وفي هذه الحالة أي انتهاء مدة عقد الامتياز وعدم تقديم المستثمر صاحب الامتياز ملف جديدا لتجديد عقد امتيازه فإن إدارة أملاك الدولة تسترجع الأراضي الفلاحية التي كانت محل عقد الامتياز، وكذا الأملاك السطحية الموجودة عليها بالحالة التي هي عليها، ثم تقوم إدارة أملاك الدولة بتحديد التعويض المناسب للمستثمر صاحب الامتياز عن الأملاك السطحية إن كان هو من أقامها أو عن ما أضافه بها من تحسينات إن كانت موجودة من قبل إبرام عقد الامتياز المنتهية مدته وتأخذ إدارة أملاك الدولة في الحسبان عند حساب التعويض الامتيازات والرهن المحتملة التي تثقل المستثمرة¹.

المطلب الثاني: الانقضاء بطلب من صاحب الامتياز قبل انتهاء مدته

الأصل أن عقد الامتياز ينتهي بانتهاء مدته أي انتهاء طبيعيا، غير أنه قد يكون الانتهاء غير طبيعي، أي قبل انتهاء مدته، ولما كان المبدأ هو حرية الاستغلال فإن القانون رقم 03/10 منح المستثمر صاحب الامتياز الحق في الفسخ المسبق لعقد الامتياز، بناء على طلبه إلى جانب حقه في التنازل المجاني أو بمقابل عن حقه، شريطة أن يكون ذلك بموجب إشعار مسبق قبل سنة، وقد نصت المادة الثانية البند السادس على حق المستثمر

¹ أنظر: بن يوسف بن رقية، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة طبقا لقانون 03/10، مقال منشور بمجلة جامعة عباس لغرور خنشلة، الجزائر، المجلد 03 العدد 02 سنة 2016، ص 39.

صاحب الامتياز في طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل¹.

فحسب المادة 26² من القانون رقم 03/10 فإنه يجوز للمستثمر صاحب الامتياز أن يطلب إنهاء عقد الامتياز، ولم يبين القانون رقم 03/10 كيفية ذلك إلا أنه باستقراء النص يتضح وأنه قد يكون بطلب يقدمه المستثمر إلى إدارة أملاك الدولة، ويتم الاتفاق بينهما على إنهاء عقد الامتياز، ويترتب على ذلك خروج المستثمر الذي طلب إنهاء عقد امتيازه من الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها محل عقد الامتياز، وبالرجوع إلى نص المادة الثانية من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 فقد أوردت شرطين لفسخ عقد الامتياز بطلب من المستثمر صاحب الامتياز وهما:

- أن يتم طلب الفسخ المسبق بواسطة إشعار.

- أن يكون هذا الإشعار بسنة واحدة قبل انقضاء مدة عقد الامتياز على الأقل.

والمشعر الجزائري لم يبين الأسباب التي يمكن أن يستند عليها المستثمر صاحب الامتياز في طلب فسخ عقد امتيازه إذ أنها قد تكون أسباب شخصية أو أسباب صحية مثلا حالة عجز المستثمر صاحب الامتياز عن استغلال الأراضي الفلاحية أو أنه لا يوجد لديه من ينوبه في استغلالها أو بلوغه سن التقاعد، ما نلاحظه أن المشعر الجزائري ترك الحرية للمستثمر صاحب الامتياز في طلب فسخ عقد الامتياز ولم يقيد بمبررات أو أسباب معينة لابد من توافرها لتعليق طلبه، إذ أنه يمكن أن يكون المستثمر صاحب الامتياز في وضع معسر ولا يمكنه مباشرة أعماله واستغلال الأراضي الفلاحية الاستغلال الأمثل وبالتالي قد يصبح في وضع غير قانوني ومخالف لالتزاماته التعاقدية لذلك من الأولى أن يقدم إراديا طلب بفسخ عقد امتيازه³.

¹ رابح بن معمر، إنهاء عقد الامتياز الفلاحي عن طريق الفسخ، مقال منشور بالمجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، الجزائر، المجلد 11 العدد 4 لسنة 2019، ص 391.

² نصت المادة 26 من القانون رقم 03/10 على أنه: "... يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية، ويكون مبلغ التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة."

³ كريمة جبدل، أحكام فسخ عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون رقم 03/10، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 14، العدد 03 لسنة 2021، ص 552.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وأن اشتراط الإشعار المسبق هو لضمان استغلال الأراضي الفلاحية، لما يسببه عدم استغلالها من ضرر بمصالح المجموعة الوطنية، ومن أجل إيجاد مستثمر جديد ويبقى للمستثمر صاحب الامتياز الطالب إنهاء عقد الامتياز الحق في التعويض طبقا لنص المادة 26 من القانون رقم 03/10.

ويترتب على فسخ عقد الامتياز بطلب من المستثمر صاحب الامتياز وهو ما يعرف بالفسخ الاتفاقي انقضاء مدة عقد الامتياز التي كانت محددة بـ40 سنة في عقد الامتياز رغم عدم انقضاء هذه المدة فعليا ومنه يتحلل صاحب الامتياز من كل الالتزامات التعاقدية التي كان ملتزما بها بموجب عقد الامتياز ودفتر الشروط الملحق به، ومنه تنقطع علاقته بالأراضي الفلاحية التي كانت موضوع عقد الامتياز المفسوخ وتصبح نتيجة لذلك هذه الأراضي غير مستغلة وتدخل في خانة الأراضي الفائضة ويمكن إعادة منحها لشخص آخر ليستغلها بموجب عقد امتياز جديد، ويمكن للمستثمر صاحب الامتياز المفسوخ عقده أن يترشح من جديد للحصول على هذه الأراضي تطبيقا لنص المادة 17 من القانون رقم 03/10 طالما لا يوجد نص يمنعه من ذلك.¹

ويعتبر فسخ عقد الامتياز بناء" على طلب المستثمر صاحب الامتياز فسحا إراديا يعني مبني على إرادة صاحب الامتياز، إذ يوجه صاحب الامتياز طلبه المتعلق بفسخ عقد امتيازه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويقوم هذا الأخير بإعلام مديرية أملاك الدولة بالولاية بذلك حتى تقوم بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.

وبالرجوع إلى القانون رقم 03/10 فإنه لم ينص على كيفية فسخ عقد الامتياز اتفاقا بين الطرفين أي بناء" على طلب المستثمر صاحب الامتياز ولم يضع نموذجا له مثلما فعل في وضع نموذج لعقد الامتياز ودفتر الشروط إلا أن البعض يرى أنه يكون بقرار من مديرية أملاك الدولة بناء على طلب صاحب الامتياز، إلا أننا نرى أنه طالما وأن منح حق الامتياز كان بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية فإنه وتبعاً لقاعدة

¹ كريمة جيل، المقال السابق، ص 533

توازي الأشكال فإن فسخه أيضا يكون بموجب عقد فسخ يسجل بمصلحة التسجيل والطابع ويشهر بالمحافظة العقارية أيضا.

وكما سبق ذكره فإن المستثمر صاحب حق الامتياز يحصل على تعويض كامل عن الأملاك السطحية أي المنشآت التي شيدها فوق الوعاء العقاري محل حق الانتفاع المؤقت، مثلا مستودعات تربية الحيوانات وكذا الآبار فضلا على المغروسات كالأشجار المثمرة وذات القيمة، وهذا التعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مالكة حق الرقبة ويمكن الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة وهي المحكمة الإدارية، ولكن القانون لم يبين هل تقييم التعويض يتم من طرف موظفي أملاك الدولة أو عن طريق انتداب خبراء مختصين في الفلاحة أو في البناء كما هو الحال أمام القضاء إذ غالبا ما يتم تعيين خبراء مختصين لتقييم المنشآت لأنها مسألة فنية تقتضي الاستعانة بأهل الخبرة.

المطلب الثالث: الانقضاء بسبب إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته

لقد منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الامتياز في إطار القانون رقم 03/10 مجموعة من الحقوق والامتيازات طبقا للمواد 11 و 12 و 13 و 14 من القانون رقم 03/10 والتي سبق دراستها في المبحث السابق، وفي المقابل فقد ألزمه المشرع بمجموعة من الالتزامات والواجبات، ووقع عليه جزاءات في حالة الإخلال بالتزاماته القانونية المنصوص عليها في كل من القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 وكذا التزاماته التعاقدية المنصوص عليها في عقد الامتياز ودفتر الشروط السابق ذكرها.

فإذا أخل المستثمر صاحب الامتياز بإحدى شروط عقد الامتياز أي إحدى التزاماته القانونية أو التعاقدية، فإن عقد الامتياز ينتهي بقرار الوالي القاضي بفسخ عقد الامتياز، وما تجدر الإشارة إليه أن فسخ عقد الامتياز يكون إداريا بقرار يصدره الوالي، وليس قرارا قضائيا صادر عن الجهات القضائية المختصة كما كان عليه الأمر بالنسبة لفسخ العقد الإداري في ظل القانون رقم 19/87.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

ويعرف فسخ عقد الامتياز بسبب إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته بالفسخ الإداري لأنه يكون من طرف الإدارة وحدها وذلك دون المساس بطرق الطعن أمام الجهات القضائية المختصة وذلك بهدف المحافظة على الأراضي الفلاحية والعمل على إثمارها في أحسن الظروف.¹

وبالرجوع إلى المادة 28² من القانون رقم 03/10 فقد ذكرت بأن أي إخلال يصدر من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يثبت بموجب محضر محرره المحضر القضائي وبناءا عليه يتم اعدار المستثمر المخل بالتزامه من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية.

إذن في حالة اكتشاف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ارتكاب المستثمر صاحب الامتياز لإخلال بالتزام ما عند قيامه بدوره الرقابي فإنه يتم الاستعانة بمحضر قضائي لمعاينة المخالفة المرتكبة، ويقوم هذا الأخير بتحرير محضر بذلك ثم يقوم الديوان بإعدار المستثمر صاحب الامتياز للامتثال للقانون ودفتر الشروط، وفي حالة عدم امتثاله بعد إعداره وانتهاء الأجل المحدد ثم يخطر إدارة أملاك الدولة بالإخلال المرتكب لتقوم بفسخ عقد الامتياز.³

¹ رابح بن معمر، المقال السابق، ص 391.

² نصت المادة 28 من القانون رقم 03/10 على أنه: "يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية. وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز، بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعدار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية، بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية. ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين (2) ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية."

³ دليلة راشدي حدهوم، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة من حق دائم إلى حق مؤقت، مقال منشور بمجلة القانون والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، الجزائر، المجلد 6 العدد 02 لسنة 2020، ص 178.

وقد قرر المشرع الجزائري الفسخ الإداري لعقد الامتياز عوضا عن إسقاط الحق المقرر عن طريق القضاء في إطار القانون رقم 19/87 وذلك من أجل المحافظة على الأراضي الفلاحية والعمل على إثمارها في أحسن الظروف.¹

وقد تثار نقطة جوهرية في مسألة فسخ عقد الامتياز، في كونه عقد ذا طرفين فهل يجوز للدولة مالكة الرقبة (أملاك الدولة) أن تقوم بفسخ هذا العقد بإرادتها المنفردة؟ سوف تكون الإجابة على هذا التساؤل في الفصل الثاني من هذا الباب.

ولعل فسخ عقد الامتياز بالإرادة المنفردة للإدارة وفقا للقانون رقم 03/10 هو ضرورة حتمية لمواجهة أي إخلال بالالتزامات ذلك أن لجوء الإدارة للقضاء لإسقاط حقوق المستفيدين كان يعطل من تدخلها الفوري في فرض استغلال الأرض الفلاحية لما لها من دور اقتصادي وهذا كنتيجة حتمية لطول الاجراءات القضائية المتخذة في ذلك،² لذا سوف نتطرق لدراسة هذه الاخلالات في فرعين، الفرع الأول خصصناه للإخلال بالالتزامات الواردة في القانون رقم 03/10، والفرع الثاني خصصناه للإخلال بالالتزامات الواردة في عقد الامتياز ودفتر الشروط.

الفرع الأول: الإخلال بالالتزامات الواردة في القانون رقم 03/10

إن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطة منحه إياها المشرع تتمثل في دراسة الملفات المقدمة من طرف المستفيدين أعضاء المستثمرات الفلاحية في إطار القانون رقم 19/87، وكذا المترشحين للحصول على عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم 03/10 لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، إذ أن المادة 9 من القانون رقم 03/10 وكذا المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 نصتا على إيداع ملفات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، قصد دراستها وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم، وبذلك يكون للديوان سلطة

¹ عابدة مصطفى، الرقابة على منح الامتياز على الأراضي الفلاحية، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 لونيبي علي، الجزائر، المجلد 06 العدد 01 لسنة 2017، ص22.

² جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص170.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

المراقبة السابقة لعملية المنح، حتى لا يقع الغش ويستفيد أشخاص لا علاقة لهم بخدمة الأراضي الفلاحية بعقد الامتياز¹.

وبما أن المستثمر صاحب الامتياز له في إطار القانون رقم 03/10 مجموعة من الحقوق والامتيازات طبقا لما سبق دراسته وتقع عليه مجموعة من الالتزامات المذكورة في عقد الامتياز، فإنه إذا ما أخل بها يترتب عليه جزاء وهو فسخ عقد الامتياز.

والديوان الوطني للأراضي الفلاحية له سلطة مراقبة لاحقة لحصول المستثمر صاحب الامتياز على عقد الامتياز وهو من يراقب مدى تقيّد المستثمر صاحب الامتياز بما التزم به، إذ أنه يراقب استغلال الأراضي الفلاحية محل حق الامتياز بعد منح عقد الامتياز، ويمكنه في أي وقت أن ينتقل إلى الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، ليراقب مدى قيام المستثمر صاحب الامتياز باستغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية الموجودة عليها ومن نوعية النشاطات التي تمت عليها، وما إذا كانت مطابقة لبنود دفتر الشروط من عدمه، أي أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارس رقابة سابقة وأخرى لاحقة على المستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم 03/10 ويعاين إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزامه والذي يكون نتيجته فسخ عقد الامتياز بقرار إداري منفرد دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء لكن يبقى لصاحب الامتياز الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري بالطعن في قرار الفسخ في أجل شهرين من تاريخ تبليغه به².

¹ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 154.

² دليلة راشدي حدهوم، المقال السابق، ص 179.

أنظر أيضا: يغلى مريم، المقال السابق، ص 21.

- وقد حددت المادة 29¹ من القانون رقم 03/10 الواردة في الفصل السادس تحت عنوان العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، الإخلالات التي تصدر من المستثمر صاحب الامتياز في أربعة حالات وهي:
- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
 - عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.
 - التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
 - عدم دفع الإتاوة بعد سنتين (2) متتاليتين.

أولا/ تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية

أكدت كل القوانين المتعلقة بالعقار الفلاحي على ضرورة الحفاظ على الوجهة المخصصة لها من حيث موضوعها وطبيعتها، غير أن هذا الكم الهائل من القوانين لم يفصل في مفهوم الوجهة الفلاحية، هل يعني الطبيعة القانونية للأرض أو نوعية الإنتاج الفلاحي أو درجة الخصوبة؟ حيث كان من الأجدر الاعتماد على نوعية الإنتاج الفلاحي لتحديد مفهوم الوجهة الفلاحية وذلك للحفاظ على درجة خصوبة الأرض والنوعية الإنتاجية دون مراعاة الأماكن الموجودة بها الأراضي مما يسمح بوفرة الإنتاج الفلاحي.

وما نستشفه أن الوجهة الفلاحية للأراضي يقصد به إبقاء استغلال الأراضي الفلاحية في مجال الفلاحة فقط دون تغيير هذه الوجهة إلى نشاط آخر، كتغيير الوجهة الفلاحية باستغلال الأرض في نشاط صناعي أو تجاري أو تغيير وجهتها من خلال المعاملات العقارية المنصبة عليها والتي تلحق ضررا بقابليتها للاستغلال، كما لا يجوز للمستثمر

¹ نصت المادة 29 من القانون رقم 03/10 على أنه: "يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة: -تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية،- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة، - التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية،- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين (2) متتاليتين".

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

صاحب الامتياز تخصيص مباني المستثمرة الفلاحية إلا للأعمال التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية¹.

وقد نص القانون رقم 16/08² المتضمن قانون التوجيه الفلاحي قواعد أمر من النظام العام فنص في المادة 14 منه على منع كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية وهو ما أكدته المادة 22³ من القانون ذاته.

وحيث تأكيدا على ذلك فقد نص المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 2011/06/08 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية على ضرورة إدراج احترام طابع الأراضي ضمن تدابير المعاينة وإعداد العقود⁴.

وقد قيدَ المشرع الجزائري إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية حسب درجة خصوبتها بموجب المادة 15 والمادة 36 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 وأصبح إلغاء التصنيف لا يتم إلا بموجب نص في القانون، إذا كانت خصبة أو خصبة جدا أو بمرسوم يتخذ من طرف مجلس الوزراء، بل وقد جرم المشرع تغيير الطابع الفلاحي لأرض فلاحية بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي⁵.

¹ نادية أبو عمرو وحفيظة يونس، آليات حماية استغلال الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار عن طريق عقد الامتياز، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، الجزائر، المجلد 15 العدد 01 لسنة 2022، ص 1041.

² نصت المادة 14 من القانون رقم 16/08 على أنه: "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية".

³ نصت المادة 22 من القانون رقم 16/08 على أنه: "يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".

⁴ رابح بن معمر، المقال السابق، ص 396.

⁵ تنص المادة 87 من القانون رقم 16/08 على أنه: "يعاقب بالحبس من (01) سنة إلى (05) سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون وحتى الشخص المعنوي يكون مسؤولا جزائيا وفقا للمادة 89 من القانون".

وحسنا فعل المشرع بإضافة عبارة (أو ذات وجهة فلاحية) حفاظا على الأراضي ولعدم الاحتجاج بأنها غير مصنفة كأرض فلاحية على المدى القريب.

كما أن المشرع الجزائري أكد على حماية الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية في المادة 19 من القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06/03/2016 المتضمن التعديل الدستوري¹.

ثانيا/ عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أن استغلال الأراضي الفلاحية محل حق الامتياز لابد أن يكون بإدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة الفلاحية، سواء كانت فردية أو جماعية، وأن هذا الالتزام فرضته وظيفة الأرض الفلاحية باعتبارها الطريق للوصول إلى الأمن الغذائي وبالتالي السيادة الكاملة، وإذا كان التعدي في الملكية الخاصة هو عدم الاستغلال لمدة موسمين فلاحيين، فإن المشرع وخلافا للنظام السابق المعمول به في ظل القانون رقم 19/87 الذي لم يقيد عدم الاستغلال بمدة معينة، قد قيد ذلك بمدة سنة واحدة، ما يؤخذ عليه أنه لم يفصل في ذلك فكان الأحرى أن يتناول هذا الالتزام لأهميته في مادة مستقلة، فعدم الاستغلال لمدة سنة قد يكون بمبرر، خاصة ما يعرف بالدورات البيولوجية، أو الحفاظ على خصوبة التربة وإعادة تثمينها.

إذ أن المشرع لم ينص على حالة وجود عذر أو قوة القاهرة² أو مبرر لأمر تقنية، ومما لا شك فيه فإن عدم استغلال الأرض الفلاحية، أو الاستغلال غير العقلاني له مضار على الأراضي الفلاحية كونه ينقص من خصوبتها، ويؤدي إلى تبريرها وإضعاف قدرتها الإنتاجية، وهو نقص من موارد المجموعة الوطنية³.

¹ نصت المادة 19 من القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06/03/2016 المتضمن التعديل الدستوري جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2016 على أنه: "تضمن الدولة الاستعمال الرشيد للموارد الطبيعية والحفاظ عليها لصالح الأجيال القادمة. تحمي الدولة الأراضي الفلاحية، كما تحمي الدولة الأملاك المائية العمومية، يحدد القانون كيفية تطبيق هذه المادة".

² بمعنى عندما يرجع عدم الاستغلال إلى أسباب القاهرة وهي تلك الأسباب الشخصية المتعلقة بالمعنى بالاستغلال وهي الأسباب الذاتية المؤقتة التي تحول دون استطاعة المستثمر الاستغلال، وفي هذه الحالة يجب توفر الشرطين،

- عدم إمكانية التوقع *Imprévisibilité* واستحالة الدفع *Irrésistibilité*، فتوفرهما من شأنه جعل الالتزام و تنفيذه مستحيلا استحالة مطلقة، لكن يجب أن تكون القوة القاهرة أو الحادث الفجائي هو السبب الوحيد.

³ أنظر: رايح بن معمر، المقال السابق، ص 393.

ونظرا لهذا الاعتبار فإن المشرع الجزائري عالج الأمر بنص المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي، القانون رقم 16/08 والتي جاء فيها أنه: «... يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا»، والاستغلال يجب أن يتوافق وطبيعة ودرجة خصوبة وتخصيص الأراضي الفلاحية، أي يكون الاستغلال متفقا وطبيعة الأرض كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية.

وتتولى الدولة ممثلة بمديريات الفلاحية بالولاية وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلا للدولة بالقيام بالزيارات الميدانية والتفتيشات لمعاينة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز وترفع تقارير للوالي ليتخذ التدابير اللازمة¹.

ثالثا/ التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية

إن عدم استغلال وإدارة الأرض الفلاحية المتمثلة في المستثمرات الفلاحية والأملاك السطحية المتواجدة عليها إدارة واستغلالا مباشرا وشخصيا، من قبل المستثمرين الفلاحيين أصحاب الامتياز يعد إخلالا بالالتزامات المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ودفتر الشروط الملحق به، فتأجير الأرض كذلك يعتبر إخلالا بالتزام يؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم، وفسخ عقد الامتياز، وقد جعل القانون رقم 03/10 من تأجير الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية إخلالا بالتزام قانوني وعقدي، يوجب فسخ عقد الامتياز بإرادة منفردة من طرف الإدارة (مديرية الأملاك الوطنية)، وهذا المبدأ يجعل من حق الامتياز مختلفا عن حق الانتفاع في الشريعة العامة، والتي يستطيع فيها المنتفع تأجير العقار، على عكس المستثمر صاحب الامتياز فهو لا يستطيع منح حق انتفاع على الأراضي إلى الغير أو تأجيره.

وتأجير الأرض الفلاحية من الباطن يختلف عما قد يبرمه المستثمر صاحب الامتياز من عقود شراكة مع الغير لأن الشراكة هي اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل

¹ عابدة مصطفى، المقال السابق، ص 18.

الإنتاج بهدف تحقيق زيادة في الإنتاج ورفع القدرات الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية، والشراكة أجازها القانون رقم 03/10 في المادة 21 منه.

رابعاً/ عدم تسديد الإتاوة

حق الامتياز يمنح بمقابل هو الإتاوة وهي مقدرة بموجب أحكام قوانين المالية وكان أول تحديد لها بموجب القانون رقم 01/10¹ المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، فهي قابلة للتعديل بموجب قوانين المالية، وهي أقل قيمة من الأجرة لذلك تعد بمثابة ضريبة على الأرض لا على الإنتاج أو الدخل²، تدفع الإتاوة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، ويرسل المستثمر صاحب الامتياز دورياً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات بدفع الإتاوة³.

وقد نصت المادة 4 من القانون رقم 03/10 على أن منح حق استغلال الأراضي الفلاحية في ظل هذا القانون يكون مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

وقد نصت المادة 41 من الأمر رقم 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 على تحديد مبلغ الإتاوة الواجب دفعها مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية حسب المناطق ذات الإمكانات الفلاحية وأصناف الأراضي.

والأمر الجديد وفقاً للقانون رقم 03/10 أن عدم دفع الإتاوة بعد حلول أجلين متتاليين وبعد إنذارين غير مثمريين يعد إخلالاً بالالتزام يؤدي إلى الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من طرف الإدارة، ويلاحظ أن القانون رقم 19/87 بالرغم من أنه منح المستثمرين حق الانتفاع الدائم مقابل الإتاوة⁴ لكن عدم دفعها ليس سبباً لإسقاط هذا الحق.

¹ القانون رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 2010 والصادرة بتاريخ 29 أوت 2010.

² بن رقية بين يوسف، شروط وإجراءات إسقاط الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المقال السابق، ص 25.
³ المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 326/10، جريدة رسمية عدد 79 لسنة 2010 والصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

⁴ أنظر في هذا الصدد، القرار رقم 011798 مؤرخ في 06/06/2004، مجلة مجلس الدولة، العدد 05 لسنة 2004، ص 224.

وكذلك بتفحص دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 فقد نص في مادته التاسعة على أن الامتياز يمنح مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وتدفع في أقساط في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ويؤدي عدم دفع الإتاوة إلى الفسخ الإداري للامتياز.¹

الفرع الثاني: الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط

بغض النظر عن الالتزامات الواردة في القانون رقم 03/10 أضاف المشرع الجزائري التزامات أخرى تدخل ضمن الأعباء الواقعة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز، والتي ينجر عنها التجريد من الحق أو فسخ العقد بالإرادة المنفردة للإدارة، وقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 326/10 هذه الالتزامات والأعباء، نذكرها في النقاط التالية.

أولا/التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز

لقد أوجبت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 تقديم طالب الامتياز مجموعة من الوثائق المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، وكل هذه الوثائق والتصريحات لا بد أن تكون مطابقة للواقع، من حيث صحتها وإثباتها وكذلك من حيث المخططات المتعلقة بالأرض الفلاحية محل الامتياز، وأي تصريح كاذب أو تزوير في الوثائق من طرف المستثمر، تكتشفه اللجنة الولائية المنوه عنها في المادتين 6 و 7 من نفس المرسوم، ينتج عنه تحرير اللجنة محضرا بذلك.

ويصدر الوالي قرارا برفض منح الامتياز ويرسل نسخة منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وقد يتعرض المستثمر المنسوبة إليه هذه الوقائع والتصرفات إلى

¹ أنظر: نادية أبو عمرو وحفيظة يونس، المقال السابق، ص 1042.

أنظر أيضا: حكيمة كحل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 180-181.

متابعات قضائية طبقا لقانون العقوبات، وقد نصت على هذا الجزاء الفقرة الثانية من المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.¹

أيضا فالمستثمر صاحب الامتياز من حقه إبرام عقود شراكة مع الغير ومن حقه التنازل عن حق الامتياز² إلا أن هذين الحقين مقيدين بشروط لابد من اتباعها وإذا ما خالف المستثمر صاحب الامتياز ذلك ولم يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالشراكة أو التنازل عن حق الامتياز ترتب عليه فسخ عقد الامتياز.³

ثانيا/ استعمال مباني الأراضي الفلاحية لأغراض أخرى

إن حق الانتفاع يخول لصاحبه استعمال الشيء محل الانتفاع على الوجه المعتاد، وله الحق في استعمال الأملاك السطحية المتصلة بالأرض، وذلك فيما يخدم النشاط المتعلق بخدمة الأرض، ويكون هذا الاستعمال مشروع ومعقول ومتماشي مع طبيعة الشيء، ونطاق ممارسة حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته الخاصة أنفسهم، دون الإخلال بالأحكام التي يقرها عقد الامتياز المنشئ لهذا الحق.

وبما أن حق الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم 03/10 يتعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، يمنح لصاحبه حقوق كثيرة ومتنوعة، فإنه بالمقابل من ذلك يفرض عليه قيود للحد من سوء استعمال هذا الحق، وقد نصت المادة الثالثة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 في فقرتها الخامسة على أن يتعهد المستثمر صاحب الامتياز، ألا يستعمل مباني المستثمرة الفلاحية إلا من أجل

¹ نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 كما يلي: "دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، يؤدي كل تصريح كاذب إلى رفض ملف التحويل أو فسخ عقد الامتياز".

² أنظر: لخضر شعاشعية، المقال السابق، ص 42.

³ أنظر: سعاد زبوش، المقال السابق، ص 533-534.

أنظر أيضا: فرحات زموش، المقال السابق، ص 213.

أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية، وعدم تأجير الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن.

وتبعاً لذلك فإنه في حالة الاستعمال غير المشروع للأملاك السطحية المتصلة بالأرض الفلاحية، من قبل المستثمر صاحب الامتياز كأن يقوم بتأجير المستودعات الموجودة فوق الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز، أو قيامه ببيع مواد البناء فوق جزء من الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية خاصة تلك التي تقع بمحاذاة الطريق العام وبالقرب من التجمعات السكنية، رغم علمه بأن هذا الفعل غير مشروع، فإنه يعتر قد أخل بالالتزامات المفروضة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم، وتفقد صاحبه هذا الحق بالتجريد منه بإسقاط حق الامتياز بموجب قرار إداري.

ثالثاً/ البناء دون رخصة

من بين الحقوق التي يتمتع بها المستثمر صاحب الامتياز هو الحق في إقامة بنايات ومنشآت بالوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية ويشترط أن تكون هذه البناءات والتجهيزات ضرورية لاستغلال الأرض وخدمتها إذ نصت المادة الثانية من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 على حق المستثمر صاحب الامتياز في القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي.

ولتشديد أي بناية جديدة لا بد من الحصول على رخصة البناء مسبقاً، مهما كان استعمالها وكذا لتمديد البنايات الموجودة وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على المساحة العمومية، وأيضاً لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج وهذا كله ما لم ينص القانون على خلاف ذلك¹، وإن حق البناء مقترن مبدئياً بحق الملكية فهو لصيق بها ما لم يتم النص خلافاً لذلك أو تقييده.

¹ سعد بلحاج، تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 03 العدد 03 لسنة 2019، ص 43.

وإن قانون التوجيه العقاري يشترط أن يكون الهدف من كل بناء أو إنجاز منشآت يتم فوق الأراضي الفلاحية هو رفع الطاقات الإنتاجية للمستثمرة القائمة عليها، مثلا بناء مستودعات لتربية الدواجن أو الأبقار وذلك قيد من حق البناء فوق الأراضي الفلاحية، وجعل ممارسة هذا الحق خاضعا لاستصدار رخصة مسبقة وصريحة من الإدارة.

ونظرا لأهمية الأراضي الفلاحية ومكانتها الاقتصادية فقد اشترط المشرع الجزائري قبل البدء في تشييد أي بناية عليها الحصول على رخصة مسبقة من الجهات المختصة، وقد حدد القرار الوزاري المشترك بين وزير الفلاحية ووزير السكن والصادر بتاريخ 13 سبتمبر 1992 شروط البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، كما حدد هذا القرار شروط تسليم رخصة البناء والمقاييس المطبقة على البناء والتي تختلف حسب البناءات المراد إنجازها، مثلا البناءات المعدة للتجهيز أو البناءات المعدة للسكن حسب مساحة المستثمرة الفلاحية.

فالمستثمر صاحب الامتياز الحق في البناء أو التهيئة لكن يتم ذلك ضمن القيود المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية السارية¹، وبعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك، ويقدم المستثمر صاحب الامتياز طلب الحصول على رخصة البناء أمام المجلس الشعبي البلدي محل وجود أراضي المستثمرة الفلاحية مرفقا بملف ويكون الطلب وفقا للنموذج المحدد قانونا.²

وقد حصرت المادة 48³ من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد في البناءات الضرورية الحيوية، والاستغلاليات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، واشترطت أن تتدرج هذه

¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2005، ص 172.

² سعد بلحاج، المقال السابق، ص 54.

³ نصت المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 على أنه: " تتحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية، الاستغلاليات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تتدرج في مخطط شغل الأراضي".

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

البناءات في جميع الأحوال في مخطط شغل الأراضي، وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي فلا بد من ترخيص بعد استشارة وزارة الفلاحة، وفقا لما نصت عليه المادة¹49 من القانون رقم 29/90.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع نص في القانون رقم 03/10 وأشار كذلك في المرسوم التنفيذي رقم 326/10 إلى أن حقوق البناء في الأراضي ذات المردود العالي أو الجيد (الخصبة والخصبة جدا) يكون في البناءات الضرورية الحيوية للاستغلال الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية².

كذلك ما جاء في نص المادة 33 من قانون التوجيه العقاري بأنه يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في الاستثمارات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية، فالبناء سواء كان بناء للتجهيز أو السكن لا بد أن يكون بناء على رخصة، ومراعيا للحدود القصوى للبناءات على ألا يفوق علو البناءات من أي نقطة من الأرض تسع أمتار³.

أما بالنسبة للمساحات المسموح بها فإنه لا يوجد تنظيم دقيق يحدد هذه المساحات عدا ما ورد في القرار الوزاري المشترك (بين وزير الفلاحة ووزير السكن) والمؤرخ في 13/09/1992⁴، فإذا رغب المستثمر صاحب الامتياز في إقامة بناية وجب عليه الحصول على رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تتضمن موافقة إدارة أملاك الدولة بذلك، وفي حالة غياب الرخصة أو عدم احترامها يعتبر المستثمر قد أخل بالتزاماته

¹ نصت المادة 49 من القانون نفسه على أنه: " يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة بالترخيص ب:- البناءات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.- البناءات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.- التعديلات في البناءات الموجودة. يحدد التنظيم شروط وكيفيات تطبيق أحكام هذه المادة."

² بالإضافة إلى ألا يضر البناء بالمستثمرة الفلاحية ففي قرار صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا تحت رقم 81687 مؤرخ في 1991/10/20 المتضمن (غلق محل إنتاج مواد كيميائية مقام داخل المستثمرة الفلاحية لإلحاق أضرار بها) المشار إليه، المرجع السابق، ص 61.

³ أنظر: عابدة مصطفى، المقال السابق، ص 14.

⁴ القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 13/09/1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، جريدة رسمية عدد 86 لسنة 1992، والصادرة بتاريخ 1992/12/06.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

ويسمح للإدارة بفسخ عقد الامتياز وهو ضمان لعدم تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

وحسب القرار الوزاري المشترك السالف الذكر فإن الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي، فإنه يجب ألا يتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تقام فيها البنايات الضرورية للمنشآت المرتبطة بالاستغلال الزراعي 50/1 من المساحة الكلية عندما تكون هذه الأخيرة أقل من 5 هكتارات، أما بالنسبة للأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة، فإنه يجب ألا تتعدى مساحة المنشآت 25/1.

والأصل أن حق البناء مرتبط بحق الملكية الممارس على الأراضي لأن مالك الأرض هو فقط من يمكنه البناء على أرضه وذلك يزيد في قيمتها المالية، بينما إذا قام شخص بالبناء على أرض مملوكة للغير فذلك يعتبر تعدي منه على ملكية غيره، والاستثناء أنه يحق لحائزي عقد إداري طلب رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المستغلة وفقا للقانون رقم 19/87 ونفس الشيء بالنسبة للأراضي الفلاحية المستغلة وفقا للقانون رقم 03/10.

المبحث الثالث: الرقابة على عقد الامتياز

كما سبق ذكره فقد نص القانون رقم 03/10 على حقوق للمستثمر صاحب الامتياز وفرض عليه التزامات يجب عليه التقيد بها، ولكنه لم ينص على هذه الالتزامات والتي سبق دراستها في المبحث السابق وتركها حبرا على ورق بل حدد هيئات أوكلت لها مهمة الرقابة على مدى احترام المستثمر صاحب الامتياز لهذه الالتزامات وتقيده بها لاسيما شرط الاستغلال المباشر، ومن بين هذه الهيئات نجد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي له دور رقابي قبلي أي قبل مرحلة منح عقد الامتياز، وله دور بعدي أي بعد حصول المستثمر على عقد الامتياز، كما توجد هيئات أخرى تقوم بدور الرقابة لكن القانون رقم 03/10 لم يتضمنها ونصت عليها قوانين أخرى، وذلك حرصا من الدولة مالكة الرقبة على الحفاظ على أملاكها العقارية الفلاحية، إذ أنه بإمكان الدولة بصفتها هذه أن تجرد المستثمر صاحب الامتياز في حالة إخلاله بالالتزامات العقدية بفسخها للعقد لذا سنتناول في هذا المبحث هيئات الرقابة على حق الامتياز ودور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والهيئات الأخرى في مراقبة عملية الاستغلال بنظام الامتياز في مطلبين.

المطلب الأول: هيئات الرقابة على عقد الامتياز

المطلب الثاني: أدوات الرقابة على عقد الامتياز

المطلب الأول: هيئات الرقابة على عقد الامتياز

الدولة كما سبق ذكره مالكة الرقبة للأراضي الفلاحية محل حق الامتياز لذا ولضمان الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي وعدم تحويل وجهتها الفلاحية وكذا عدم الإضرار بها فقد أنشأت الدولة هيئات تابعة لها تقوم بدور الرقابة سنتطرق لها في مطلبين:

الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الفرع الثاني: الهيئات الوطنية الأخرى.

الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لقد نصت المادة 09 من القانون رقم 03/10 على أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم ببناء " على دفتر الشروط المذكور في المادة 4 أعلاه، الموقع طبقاً للقانون من المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبناء على عقد الامتياز المشهر في المحافظة العقارية، بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض.

ونصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 تطبيقاً لأحكام المادة 9 السالفة الذكر فإنه يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عنصر في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية.

وبذلك يكون للديوان مراقبة سابقة لمنح حق الامتياز حتى لا يتسرب إلى هذه الأرض الأشخاص الذين لا علاقة لهم بخدمة الأرض، كما له سلطة مراقبة استغلال الأرض بعد منح حق الامتياز، إذ يمكن له ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لبنود دفتر الشروط، وعلى المستثمر صاحب الامتياز أن يقدم مساعدته أثناء عمليات المراقبة بأن يسهل للديوان الدخول إلى المستثمرة وأن يزوده بكل المعلومات والوثائق المطلوبة.

وعند الإخلال بإحدى الالتزامات المنصوص عليها في المادة 21 من القانون رقم 03/10 والمادة 8 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 يعاينه محضر قضائي، ويعذر الديوان المعني حتى يمتثل لدفتر الشروط، وفي حالة عدم الامتثال بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعذار تقوم إدارة أملاك الدولة، بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ حق الامتياز بموجب قرار قابل للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية في خلال شهرين (02) تبدأ من يوم تبليغ قرار الفسخ من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ولقد سبق لنا دراسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الفصل الثاني من الباب الأول من دراستنا الحالية.

الفرع الثاني: الهيئات الوطنية الأخرى

بالرجوع إلى المادة 27¹ من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 نجد أنها ذكرت حق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما. ويفهم من نص هذه المادة أن الرقابة التي يمارسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على المستثمرة الفلاحية للتأكد من النشاط الاستغلالي الممارس عليها ليست هي الرقابة الوحيدة التي تخضع لها المستثمرة الفلاحية بل توجد هيئات أخرى نصت عليها قوانين أخرى غير القانون رقم 03/10 يمكنها أن تمارس رقابة على استغلال المستثمرة الفلاحية، وذلك لما للأراضي الفلاحية من أهمية كبيرة وتأثير على الاقتصاد الوطني.

وقد نصت المادة 84 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه يجب أن يراعى في تمويل قطاع الفلاحة الخصوصية والأهمية التي تكتسبها الأراضي الفلاحية في إطار التنمية الوطنية، فالمشرع الجزائري وسع من أدوات تمويل الفلاحة وفتح المجال أمام إمكانية إنشاء هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي ومراقبته، ومن بين هذه الهيئات نذكر الصناديق والمنظمات الخاصة وهي الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية والمنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية، وسوف نتطرق لكل هيئة على حدى.

أولا/ الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية

لقد نص قانون المالية لسنة 2000² على إنشاء الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية وحدد مهامه والتمثلة في تدعيم الاستثمارات في إطار تطوير الفلاحة وحماية مداخيل الفلاحين وتمويل الأنشطة ذات الأولوية للدولة.

¹ نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أنه: "دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه ولبنود دفتر الشروط".

² القانون رقم 11/99، المؤرخ في 11/23/1999، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1999، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 1999.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وقد خصص قانون المالية لسنة 2000 ميزانية مالية قدرها 525 مليار دينار من أجل إنعاش الإنتاج الوطني في المجال الفلاحي وقد تمثل مخطط الإنعاش الاقتصادي في ميدان الفلاحة في المخطط الوطني للتنمية الفلاحية.

أ/- نشأة الصندوق:

صدر المرسوم التنفيذي رقم 413/05¹ بتاريخ 25 أكتوبر 2005 والذي أنشأ الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية وحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/067 الذي عنوانه الصندوق الوطني لتنمية الإنتاج الفلاحي وخصص هذا الصندوق للإعانات المالية التي تتضمن مساهمة الدولة في تنمية الإنتاج والإنتاجية الفلاحية وكذا تثمينها، ودعم أسعار المنتجات الطاقوية المستعملة في الفلاحة، وتخفيض نسبة فوائد القروض الفلاحية الصناعة الغذائية الزراعية على المدى القصير والمتوسط والطويل بما فيها تلك الموجهة للعتاد الفلاحي الذي تم اقتنائه بصيغة البيع بالإيجار، ودعم المصاريف المتصلة بدراسات الجدوى والتكوين المهني والإرشاد ومتابعة مدى تنفيذ المشاريع ذات الصلة بالموضوع، وكذا الإعانات التي تضمن مساهمة تطوير الري الفلاحي، وحماية أشكال الثروة الحيوانية والنباتية.

ويستفيد من دعم هذا الصندوق الفلاحون والمربون بصفة فردية أو المنظمون في تعاونيات أو جمعيات، حيث تم تقديم مساعدات مالية للفلاحين.

ب/ مهام الصندوق:

إن من أهم المهام الموكلة للصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية مراقبة الاستثمارات الفلاحية إذ يعتبر المخطط الوطني للتنمية آلية خاصة لترقية التأطير التقني والمالي والنظامي بهدف الوصول إلى بناء فلاحة عصرية ذات كفاءة عالية من خلال المحافظة على المواد الطبيعية واستعمالها بطريقة عقلانية وكذلك عن طريق استغلال الأمثل للأراضي الفلاحية واستصلاحها.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 413/05 المؤرخ في 25 أكتوبر 2005، جريدة رسمية عدد 72 لسنة 2005، الصادرة بتاريخ 02 نوفمبر 2005.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

أيضا يعمل الصندوق على مراقبة تنفيذ الأهداف المسطرة من قبل الدولة للاستثمار الفلاحي، ومن بين هذه الأهداف إستصلاح 700.000 دج هكتار من الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرات فلاحية قديمة أو إنشاء مستثمرات جديدة بموجب عملية تجميع الأراضي الفلاحية وإعادة توزيعها على الفلاحين والمستثمرين وخلق ما يقارب 330.000 منصب شغل سواء من المستثمرين أصحاب الامتياز أو العمالة المجاورة لها، وتخصيص الموارد المالية الكافية لميزانية التجهيز الخاصة بوزارة الفلاحة وكذلك الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية، والصناديق الأخرى لحماية الاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية، إضافة إلى إعادة هيكلة المجال الفلاحي وإعادة الاعتبار له، وتأهيل الموارد الطبيعية لمختلف الجهات وتحسين ظروف الحياة ومداخل الفلاحين، وتحريير المبادرات الخاصة على مستوى التموين وتصريف وتكييف الإنتاج، مع ترقية وتشجيع الاستثمار الفلاحي ودمجه في الاقتصاد العالمي.

كذلك فإن الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية من صلاحياته مراقبة البرامج الموجهة لعصرنة المستثمرات الفلاحية، إذ أن المنشور الوزاري رقم 332 الصادر بتاريخ 18 جويلية 2000 وضع الخطوط العريضة للمناهج المقترحة والتدابير لتنفيذ هذه المخططات، ويراقب الصندوق نوعية المزروعات والنشاطات الفلاحية حسب طبيعة الأراضي ودرجة خصوبتها، وكذا الأنشطة التي تؤمن مداخل الفلاحين وذلك بالمساعدة في إيجاد نشاطات ذات مداخل آنية أو على المدى المتوسط، بالإضافة إلى المحافظة على المستثمرات الفلاحية في مجملها أو وحدثها من حيث الاستغلال الجماعي أو الفردي.

ثانيا/ المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية

لقد أنشأت المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية بموجب القانون رقم 17/87¹ الصادر بتاريخ الفاتح أوت 1987 المتعلق بحماية النباتات والمراقبة التقنية

¹ جريدة رسمية عدد 32 لسنة 1987، الصادرة بتاريخ 01/08/1987.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وذلك لتساعد في تحسين المردود الأفضل للمنتجات الفلاحية، وهي تجسد سلطة الصحة النباتية الوطنية، كما تقوم المنظمة على مبادئ التخصص والتكامل في المهام¹، وتعتبر سلطة الصحة النباتية، سلطة مركزية من خلال الإدارة المركزية المستمدة من وزارة الفلاحة وتقوم بالإشراف على ثلاثة مديريات فرعية: المديرية الفرعية للمراقبة التقنية والمديرية الفرعية للتصديق، والمديرية الفرعية للسهر على الصحة النباتية وتلعب المنظمة دور القوة العمومية حتى تتمكن من تطبيق سياستها الوطنية للصحة النباتية وهو ما أقرته المادة الأولى من القانون رقم 17/87.

المطلب الثاني: أدوات الرقابة على عقد الامتياز

لقد سبق القول أن الهيئات التي أوجدها المشرع لمراقبة حق الامتياز وحق الاستثمار بموجب القانون رقم 03/10 تقوم بأعمال قانونية ولها صلاحيات واسعة ومحددة في ذات الوقت لمراقبة الاستغلال أهمها ممارسة حق الشفعة الذي يقوم به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وكذا إجراء زيارات ميدانية ومراقبة مدى احترام المستثمر صاحب الامتياز لبنود عقد الامتياز ودفتر الشروط وسوف نتطرق في هذا المطلب إلى تعداد صلاحيات الرقابة في ثلاث فروع: الفرع الأول: ممارسة حق الشفعة، الفرع الثاني: مراقبة الاستغلال الأمثل، الفرع الثالث: مراقبة تسديد الإتاوة

الفرع الأول: ممارسة حق الشفعة

أولاً/- تعريف حق الشفعة

للشفعة عدة معاني فهي تشتق من عدة مصادر أهمها الضم والزيادة والإضافة فيقال شفع الشيء شفعاً أي: ضم مثله إليه وجعله زوجاً، والشفيع في العدد هو الزوج وجمعها

¹ خديجة عياش، سياسة التنمية الفلاحية، المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، مذكرة مقدمة لنيل درجة ماجستير في العلوم السياسية، كلية العلوم السياسية والإعلام، الجزائر، سنة 2011، ص 12.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

شفعاء،¹ اذن فالشفعة لغة يقصد بها ضم الشيء إلى مثله، أما اصطلاحا فيقصد بها استرجاع الجزء المشترك المبيع من المشتري الأجنبي بنفس الثمن ولو جبرا عنه. ويراد بها الحلول محل المشتري عند بيع العقار وفقا للشروط المنصوص عليها قانونا، فالشفعة تجيز الحلول محل المشتري طبقا لنص المادة 749 من القانون المدني.²

ومن هذا التعريف نستشف بأن الشفعة ليست حق عيني ولا حق شخصي بل هي رخصة تنشئ حق لمن يجوز له استعمالها أي أنها مصدر للحق³، ويرى بعض الفقهاء بأن الشفعة حق ترخيصي⁴ ويرى البعض الآخر أنها سبب من أسباب كسب الحق و ليست بذاتها حق.

وفقد عرفها الأستاذ عبد الرزاق السنهوري بأنها رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري.⁵

لكنه بالرجوع إلى المادة 15 من القانون رقم 03/10 نجدنا نصت على أنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

أيضا فقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 في الفقرة الثانية منها على ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة.

¹ جبار جميلة، نظام الشفعة في التشريع الجزائري، دراسة مقارنة بين القانون المدني والتشريعات الخاصة، مقال منشور بمجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية الجزء الثالث، قسم الوثائق، 2010، ص 66.

² نصت المادة 749 من القانون المدني على أنه: "...الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد...".

³ أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار هومة الجزائر، 2006، ص 20.

⁴ نبيل إبراهيم سعد، القانون الزراعي، الملكية الزراعية، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، دون ذكر الطبعة، 1986، ص 281.

⁵ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار احياء التراث العربي، بيروت-لبنان، دون ذكر الطبعة، 1986، ص 445.

ونستشف من المادتين سالفتي الذكر أن المشرع الجزائري اعتبر الشفعة حق وهو من أهم المهام التي يمارسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا ما أراد أحد المستثمرين أصحاب الامتياز التنازل عن حق الامتياز أو إذا توفي أحد المستثمرين أصحاب الامتياز وبقي حق الامتياز دون وارث تتوفر فيه الشروط المطلوبة لممارسة هذا الحق. وتعتبر الشفعة مصدر استثنائي لاقتناء الدولة لأملكها العقارية يهدف إلى أهداف أخرى غير حاجة الدولة لهذه العقارات موضوع الشفعة، وقد عبّرت عنها معظم النصوص القانونية الصادرة لتنظيم حق الشفعة لفائدة الدولة والتي توصف بأنها حق استثنائي تفضيلي للدولة¹.

ثانيا/ -شروط حق الشفعة

إن القانون المدني حدد شروط ممارسة الشفعة وشدد في إجراءاتها من أجل التصديق من نطاقها دون أن يفرق بين أركانها وشروطها مثلما هو الشأن بالنسبة للشيعة الإسلامية² وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- أن تقع الشفعة على العقار دون المنقول.
- أن تكون الشفعة من طرف مالك الرقبة إذا بيع الكل أو الجزء من حق الانتفاع المناسب للرقبة.. الشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي ولصاحب الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.
- أن يكون التنازل عن العقار بعوض وليس بطريق التبرع.
- أن لا يكون البيع ضمن الحالات التالية:

" إذا حصل البيع بالمزاد العلني أو إذا وقع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو الأقارب لغاية الدرجة الرابعة وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية أو إذا كان العقار بيع

¹ محمد كنازة، الحماية الإدارية لأملك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، الجزائر، 2016، ص 158.

² أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 21.

ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة و تتم ممارسة الشفعة خلال أجل 30 يوم من تاريخ الإنذار.

إذن من خلال ما سبق ذكره فشرط الشفعة تنقسم إلى ثلاث: شروط تتعلق بالشفيع وشروط تتعلق بالمشفوع فيه وشروط تتعلق بالمشفوع منه و الثمن.

أ/- الشروط المتعلقة بالشفيع

كما سبق ذكره فالمادة 795 من القانون المدني حددت الأشخاص الذين يثبت لهم حق الشفعة ورتبتهم في ثلاث مراتب:

1- مالك الرقبة: تثبت الشفعة في المرتبة الأولى لمالك الرقبة إذا بيع حق الانتفاع كاملا أو جزء منه، مثلا: شخص يملك عقار وقام بمنح حق الانتفاع به لشخص آخر وبقي هو يملك حق الرقبة فإذا ما تنازل صاحب حق الانتفاع عن هذا الحق للغير فإنه يثبت لمالك الرقبة أن يمارس الشفعة للحصول على حق الانتفاع بالعقار.

2- الشريك في الشيوخ: تثبت الشفعة في المرتبة الثانية للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المملوك على الشيوخ إلى أجنبي، فهنا الشريك في الشيوخ يأتي بعد مالك حق الرقبة ويشترط أن يكون المال مشاعا وأن يكون البيع لفائدة أجنبي وليس مالكا على الشيوخ و أن يحجم مالك الرقبة عن إبداء رغبته في ممارسة الشفعة.

3- صاحب حق الانتفاع: تثبت الشفعة في المرتبة الثالثة للصاحب حق الانتفاع إذا ما باع مالك الرقبة حق الرقبة كلها أو جزء منها للغير.

وفي هذا الإطار صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 1988/12/25 ملف رقم 54388 جاء فيه: " من المقرر قانونا، أن حق الشفعة يكون لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفته الإجراءات والخطأ في تطبيق القانون يعد غير وجيه.

ولما كان الثابت في قضية الحال، أن قضاة المجلس لما رأوا أن المستأجر لا يدخل ضمن الحالات الثلاثة المنصوص عليها في المادة 795 من القانون المدني باعتبار أن

حق الإيجار هو حق شخصي في حين الانتفاع هو حق عيني، ومن ثم فإنهم بقضائهم كما فعلوا طبقوا القانون تطبيقاً سليماً¹.

ويشترط في الشفيع أن يتمتع بالأهلية اللازمة وأن يكون مالك لحق الرقبة على العقار أو صاحب حق انتفاع من وقت بيع العقار إلى وقت ثبوت حق الشفعة²، وأن يكون الشفيع غير ممنوع من شراء العقار المشفوع فيه³.

ب/- الشروط المتعلقة بالمشفوع فيه

الشفعة لا تجوز إلا في بيع العقار أي أنه لا يتصور ممارسة الشفعة في بيع المنقول ويشترط أن يكون البيع قائماً وقت قيام الشفعة، وأن أي تصرف آخر عدا بيع العقار مثلاً هبة العقار لا يمكن ممارسة الشفعة فيه، فالشفعة لا تثبت في التصرفات الكاشفة كالقسمة ولا التصرفات التبرعية، وهو الأصل في الأخذ بالشفعة إلا أن هناك استثناءات ترد على هذه التصرفات الناقلة للملكية تتعلق ببعض البيوع التي لا تجوز فيها الشفعة، حددتها المادة 798 من القانون المدني التي تنصت على أنه: " لا شفعة:

- إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقاً لإجراءات رسمها القانون.
- إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية.
- إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل العبادة."

والحكمة من منع الأخذ بالشفعة في البيوع المحددة في المادة السالفة الذكر، تختلف من نوع لآخر، فمثلاً البيع الحاصل بين الزوجين أو الأقارب لغاية الدرجة الرابعة تكمن غايته في الاعتبار الشخصي، والمتمثل في الصلة الوثيقة التي أدت إلى البيع، فلا يجوز أن يحل محل المشتري شخص غريب لا تربطه صلة مع البائع.

¹ قرار رقم 54388 مؤرخ في 1988/12/25، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار العلوم للنشر والتوزيع،

الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2000، ص 97.

² جبار جميلة، المقال السابق، ص 69.

³ أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 72.

ويشترط في الشفعة في عقد البيع أن يكون البيع تاماً مبرم بصفة نهائية و ملزماً لطرفيه، قائماً في نفس الوقت على أن يستمر هذا البيع من الناحية القانونية إلى أن تتم الشفعة، لأن النتيجة النهائية في الشفعة هي حلول الشفيع محل المشتري في عقد البيع المشفوع فيه¹.

ج/- الشروط المتعلقة بالمشفوع منه

يشترط في المشفوع منه ما يلي:

- أن لا يكون من الأقارب الذين لا تجوز الشفعة ضدهم، و هذا ما سبق الإشارة إليه، فإذا كان المشتري واحد من هؤلاء الأقارب فإن الشفعة ضده لا تجوز.
- يجب أن لا تتوافر في المشتري الشروط التي تجعله شفيعاً من طبقة أعلى من طبقة طالب الشفعة أو من طبقته.

وبتوافر هذين الشرطين في المشتري فإنه لا تجوز الشفعة لأنه يفضل عندها على باقي الشفعاء الذين يزاحمون، وهو ما نصت عليه المادة 796 من القانون المدني: "إذا تعدد الشفعاء يكون استعمال حق الشفعة حسب الترتيب المنصوص عليه في الفقرات التالية:

- إذا كان الشفعاء من طبقة واحدة استحق كل منهم الشفعة بقدر نصيبه.
- إذا كان المشتري قد توفرت فيه الشروط التي تجعله شفيعاً بمقتضى المادة 795 من القانون المدني فإنه يفضل على الشفعاء من طبقته أو من طبقة أدنى ولكن يتقدمه الذين هم من طبقة أعلى".

د/- الشروط المتعلقة بالثمن

ولكن الشروط السالفة الذكر لا تخضع لها الدولة عند ممارستها لحق الشفعة بل أن الشفعة التي تمارسها الدولة تشبه إلى حد كبير نزع الملكية للمنفعة العامة مما جعل

¹ نبيل إبراهيم سعد، القانون الزراعي، الملكية الزراعية، المرجع السابق، ص 321-322.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

البعض يفضل أن يسمى الشفعة بالحلول الجبري للدولة محل المشتري¹، وذلك بالنظر إلى الأحوال التي تمارس فيها الدولة حق الشفعة، حيث نصت المادة 99 من المرسوم رقم 427/12 المحدد لشروط إدارة و تسيير الأملاك الوطنية على أنه: " يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب:

*المادة 118 من قانون التسجيل.

*المادة 15 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

*المادتين 62 و 71 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المذكورين أعلاه وفق الشروط وحسب الكيفيات المقررة بموجب الأحكام والنصوص المتخذة لتطبيقها."

وما يمكن التوصل إليه أن الشفعة قرررها المشرع حتى يقضي على الغش الضريبي وللمساهمة في الإيرادات المالية للدولة، وأنها لا تتم إلا بمناسبة عقد بيع ناقل للملكية على عكس نزع الملكية الذي يكون بسبب حاجة الدولة للعقار المنزوعة ملكيته ودون وجود عقد بيع، كما تجدر الإشارة إلى أن القانون رقم 19/87 تضمن حق الدولة في ممارسة الشفعة عند بيع حق الانتفاع الدائم من طرف المنتفع (المنتج صاحب حق الانتفاع) طبقا للمادة 24 منه².

وقد ألغيت المادة 24 من القانون رقم 19/87 إلا أن المشرع لم يتخل بذلك عن حق الشفعة للدولة بل ذكره في القانون رقم 03/10 وأبقى على المبدأ بعد أن يتم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز والذي هو حق قابل للتداول والتصرف، ويمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة إلا أن المشرع جعل حق الديوان في الشفعة في ظل القانون رقم 19/87 مفضلا وذا أولوية على حق الشفعة التي يمارسها أصحاب حق

¹ محمد كنازة، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 160.

² نصت المادة 24 من القانون 19/87 الملغى بموجب القانون رقم 03/10 على أنه: " لا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي، و تعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحى وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية، ويمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة."

الامتياز على الشيوخ، بينما في ظل القانون رقم 03/10 فلم ينص على أولوية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ممارسة حق الشفعة¹.

والثابت أن حق الشفعة الذي تمارسه الدولة ينقل ملكية الحق العيني للدولة فيصبح ضمن أملاكها الخاصة، لكن يثور النقاش حول كيفية انتقال ملكية الحق محل الشفعة إلى الدولة، فهل يكون ذلك بموجب عقد إداري تحرره إدارة أملاك الدولة أو عن طريق عقد توثيقي يحرره الموثق أو بموجب قرار يصدره الوالي؟

لقد ذكر البعض أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارس الشفعة عن طريق دعوى قضائية بلجونه إلى القضاء العادي²، لكن حسب رأينا فإنه طالما وأن حق الشفعة الذي تمارسه الدولة في إطار بيع المستثمر صاحب الامتياز لحق الامتياز الذي تحصل عليه بموجب عقد امتياز في ظل القانون رقم 03/10 يختلف عن حق الشفعة المنصوص عليه في القانون المدني والذي يكون بموجب عقد توثيقي يحرره الموثق وطالما وأنه لم يصدر أي نص قانوني أو تنظيمي يبين كيفية ممارسة الدولة لحق الشفعة فإن المنطقي هو أن يصدر الوالي قرارا إداريا بذلك بعد أن يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالإجراءات اللازمة.

وما نلاحظه أن المشرع رغم أنه نص في القانون رقم 19/87 على أفضلية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على باقي المستثمرين أصحاب حق الامتياز في الشيوخ أي في المستثمرات الفلاحية الجماعية لكنه لم ينص على هذه الأفضلية في القانون رقم 03/10.

وما يمكننا قوله أن ممارسة الدولة لحق الشفعة صعب ويكتنفه الغموض لذا فالدولة لا تمارسه وهو ما لمسناه على أرض الواقع باتصالنا بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية

¹ نصت المادة 15 من القانون رقم 03/10 على أنه: "في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به."

² عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 237.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

فبصفته جهة إدارية، ورغم أنه يمارس الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها محل عقد الامتياز إلا أنه يصعب عليه ميدانياً تسيير حق امتياز على الشيوخ أو تسيير مستثمرة فلاحية مما يجعل النص حبراً على ورق، وما تجدر الإشارة إليه أنه ومنذ صدور القانون رقم 03/10 سنة 2010 إلى غاية نهاية سنة 2016 فإنه لم تسجل أي حالة مارس فيها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة.

ويتم ممارسة حق الشفعة حسب الأشكال القانونية المنصوص عليها في القانون المدني في القسم الخامس، حيث نصت المادة 794 على أن الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد اللاحقة منه، إلى غاية المادة 807 من نفس القانون، وقد تجسد حق الشفعة للدولة بصدور قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 المؤرخ في 08/11/1990 ونص عنه في المادتين 52 و 71 تتعلق الأولى بالمعاملات المنصبة على العقارات الفلاحية والمادة الثانية تتعلق بالعقارات المخصصة للبناء، وما يمكن قوله حول هذا القانون هو أنه منح حق ممارسة الشفعة للدولة، عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فقد جاء في المادة 52 منه في جميع الحالات الأخرى التي يكون فيها بيع الأراضي الفلاحية أو الحقوق العقارية الأخرى يمكن للهيئة المعنية (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية) أن تتقدم بشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة، تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من القانون المدني.

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

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

كما أن الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 والمتضمن قانون التسجيل، تضمن القسم الرابع منه حق الشفعة، لاسيما المادة 118 حيث جاء فيها: "تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية..."، والذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كاف مع دفع مبلغ الثمن، ما زاد فيه العشر 10/1 لذوي الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط و إما برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام، يوجهها نائب مدير الضرائب للولاية التي توجد في نطاقها الأموال العقارية، والملاحظ هنا أن إدارة المالية لها الحق في ممارسة الشفعة في الأملاك العقارية التي تم التصريح بها، انطلاقاً من ثمنها على وجه التبرع، ومن ثمة فإن هذه المادة جاءت لأجل الحد من التلاعب والتهرب الضريبي الذي يقوم به الأفراد لاسيما في البيوع العقارية، ولمنع الأفراد من تقديم تصريحات كاذبة.

الفرع الثاني: رقابة الاستغلال الأمثل للأراضي محل عقد الامتياز

يتم استغلال العقارات التابعة للدولة بشكلين من أشكال الامتياز على حسب طبيعة العقار موضوع الامتياز إما في إطار الاستثمار أو في إطار امتياز استغلال الأراضي الفلاحية أي العقارات التي كانت تستغل بموجب القانون رقم 19/87 والعقارات التي تمثل الأصول المتوفرة والتي تمنح بناء على الترشح.

أولاً- الرقابة على الاستغلال الفلاحي في إطار عقود الامتياز

تبعاً لما درسناه في المبحث الأول من هذا الفصل فقد ذكرنا أن المادة 23 من القانون رقم 03/10 أوجبت على المستثمر صاحب الامتياز استغلال الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز والأمالك السطحية المتصلة بها شخصياً ومباشرة وألزمته أيضاً بحماية الأراضي الفلاحية وفقاً لأحكام القانون وبنود دفتر الشروط، وعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي

¹ الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 103 لسنة 1976 والصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 1976.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وأي إخلال من المستثمر صاحب الامتياز ينجر عنه تدخل الدولة مالكة الرقبة وتسليطها للعقوبة المناسبة على المستثمر المخالف ويكون ذلك بعد معاينة المخالفة والمتمثلة في إحدى الأمور التالية: تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية، وعدم استغلال الأراضي أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة، والتأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية، وعدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.

ثانيا/ - الرقابة على ظروف استغلال الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز

يعتبر عقد الامتياز الذي بموجبه تمنح الدولة حق الانتفاع المؤقت للمستثمر صاحب الامتياز مناخا مناسباً لتشغيل رؤوس الأموال وتنمية الاقتصاد الوطني مما جعل الدولة تمنح تسهيلات للمستثمر صاحب الامتياز، إذ نص القانون رقم 03/10 على إمكانية منح الأراضي للمترشحين الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في القانون والسالف ذكرها في الباب الأول، لذا فرقابة الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يكون على المستثمرات الفلاحية أي التي تم فيها تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز بموجب القانون رقم 03/10 وكذا على المستثمرات المنشأة بموجب المادة 23 من القانون رقم 03/10 أي في إطار الاستثمار لذا سوف نتطرق إلى كل عنصر على حدى.

أ/ الرقابة على الاستغلال الأمثل في إطار عقود الامتياز

إن الالتزامات التي فرضها المشرع في ظل القانون رقم 03/10 السالفة الذكر تعتبر هي الفاصل بين الدولة مالكة الرقبة للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها والمشكلة للوعاء العقاري محل عقد الامتياز وبين المستثمر صاحب الامتياز، وينجر عن إخلال هذا الأخير بأي التزام من هذه الالتزامات تدخل الدولة لتسليط العقوبة المناسبة للإخلال.

ويتم إثبات المخالفة عن طريق محضر يحرره المحضر القضائي وفقا للقانون ثم يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار المستثمر صاحب الامتياز للامتثال لأحكام

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز خلال الآجال القانونية المبينة في الإعذار يتم إخطار مصالح أملاك الدولة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتقوم بعد ذلك بفسخ عقد الامتياز بموجب قرار إداري يكون قابلاً للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة¹.

ومن خلال الواقع العملي فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاً في مدير الوكالة الولائية يقوم بإجراء زيارات ميدانية للمستثمرات الفلاحية المنشأة في ظل القانون رقم 03/10 ويحرر محضر معاينة، في شكل تقرير ثم يتصل بمحضر قضائي تقع المستثمرة الفلاحية المراد معاينتها في إطار اختصاصه المكاني ليعاين المستثمرة الفلاحية، ويحرر محضر معاينة أو محضر إثبات حالة، وحسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما المادة 310 منه فإن انتقال المحضر القضائي لإجراء معاينة أو إثبات حالة واستجواب أو سماع شاهد يكون بموجب أمر على عريضة، يصدره رئيس المحكمة التي تقع المستثمرة الفلاحية في دائرة اختصاصها بناء على طلب استصدار أمر على عريضة يقدمه مدير الديوان الوطني للفلاحة، وذلك لكون المحضرين القضائيين بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبدأ سريانه أصبحوا يرفضون الخروج للمعاينة أو إثبات حالة إلا بناء على أمر من رئيس المحكمة.

والجدير بالذكر أن القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 أغفل تبيان إجراءات المعاينة ولا كيفية الاتصال بالمحضر القضائي ولا من يتكفل بمصاريف المحضر القضائي، والتي تقع على عاتق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما أن القانون رقم 03/10 لم يحدد المدة التي يجب ذكرها في الإعذار، الذي يحزره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد تحرير المحضر القضائي لمحضر المعاينة، والتي بعد انتهائها ولم يستجب المستثمر صاحب الامتياز إلى المخالفة يترتب عنها فسخ عقد الامتياز إدارياً، بعد إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مديرية أملاك الدولة.

¹ لقد جاء القانون رقم 03/10 باستثناء عن القاعدة العامة المنصوص عليها بالمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، التي حددت أجل أربعة أشهر للطعن في القرار الإداري.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

ولكن الملاحظ أن بعض الوكالات التابعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحدد مدة شهر في الإعدار قياساً على المدة المحددة في المادة 30 من القانون رقم 03/10 والمتعلقة بإعدار صاحب حق الانتفاع الدائم الذي لم يقدم ملف لتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز في أجل 18 شهراً من تاريخ نشر القانون رقم 03/10 في الجريدة الرسمية، ولكن ليست كل الوكالات التابعة للديوان تتبع هذا العرف وكان على المشرع إزالة الغموض ووضع مادة في القانون رقم 03/10 أو المرسوم التنفيذي رقم 326/10 تحدد المدة بشهر أو شهرين فقد يكون للمستثمر صاحب الامتياز عذر أو مبرر قانوني كأن يكون هناك مانع صحي أو قوة قاهرة أو ...

ويعتبر قرار فسخ عقد الامتياز الذي جعله المشرع جزاء لمخالفة المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 والتزاماته التعاقدية المنصوص عليها في عقد الامتياز ودفتر الشروط من أهم وأخطر الجزاءات الإدارية التي تمارسها الدولة في إطار تنفيذها لصلاحياتها في الرقابة على عقد الامتياز، إذ أنه يخول للإدارة سلطات استثنائية في مواجهة المتعاقد معها أو ما يسمى بالشروط الخارقة في العقد الإداري.

وإن لجوء المشرع إلى هذا الإجراء الأخير مع أنه لم يلجأ إليه بالنسبة لفسخ عقود الإيجار أو عقود البيع¹ إلى أهمية المحافظة على استثمار الأراضي الفلاحية وحماية وجهتها الفلاحية وصعوبة إزالة آثار المخالفات إذا لم يتم التصدي لها بشكل فوري وسريع².

¹ يتم فسخ عقد الإيجار أو عقد البيع بموجب حكم قضائي بعد رفع دعوى يلتزم فيها المدعي فسخ العقد المعني خلافاً لعقد الامتياز الذي يكون فسخه من طرف الإدارة.

² محمد كنازة، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 253.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

ب/ الرقابة على استغلال الأراضي المتوفرة التي منحت في إطار امتياز طبقا للمادة 17 من القانون رقم 03/10

كما سبق ذكره فالأصل أن القانون رقم 03/10 يطبق على الأراضي الفلاحية التي كانت مستغلة في شكل مستثمرات فلاحية في ظل القانون رقم 19/87 ذلك أن القانون رقم 03/10 ألغى القانون رقم 19/87 لذا ذكر القانون رقم 03/10 في بعض موادها عبارة تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز، وقد نصت المادة 2 من القانون رقم 03/10 على أن مجال تطبيق هذا القانون يشمل الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87.

إلا أنه استثناء فقد نص القانون رقم 03/10 في المادة 17 منه على أن إدارة أملاك الدولة وبناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح وتعطى الأولوية في ذلك للمستثمرين أصحاب الامتياز على الشيوخ المتبقين في المستثمرة الفلاحية في حالة تنازل أحد المستثمرين أصحاب الامتياز عن حق امتيازه أيضا المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين للوعاء العقاري محل حق الامتياز المتنازل عنه وذلك لتوسيع مستثمراتهم و كذا الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/ أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

وإن المشرع أحال على التنظيم لتحديد كفيات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين وحدد في المادة 25 من المرسوم التنفيذي ذلك بقرار يصدر عن الوزير المكلف بالفلاحة، وما يمكن استخلاصه هو أن الالتزامات المترتبة في حق المستثمر صاحب الامتياز هي ذاتها التي تترتب في حق المرشح لامتياز الأراضي المتوفرة وبالتالي إذا ما أخل هذا الأخير بالتزاماته فإنه تتجر عنه العقوبات التي رتبها المشرع للمستثمر صاحب الامتياز.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وإن منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة في إطار الاستثمار يعد مناخا لتشغيل رؤوس الأموال وتنمية الاقتصاد الوطني وهو ما جعل الدولة تضع تسهيلات وتحفيزات في هذا الإطار مثلا مبلغ الإتاوة الذي يعد ضئيلا وكذا إمكانية رهن حق الامتياز للحصول على قروض لتمويل المستثمرة، غير أن ذلك قد يؤدي إلى نتيجة عكسية وهو نهب أملاك الدولة وتغيير وجهة استثمارها وهو ما يعد إخلالا بالتشريعات، وبشروط عقد الامتياز التي تبرمها الدولة مع المستثمرين، الأمر الذي جعل الدور الرقابي لإدارة أملاك الدولة على ظروف الاستغلال في إطار الاستثمار يزداد أهمية، ويستمر بداية من إبرام عقد الامتياز حتى انتهاء مدته، وإذا ما لاحظت وجود إخلال بالالتزامات ومخالفات لبنود عقد الامتياز فإنها تقوم بتوقيع الجزاء المترتب عليه، وهو إسقاط حق الامتياز ثم يستمر الأمر إلى حين إزالة الآثار التي أنجزت عن تنفيذ عقد الامتياز بالمخالفة وإعادة الوعاء العقاري إلى حالته قبل إبرام العقد، أو التسوية المالية لذلك فإن الرقابة تكون على تنفيذ العقد وعلى إزالة آثار العقد.

1- الرقابة على تنفيذ العقد

تتم مراقبة تنفيذ العقد طبقا للقانون من قبل أعوان أملاك الدولة من جهة وبالاستعانة بالمصالح المختصة من جهة أخرى كالأجهزة المكلفة بالرقابة على التعمير والسلطات المحلية لاسيما رؤساء البلديات التي يقع في دائرة حدودها مشروع الاستثمار، وفي حالة ما إذا تم اكتشاف إخلال بالتشريع المعمول به كمواصفات التعمير أو بنود العقد الواردة في دفتر الشروط فإن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وطبقا لنص المادة 12 من الأمر رقم 04/08 يبادر إلى إسقاط حق الامتياز عن طريق الجهة القضائية المختصة ويمكن أن ينجر إسقاط حق الامتياز عن سببين هما:

أ/عدم احترام آجال التنفيذ

إذا لم يتم المستثمر صاحب المشروع بإتمام مشروعه الاستثماري ضمن الآجال المحددة في عقد الامتياز فإنه يمنح أجلا إضافيا يتراوح بين سنة إلى ثلاث سنوات وهذا حسب طبيعة وأهمية المشروع، ويكون هذا الأجل مرهونا بمدى احترام المستثمر لطبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط وعند انتهاء الأجل دون إتمام المشروع يؤدي ذلك إلى إسقاط الحق مقابل دفع التعويض طبقا للمادة 12 من الأمر رقم 04/08 والمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09.

ب/عدم مطابقة البناءات

إذا كان ما أنجزه المستثمر غير مطابق للمشروع الذي استفاد منه أو لرخصة البناء فإن إسقاط حق الامتياز يكون دون تعويض أي لا يتحصل المستثمر على أي تعويضات عما أنجزه لكونه مخالف للقانون والعقد.

2- متابعة إزالة آثار إسقاط الحق

قد يتضمن الحكم القضائي القاضي بإسقاط حق المستثمر إما الإبقاء على المنشآت التي أقامها مع إجراء تسوية بتعويضه عنها مقابل ما أضافه للأراضي الفلاحية من قيمة وإما يقضي الحكم بهدم وإزالة المنشآت، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه خاصة إذا كانت المنشآت مخالفة للقانون ولعقد الامتياز وبنود دفتر الشروط، وهنا تترتب على إدارة أملاك الدولة مراقبة إزالة المنشآت أي مراقبة تنفيذ الحكم القضائي على نفقة المستثمر المخالف، بهدم وإزالة المنشآت ونقل الردم وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، وكذا متابعة التسوية المالية للمنشآت التي لم يقضى بإزالتها بل بتعويضها.

لكن الإشكال المطروح يتعلق بالقروض التي يكون المستثمر قد تحصل عليها وبالمقابل قام برهن حق الامتياز فإذا ما تم إسقاط حق الامتياز فإن الأراضي الفلاحية تبقى مثقلة بالرهون، فطبقا للقانون رقم 03/10 فإن المبالغ المتبقية من القروض ولرفع

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

الرهون المفروضة على الأراضي والأصح على حق الامتياز تخصم من مبالغ التعويض الذي يتحصل عليه المستثمر المسقط حقه، لكن في حالة إذا ما قضى الحكم القضائي بإسقاط حق الامتياز، ولم يقض بالتعويض للمستثمر المخل بالتزاماته فما مصير الرهون والقروض؟

هنا كان من المفروض على المشرع أن يتدخل ويضيف نصا أو مادة يذكر فيها أنه في حالة القضاء بإزالة البناءات المخالفة فيكون ذلك على نفقة المستثمر المخالف وكذا لا بد من تعويض الدولة عما لحق الأراضي الفلاحية محل مشروع الاستثمار من أضرار، لاسيما وأن البناءات أو المنشآت المخالفة لا محالة ستلحق ضررا بالأرض الفلاحية، لأنها أصلا معدة للفلاحة وليس للبناء عليها وكذا لا بد من النص على أن الرهون والقروض تبقى على عاتق المستثمر وتسد عن طريق التنفيذ على ممتلكاته الشخصية.

ثالثا/- الرقابة على تسديد الإتاوات

يعتبر تسديد الإتاوة حق من حقوق الدولة وفي ذات الوقت التزام يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز وإذا ما أخل هذا الأخير بهذا الالتزام فإنه ينجر عنه فسخ عقد الامتياز لكن إدارة أملاك الدولة هي المختصة بمراقبة تسديد الإتاوة من طرف المستثمر صاحب الامتياز من عدمه.

ولقد نص القانون 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1992 والمتضمن قانون المالية لسنة 1992 على إجراءات خاصة لمتابعة تحصيل حقوق وإتاوات ومحاصيل أملاك الدولة وذلك من قبل محاسب أملاك الدولة المختص إقليميا، وتتم هذه الإجراءات على مراحل بدءا من إصدار سند التحصيل وصولا إلى التنفيذ الجبري لسند التحصيل أو المتابعة القضائية.

أ/ إجراءات تحصيل الإتاوة

تتمثل هذه الإجراءات في إصدار سند التحصيل ثم تبليغ سند التحصيل للمعني بالإتاوة ثم توجه إنذار له في حالة عدم التسديد قم معارضة التحصيل.

1- إصدار سند التحصيل

يحرر مفتش أملاك الدولة سند التحصيل طبقا للقانون ويتضمن البيانات الأساسية ويحدد في السند المبلغ الواجب تحصيله والملزم به المستثمر بالحروف والأرقام ويذكر فيه اسم المستثمر كاملا وعنوانه ويتم توقيع السند من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة المختص حتى يتم تنفيذه ويكون هذا السند إما فرديا أو جماعيا.

2- تبليغ سند التحصيل

يتم تبليغ سند التحصيل للمستثمر صاحب الامتياز بعد امهاره بالصيغة التنفيذية من قبل المدير الولائي لأملاك الدولة بموجب رسالة موسى عليها مع الإشعار بالاستلام¹ وإذا كان السند جماعيا فإنه ترفق بالمراسلة نسخة من السند.

3- توجيه الإنذار

إذا لم يقم المستثمر صاحب الامتياز بتسديد الإتاوة بعد تبليغه بها وانتهاء الآجال المحددة لذلك فإن إدارة أملاك الدولة توجه له إنذارا ليمتثل لأمر التسديد، ويكون تبليغ الإنذار برسالة موسى عليه مع الإشعار بالاستلام ويمنح مهلة 20 يوم من تاريخ الاستلام ليسدد ما عليه من إتاوة.

4- معارضة التحصيل

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن يعارض سند التحصيل أو يحتج على المبلغ المذكور به ويبليغ معارضته لمحاسب أملاك الدولة بموجب طلب يبين فيه مبرراته، كما يجب عليه أن يقدم ضمانات كافية من شأنها أن تضمن تحصيل حقوق الدولة للخزينة

¹ -أمر يحيايوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2005، ص84.

العمومية كما يمكنه طلب تقسيط مبالغ الإتاوة، ويمكن لمحاسب أملاك الدولة توقيف الدفع، وتأجيله إلى غاية دراسة المعارضة المقدمة من طرف المعني¹.

ب/ إجراءات المتابعة القانونية

لقد أجاز القانون استثناء تحصيل عائدات أملاك الدولة لاسيما الإتاوات عن طريق المتابعة القانونية وذلك لسرعة تحصيل أموال الدولة و لكون ديون الدولة لديها امتياز عن باقي الديون ونظرا لأهمية هذه الأموال في تمويل الاقتصاد الوطني لذا فقد حدد قانون المالية لسنة 1992 نوعين من الإجراءات للتحصيل الجبري لأموال الدولة حسب نوعية الأموال محل المتابعة القانونية.

1- إجراءات المتابعة القضائية

يمكن لإدارة أملاك الدولة تنفيذ سند التحصيل مباشرة دون اللجوء إلى القضاء لكونه سندا تنفيذيا، إلا أن هذا التنفيذ مقتصر على أموال المدين المنقولة فقط دون الأموال العقارية لكونها تستوجب اللجوء إلى القضاء لاستصدار أمر قضائي يتم التنفيذ بموجبه حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نص هذا الأخير في المواد 721 وما يليها منه على إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية، وإن إدارة أملاك الدولة تعتبر طالبة التنفيذ ولا تتدخل في عملية التنفيذ.

2- إجراءات المتابعة الإدارية

إن دور إدارة أملاك الدولة لا تنحصر في تحرير وإصدار السند التنفيذي لتحصيل ديونها وأموالها، وعائدات أملاكها بل يتعدى ذلك إلى متابعة تنفيذ سند التحصيل،

¹ -أعر يحيوي، المرجع السابق، ص85.

واستيفاء حقوق الخزينة العامة عن طريق مباشرتها لإجراءات الحجز الإداري، على المنقولات أو على أموال المدين الملزم بالإتاوة الموجودة لدى الغير¹.

الحجز الإداري على المنقولات

يقصد بالحجز الإداري هو مجموعة من الإجراءات الإدارية تقوم بها الإدارة للسيطرة على أموال مدينها وبيعها لاستيفاء حقوقها، وهو امتياز من امتيازات السلطة الإدارية، وتعتبر سلطة الحجز الإداري من أخطر الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة، لأنها استثناء من الأصل العام وهو أن الحجز يكون بأمر من القضاء، ويهدف الحجز الإداري على المنقولات إلى بيعها واستيفاء حقوق الإدارة من ثمنها، ويقوم محاسب أملاك الدولة بتبليغ الملزم بالإتاوة أي المستثمر صاحب الامتياز وإنذاره بموجب رسالة موصى عليها بإشعار بالاستلام وبعد مرور 20 يوما من تاريخ الإنذار يتم الحجز على المنقولات ويقوم محاسب أملاك الدولة بجرد المنقولات لعرضها للبيع بالمزاد العلني.

ويجوز للغير الاعتراض على العرض بادعائه ملكيته للمنقولات المحجوزة الكاملة أو الجزئية، وتبت الإدارة في هذا الاعتراض بموجب قرار قابل للطعن أمام الجهة القضائية المختصة، وما نلاحظه أن المشرع لم ينص على كيفية الحجز على المنقولات ولا على المكان الذي تودع به إلى غاية بيعها بالمزاد العلني مما يبقى الأمر يبقى غامضا ويستدعي اللجوء إلى تطبيق قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الحجز الإداري على ما للمدين لدى الغير

يوقع هذا الحجز على أموال المستثمر صاحب الامتياز المدين بمبالغ الإتاوة والموجودة لدى الغير، مثلا الأموال المودعة بحسابه البنكي لدى البنك أو المنقولات التي هي ملك للمدين ولكنها في حيازة الغير، والهدف من هذا الحجز هو غل يد المدين في

¹ أنظر: عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2004، ص 100.

أيضا عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2011، ص 266.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

التصرف في المال، ونقل ملكيته للغير إذ يتم بعد حجز المال ببيعه، ويتم الحجز على مال المدين لدى الغير بموجب أمر قضائي¹، وقد نظمت المواد 667 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إجراءات الحجز على ما للمدين لدى الغير.

أما بالنسبة للحجز الإداري على ما للمدين لدى الغير فيكون بموجب إشعار بالحجز يوقعه محاسب أملاك الدولة المكلف بالتحصيل، ويبلغ للمحجوز لديه أي الشخص أو الهيئة الموجود لديها مال المدين بالإتاوة، ويتضمن هذا الإشعار تخصيص المال المحجوز لتسديد الإتاوة المستحقة للدولة، والمعمول به في الواقع فإن محاسب أملاك الدولة يحرر وثائق عبارة عن نماذج مطبوعة تحت عنوان حجز ما للمدين لدى الغير، ويضمّن اسم المدين ومبلغ الدين الذي في ذمته، والمحجوز لديه أي المؤسسة المالية الموجود بها حساب المدين، ويقوم ممثل المؤسسة المالية بختم الأمر الإداري بالحجز ويبلغ إلى صاحب الحساب البنكي، أي المدين لإعلامه بالحجز على المبالغ المالية الموجودة بحسابه لصالح الخزينة العمومية وتمهل له مهلة 8 أيام للتسوية، وإذا لم يستجب يتم تلقائياً نقل الأموال من حسابه إلى الخزينة العمومية في حدود مبلغ الدين.

¹ عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص 101.

الفصل الثاني

المنازعات الناشئة عن عقد الإمتياز

الفصل الثاني: المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز

نستخلص مما درسناه في الفصول السابقة أن عقد الامتياز يتميز بخصائص جعلت منه عقد اداري ذو طبيعة خاصة إذ أنه قد تنشأ عنه منازعات في مرحلة ابرامه وفي مرحلة تنفيذه ومباشرة الاستغلال، وحتى في مرحلة انتهائه سواء بفسخه أو بانتهاء مدته أو بطلب من المستثمر صاحب الامتياز، بل أنه حتى قبل ابرامه قد تنشأ منازعات عند ايداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز مثل دعوى الغاء قرار رفض منح الامتياز، وتختلف الجهة القضائية الفاصلة في المنازعة بالنظر إلى طبيعة الوعاء العقاري محل عقد الامتياز وبالنظر إلى أطرافه وبالنظر إلى طبيعة الحق العيني العقاري الممنوح وعلى اعتبار أن النظام القضائي الجزائري يقوم على مبدأ ازدواجية القضاء فإنه قد تنشأ منازعات يختص بها القضاء العادي ومنازعات يختص بها القضاء الإداري.

وبما أن المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز سواء قبل منحه أو بعد منحه تتعلق بعقار مملوك للدولة والمستثمر صاحب الامتياز له حق الاستغلال (الانتفاع المؤقت) فقط وطالما وأن المستثمرة الفلاحية لها شخصية معنوية وهي تبرم تصرفات قانونية في تعاملها مع الغير في إطار الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية والأموالك السطحية المتصلة بها محل عقد الامتياز فإنه بالتأكيد سوف تكون المنازعات التي تنشأ عن ذلك لا محالة متنوعة ومزدوجة، أي منازعات عادية يختص بها القضاء العقاري أو المدني، ومنازعات يختص بها القضاء الإداري وسوف نتطرق لبيان أساس الاختصاص القضائي للفصل في هذه المنازعات في مبحث أول ثم نحدد المنازعات التي يختص بها القضاء العادي ثم المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري وقبل ذلك نتطرق للشروط العامة رفع الدعاوى سواء أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري في ثلاث مباحث.

المبحث الأول: أساس الإختصاص القضائي وشروط قبول الدعوى

المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

المبحث الثالث: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

المبحث الأول: أساس الإختصاص القضائي وشروط قبول الدعوى

يقصد بالاختصاص القضائي الأهلية القانونية لجهة قضائية للنظر في المنازعات¹، كما يعرف بأنه ولاية القضاء للحكم بمقتضى القانون في خصومة منشورة²، يجد الاختصاص مصدره في التشريع الذي يجب أن يستند إلى أساس دستوري، ذلك أنه يضمن التنظيم القضائي للجهات القضائية، يعتبر الاختصاص للفصل في المنازعة العقارية ذا أهمية كبيرة، بالنظر إلى طرفي المنازعة العقارية من جهة، وبالنظر إلى الأملاك العقارية محل المطالبة القضائية من جهة أخرى، ويتفرع الاختصاص في مجال المنازعة العقارية إلى اختصاص نوعي (Competencemateriel) واختصاص اقليمي أو محلي (Competenceterritorial).

ويقصد بالاختصاص النوعي ولاية الجهة القضائية للنظر في نوع محدد من القضايا أي أنه يعني تحديد نوع وطبيعة المنازعة التي يعود الفصل فيها إلى جهات القضاء العادي وتلك التي يعود الفصل فيها إلى جهات القضاء الإداري بناء على معايير محددة قانونا.

أما الاختصاص الإقليمي فيقصد به ولاية الجهة القضائية للنظر في الدعاوى المرفوعة أمامها إلى معيار جغرافي يخضع للتقسيم القضائي³.

وقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين فأما المطلب الأول فخصصناه لمعايير تحديد إختصاص القضاء في الفصل في منازعات عقد الامتياز وأما المطلب الثاني فخصصناه لشروط قبول الدعوى.

¹ رشيد خلوفي، القضاء الإداري تنظيم واختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر الطبعة الأولى، 2002، ص 228.

² الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2000، ص 178.

أنظر أيضا: بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2009، ص 74.

³ جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 263.

المطلب الأول: معايير تحديد اختصاص القضاء للفصل في المنازعة

حق اللجوء إلى القضاء مكفول دستوريا¹ لكل شخص جزائري وقع اعتداء على حقه وفقا لمعايير حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فللشخص أن يرفع دعوى لحماية حقه أمام الجهة القضائية المختصة ويراعي في ذلك الإجراءات والشروط المنصوص عليها قانونا وإلا قضي بعدم قبول دعواه.

وعقد الامتياز تنشأ عنه عدة منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي ومنها ما يختص بها القضاء الإداري ولا بد أن نحدد معايير توزيع الاختصاص بين الجهتين القضائيتين المختلفتين.

الفرع الأول: معايير اختصاص القضاء العادي

المبدأ أن القضاء العادي يختص بالنظر في جميع القضايا التي يكون طرفاها أشخاص القانون الخاص وذلك تبعا للتقسيم الكلاسيكي للقواعد القانونية إلى قواعد عامة وقواعد خاصة، ويقصد بجهات القضاء العادي المحكمة الابتدائية ثم المجلس القضائي كجهة استئناف ثم المحكمة العليا كجهة نقض، وحسب قانون الإجراءات المدنية فإنه ينعقد الاختصاص النوعي للمحاكم في جميع القضايا المدنية والتجارية باعتبارها الجهات القضائية الخاصة بالقانون العام².

وتتقسم المحكمة إلى عدة أقسام وكل قسم يترأسه قاضي فرد وهي: القسم المدني، القسم الاجتماعي، القسم التجاري والبحري، قسم شؤون الأسرة، قسم الجرح، قسم المخالفات، القسم الاستعجالي، القسم العقاري.

¹ نصت المادتين 157 و158 من الدستور الجزائري المعدل والمتمم على أن السلطة القضائية تحمي المجتمع والحريات وتضمن للجميع ولكل واحد المحافظة على حقوقهم السياسية، وأن الكل سواسية أمام القضاء وهو في متناول الجميع ويجسده احترام القانون.

² المادة 32 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008 والصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22 المؤرخ في 12 جويلية 2022، جريدة رسمية عدد 48 لسنة 2022 والصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022.

وقد استحدثت وزارة العدل على مستوى المحاكم الابتدائية أقسام مختصة بالفصل في المنازعات العقارية، بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 01 أفريل 1994 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المؤرخ في 15 سبتمبر 1996، ولا تتمتع هذه الأقسام باختصاص نوعي وإنما إجراء تنظيمي لتسيير وتسهيل الفصل في المنازعات العقارية¹ وتختص هذه الأقسام على وجه الخصوص بالفصل في الدعاوى العينية العقارية، والمنازعات الواردة على العقارات مثلا: التصرف، أو الاستعمال، أو الاستغلال، أو التنازل، أو الهبة، أو الشفعة، أو الحيازة، أو الاستحقاق، أو الانقاع، أو الارتفاق، أو القسمة، أيضا المنازعات المتعلقة بالوقف العقاري وأكد قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المعدل والمتمم على ذلك ويتم الطعن بالاستئناف في أحكام القسم العقاري أمام الغرفة العقارية بالمجلس وهذه الأخيرة يتم الطعن في قراراتها بالنقض أمام الغرفة العقارية بالمحكمة العليا.

والقضاء العادي نقصد به القسم العقاري طالما وأن دراستنا تتعلق بعقار وحق عيني عقاري ينظر في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية²، له اختصاص نوعي واختصاص محلي أو اقليمي فأما الإختصاص النوعي فهو من النظام العام ومحدد على سبيل الحصر ويمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه بينما الاختصاص الإقليمي فليس من النظام العام ولا يجوز للقاضي اثارته من تلقاء نفسه بل لابد أن يدفع به الخصم (المدعى عليه).

1/ الإختصاص النوعي للمحاكم العادية

لقد حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعض المنازعات التي قد تترتب عن عقد الامتياز النظر إلى طبيعتها وموضوعها، وذلك في المادة 512 من القانون رقم 09/08.³

¹ - سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، سنة 1998، ص 32.

- و هو ما أكدته المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها السادسة " في حالة جدولة قضية أمام قسم غير القسم المعني بالنظر فيها، يحال الملف إلى القسم المعني عن طريق أمانة الضبط، بعد إخبار رئيس المحكمة مسبقا".
² - أنظر المادة 511 من القانون رقم 09/08.

³ - نصت المادة 512 من القانون رقم 09/08 على أنه: " ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية:

1/- في حق الملكية والحقوق العينية والتأمينات العينية، 2/- في الحيازة والتقدم وحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن، 3/- في نشاط الترقية العقارية، 4/- في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشبوع،

نذكر منها الدعاوى المتعلقة بحق الانتفاع ودعاوى الشفعة مثلا في حالة التنازل عن حق الامتياز بمقابل، أيضا الدعاوى المتعلقة بالتنازل عن حق الانتفاع أو الامتياز، أيضا دعاوى القسمة وتحديد المعالم.

وبالرجوع إلى المادتين 513 و514¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد أكدنا على أن القسم العقاري يختص بالنظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وشغلها واستغلالها، والدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية.

إذا فالقاضي العقاري يختص بالنظر في المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز الفلاحي سواء التي تنشأ فيما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية أو فيما بينهم وبين الغير أو التي تنشأ بين المستثمر صاحب الامتياز والغير الذي يربطه به عقد فهذا الاختصاص محدد على سبيل الحصر في المواد 512 و513 و513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما يتحدد اختصاص القضاء العادي بموجب نصوص قانونية أخرى في إطار حماية الحق العيني العقاري الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز أو في إطار المنازعات المتعلقة بالحجز على هذا الحق بمناسبة الرهون التي قد ينشأها المستثمر على حق امتياز.

5- في اثبات الملكية العقارية، 6- في الشفعة، 7- في الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات، 8- في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع، في القسمة وتحديد المعالم، 10- في إيجار السكنات والمحلات المهنية، 11- في الإجراءات الفلاحية.¹ نصت المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "ينظر القاضي العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وشغلها أو استغلالها"، ونصت المادة 514 على أنه: "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية".

والاختصاص النوعي كما سبق قوله هو من النظام العام فيمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى¹.

وإذا تم عرض إحدى هذه المنازعات على قسم آخر من أقسام المحكمة دون القسم العقاري فإن القاضي لا يحكم بعدم الاختصاص بل يحيل الملف بعد أخذ موافقة رئيس المحكمة إلى القسم العقاري عن طريق أمانة ضبط المحكمة²، وهذا إذا كان القاضي العقاري مختصا وليس في الحالة التي يكون فيها القاضي الإداري هو المختص لأنه في هذه الحالة يحكم بعدم الاختصاص النوعي.

2/ الإختصاص الإقليمي للمحاكم العادية

الاختصاص الإقليمي أو المحلي ليس من النظام العام بالنسبة لجهات القضاء العادي ولا يجوز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه بل لا بد على المدعى عليه أن يدفع به قبل أي دفاع في الموضوع أو دفع بعدم القبول³ وإلا يتم استبعاد الدفع المثار. وقد حددت المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إختصاص المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار دون سواها بالفصل في الدعاوى المتعلقة بالمواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار⁴، بينما المادة 518 من القانون ذاته أكدت على أن الاختصاص الإقليمي يؤول إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها.

¹ نصت المادة 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "عدم الإختصاص النوعي من النظام العام تقضي به الجهة القضائية تلقائيا في أية مرحلة كانت عليها الدعوى."

² وهو ما أكدته المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها السادسة بنصها على أنه: "...في حالة جدولة قضية أمام قسم غير القسم المعني بالنظر فيها، يحال الملف إلى القسم المعني عن طريق أمانة الضبط، بعد إخبار رئيس المحكمة مسبقا....."

أنظر: بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص77.

أنظر أيضا: جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص266.

³ أنظر نص المادة 47 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ نصت المادة 40 على أنه: "فضلا عما ورد في المواد 37 و38 و46 من هذا القانون، ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها: 1- في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الايجارات بما فيها

وباستقراء المادة 40 السالفة الذكر نستشف أنه وعلى الرغم من أن الإختصاص الاقليمي للقاضي العقاري ليس من النظام العام إلا أنه اختصاص حصري بالنسبة للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع ولا يجوز للأطراف الاتفاق على ما يخالف ذلك وإلا اعتبر اتفاقهم لاغيا وعديم الأثر.¹

الفرع الثاني: معايير اختصاص القضاء الإداري

لقد كان النظام القضائي الجزائري سابقا نظاما موحدا²، وكانت المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها من اختصاص الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي أو الغرفة الإدارية الجهوية حسب الجهة المصدرة للقرار، وقرارات هذه الأخيرة قابلة للطعن فيها أمام الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، ولكنه وبموجب دستور سنة 1996 تم تبني نظام القضاء المزدوج وأستحدث مجلس الدولة والمحاكم الإدارية بموجب القانونين العضويين 01/98 و 02/98 وبالتالي أصبحت لدينا محاكم إدارية ومجلس الدولة³ فقط، والذي ينظر في استئناف القرارات الصادرة عن المحاكم الإدارية، ويفصل أيضا بصفته أول وآخر جهة في الدعاوى المرفوعة ضد الجهات المركزية أي الوزارة والدولة، وألغيت الغرفة الإدارية المحلية والجهوية.

ولكنه بموجب تعديل قانون التنظيم القضائي تم استحداث المحاكم الإدارية الاستئنافية خلال سنة 2022 وتعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية بموجب القانون رقم 13/22 المؤرخ في 12 جويلية 2022⁴ تم تعديل إجراءات الاستئناف وأصبحت من اختصاص

التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال....."

¹ أنظر المادة 45 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر بين نظام الوحدة والازدواجية 1962-2000، دار ربحانة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2000، ص 56.

³ مجلس الدولة له دور قضائي ودور استشاري.

⁴ القانون رقم 13/22 المؤرخ في 12 جويلية 2022 يعدل ويتم القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 48 لسنة 2022 والصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022.

المحاكم الإدارية الاستثنائية الخمسة¹، وذلك لتخفيف العبء على مجلس الدولة والذي أصبح جهة طعن بالنقض فقط للأحكام الإدارية الصادرة عن المحاكم الإدارية الاستثنائية إضافة إلى دوره الاستشاري.

وتعد المحاكم الإدارية صاحبة الاختصاص العام، للنظر والفصل في المنازعات، التي تكون الإدارة العامة طرفاً فيها في ظل النظام القضائي الحالي²، وتعتبر عملية تحديد الاختصاص بمثابة الوسيلة الضرورية التي تساعد الجهات القضائية، سواء الإدارية منها أو العادية على الوقوف على درجة ومدى اختصاصها بالنظر والفصل في المنازعات التي تكون الأشخاص الإدارية العامة³ طرفاً فيها، أو مايلحق بها من نشاطات عائدة لاختصاص جهة قضائية معينة دون أخرى.

1/ الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية

لقد أشار القانون رقم 03/10 إلى بعض الحالات التي يمكن فيها للمستثمر صاحب الامتياز أو المنتج صاحب حق الانتفاع في ظل القانون رقم 19/87 قبل تحويل حق انتفاعه الدائم إلى حق الامتياز إلى اللجوء إلى القضاء للطعن في بعض القرارات المحددة على سبيل الحصر في القانون رقم 03/10، لكن المشرع لم يحدد الجهة القضائية المختصة والواجب رفع الطعن أمامها إذ لم يبين ما إذا كانت جهات القضاء العادي أو جهات القضاء الإداري تاركا الأمر للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين الخاصة.

وبالرجوع إلى القواعد العامة فإن الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية يستند إلى المعيار العضوي والذي يعرف بأنه اختصاص الجهات القضائية الإدارية بالنظر في الدعاوى

¹ تم تنصيب خمس محاكم إدارية جهوية على مستوى الوطن على غرار الغرف الإدارية الجهوية السابقة: وهي الجزائر، قسنطينة، وهران، ورقلة، تامنراست وقد بدأت العمل والفصل في الاستئنافات التي أحيلت عليها من مجلس الدولة خلال سنة 2023.

² المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08.

³ رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول دعوى الإلغاء) ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2004، ص 111.

والمنازعات الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعة النشاط أو التصرف الصادر عن الإدارة طالما وأن الإدارة طرفا في النزاع، بمعنى أن الجهة القضائية الإدارية تختص بالفصل في النزاع القائم بين الإدارة والغير أي إذا كان طرف الدعوى شخص إداري فإن النزاع يعتبر إداريا ويختص به القاضي الإداري.

ويتسم المعيار العضوي بالبساطة، كون المتقاضي يعرف مسبقا الجهة القضائية الإدارية المختصة¹، فإذا ارتبطت المنازعة بالإدارة نكون حينئذ أمام المنازعات الإدارية التي تتألف من مجموعة الدعاوى الناجمة عن النشاط الإداري وأعاون الإدارة أثناء قيامهم بوظائفهم، والمنازعات الإدارية تفقد مبرر وجودها حينما تخضع للقاضي العادي².

إذ يتضح تمسك المشرع الجزائري بالمعيار العضوي كأساس لاختصاص القاضي الإداري للفصل في المنازعات الإدارية منذ الاستقلال لحد الآن، بالرغم من التعديلات التي حدثت في قانون الإجراءات المدنية، وتأثر المشرع الجزائري في مجال الإجراءات التي تحكم المنازعات الإدارية بالمشرع الفرنسي، وبالتالي بالقضاء الإداري الفرنسي في ظل النظام القضاء الموحد مع ازدواجية في المنازعات وهو النظام الذي كان سائدا في الجزائر إلى غاية تنصيب مجلس الدولة في عام 1998، وحتى بعد دستور 1996 الذي كرس نظام ازدواجية القضاء في المادة 152 منه.

ومنه فالنزاع الناشئ عن عقد الامتياز والذي يكون محله إلغاء قرار صادر عن الوالي يتعلق بفسخ عقد الامتياز أو إسقاط الحق أو رفض الطلب المتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز يكون طرفه أو المدعى عليه فيه الوالي وبالتالي فتطبيقا للمعيار العضوي فيختص به القضاء الإداري³.

¹ مسعود شيهوب، المبادئ العامة، المنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2005، ص356.

² أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وبيوض خالد، ديوان المطبوعة الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 1992، ص 05.

³ عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2010، ص221.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز
والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وقد عرّف القضاء الفرنسي المعيار العضوي على أنه المعيار الذي يعود فيه الاختصاص للجهات القضائية الإدارية في المنازعات الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها طالما أن الإدارة طرفا في النزاع، وقد تبنى القضاء الفرنسي فكرة المعيار العضوي في أوائل القرن التاسع عشر ميلادي لاعتبارات سياسية خاصة برجال الثورة الفرنسية الهادفين استبعاد اختصاص القضاء العادي في النظر في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها¹.

وقد أخذ المشرع الجزائري بفكرة المعيار العضوي في القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في القسم الأول من الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الرابع في الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية في القضايا التي تكون الدولة والولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه وهو ما نصت عليه المادة 800 منه².

حيث وقبل صدور القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد نصت المادة الأولى من القانون رقم 02/98³ المتعلق بإنشاء المحاكم الإدارية على انشاء محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية. وفي انتظار تنصيب المحاكم الإدارية في ذلك الوقت نصت المادة 8 من القانون رقم 02/98¹ على بقاء الغرف الإدارية بالمجالس القضائية بالفصل في القضايا المعروضة عليها.

أنظر أيضا: حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 268.

¹ عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو - كلية الحقوق، الجزائر، نوقشت بتاريخ 13 جويلية 2011، ص 30 .

² نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

³ القانون 02/98 المتعلق بإنشاء المحاكم الإدارية، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1998.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وتطبيقا للمعيار العضوي على المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز فإن كل النزاعات والدعاوى التي يكون أحد طرفيها سواء مدعي أو مدعى عليه الدولة أو الولاية أو البلدية يكون من اختصاص المحاكم الإدارية مثلا الدعوى التي يرفعها المستثمر صاحب الامتياز ضد الوالي لإلغاء قرار إسقاط حق الامتياز فطالما وأن المدعى عليه هو الولاية ممثلة في شخص الوالي فالنزاع يعتبر من الاختصاص الأصيل للمحكمة الإدارية المختصة أي التي يقع بدائرة اختصاصها الولاية التي صدر عن واليها قرار إسقاط حق الامتياز.

هذا إضافة إلى أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية حدد على سبيل الحصر في المادة 801 منه بعض القضايا التي تختص بها المحاكم الإدارية من بينها دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.²

وقد كرس مجلس الدولة المعيار العضوي في العديد من قراراته، إذ جاء في قراره الصادر بتاريخ 2008/06/25 ملف رقم 043880 في القضية المنشورة بين ورثة (ن.ط) ومديرية أملاك الدولة لولاية البويرة ومن معها أنه: " .. حيث أن الثابت أن النزاع المتعلق بواقعة

¹ - المادة 8 من القانون رقم 02/98¹ على أنه: " بصفة انتقالية وفي انتظار تنصيب المحاكم الإدارية المختصة إقليميا تبقى الغرف الإدارية بالمجالس القضائية وكذا الغرف الإدارية الجهوية تختص بالنظر في القضايا التي تعرض عليها طبقا لقانون الإجراءات المدنية".

² - نصت المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في: 1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن: - الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية. - البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية. - المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية. 2- دعاوى القضاء الكامل. 3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة".

واستثناء على المعيار العضوي للمحاكم الإدارية فقد حدد المشرع الجزائري بعض النزاعات التي رغم أن أحد أطرافها شخص إداري إلا أن الاختصاص في نظرها يؤول إلى المحاكم العادية وليست للمحاكم الإدارية إذا نصت المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "خلافًا لأحكام المادتين 800 و 801 أعلاه، يكون من اختصاص المحاكم العادية المنازعات الآتية: 1- مخالفات الطرق. 2- المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة، أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية".

التعدي حسب ما جاء في دفع المستأنفين في هذا الجانب، يخص أشخاص طبيعيين لا يخضعون للقانون العام...

وحيث أنه وما دام أن النزاع يتعلق بمسألة التعدي ومطالبة المستأنفين إخلاء القطعة محل النزاع من اختصاص القضاء العادي، يرى المجلس الفصل بعدم الاختصاص النوعي...¹

أيضا في هذا النطاق فقد أصدر مجلس الدولة قرار بتاريخ 2005/07/12 في الملف رقم 017891 في القضية المنشورة بين والي ولاية الطارف و (ق.ص) ومن معه جاء فيه: " أنه طالما وأن شروط استرجاع الأراضي في إطار القانون 19/87 مخولة سلطة الوالي طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي المبين في صلب هذا القرار فإنه يتحمل التعويض وبالتالي إبعاد الوجه الثالث من أوجه الاستئناف لعدم التبرير...²."

وإضافة للمعيار العضوي فإنه يوجد المعيار الموضوعي والذي يعتبر أساس لاختصاص القضاء الإداري أيضا للفصل في المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز، ويعرّف المعيار الموضوعي بأنه يتعلق بموضوع الدعوى أو النزاع المطروح أمام القضاء الإداري بغض النظر عن أطراف الدعوى، إذ لا يعقل أن نحاسب شخصا ما دون العودة إلى الأعمال والنشاطات التي صدرت منه والتي عن طريقها يتم تحديد اختصاص الجهة القضائية الإدارية لبط رقابتها عليه³، وقد أخذ مجلس الدولة الفرنسي بهذا المعيار بعد أن تخلّى عن المعيار العضوي وتبنيه معيار المرفق العام ثم معيار المنفعة العامة وأخيرا السلطة العامة بالمفهوم الحديث.

وتطبيقا للمعيار الموضوعي فإن المنازعات العقارية الإدارية الناشئة عن عقد الامتياز يختص بالفصل فيها جهات القضاء الإداري أي المحاكم الإدارية بالنظر إلى موضوع هذه المنازعات والمتمثلة في دعوى إلغاء قرار الوالي أو دعوى القضاء الكامل أو دعوى

¹ قرار رقم 043880 الصادر بتاريخ 2008/06/25 عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة، (غير منشور).

² قرار رقم 017891 الصادر بتاريخ 2005/07/12، منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد 7 لسنة 2005، ص 139.

³ عمر بوجادي، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 34.

التعويض، وبالنظر إلى أن عقد الإمتياز هو عقد إداري ومحله هو الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وملكية الرقبة تبقى للدولة بينما المستثمر صاحب الامتياز له حق الانتفاع فقط فهنا عقد الإمتياز يعتبر أسلوب من أساليب تسيير المرفق العام وطالما وأن السلطة المانحة للإمتياز تكون طرفا في النزاع وهي الدولة ممثلة بوزارة المالية ممثلة بمديرية أملاك الدولة أو الوالي فإن المحكمة الإدارية تختص بالفصل في الدعوى¹.

فمثلا دعوى الإلغاء يختص بها القاضي الإداري لكونها تنصب على الطعن في مشروعية القرار الإداري الصادر عن الإدارة، إذ أن المحكمة الإدارية تختص بالفصل في دعوى إلغاء قرار الوالي المتضمن رفض تحويل حق الانتفاع مثلا إلى حق امتياز بعد تقديم المعني لملف بحكم موضوع الدعوى وليس بحكم المعيار العضوي، أي أن أحد طرفي الدعوى وهو المدعى عليه شخص إداري وهو الوالي، وأن وجود الإدارة مصدره القرار المطعون فيه كطرف في النزاع لا يؤثر على صحة رفع الطعن لأن دورها يكون تلقائيا لتدافع عن أعمالها الإدارية.

2/ الاختصاص الاقليمي للمحكمة الإدارية

تكيف المحكمة الإدارية النزاع بأنه إداري بالنظر إلى صفة أحد طرفي العقد كما سبق ذكره، إذ تظهر مزايا أعمال المعيار العضوي في تحديد النزاع الإداري في سهولة استعماله بحيث يكفي أن يكون أحد الطرفين شخص معنوي عام وبخصوص الإختصاص الإقليمي للمحكمة الإدارية فإنه يتحدد بالمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه طبقا لما نصت عليه المادتين 37 و38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لأن المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحالت إلى هاتين المادتين.

ويتحدد موطن المدعى عليه حسب طبيعة الشخص فإذا كان شخصا طبيعيا فموطنه حسب نص المادة 36 من القانون المدني²، إذ أن كل جزائري موطنه هو المحل الذي يوجد فيه سكناه الرئيسي وعند عدم وجود سكن يحل محل الإقامة العادي مقام الموطن أما إذا كان

¹ جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص268.

² نصت المادة 36 من القانون المدني على أنه: " موطن كل جزائري هو المحل الذي يوجد فيه سكناه الرئيسي، وعند عدم وجود سكنى يقوم محل الإقامة العادي مقام الموطن. ولا يجوز أن يكون للشخص أكثر من موطن واحد في نفس الوقت."

شخصاً معنوياً فموطنه يتحدد حسب المادة 50 من القانون المدني¹، فموطن الشخص الاعتباري هو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارته.

إذا في المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز لا سيما دعوى الإلغاء سواء تعلق الأمر بقرار رفض تحويل حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز، أو قرار فسخ عقد الامتياز فالاختصاص الإقليمي للمحكمة الإدارية الناظرة في دعوى الإلغاء يتحدد بموطن المدعى عليه وهي الجهة المصدرة لقرار الرفض أو الفسخ وهي عادة أملاك الدولة بالولاية التي يقع في دائرة اختصاصها الأراضي الفلاحية محل الامتياز، لكن بالرجوع إلى المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر.

وما يمكن ملاحظته أن الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي للمحكمة الإدارية هما من النظام العام²، ويمكن للقاضي الإداري إثارته من تلقاء نفسه، على عكس الأمر بالنسبة للمحكمة العادية أي القاضي العقاري فالاختصاص الإقليمي ليس من النظام العام ولا بد من الدفع به وإثارته من طرف المدعى عليه³.

المطلب الثاني: شروط قبول دعوى المنازعة في عقد الامتياز

حتى تقبل دعوى المنازعة في عقد الإمتياز لا بد من توافر الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذه الشروط مشتركة بين الدعوى القضائية العادية والدعوى الإدارية وهي ما تسمى بالشروط العامة لرفع الدعوى، وبالمقابل توجد شروط خاصة يشترطها القانون في الدعاوى الإدارية دون غيرها.

¹ نصت المادة 50 من القانون المدني على أنه: " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازماً لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون. يكون لها خصوصاً: - ذمة مالية. - أهلية في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقرها القانون. - موطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها....."

² نصت المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام. يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعوى. يجب إثارته تلقائياً من طرف القاضي."

³ جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 268.

أنظر أيضاً: حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 268.

فالقاضي سواء كان قاضي عقاري أو مدني أو قاضي إداري فإنه لا يفصل في موضوع الدعوى المعروضة عليه حتى ولو كان طلب المدعي مؤسسا إلا بعد التحقق من توافر عدة شروط قررها القانون ونقسم هذه الشروط إلى شروط تتعلق بالمدعي أو الطاعن وشروط تتعلق بعريضة افتتاح الدعوى وشروط تتعلق بموضوع الدعوى وسوف نتطرق لكل واحدة على حدى¹.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمدعي

رغم أن الشروط المتعلقة برفع الدعوى القضائية مشتركة بين كل الدعاوى، سواء كانت دعوى إدارية أو دعوى عادية إلا أنه توجد بعض التدقيقات في المادة الإدارية وهو ما يدعونا للتوقف قليلا عند كل شرط من هذا الشروط.

وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 نجد نص في المادة 13 منه أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، و يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعي عليه، كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون.

وباستقراء هذه المادة نجد أن شروط قبول الدعوى هي الصفة والمصلحة²، وبالرجوع إلى نص المادة 64 من القانون رقم 09/08 نجد أن المشرع نص على الأهلية وجعل انعدامها حالة من حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها ونص في المادة 65 من ذات القانون على أن القاضي يثير تلقائيا انعدام الأهلية وكذا انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي.

¹ أنظر محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2002، ص 127.

أنظر أيضا: - محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2007، ص 70 وما يليها.

- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني-نظرية الدعوى الإدارية- ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 1995، ص 356 وما بعدها .

² عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2009، ص 84.

إذن ما نخلص إليه أن شروط قبول الدعوى هي الصفة والمصلحة والأهلية رغم أن المشرع في القانون رقم 09/08 لم ينص على هذه الشروط في مادة واحدة، ولا نعلم إلى ما يهدف من وراء ذلك، إلا أنه جعل من الصفة والأهلية من النظام العام ويمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه وعليه سنتطرق إلى شرط الأهلية في النقطة الأولى ثم شرط الصفة في النقطة الثانية ثم شرط المصلحة في النقطة الثالثة كما يلي:

1/ الأهلية

نميز في الأهلية بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي خاصة وأن الدعوى الإدارية بصفة عامة يكون أحد أطرافها شخصا معنويا كما في دعوى الإلغاء الناشئة عن عقد الامتياز والمتعلقة بالدرجة الأولى بإلغاء قرار الوالي فلا يتصور أن يكون فيها المدعي طرفا معنويا بل لابد أن يكون شخصا طبيعيا ذلك أنه من جهة فالدعوى يرفعها الشخص المتضرر من قرار الوالي المتعلق بفسخ عقد الامتياز أو قرار الوالي برفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز أو قرار الوالي بإسقاط حق الانتفاع، ومن جهة ثانية فإن أهم شرط في المستثمر صاحب الامتياز لتحويل حق انتفاعه إلى حق امتياز يتمثل في أن يكون شخصا طبيعيا ذا جنسية جزائرية كما نص عليه القانون رقم 03/10 والسابق ذكرها في الفصل الثاني من الباب الأول من الدراسة الحالية لكن الأمر يختلف في دعوى استحقاق الملكية فقد يكون رافع الدعوى الذي يدعي الملكية شخص معنوي.

أ/ الشخص الطبيعي

لابد أن يكون رافع الدعوى المتعلقة بعقد الامتياز وسواء كانت دعوى أمام القضاء العادي أو دعوى إدارية، بالغا لسن الرشد المدني وهو 19 سنة ومتمتعا بقواه العقلية، فهذا الشرط عام ولازم لجميع الدعاوى القضائية، فمن ليس أهلا للتقاضي ليس من حقه رفع الدعوى¹ أي أن من كان فاقدا للأهلية أو ناقصها كالمجنون والمعتوه، أو كان محجورا عليه فإن وليه أو وصية أو القيم عليه هو الذي يتولى رفع الدعوى الإدارية وهو ما نصت عليه المادة 40 من

¹ سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية، دعوى إلغاء القرارات الإدارية، دعاوى التسوية، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، الطبعة الثانية، 2003، ص 80.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز
والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

القانون المدني¹، فالشخص الطبيعي البالغ لسن 19 سنة وغير محجور عليه يمكنه أن يرفع دعوى أمام القاضي العقاري لحماية حق امتيازته مثلا من تعدي الغير ويمكنه أن يرفع دعوى إدارية لإلغاء قرار الوالي المتضمن إسقاط حق امتيازته².

ب/ الشخص المعنوي

يتمتع الشخص المعنوي أو الاعتباري بحق التقاضي أي أن له أهلية، وقد حددت المادة 49³ من القانون المدني الأشخاص الاعتبارية وهي: الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، الشركات المدنية التجارية، الجمعيات والمؤسسات الوقف، كل مجموعة من الأشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية وطبقا للمادة 50 من القانون المدني فالشخص المعنوي يعين نائب يعبر عن إرادته وعادة ما تعين النصوص والقوانين الأساسية من يعبر على الشخص المعنوي بأهلية التقاضي نيابة عنه ولدينا نوعان من الأشخاص المعنوية فهناك أشخاص اعتبارية خاصة وأشخاص اعتبارية عامة.

¹ نصت المادة 40 من القانون المدني على أنه: " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة ."

² تتدرج أهلية الشخص الطبيعي من الانعدام إلى النقصان إلى الكمال بتدرج سنه، فيوجد:

* أ- الصبي غير المميز (عديم الأهلية) فقد نصت المادة 42 من القانون المدني على أنه: " لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقدا التمييز الغير في السن أو عته أو جنون يعتبر غير مميز من لم يبلغ ثلاث عشرة سنة ."

* ب- الصبي المميز (ناقص الأهلية) وهو الذي يتجاوز سنه 13 سنة دون أن يبلغ 19 سنة ، ففي هذه الحالة يكون الشخص ناقصا الأهلية ، وقد نصت المادة 43 من القانون المدني على أنه: " كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيها أو عقله يكون ناقص الأهلية وفقا لما يقرره القانون."

* ج- الصبي البالغ (كامل الأهلية) وهو من بلغ سن الرشد أي 19 سنة كاملة فتكون تصرفاته صحيحة طبقا للمادة 40 من القانون المدني إلا إذا طرأ على أهليته عارض من عوارض الأهلية وهي: الجنون، العته والسفه والغفلة، ويترتب على وجود إحدى هذه العوارض الحجر عليه طبقا للمادة 101 من قانون الأسرة التي نصت على أنه : "من بلغ سن الرشد وهو مجنون أو معتوه أو سفيه أو طرأت عليه إحدى الحالات المذكورة بعد رشده بحجر عليه."

³ نصت المادة 49 من القانون المدني على أنه: " الأشخاص الاعتبارية هي: الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، الشركات المدنية التجارية، الجمعيات والمؤسسات الوقف، كل مجموعة من الأشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية ."

1/ الأشخاص الاعتبارية الخاصة

وتتمثل في الشركات والجمعيات¹ والمقاولات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، أي هي كل مجموعة من الأشخاص، أو الأموال يمنحها القانون شخصية معنوية، والتي تمثل أمام القضاء بواسطة نائبها القانوني، مثلا الشركة يمثلها المدير العام والجمعية يمثلها رئيسها.

2/ الأشخاص الاعتبارية العامة

وتتمثل في الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري وهذه الأشخاص حدد لها القانون ممثلها القانوني.

وطبقا للمادة 827 من القانون رقم 09/08 فإن العرائض ومذكرات الدفاع ومذكرات التدخل المقدمة باسم الدولة أو باسم الأشخاص المشار إليهم أعلاه توقع من طرف الممثل القانوني".

كما نصت المادة 828 من ذات القانون على وجوب مراعاة النصوص الخاصة عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعى عليه فتمثل بواسطة الوزير المعني، الوالي، رئيس مجلس الشعبي البلدي على التوالي، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسات ذات الصبغة الإدارية.

وبتحليل هاتين المادتين نستنتج أن المشرع اشترط في المادة 827 أن توقع العريضة من طرف الممثل القانوني للدولة أو الممثل القانوني للشخص المعنوي سواء كان عاما أو خاصا عندما يكون هذا الأخير طرفا في الدعوى ثم قام بتحديد الممثل القانوني للأشخاص العامة في المادة 828.

فبالنسبة للدولة فيمثلها الوزير المعني، أي أن الوزير المختص والذي تحدد اختصاصاته وصلاحياته بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة²، والولاية يمثلها الوالي طبقا

¹ - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 89.

² - تنص المادة 85 (فقرة 1) من الدستور على أنه: "يوزع الصلاحيات بين أعضاء الحكومة مع احترام الأحكام الدستورية".

أنظر كذلك: محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 122.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز
والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

للمادة 87 من قانون الولاية التي تنص على أنه يمثل الوالي الولاية أمام القضاء سواء كان مدعياً أو مدعى عليه ما عدا الحالات التي يكون فيها طرفا النزاع الدولة والجماعات المحلية¹، والبلدية يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للمادة 62 من قانون البلدية² التي نصت على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمارس سلطات باسم الجماعة الإقليمية التي يمثلها وباسم الدولة.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08/09 نصت على الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية وذكرت أن هذه المحاكم الإدارية تختص بالفصل في³ دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، والبلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، والمؤسسات العمومية المحلية ذات الصيغة الإدارية.

وبربط نص المادة 828 بالمادة 801 نستخلص أن الولاية مؤهلة قانوناً لرفع دعوى أمام القضاء أو أن ترفع ضدها دعوى على أن يمثلها الوالي، أما المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية وهي المديرية الموجودة على مستوى الولاية مثل مديرية الفلاحة، مديرية أملاك الدولة، مديرية التربية مديرية الضرائب، مديرية السكن، مديرية الحفظ العقاري...

فكل مديرية من هذه المديرية تابعة لوزارة معينة، كل حسب اختصاصه فمديرية الحفظ العقاري ومديرية الضرائب ومديرية الجمارك، ومديرية أملاك الدولة تابعين لوزارة المالية فهي غير مؤهلة قانوناً لأن تكون طرفاً في دعوى قضائية إدارية ذلك أن المادة 828 من القانون رقم 08/09 والسالفة الذكر لم تنص على الممثل القانوني لهذه المديرية والتي تعتبر مصالح خارجية للوزارات في إطار عدم التركيز الإداري، ومع ذلك فالمادة 801 المذكورة أعلاه نصت على اختصاص المحاكم الإدارية بنظر دعاوى إلغاء القرارات الصادرة عن هذه

¹ القانون رقم 09/90، المؤرخ في 1990/4/7، المتعلق بالولاية، المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 15 لسنة 1990 والصادرة بتاريخ 11 أبريل 1990، المعدل والمتمم.

² قانون البلدية رقم 08/90، مؤرخ في 1990/4/7، جريدة رسمية رقم 15 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 جريدة رسمية العدد 37 لسنة 2011 والصادرة بتاريخ 03 يوليو 2011.

³ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 90.

المديريات، وعلى هذا الأساس وقعت عدة إشكالات على مستوى الواقع العملي فيما يخص أهلية هذه المديريات وصدرت عدة قرارات إدارية في هذا الشأن منها القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2003/03/21 والذي قضى بأن مديرية الفلاحة تابعة لسلطة الوالي وبالتالي تفتقر لأهلية التقاضي طبقا للمادة 459 قانون إجراءات مدنية قديم، وتم رفض الدعوى¹.

ولكن هذا الإشكال تم حله نوعا ما إذ صدرت عدة قرارات وزارية خوّلت لبعض مديري المصالح غير الممركزة على مستوى الولاية أن يمثلوا الوزير، ومنها مديرية التربية، مديرية الحفظ العقاري، أما الأشخاص المعنوية الأخرى فيمثلها مدير أو رئيس أو مدير عام أو مسير طبقا لقانونها الأساسي².

إذن فالشخص الاعتباري الخاص مثل الشركات الخاصة تمثل أمام القضاء من طرف الهيئات التنفيذية التي تديرها، أما الشخص الاعتباري العام أو الإداري ما عدا الدولة فيمثلته الشخص المحدد في قانونه أو من يفوض لهذه المهمة³.

2/ الصفة

لقد وضع قانون الإجراءات المدنية والإدارية قاعدة عامة تسري على مختلف الطعون والدعاوى المدنية والإدارية، سواء كانت أمام المحاكم العادية أو المحاكم الإدارية أو أمام مجلس الدولة وهي وجوب توافر الصفة في طرفي الدعوى طبقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية رقم 09/08، والصفة هي القدرة القانونية على رفع الخصومة إلى القضاء أو المثل أمامه لتلقيها⁴.

¹ عبد العزيز نويري، المنازعات الإدارية في الجزائر - تطويرها وخصائصها - دراسة تطبيقية ، بحث منشور بمجلة مجلس الدولة، الجزائر، العدد 8 ، 2006، ص 95.

² صدرت في هذا الصدد التعليمات الوزارية رقم 6508 المؤرخة في 21 أوت 2007 والتي أوجبت على مديري أملاك الدولة لكل الولايات بوجود ذكر وزير المالية إلى جانب مصالحهم في جميع الدعاوى القضائية محل المتابعة كمدعى أو مدعى عليه بصفته ممثل للدولة وبصفتهم مؤهلين للتقاضي بدلا عنه.

³ عبد العزيز نويري، المقال نفسه، ص 88 .

أنظر: رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 254.

⁴ سامي جمال الدين، المرجع السابق، ص 78.

أنظر أيضا: عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 85.

والصفة في التقاضي تعني أن يكون المدعي أو المدعى عليه في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى أي أن يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه إلى القضاء كأن يكون مستثمر صاحب حق امتياز وتم الاعتداء على حقه أو يكون ضحية عمل إداري غير مشروع مثلا في دعوى الغاء قرار فسخ عقد الامتياز، أو ينتمي إلى فئة معينة من المنتفعين لخدمة مرفق إداري معين¹.

ومن الملاحظ أن قانون تنظيم مجلس الدولة لم ينص على شرط الصفة ضمن شروط قبول دعوى الإلغاء المرفوعة أمامه، وإنما اكتفى باشتراط أن تكون المصلحة شخصية خاصة برافع الدعوى أو بمن يمثله طبقا لقواعد الإنابة القانونية أو الوكالة، ومن هنا يرى غالبية الفقه أن شرط الصفة يندمج مع المصلحة إلا في الحالة التي يكون فيها صاحب الصفة هو صاحب المصلحة لكن إذا كان رافع الدعوى هو النائب قانونا أو اتفاقا فهنا تظهر الصفة كشرط قائم بذاته وتختلف عن المصلحة كأن ترفع الدعوى من رئيس شخص معنوي².

وبغض النظر عن الخلاف الفقهي حول علاقة شرط الصفة بشرط المصلحة فإن الاتجاه السائد فقها وقضاء يذهب إلى اندماج مدلول الصفة في نطاق دعوى الإلغاء³، بحيث تتوافر الصفة كلما وجدت مصلحة شخصية ومباشرة لرافع الدعوى⁴، ولكن دون أن يمنع ذلك من تحقق المصلحة في كثير من الحالات من دون توفر هذه الصفة لاسيما إذا كان هناك دفعا بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة⁵، وتعتبر الصفة من النظام العام ويثير القاضي انعدامها من تلقاء نفسه.

أنظر كذلك: محمد الصغير بعلي، الهيئات القضائية الإدارية، مطبعة الشهاب باتنة- الجزائر، دون ذكر الطبعة والسنة، ص 50 و 51.

¹ عبد العزيز نويري، المقال السابق، ص 87.

² أنظر مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة سنة 2000، ص 264.

³ محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 117.

⁴ سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة- مصر، دون ذكر الطبعة، 1986، ص 491.

أنظر أيضا: رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 246.

⁵ سامي جمال الدين، المرجع السابق، ص 79.

كما أن المشرع يشترط توافر الصفة في المدعى عليه، أي أن ترفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة تحت طائلة عدم القبول، وبكفي أن توجه الخصومة في دعوى إلغاء القرار الإداري ضد الجهة التي أصدرت القرار محل الطعن، أي أن ترفع الدعوى من المستثمر صاحب الامتياز ضد الوالي في دعاوى إلغاء قرار فسخ عقد الامتياز أو إلغاء قرار رفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أو إلغاء قرار إسقاط حق الامتياز أو ترفع من الشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً والذي يدعي ملكيته للأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية المتصلة بها ضد الوالي في دعوى استحقاق الملكية، ولا بد أيضاً أن يكون المدعي له صفة أي له صفة المستثمر صاحب الامتياز أو المالك بالنسبة لدعوى استحقاق الملكية ويثبت ذلك بموجب عقد الامتياز أو عقد الملكية أو عقد منح حق الانتفاع أو قرار الوالي عندما تتعلق الدعوى بإلغاء قرار رفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

وقد ذهب مجلس الدولة إلى رفض دعوى الإلغاء شكلاً لانعدام الصفة في قراره المؤرخ في 2001/10/08 في القضية رقم 3628 المتبعة من طرف وزارة الشؤون الدينية ضد بلدية العفرون إذ جاء في قراره¹: "حيث أن ناظر الشؤون الدينية الذي كان مدعياً سابقاً لا تتوفر فيه صفة التقاضي بناءً على المرسوم التنفيذي رقم 83/91 المؤرخ في 1991/03/23 الذي لا يخول له الحق في التقاضي والتمثيل أمام الهيئات القضائية وعليه فإن الدعوى الأصلية كانت خاطئة مما يتعين إلغاء القرار المعاد والقضاء من جديد بعدم قبول الدعوى في الشكل لانعدام الصفة.

وبخصوص تمتع المستثمرة الفلاحية بصفة التقاضي فقد صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 2013/10/10 ملف رقم 0753048 قضية (ز.ح) ضد (ز.ع) كرس مبدأ تمتع المستثمرة باعتبارها شركة مدنية بصفة التقاضي لحماية حق الانتفاع وتقوم إدارة أملاك الدولة بالتقاضي لحماية ملكية الرقبة، وجاء فيه ما يلي: (.... أن القانون 19/87 لم يعط صفة التقاضي لأعضاء المستثمرة الفلاحية لأن هذه الأخيرة هي شركة مدنية ولها بهذه الصفة وحدها أهلية التقاضي والنزاعات المتعلقة بحماية حق الانتفاع أما بخصوص تلك

¹ أنظر رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 247 .

المتعلقة بملكية الرقبة فإن إدارة أملاك الدولة هي الممثل القانوني دون سواها وبالتالي فإن قضاة الموضوع قد جانبوا الصواب لما اعتبروا المدعى عليه في الطعن يتمتع بصفة التقاضي....وحيث أنه بالرجوع إلى أسباب القرار المطعون فيه يتضح أنه ناقش هذا الدفع وخلص إلى استبعاده على أساس المادتين 513 و514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بالمنازعات التي هي من اختصاص القسم العقاري دون الالتفات إلى المادة 50 من القانون المدني التي تنص على أنه يكون للشركة المدنية نائب يعبر عن إرادتها..¹

3- / المصلحة

تتطلب المصلحة تطبيقاً للقاعدة الفقهية لا دعوى حيث لا مصلحة وبالرجوع إلى نص المادة 13 من القانون رقم 09/08 نجدها تشترط توافر المصلحة في رافع الدعوى سواء كانت مصلحة قائمة أو محتملة ويتساهل القضاء الإداري في قبول هذا الشرط بالنسبة لدعوى الإلغاء إذ يكفي أن يكون المدعي صاحب مصلحة محتملة ولا يشترط أن تكون له مصلحة فعلية ومحققة ومباشرة ومشروعة²، بينما يتشدد القضاء في هذا الشرط بالنسبة لدعوى القضاء الكامل.

أ/ تعريف المصلحة

يشترط في المدعي أي المستثمر صاحب الامتياز فضلا عن صفته في التقاضي أن تكون له أيضا فائدة يجنيها من وراء مباشرة دعواه كأن يكون مضرورا في دعوى القضاء الكامل سواء هو ذاته أو ذوي حقوقه بعد وفاته.

ويعد شرط المصلحة أحد أهم المبادئ الأساسية التي استقر عليها الفقه القانوني كشرط من شروط الدعوى فلا دعوى دون مصلحة وهذا منعا للدعوى الكيدية التي قد يلجأ إليها الأشخاص.³

¹ أنظر: عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، المرجع السابق، ص 301-302.

² عبد العزيز نويري، المقال السابق، ص 88.

³ جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 276.

وتعرّف المصلحة بأنها الحاجة إلى حماية القانون أو هي الفائدة أو المصنع الذي يعود على رافع الدعوى، فالمصلحة في دعوى إلغاء قرار الوالي المتضمن رفض طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز هي إعادة النظر في طلب المدعي ودراسة ملفه للحصول على حق الامتياز وأما مصلحة المستثمر صاحب الامتياز في دعوى منع التعرض التي يرفعها أمام القاضي العقاري ضد الغير هو الحصول على حماية لحق انتفاعه وكف التعرض والاعتداء الواقع عليه، وأما في دعوى إلغاء قرار فسخ عقد الامتياز فمصلحته تتمثل في استمراره في استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية والأموالك السطحية المتصلة بها محل عقد الامتياز.

وقد اعتبر بعض الفقهاء أن اشتراط المصلحة ينطوي على وجهين أحدهما سلبي ويتمثل في منع من ليس في حاجة إلى حماية القانون من الالتجاء إلى القضاء والثاني إيجابي وهو اعتباره شرطا لقبول دعوى كل من له فائدة من الحكم فيها¹.

ولم يحاول المشرع أن يحدد العناصر اللازمة لتوافر شرط المصلحة وترك هذه المهمة للفقهاء والقضاء على أساس أن تحديد المصلحة في الدعوى هي من المسائل الموضوعية التي تختلف باختلاف طبيعة النزاع وظروفه وباختلاف موقف ذوي الشأن فيه ومن ثم يجب أن تترك للقاضي ليفصل فيها بموجب تقديره².

ب/ خصائص المصلحة

لم يشترط المشرع بصدد المصلحة اللازم توافرها في رافع الدعوى القضائية العادية أو الإدارية سوى أن تكون مصلحة شخصية، غير أن الفقه والقضاء استقرا على ضرورة أن تكون هذه المصلحة مباشرة ومشروعة ولا يهم بعد ذلك أن تكون تلك المصلحة محققة أو محتملة مادية أو أدبية.

¹ - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 85.

أنظر أيضا: محمد براهيم، المرجع السابق، ص 23.

² - سامي جمال الدين، المرجع السابق، ص 81.

✓ يجب أن تكون المصلحة شخصية

يلزم أن تكون المصلحة التي يستند عليها الطاعن أي المستثمر صاحب الامتياز في دعواه مصلحة شخصية وليست عامة بمعنى أن تكون مستمدة من مركزه القانوني أو الحالة القانونية الشخصية له، بحيث يؤثر فيها القرار المطعون فيه أو الفعل الماس بحقه، وذلك حتى لا يضيع وقت القضاء بمسائل ذات طبيعة مجردة لا ترتبط بها مصلحة المدعي وهو أمر لا يمكن تحديده سلفاً وإنما يرتبط بواقع الحال وظروف الدعوى في كل قضية على حدا وليس معنى أن المصلحة شخصية أن تقتصر على فرد معين وإنما توصف بأنها شخصية ولو تحققت بعدد كبير من الأفراد¹ مثلاً مصلحة المستثمرين أصحاب الامتياز على الشيوع في رفع دعوى إلغاء قرار إسقاط حق امتيازهم لعدم تسديدهم للإتاوة.

✓ يجب أن تكون المصلحة مباشرة

وتكون المصلحة مباشرة بمعنى أن يكون المركز القانوني للطاعن يؤثر فيه القرار المطعون فيه تأثيراً مباشراً وإلا انتفت مصلحة المدعي في الدعوى وتعيّن بالتالي الحكم بعدم قبولها² ومن شأن تحقق هذا الشرط ضمان جدية مصلحة الطاعن.

✓ يجب أن تكون المصلحة مشروعة

بالإضافة إلى وجوب أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة يشترط الفقه كذلك أن تكون هذه المصلحة مشروعة أي يقرها القانون وذلك بأن يتواجد المدعي في مركز قانوني مشروع غير مخالف للقانون مثلاً رافع الدعوى لا يحوز عقد إداري يثبت حق انتفاعه في دعوى إلغاء قرار رفض تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز بل يحوز عقد تنازل عرفي، وغير مخالف للنظام العام أو الآداب العامة أي أن يكون موضوع الدعوى هو المطالبة بحق أو مركز قانوني.

¹ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 86.

² سامي جمال الدين، المرجع السابق، ص 84.

أنظر أيضاً: محمد إبراهيمي، المرجع السابق، ص 24، ص 25.

فالمصلحة الشخصية المباشرة للمدعي يجب أن تتطابق مع المصلحة التي يحميها القانون ولا يكفي أن يثبت المدعي أن مصلحته في إلغاء القرار المطعون فيه بأن تكون القاعدة القانونية التي خالفها القرار المطعون فيه مقررة لصالح الأفراد أو الهيئات التي طعنت في القرار وليست مقررة لصالح الإدارة وحدها.

✓ يجب أن تكون المصلحة حالة وقائمة أي محققة

القاعدة في دعاوى القضاء العادي أنه لكي تقبل الدعوى يجب أن تكون لرافعها مصلحة محققة وقائمة، حالة أو مستقبلية وقت رفع الدعوى بأن تكون الفائدة التي ستعود على المدعي مؤكدة¹، ويشترط لقبول دعوى الإلغاء أن تكون للطاعن مصلحة قائمة ومحققة وحالة إلا أن الاتجاه السائد فقها وقضاء أصبح يقبل أيضا بالمصلحة المحتملة²، وهذا ما كرسه المشرع في المادة 13 من القانون رقم 09/08 السالفة الذكر، كما أن المصلحة ليست من النظام العام ولا يثيرها القاضي من تلقاء نفسه بل لابد أن يدفع لها الخصم.

✓ يجب أن تكون المصلحة مادية و ليست معنوية

لا يشترط لقبول دعوى الإلغاء أن تكون للطاعن مصلحة مادية في إلغاء القرار الإداري غير المشروع بل قد تكون له مصلحة معنوية أو أدبية³ إلا أنه في دعوى إلغاء القرارات الصادرة من الجهات الإدارية بشأن عقد الامتياز فإنها غالبا ما تكون المصلحة فيها مادية، مثل القرار الإداري المتضمن إسقاط حق الامتياز، فشرط المصلحة لا يتوفر إذا لم يؤثر القرار المطعون فيه في المركز القانوني للطاعن بصورة مباشرة وفعلية وهو ما يحدده القاضي.

¹ سامي جمال الدين، المرجع السابق، ص 86.

² محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 126.

³ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 88.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى

لقد وضع المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 شروطا لا بد من توافرها عند رفع دعوى قضائية سواء كانت دعوى عادية أو دعوى إدارية، وهذه الشروط تعتبر شكلية وعدم توافرها يؤدي إلى عدم قبول الدعوى شكلا وسنتطرق لهذه الشروط في ثلاث نقاط وهي: وجوب كتابة العريضة، ووجوب شهر العريضة، والتمثيل بمحام.

1/ كتابة العريضة

لقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 على شروط قبول الدعوى ضمن أحكام مشتركة لجميع الجهات القضائية إذ نصت المادة 14 منه على أن ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة موقعة¹، ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف أي أن دعوى الإلغاء لا تقبل إلا بموجب إيداع عريضة مكتوبة وموقعة تودع لدى قلم الكتاب أي أمانة الضبط بالهيئة القضائية الإدارية المختصة أي المحكمة الإدارية².

وقد أوجب المشرع توافر بيانات في العريضة الافتتاحية إذ نصت المادة 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب تضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون، فهذه المادة أحالتنا على المادة 15³ من القانون ذاته

¹ عبد العزيز نويري، المقال السابق، ص 96.

² محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 148.

=أنظر كذلك: محمد إبراهيم، المرجع السابق، ص 322.

=أنظر: بداوي علي، الضوابط الإجرائية المستحدثة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مداخلة قدمت في الملتقى المخصص لشرح أحكام الكتاب الأول من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نشرة القضاة، نشرة قانونية تصدرها مديرية الدراسات القانونية والوثائق، وزارة العدل، الجزائر، عدد 64، الجزء الأول، ص 303 .

³ نصت المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكل البيانات الآتية:

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز
والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

التي نصت على شروط العريضة الافتتاحية لأي دعوى قضائية وهي ذكر الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى واسم ولقب المدعي وموطنه واسم ولقب وموطن المدعي عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له والإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي، وعرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى والإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

وتقيد عريضة افتتاح الدعوى في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة، ويسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية ويسلمها للمدعي بغرض تبليغها رسميا للخصوم ويجب احترام أجل عشرون (20) يوما على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور والتاريخ المحدد لأول جلسة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ويمدد هذا الأجل أمام جميع الجهات القضائية إلى ثلاثة (03) أشهر إذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيما في الخارج، كما أنه يجب دفع الرسوم المحددة قانونا قبل قيد العريضة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك¹.

ونصت المادة 819 من القانون نفسه على وجوب ارفاق عريضة الدعوى الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر، وإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع.

كما أوجبت المادة 820 على الخصوم إعداد جرد مفصل للمستندات التي يرفقونها بالعريضة تدعيما لها ويؤشر أمين الضبط على وصل الجرد، وهو المعمول به على مستوى

1. الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

2. اسم ولقب المدعي وموطنه.

3. اسم ولقب وموطن المدعي عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.

4. الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

5. عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

6. الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

¹ -المادتين 16 و17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية القانون رقم 09/08 المعدل والمتمم.

المحاكم العادية أيضاً، عندما يودع الأطراف أو محاميهم الوثائق المرفقة بالعريضة الافتتاحية لدى أمانة ضبط المحكمة بعدة نسخ حسب عدد الخصوم يقوم الكاتب بجرد هذه الوثائق ويحرر وصل استلام ويوقعه هو والخصم المودع للوثائق، وذلك لضمان عدم ضياع المرفقات ويتحصل الخصم على هذه المرفقات خارج الجلسة أمام أمين الضبط أو من طرف القاضي داخل الجلسة¹.

نستخلص مما سبق أن عريضة دعوى المستثمر صاحب الامتياز ضد الغير أو ضد السلطة مانحة الإمتياز أو ضد المستثمرين أصحاب الامتياز على الشروع سواء رفعت أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري، يجب أن تكون مكتوبة وتتضمن تحديد الجهة القضائية، التي ترفع أمامها هذه الدعوى وهوية أطرافها كاملة أي ذكر اسم ولقب المدعى عليه وموطنه لأنه ينتج عن هذه الدعوى حكم أو قرار ملزم وواجب التنفيذ ولتفادي أي إشكال قد يظهر فيما بعد يجب التزام الدقة عند ذكر أطراف الدعوى منذ البداية رغم أنه يجوز تصحيح أي خطأ مادي قد يقع في هوية الأطراف ويظهر فيما بعد عند سريان الدعوى بإبداع عريضة تصحيحية تكون دون مصاريف قضائية لكون الخطأ المادي هو خطأ مرفق العدالة وبالتالي فالمصاريف تكون على عاتق الخزينة العامة.

ولابد من ذكر تسمية الشخص المعنوي سواء كان مدعياً أو مدعى عليه أو مدخلاً في الخصام صحيحة وذكر مقره وممثله القانوني، وكذا عرض ملخص وقائع الدعوى والطلبات ووسائل الإثبات للدعوى بإيجاز ودقة مع الإشارة إلى المستندات والوثائق المرفقة². كما أن عريضة إفتتاح الدعوى لا تقيدّ بسجل الدعاوى الممسوك من طرف أمين ضبط مصلحة الجدولة إلا إذا تم دفع رسوم تسجيل الدعوى والتي يحددها قانون المالية وفق نوع كل قضية ويرفق وصل تسديد الرسم بالعريضة وهو ما نصت عليه المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتعلقة بالقضاء العادي وأكدت عليه المادة 821 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتعلقة بالدعوى الإدارية.

¹ أنظر المواد: 21 و22 و23 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المعدل والمتمم.

² عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 93.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وتقيد العريضة عند إيداعها في سجل خاص يمسك بأمانة ضبط المحكمة الإدارية ثم يسلم أمين الضبط للمدعي وصلا يثبت إيداع العريضة كما يؤشر على إيداع مختلف المذكرات والمستندات وتقيد العرائض وترقم في السجل حسب ترتيب ورودها ويقيد التاريخ ورقم التسجيل على العريضة وعلى المستندات المرفقة بها.

ونذكر في هذا الصدد قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا مؤرخ في 1982/12/25 بين والي إحدى الولايات ضد (ف ي) الذي جاء فيه أنه : "....متى اشترط القانون في الطعن أمام المجلس الأعلى أشكالاً وأوضاعاً يبين فيها كيفية رفعه وجب احترامها كما وردت في المواد 241، 224، 281 من قانون الإجراءات المدنية، التي تنص على أن الطعن يجب أن يرفع بعريضة مكتوبة وموقع عليها من طرف محام مقبول أمام المجلس الأعلى وتودع لدى كتابة الضبط مقابل إيصال ومن ثمة كان استئناف قرار صادر عن الغرفة الإدارية للمجلس بواسطة برقية تلغرافية استئنافاً غير مقبول لعدم احترامه للأوضاع القانونية المذكورة"¹.

ويشترط أن ترفق عريضة افتتاح الدعوى الإدارية بنسخة من القرار الإداري المطعون فيه تحت طائلة عدم قبولها، وهذا طبقاً لنص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما لم يوجد مانع قانوني ومبرر قائم وثابت، كما لو امتنعت الإدارة عن تسليم المستثمر صاحب الامتياز نسخة من قرار فسخ عقد الامتياز، فيجوز له في هذا الحالة رفع الدعوى على يد محام والإشارة في عريضة افتتاح الدعوى إلا أن الإدارة رفضت تسليمه نسخة من القرار، وقد أوردت المادة 819 من القانون رقم 03/10 في فقرتها الثانية حلاً لهذه الحالة تتمثل في إلزام القاضي² المقرر الإدارة المعنية بتقديم نسخة من القرار المطعون فيه في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع.

¹ محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 149.

² في المحكمة الإدارية لا نقول المستشار المقرر كما في الغرف العادية بالمجلس القضائي بل نقول القاضي المقرر رغم أن المقرر لا بد أن يكون برتبة مستشار بالمجلس وذلك حسب القانون رقم 09/08.

2/ شهر العريضة بالمحافظة العقارية

لقد أوردت المادة 14 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري شرط شهر العرائض الافتتاحية المنصبة على الدعاوى ذات الطابع العقاري مهما كانت الجهة القضائية التي ترفع أمامها تلك الدعاوى¹ وهذا ما أوضحته المادة 85 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.³ فكل دعوى عادية أو إدارية منصبة على عقار يراد تغيير وضعيته القانونية ينبغي أن تنشر بالمحافظة العقارية وإلا لا تقبل شكلا لأن هذا الشرط من النظام العام، وبالتالي يجب على القضاء إثارته تلقائيا في أي مرحلة من مراحل الدعوى وذلك لتعلقه من جهة بحق الغير في الإعلام والشفافية ولتعلقه خاصة بحقوق الخزينة العامة في قبض رسوم الشهر وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره المؤرخ في 2001⁴/09/24 والذي جاء فيه أنه: "حيث أنه لا يستخلص من عناصر الملف أن فريق (ط) احترموا مقتضيات المادة 85 من المرسوم

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2006، ص 113.

أنظر أيضا: عمر حمدي باشا، شهر الدعاوى العقارية، مقال منشور بمجلة الموثق، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين بالجزائر، العدد 9، فيفري 2000، ص 18.

أنظر أيضا: محمد كنانة، شهر الدعوى القضائية، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، الصادرة عن مجلس الدولة الجزائري، العدد 07 لسنة 2005، ص 50.

أنظر: عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 237.

² المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بتاريخ 1976/03/25، جريدة رسمية عدد 30 لسنة 1976 والصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976.

³ نصت المادة 85 على ما يلي: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق ثم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-4 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

⁴ عبد العزيز نويري، المقال السابق، ص 105.

أنظر كذلك: يوسف حفصي، شهر الدعاوى العقارية، مقال منشور بمجلة الموثق، مجلة دورية قانونية داخلية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 13 لسنة 2005، ص 46.

رقم 63/76 المتعلق بإحداث السجل العقاري لأن الدعاوى الرامية إلى النطق بإبطال الحقوق الناتجة عن الوثائق المشهورة لا تكون مقبولة إلا في حالة ما إذا أشهرت مسبقا طبقا للمادة 14 الفقرة 4 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري" إذن ففي هذا القرار تم رفض الطعن لعدم شهر العريضة بالمحافظة العقارية لأن السند المثبت للحق مشهر مسبقا.

وفي قرار آخر لمجلس الدولة مؤرخ في 19/09/2003 رفض الطعن بالنقض طبقا للمادة 107 من قانون الإجراءات المدنية القديم واستبعد دفع الطاعن بخرق المادة 85 من المرسوم المؤرخ في 25/03/1976، فهذا القرار لم يرفض الطعن بناء على المادة 85 بل رفضه لسبب آخر ولم يأخذ بعين الاعتبار الدفع بعدم شهر العريضة.

إذا فاجتهاد مجلس الدولة كان متذبذبا كما أن مستشاري الغرفة المدنية بالمحكمة العليا، لا يعتبرون شهر العريضة من النظام العام، خلافا لقضاة مجلس الدولة واعتبرت الغرفة المدنية أن إجراء شهر العريضة الافتتاحية يبقى إجراء اختياري للمدعي، كون هذا الإجراء استحدثه المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ولم ينص عليه كل من قانون الإجراءات المدنية السابق، ولا القانون رقم 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وبالتالي يوجد تعارض بين القانون والرسوم وتطبيقا لمبدأ تدرج القوانين فالتشريع الأعلى أي القانون هو الذي يطبق، وهذا هو النهج الذي يسير عليه مستشاري الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، الذين اعتبروا إجراء شهر العريضة ورد لحماية مصالح خاصة وبالتالي فإن إثارته تلقائيا من طرف قضاة المجلس يعد تجاوزا للسلطة ويعرض قرارهم للنقض.

لكن هذا الإشكال والتناقض قد زال بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 إذ نصت المادة 17 منه¹ على وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون.

¹ نصت المادة 17 من القانون رقم 09/08 على أنه: "... يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها في أول جلسة يناهى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

فهذه المادة جاءت عامة إذ نصت على وجوب شهر العريضة الافتتاحية لكل دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني يكون مشهر من قبل سواء كانت هذه الدعوى عادية أي مدنية أو عقارية أو كانت دعوى إدارية، وسواء تعلقت بفسخ أو إلغاء، أو إبطال أو نقض حقوق عقارية بخلاف المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 السالف ذكرها¹.

أيضا نجد المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على أن الدعوى ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها، فهذه المادة جاءت تحت عنوان الفصل الثالث في القسم العقاري أي أن الدعاوى التي ترفع أمام القسم العقاري خصوصا وتتعلق بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض حقوق عقارية، قائمة على عقود تم شهرها بالمحافظة العقارية، لا بد أن تشهر عريضتها الافتتاحية لدى المحافظة العقارية.

وباستقراء المادتين نجد أن المادة 519 نصت على مراعاة إجراءات شهر الدعوى ولم ترتب جزاء" على تخلف الشهر على خلاف المادة 17 التي جاءت عامة إذ نصت على شهر عريضة رفع الدعوى عندما تتعلق هذه الأخيرة بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وجاءت المادة بصيغة الإلزام إذ ابتدأت بلفظ "يجب"، كما أنها رتبت جزاء على عدم شهر العريضة وهو عدم قبول الدعوى شكلا إذا لم تقدم العريضة مشهورة في أول جلسة ما لم يثبت رافع الدعوى أنه أودعها بالمحافظة العقارية للإشهار، ويكون ذلك بواسطة وصل يسلمه له موظف بالمحافظة العقارية.

وعند إشهار العريضة يضع المحافظ العقاري ختم مربع كبير على العريضة المراد شهرها يتضمن تاريخ شهر العريضة، ويعطي لها رقم وحجم وكذا رقم تسلسلي وكذا قيمة الرسم، ثم يضاف له ختم دائري يتضمن وزارة المالية والمحافظة العقارية التي تم بها شهر العريضة وهي طبقا للقانون، المحافظة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع القضائي وإمضاء المحافظ العقاري، كما أن المحافظ العقاري عند تأشيرته على العريضة فإنه يؤشر بذلك على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار.

¹ جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 278.

وتكمن أهمية شهر دعوى المنازعة المتعلقة بعقد الامتياز في إعلام الغير بقيام نزاع حول العقار محل عقد الامتياز ذلك أنه لا يمكن الاحتجاج بالحكم أو القرار الصادر ضد الغير، الذي كسب حقا إلا إذا روعيت إجراءات الشهر¹.

وينتج عن شهر الدعوى بصفة عامة أن الغير حسن النية يعلم بوجود نزاع حول العقار لكن ذلك لا يترتب عليه منع المدعي عليه من التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو بأي تصرف آخر ناقل للملكية².

لكن الإشكال يثور حول دعوى إلغاء قرار الوالي القاضي بإسقاط حق الانتفاع أو قراره بفسخ عقد الامتياز أو قراره برفض طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز هل لابد من شهر عريضة افتتاح دعوى الإلغاء بالمحافظة العقارية أو لا ؟

إن الأمر في الدعاوى الثلاث يختلف عن ما هو عليه في دعوى استحقاق الملكية التي قد يرفعها الغير على وزارة المالية ممثلة في شخص وزير المالية والتي يطالب فيها بملكيتها لقطعة أرضية فلاحية أدمجت في الوعاء العقاري محل عقد الامتياز بموجب هذا الأخير أي أن يدعي ملكيتها وأملاك الدولة تدعي ملكيتها للدولة فهنا الأمر واضح إذ يجب شهر العريضة.

أما في دعوى الإلغاء فإن القرار محل طلب الإلغاء، موضوعه هو حق عيني عقاري وهو حق الامتياز والذي يكون قد منح للمستثمر صاحب الامتياز ثم ألغي هذا المنح بموجب قرار فسخ عقد الامتياز، أو أن يكون قد أسقط حق الامتياز لإخلال المستثمر صاحب الامتياز أي صاحب الحق العيني بالتزاماته التعاقدية أو أن القرار يرفض تحويل حق عيني هو حق الانتفاع إلى حق الامتياز فهنا فالنزاع يتعلق بحق عيني والقرار محل الطعن مس بالمركز القانوني للمدعي وأن القرار الذي سوف يصدر عن المحكمة الإدارية سوف يعدل

¹ عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 237.

أنظر: بداوي علي، المداخلة السابقة (ملتقى)، ص 304 .

أنظر أيضا: - موسى بوصوف، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، تصدر عن مجلس الدولة الجزائري، العدد 2 لسنة 2002، ص 34 .

² أنظر: موسى بوصوف، المقال نفسه، ص 35.

أنظر كذلك: يوسف حفصي، المقال السابق، ص 47 .

الحق العيني أو يفسخه أو يلغيه مما يتعين كذلك في هذه الدعاوى شهر العريضة الافتتاحية بالمحافظة العقارية، التي يقع في دائرة اختصاصها العقار الذي صدر بصدده القرار محل النزاع، وإلا حكم بعدم قبولها شكلا.

3/ تمثيل المدعي بواسطة محامي

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام، أي أنه لا بد أن ترفع الدعوى الإدارية أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام، وقد أكد المشرع الجزائري على هذا الشرط في المادة 826¹ من القانون ذاته.

ومن استقراء المادتين يتضح أنه يشترط تمثيل الخصوم أي المدعي والمدعى عليه بمحام عند رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية، ويجب أن يوقع المحامي عريضة افتتاح الدعوى، وإلا فلا تقبل الدعوى شكلا، أي إذا رفع شخص دعوى أمام المحكمة الإدارية بنفسه، دون توكيل محام فدعواه لا تقبل شكلا، أما فيما يخص الدعوى العادية التي ترفع أمام القاضي العقاري أو القاضي المدني فلا يشترط القانون توقيعها من طرف محام بل يجوز للمدعي أن يرفع دعوى بنفسه مباشرة أمام محكمة أول درجة ولكن المحامي يشترط أمام المجلس عند استئناف الحكم فلا بد أن تكون عريضة الاستئناف موقعة من طرف محام.

وحرى بالإشارة أن المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أعفت الهيئات المذكورة في المادة 800 وهي الدولة والولاية، والبلدية والهيئات العمومية ذات الصبغة الإدارية من هذا الشرط فيمكنها رفع دعاوها أمام المحكمة الإدارية بواسطة ممثلها القانوني، فالدعوى المرفوعة باسم الدولة أو ضد الدولة تكون فيها هذه الأخيرة ممثلة بواسطة الوزير المعني.

وقد حددت المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ممثل كل شخص إداري فالدولة تمثل بواسطة الوزير المعني والولاية يمثلها الوالي والبلدية يمثلها رئيس المجلس

¹ نصت المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: "تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الإدارية تحت طائلة عدم قبول العريضة"،

الشعبي البلدي، وبالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية فيمثلها ممثلها القانوني¹، هذا بالنسبة للمحاكم الإدارية أما فيما يخص مجلس الدولة فقد نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 09/08² فإن التمثيل بمحام وجوبي أمام جهات الاستئناف والنقض.

فهذه المادة جاءت عامة وخصت جهات الاستئناف والنقض أي المجلس القضائي فيما يخص استئناف أحكام المحاكم العادية ومجلس الدولة فيما يخص استئناف أحكام المحاكم الإدارية والمحكمة العليا ومجلس الدولة كجهات قضائية للنقض، أيضا أكدت المادة 905 من القانون رقم 09/08 على وجوب تمثيل الخصوم أمام مجلس الدولة بمحام بنصها على أنه: "يجب أن تقدم العرائض والطعون ومذكرات الخصوم تحت طائلة عدم القبول من طرف محام معتمد لدى مجلس الدولة باستثناء الأشخاص المذكورة في المادة 800 أعلاه".

كما نصت المادة 906 من ذات القانون على تطبيق الأحكام الواردة في المواد من 826 إلى 828 فيما يخص تمثيل الأطراف أمام مجلس الدولة، أي أن الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية لا تمثل بمحام بل يمثلها ممثلها القانوني والذي يوقع عريضة افتتاح الدعوى.

وفي هذا الصدد نذكر قرار للمحكمة العليا رقم 75631 بتاريخ 10/02/1990 قضية (ش س) ضد (م. ج. م. م. م. ن. ق) الذي جاء فيه: "من المقرر قانونا أن الأصل في إجراءات التداعي أمام المحكمة العليا أن تكون بالكتابة والنيابة عن الخصوم لا تكون إلا بواسطة محام مقبول أمامها.

و نيابة المحامي وجوبية وإلا كان الطعن غير مقبول ومن ثم فإن عريضة الطعن_ في قضية الحال_ الممضاة باسم الطاعن وبدون توكيل محام معتمد لدى المحكمة العليا تعد غير قانونية ومتى كان كذلك استوجب عدم قبول الطعن شكلاً"³.

¹ أنظر: عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 93.

² نصت المادة 10 من القانون رقم 09/08 والتي جاءت تحت عنوان أحكام تهديدية على أنه: "تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام جهات الاستئناف والنقض ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

³ محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 149.

إلا أن المشرع الجزائري عدل عن مبدئه بوجوب تمثّل الأطراف بمحامي عند رفع الدعوى الإدارية أمام المحاكم الإدارية الابتدائية ، إذ أنه تم الدفع بعدم دستورية المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وصدر قرار عن المحكمة الدستورية بتاريخ 26 أكتوبر 2022 تحت رقم 2022/30 قضى بأن الدفع أصبح دون موضوع، إذ تم إلغاء هذه المادة بموجب القانون رقم 13/22 المؤرخ في 12 جويلية 2022 الصادر بالجريدة الرسمية العدد 48 لسنة 2022 المعدل والمتمم لقانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وبناءا عليه فإن دعوى الغاء قرار الوالي يجوز رفعها دون محامي أي أن يوقع المدعي العريضة الإفتتاحية فقط، إذا رفعت الدعوى من طرف شخص طبيعي، أو يوقعها ممثل الشخص المعنوي الخاص أو العام فقط.

المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

لقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 في الفصل الثالث منه في القسم العقاري القسم الأول على صلاحيات القسم العقاري وذلك في المادتين 514/513 على اختصاص القاضي العقاري في الفصل في القضايا التي تنشأ بين المستثمرين الفلاحيين والمتعلقة بأراضي فلاحية تابعة للأمولاك الوطنية وكذا القضايا التي تنشأ فيما بين أعضاء المستثمرات الفلاحية.

إضافة إلى ذلك فباعتبار عقد الامتياز ينصب على حق انتفاع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، والأمولاك السطحية المتصلة بها فإن النزاع المتعلق بهذا الحق لكونه أيضا حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية يكون من اختصاص القاضي العقاري طبقا لنص المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الفقرتين الأولى والثامنة.

إن فالقاضي العقاري حسب المادتين سالفتي الذكر مختص بالفصل في المنازعات التي تثار بين أعضاء المستثمرة الفلاحية¹، وتجدر الإشارة إلى أن المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية والتي تكون من اختصاص القاضي العادي سواء كان القاضي العقاري أو القاضي المدني أو القاضي الجزائي يمكن تقسيمها حسب طبيعة النزاع إلى فروع عديدة، فمنها منازعات تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم، ومنها منازعات تنشأ بين المستثمرة الفلاحية والغير ومنها منازعات تنشأ بين المستثمرة الفلاحية والغير وتكون الدولة طرفا أصليا في النزاع وسوف نتطرق لكل نوع من هذه المنازعات في ثلاث مطالب.

المطلب الأول: المنازعات التي تجمع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم

لقد نظم القانون رقم 03/10 في المادتين 22 و23 من الفصل الرابع منه، التزامات المستثمر صاحب الامتياز، حيث يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز ادارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا، وعندما تكون المستثمرة الفلاحية جماعية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد

¹ حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 185.

العلاقات فيما بينهم، ولاسيما طريقة تعيين ممثل المستثمرة والذي يمثلهم أمام الجهات الإدارية وكذا الجهات القضائية، وعليهم أيضا الاتفاق فيما بينهم على طريقة استغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها والتي تشكل الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، وفي ذات الوقت تتشكل منها حصة كل مستثمر صاحب الامتياز، وأيضا عليهم الاتفاق على كيفية مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية، وكذا كيفية توزيع المداخل والفوائد التي تجنيها المستثمرة من عملها الفلاحي.

وكثيرا ما يخل المستثمرون أصحاب الامتياز بالتزاماتهم السالفة الذكر وتقع فيما بينهم مشاكل واختلافات سواء حول تقسيم الأرباح أو حول استغلال الأملاك السطحية المتصلة بالأرض محل الامتياز، مما ينتج عنه نزاعات داخل المستثمرة الفلاحية وذلك بسبب أضرار لباقي أعضاء المستثمرة، حيث في هذه الحالة يتولى أحد الأعضاء أو عدد منهم رفع دعوى ضد العضو أو الأعضاء المخلين بالتزاماتهم أمام القاضي العقاري المختص محليا أي أمام القسم العقاري بالمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية.¹

وفي حالة رفع دعوى ضد أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية لابد من الاطلاع المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على النزاع بصفته يمثل الدولة مالكة الرقبة وبصفته أيضا المسؤول عن رقابة المستثمرة ومدى التزام أعضائها بواجباتهم ومهامهم، وهذا ما نستشفه من المادة 28 من القانون رقم 03/10، ومن بين النزاعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، النزاع حول إدارة المستثمرة والنزاع حول تقسيم الأرباح وسوف نتطرق لكل نزاع على حدى في فرع مستقل.

الفرع الأول: النزاع حول إدارة المستثمرة الفلاحية

منح المشرع المستثمرين أصحاب الامتياز الاستقلالية والحرية في تسيير أمور المستثمرة الفلاحية سواء الجماعية أو الفردية على أن يكون الاستغلال جماعيا وعلى الشيوخ فيما

¹ أنظر المادتين 40 و 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08.

يخص المستثمرات الجماعية¹، ونصت المادة 22 من القانون رقم 03/10 على أن المستثمرة الفلاحية المشكلة من مجموعة من أصحاب الامتياز أي المستثمرة الجماعية، يتعين عليهم تحرير اتفاقية غير ملزمة للغير، تحدد العلاقة بينهم وكيفية تسيير شؤون المستثمرة وكذا عمليات الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها.

وقد تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية منازعات وخلافات حول إدارة المستثمرة وتمثيلها وهذا الأمر يعتبر منطقي في المستثمرات الفلاحية الجماعية لتعدد المستثمرين أصحاب الامتياز وكذا اختلاف تفكيرهم وذهنياتهم رغم أن المصلحة تعتبر مشتركة وهي استغلال المستثمرة، لذا فأي نزاع قد يحدث بين المستثمرين أصحاب الامتياز حول إدارة المستثمرة يجب أن يتم اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية به، ويمكن لهذا الأخير فض النزاع وديا بين المستثمرين أصحاب الامتياز ولكنه إذا لم ينجح في ذلك فيمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز اللجوء إلى القاضي العقاري برفع دعوى قضائية من طرف أحد أعضائها على باقي الأعضاء، وهنا يكون الأمر سهلا في حالة وجود اتفاق بين المستثمرين إذا ما طبقوا أحكام المادة 22 السالفة الذكر، والذي عادة ما يكون بموجب عقد توثيقي فعلى القاضي احترام إرادة المستثمرين وتطبيق بنود الاتفاق المبرم بينهم عملا بأحكام المادة 106² من القانون المدني باعتبار العقد شريعة المتعاقدين.

أما إذا لم يوجد اتفاق بينهم فالقاضي يمكنه عملا بأحكام قانون الإجراءات المدنية والادارية والصلاحيات الممنوحة له إجراء تحقيق وسماع الأطراف ومحاولة تقريب وجهات النظر بينهم ووضع حل يتفق عليه جميع المستثمرين.

إضافة إلى ذلك فقد سبق وأن درسنا بأن المستثمر صاحب الامتياز طبقا للمادة 21 من القانون رقم 03/10 وكذلك المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 يمكنه إبرام عقد شراكة مع الغير سواء كانت المستثمرة الفلاحية فردية أو جماعية بحيث يمكن أن يكون عقد الشراكة سنويا أو متعدد السنوات، وهذا العقد يتضمن البيانات المنصوص عليها في نص

¹ حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 195.

² نصت المادة 106 من القانون المدني على أنه: "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون."

المادة 26 السالفة الذكر وهي تحديد مدة عقد الشراكة وهوية الأطراف واسم الشركة المتعاقدة مع المستثمر صاحب الامتياز، وكذا تحديد قيمة المساهمات وبرنامج الاستثمار وتوزيع المهام وكيفية المشاركة ونتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح، وهنا يمكن أن تنشأ منازعة بين المستثمر صاحب الامتياز والشريك بسبب تسيير المستثمرة أو حتى بسبب الاستغلال، فيمكن لأي منهما اللجوء إلى القضاء برفع دعوى أمام القسم العقاري أو المدني طالما وأن العلاقة يحكمها عقد مدني وهنا القاضي يلتزم بتطبيق بنود عقد الشراكة وكذا القواعد العامة، أيضا يمكن أن يكون عقد الشراكة قد أبرم في إطار مستثمرة فلاحية جماعية وقد تنتج مشاكل بين الشريك وباقي أصحاب الامتياز حول إدارة المستثمرة.

الفرع الثاني: النزاع حول تقسيم الأرباح

تقسيم الأرباح المتحصلة من استغلال المستثمرة الفلاحية يكون بالتساوي بين المستثمرين أصحاب الامتياز أو حسب اتفاقهم المثبت في الاتفاق التوثيقي الذي أبرموه أمام الموثق، أما إذا لم يتفق المستثمرين فيما بينهم ووقع اختلاف حول اقتسام الأرباح فللمستثمر المتضرر أو الذي يدعي حرمانه من حقه أن يرفع دعوى قضائية¹، ويكون القاضي المدني أو العقاري هو صاحب الاختصاص بالنظر في هذا النزاع، وهنا أيضا يتصور وقوع نزاع بين المستثمر صاحب الامتياز والشريك طرف عقد الشراكة حول اقتسام الأرباح.

وقد قضت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في نزاع يتعلق بطلب نصيب من المنتج في المستثمرة الفلاحية، بناء على الاتفاق الذي تم بين جميع أعضائها والمتضمن تقسيم منتج الأشجار المثمرة، وجاء في حيثيات القرار² "... حيث ترد المحكمة العليا بالرجوع إلى عناصر الملف أن محل النزاع هو حرمان المطعون ضدهما من منتج بستان العنب وذكر الطاعنين، أنهم باعوا بستان العنب واحتفظوا بكامل المبلغ رغم أحقيتهم في المستثمرة

¹ حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 190.

² قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الملف رقم 237241 بتاريخ 2001/01/10 قضية (ب.م) ضد (ب.ر) قرار غير

الفلاحية وبالتالي فإن قضاة المجلس قد طبقوا صحيح القانون وخاصة المادتين 15 و17 من قانون 19/87...".

المطلب الثاني: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير

إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية وأي شخص آخر طبيعي كان أو معنوي يحكمه القانون الخاص، وسواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة قد ترتبت نتيجة اتفاقيات مع الغير طبقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 03/10 أو رهن لحق الامتياز، فالدعوى ترفع باسم المستثمرة الفلاحية¹.

أي لا ترفع الدعوى باسم أعضائها بل باسم المستثمرة الفلاحية ممثلة برئيسها كما يحدث كثيراً في الحياة العملية بشرط أن تكون المستثمرة شركة نشأت بموجب اتفاق بين أعضائها بموجب عقد يحرر من طرف الموثق، إلا أن المحكمة العليا قبلت دعوى من طرف أعضاء مستثمرة فلاحية منشأة بموجب قرار ولائي ضد أعضاء مستثمرة فلاحية أخرى منشأة بنفس الشكل وهذا في ظل سريان القانون رقم 19/87.

حيث جاء في قرار آخر للمحكمة العليا ما يلي²: (...حيث ولما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقاً لنص المادة 13 من القانون 19/87 فإنه يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة وذلك طبقاً لنص المادة 06 من نفس القانون...)، وأنه بذلك لا مانع من تمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال وفي دعوى الحال فإن قضاة الموضوع بقضائهم ضد المستثمرة المطعون ضدها، المنشأة بموجب القرار الولائي رقم 430 بتاريخ 1993/05/22 على أجزاء من الأراضي المستثمرة الطاعنة الناشئة هي الأخرى بموجب قرار ولائي رقم 218 بتاريخ 1988/02/23، وبهذا القرار فالمحكمة العليا أقرت باختصاص القاضي المدني بالنظر في المنازعات بين المستثمرة الفلاحية والغير.

¹ حكمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 185.

² قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الملف رقم 195240 الصادر بتاريخ 2000/04/26، غير منشور.

وما يمكن استخلاصه أن المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية، قد تبرم عقود مدنية مع شركات أخرى خاضعة للقانون الخاص أو شركات وهيئات القانون العام وقد تنشأ التزامات وحقوق فيما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، حول استغلال الأراضي الفلاحية حسب الاتفاقيات المشتركة بين أعضائها، كما يمكن أن تنشأ حقوق وواجبات بين المستثمرين الفلاحيين كشركات مدنية في تعاملاتهم مع الغير، وفي حالة قيام نزاع فإن الاختصاص يعود إلى القضاء العادي سواء كان القسم العقاري أو القسم المدني أو القسم التجاري أو القسم الجزائي.

وقد صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 2014/06/12 قضية رقم 0851484 بين (م.ل) ومن معه ضد المستثمرة الفلاحية الفردية رقم 12 جاء فيه (...عن الوجه الأول: لكن حيث أن المستثمرة الفلاحية أنشأت بعقد إداري يعطيها الشخصية المعنوية ولها الحق في حماية حق الإنتفاع إذا وقع اعتداء عليه دون إدخال مالك الرقبة وعليه فالقضاة لم يخالفوا قاعدة جوهرية في الإجراءات فالوجه غير مؤسس، عن الوجه الثاني: لكن حيث أن قضاة الموضوع وعلى ضوء الخبرة توصلوا إلى أن الطاعنين اعتدوا على جزء من مساحة المطعون ضدها وقضوا بالزامهم بإخلاء الجزء المعتدى عليه وألزمهم بالتعويض عن الحرمان من الاستغلال، حيث أن تقدير الوقائع المادية يخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع ولا رقابة عليهم في ذلك من طرف المحكمة العليا وحيث أن قضاة الاستئناف أجابوا عن دفع الطاعنين خاصة دفعهم بالتقادم المكسب بقولهم أن أراضي المستثمرة الفلاحية تابعة لأملاك الدولة وأنها غير قابلة للاكتساب بالتقادم المكسب...)¹

ومن بين الدعاوى التي يمكن أن تجمع أعضاء المستثمرة الفلاحية بالغير نذكر دعوى فسخ عقد الشراكة إذا ما أخل أحد طرفي عقد الشراكة سواء المستثمر صاحب الامتياز أو الشريك بالتزاماته المضمنة عقد الشراكة فللطرف الذي يريد الفسخ أن يرفع دعوى أمام القضاء العادي مطالبا بفسخ العقد وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه مع حقه في التعويض إذا ما أصابه ضرر جراء الاخلال بالالتزامات.

¹ أنظر: عبد العزيز محمودي استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، المرجع السابق، ص 299-300.

أيضا يمكن أن ينشأ نزاع بسبب اخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزامه التعاقدية الذي تضمنه عقد القرض، فكما سبق ذكره فمن حق المستثمر صاحب الامتياز رهن حق الامتياز لضمان قروض لتمويل مستثمرته وبالتالي إذا ما أخل بالتزامه تجاه المؤسسة المقرضة، ولم يسدد أقساط القرض أو عجز عن الوفاء بالقرض عند حلول أجله فإنه يمكن للمؤسسة المقرضة بعد أن تعذر المستثمر صاحب الامتياز أن تستصدر أمرا بالحجز على حق امتيازه طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

أيضا من بين الدعاوى التي يمكن أن تثار دعوى وقف الأعمال الجديدة وذلك إذا قام شخص من الغير بالبناء فوق الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية فيمكن للمستثمر صاحب الامتياز رفع دعوى ضد الغير المعتدي لإلزامه بوقف الأشغال التي يقوم بها، ويمكن للقاضي اللجوء إلى أهل الخبرة بتعيين خبير وتكليفه بمهام معاينة الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية ومعاينة أشغال البناء الجديدة للتأكد من وقوعها داخل المستثمرة الفلاحية من عدمه والتأكد من أنها جديدة وأنها لا تزال في مرحلة التشييد أو أنها منتهية.²

وتعتبر دعوى وقف الأشغال الجديدة من دعاوى الحيابة³ والمستثمر صاحب الامتياز يعتبر حائز للوعاء العقاري المملوك للدولة بسند وهو عقد الامتياز لذا فصفته قائمة في هذه الدعوى أيضا يمكنه رفع دعوى منع التعرض ضد الغير الذي يتعرض له في استغلال الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية ويحرمه من ممارسة حق انتفاعه، وترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة وكذا دعوى منع التعرض في أجل سنة من تاريخ بدأ الأشغال⁴ أو التعرض وفقا لأحكام المواد 824 وما يليها من القانون المدني والمواد من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ أنظر: المادة 02 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 03 أبريل 2006، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2006 والصادرة بتاريخ 05 أبريل 2006.

² جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 289.

³ حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 188.

⁴ أنظر أيضا: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، المرجع السابق، ص 928.

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية وتكون الدولة طرفاً فيها

قد تنشأ نزاعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير ولكن يتم إدخال الدولة ممثلة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو إدارة أملاك الدولة في النزاع، نذكر من بينها قضايا التعدي على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية مثلاً من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين، فيتم إدخال الدولة كونها مالكة الرقبة، وعادة ما تقوم المستثمرة الفلاحية بإدخالها لتدعيم موقفها ولتكون التماساتها متوافقة معها، أيضاً إذا تعلق الأمر بممارسة حق الشفعة طبقاً لأحكام المرسوم رقم 87/96 فإنه من المفروض أن يمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي كما نعلم هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يخضع من حيث قواعد الاختصاص للقضاء العادي.

حيث نصت المادة 15 من القانون رقم 03/10 على حق المستثمر صاحب الامتياز التنازل عن حق الامتياز وكذا عن الأملاك السطحية المتصلة بالأرض للغير، ويمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز من نفس المستثمرة، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به، وفي هذا الإطار يتعين على المستثمر المتنازل إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابياً، ويوضح مبلغ التنازل وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الامتياز وعندما يكون المستثمر المتنازل في شيوخ فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يخطر كتابياً الأعضاء الآخرين قصد ممارسة حق الشفعة، وإذا كان الرد سلباً، يمارس حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويعلم هذا الأخير صاحب الامتياز بذلك.

وإذا لم يبد أي طرف رغبته في ممارسة الشفعة فإن عملية التنازل تتم بإبرام عقد أمام الموثق ويشهر بالمحافظة العقارية وذلك بعد الحصول على موافقة الوالي بمواصلة التنازل طبقاً للمادة 18 القانون رقم 03/10، ثم يحرر عقد امتياز جديد من طرف أملاك الدولة لفائدة المتنازل له ويوقع دفتر شروط جديد، ويكون العقد الجديد للمدة المتبقية من عقد الامتياز الأول.

وفي حالة عدم احترام المستثمر صاحب الامتياز الذي يريد التنازل عن حق امتيازه لهذه الإجراءات والتعمد في حرمان أعضاء المستثمرة الباقين والديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ممارسة حقهم في الشفعة يكون القضاء العادي هو صاحب الاختصاص من أجل إبطال عقد¹ التنازل الذي لم يتم احترام الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ودفتر الشروط الملحق به.

ويجوز لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية إذا كان المتنازل عضو مستثمرة فلاحية جماعية، وكذا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يرفع دعوى قضائية لإعلان رغبتهم في الأخذ بالشفعة فعلى القاضي قبل الفصل في طلبهم التأكد من صفة من يثبت له حق الأخذ بالشفعة ومرتبته في إطار إحدى الحالات المحددة قانونا والتأكد كذلك من رفع الدعوى في الأجل المحددة قانونا،² وكذا لا بد من إرفاق العريضة بوصل يثبت ايداع الطالب ثمن التنازل والمصاريف لدى الموثق من قبل الذي سيحل محل المستثمر صاحب الامتياز المتنازل عن حقه.

قد يثور النزاع أيضا إذا لم يحترم المستثمر صاحب الامتياز الشروط اللازمة لإبرام عقد الشراكة كأن يبرم عقد شراكة عرفي، أو أن يبرم عقد شراكة توثيقي ولكن الموثق لم يرق بما هو ملزم به بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد الشراكة، فهنا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمكنه رفع دعوى أمام القسم العقاري أو القسم المدني من أجل إبطال عقد الشراكة المخالف للشروط.

أيضا قد يبرم المستثمر صاحب الامتياز عقد إيجار للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية فيمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية رفع دعوى لإبطال عقد الإيجار والذي عادة ما يكون عرفي لأن القانون يمنع تأجير هذه الأراضي، والموثقين يرفضون تحرير عقد الإيجار للمستثمرات الفلاحية وهنا الدعوى ترفع ضد المستثمرة الفلاحية وكذا المستأجر من الغير.

¹ تبيل إبراهيم سعد، الشفعة علما وعملا، المرجع السابق، ص 123.

² جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 27 أكتوبر 1999 ملف رقم 190693 والمنشور بالمجلة القضائية العدد 02 لسنة 2001، ص 249 أنه: " يجب أن ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار في أجل ثلاثين يوم من تاريخ الإعلان والإسقاط الحق".

كما سبق ذكره في الفصل الأول من الباب الثاني أن المستثمر صاحب الامتياز له الحق في رهن حق الامتياز للحصول على قرض لتمويل استغلاله طبقا للمادة 12 من القانون رقم 03/10، وفي حالة عدم سداد مبلغ القرض في الآجال المحددة من طرف المقرض، فللمقرض الحق في طلب الحجز على حق الامتياز¹، وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 132/06 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية إجراءات لتنفيذ الرهن ومن بينها إجراءات غير قضائية وإجراءات قضائية وبعدها وباتباع الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما المواد 721 وما يليها منه، إذ يتم رفع طلب حجز تحفظي على حق الامتياز ثم ترفع دعوى لتثبيت الحجز التحفظي، ثم تباشر إجراءات البيع بايداع قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي لدى رئيس المحكمة وبعد تحديد جلسة البيع في حالة وجود اعتراضات، فإنه يتم بيع حق الامتياز المحجوز بالمزاد العلني أمام المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها الوعاء العقاري محل الامتياز وبحكم رسو المزاد العلني ينتقل حق الامتياز للغير الراسي عليه المزاد وتستوفي الهيئة المقرضة الدائنة المرتهنة أموالها من مبلغ رسو المزاد².

إضافة إلى ما سبق ذكره فإن القاضي الجزائري يمكنه أن يختص بالفصل في بعض القضايا الناشئة عن عقد الامتياز، منها جنحة البناء دون رخصة إذا ما قام بالبناء فوق الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية دون حصوله على رخصة من الجهة المختصة.

أيضا تقوم جنحة تحويل الوجهة الفلاحية للأرض إذا ما قام المستثمر صاحب الامتياز بأي فعل قد يغير طبيعة الأرض من فلاحية إلى غير قابلة للاستغلال³، فضلا على أن هاتين الحاليتين هما من حالات فسخ عقد الامتياز ولكن ذلك لا يغني عن المتابعة الجزائية بناءً على شكوى من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تودع لدى مصالح الضبطية القضائية المختصة إقليميا (مصالح الدرك الوطني) أو لدى وكيل الجمهورية بالمحكمة التي

¹ - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 192.

² - زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، المرجع السابق، ص 96.

³ - حددت المادة 87 من القانون رقم 16/08 على عقوبة جنحة تحويل الوجهة الفلاحية للأرض بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من مائة ألف دينار إلى خمسمائة ألف دينار، وفي حالة العود تضاعف العقوبة طبقا للمادة 90 من القانون نفسه.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز
والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

تقع المستثمرة الفلاحية في دائرة اختصاصها والقانون لا يشترط شكوى في هاتين الجريمتين
وتكفي محاضر معاينة الضبطية للفعل المجرم.

أيضا قد يلجأ الشخص طالب الامتياز إلى تقديم تصريحات كاذبة أو تزوير بعض
الوثائق عند ايداعه لملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وذلك ينشأ عنه جريمة
معاقب عليها قانونا وتتم متابعته من أجل جنحة التزوير واستعمال مزور¹ أو جنحة الإدلاء
بأقرارات كاذبة على حسب الفعل الذي المادي المنسوب للمتهم.²

¹ نص قانون العقوبات في المواد 222 و 223 و 228 منه على العقوبات المقررة لجنحتي التزوير واستعمال المزور.

² حكمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 198.

المبحث الثالث: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

ينتج عن تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع، وجوب بيان القواعد الإجرائية التي تطبق في الفصل في النزاع، إن كان إداريا أو عاديا، وإخضاعه للإجراءات المتبعة أمام كل جهة، وتختص المحاكم الإدارية كما سبق تبيانه بالفصل في المنازعات التي تكون الأشخاص الإدارية طرفا فيها وذلك بعد التأكد من توافر شروط قبول الدعوى التي سبق ذكرها.

وبالرجوع إلى القانون رقم 03/10 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ودفتر الشروط الملحق به نجد أنهم تضمنوا اختصاصات عديدة منحت للإدارة (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إدارة أملاك الدولة، الوالي ممثلا عن الولاية) في إصدار قرارات مختلفة ومتنوعة، لها علاقة بعقد الامتياز الفلاحي منها قرار الفسخ الإداري لعقد الامتياز في حالة الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، أيضا قرار رفض منح حق الامتياز للمستثمر الفلاحي قبل تحرير العقد، وقرار إسقاط حق الامتياز طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

وكل هذه القرارات تحدث بطبيعتها في حالة عدم مشروعيتها وضعيات قانونية تؤدي إلى الإضرار بالأشخاص أصحاب الحقوق، ويترتب عليها نزاعات ودعاوى قضائية تكون المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في الفصل فيها والحد من تعسف الإدارة في استعمال سلطاتها، وبذلك فالمحكمة الإدارية تختص طبقا للمادة 800 من القانون رقم 09/08 بالفصل في جميع المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي والتي يكون أحد الأشخاص المعنوية العامة طرفا فيه وتتعلق هذه المنازعات أساسا باحدى أعمال الإدارة والتي تمس بحقوق المستثمر صاحب عقد الامتياز أو ورثته.¹

وقد سبق القول أن المشرع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي لتحديد اختصاص القضاء الإداري للفصل في الدعاوى الناشئة عن تطبيق القانون رقم 03/10 المتعلق بحق الامتياز

¹ جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 292.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

كما سبق له الأخذ بذات المبدأ عند الفصل في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية المستحدثة بموجب القانون رقم 19/87، وبناء عليه فالمحاكم الإدارية هي المختصة بالفصل في الدعاوى التي تجمع بين الفلاحين أو المستثمرين أصحاب الامتياز والدولة أو السلطة مانحة الامتياز سواء تعلقت بدعوى إلغاء قرار فسخ عقد الامتياز أو قرار إسقاط حق الانتفاع أو قرار رفض منح حق الامتياز وكلها عبارة عن قرارات إدارية صادرة عن جهات إدارية.

إن المستثمر صاحب الامتياز بمجرد أن يوقع دفتر الشروط مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتحصل على عقد الامتياز الصادر من مديرية أملاك الدولة بعد شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً تنشأ له حقوق وتترتب عليه التزامات كما سبق ذكره في الفصل الأول من الباب الثاني، كما أن المشرع بالمقابل منح للإدارة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومديرية أملاك الدولة والوالي صلاحيات استثنائية تتمثل في إصدار قرارات متنوعة ومختلفة تتعلق بعقد الامتياز أو المرحلة السابقة لمنحه أي مرحلة دراسة الملف المقدم من طرف المنتج صاحب حق الانتفاع بموجب القانون رقم 19/87 لتحويل حق انتفاعه إلى حق امتياز طبقاً للقانون رقم 03/10 منها ما يعتبر خطيراً مثل فسخ عقد الامتياز، ولا مجال فإنه أثناء ممارسة الإدارة لهذه الصلاحيات سوف تمس بالمراكز القانونية للأشخاص وتلحق بها أضرار، مثلاً قرار رفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز فسوف يمس بالمراكز القانونية المكتسبة للمنتفع إذا ما كان هذا القرار غير مشروع وهنا أجاز المشرع للمتضرر أو المستثمر صاحب الامتياز اللجوء إلى القضاء لرفع دعوى تختلف حسب موضوعها¹.

ومصدر المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز هو مبدأ الرقابة القضائية² على أعمال الإدارة حيث يشكل ضمانه لصاحب المصلحة كلما خالفت هذه الأخيرة نص القانون أو أساءت استعمال سلطتها في توقيع الجزاء على المستثمر الفلاحي عند مخالفته لبنود العقد

¹ - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 202.

² - جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 293.

ودفتر الشروط أو في استرجاع الأموال الممنوحة والتعويض عن ذلك فينشأ للمستثمر الفلاحي أو أحد ورثته الحق في مخاصمة الإدارة إلغاء" أو تعويضا. والدعاوى الناشئة عن عقد الامتياز والتي تختص بها المحاكم الإدارية لا تخرج عن ثلاث دعاوى هي: دعوى إلغاء قرار الوالي، ودعوى التعويض، ودعوى القضاء الكامل، وسوف نتطرق لكل دعوى على حدى.

المطلب الأول: دعوى الإلغاء

إن الدعوى القضائية هي السلطة القانونية التي يتمتع بها الأفراد ويتمكن بمقتضاها من الالتجاء إلى القضاء لطلب الحماية لحقوقهم المعتدى عليها أو لتقرير هذه الحقوق أو التعويض عن الأضرار التي تلحق بها¹.

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء

ودعوى الإلغاء هي الدعوى التي يطلب فيها من القاضي إلغاء قرار غير مشروع²، وقد عرّفها البعض بأنها طعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري، أي أنها إجراء قانوني يتم بواسطته اخطار القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا للنظر في شرعية القرارات الادارية³.

وعرّفها الأستاذ بوضياف عمار بأنها وسيلة قانونية وضعها المشرع بين يدي صاحب المصلحة للمحافظة على مبدأ المشروعية وصيانة وتكريس مفهوم دولة القانون على أرض الواقع⁴.

¹ عبد الله بن سالم باحماوي، النظام القانوني للأموال الوطنية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر 2004/2005، ص 156.

² أحمد محيو، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 151.

³ جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه نفسها، ص 294.

⁴ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 7.

كما عرّفها الأستاذ بعلي محمد الصغير بأنها الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية (الغرف الإدارية أو مجلس الدولة) والتي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوب أركانه من عيوب¹، وقد نص دستور 1996 في المادة 143 منه على أنه: " ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية " يتضح من هذا التعريف أنه يمكن رفع دعوى للطعن في القرار الإداري.

ومنه فقضاء الإلغاء هو القضاء الذي بموجبه يكون للقاضي أن يفحص القرار الإداري فإذا ما تبين له مُجَانِبَةُ القرار لقانون ما، حكم بإلغائه ولكن دون أن يمتد حكمه إلى أكثر من ذلك فليس له تعديل القرار المطعون فيه أو استبداله بقرار آخر².

ولقد نص قانون الإجراءات المدنية قبل تعديله بموجب القانون رقم 09/08 في المادة 07 والمادة 274 منه على دعوى الإلغاء مشيرا لها بالطعن المتعلق بمجلس الدولة.

الفرع الثاني/ شروط دعوى الإلغاء

لا يفصل القاضي الإداري في موضوع دعوى الإلغاء حتى ولو كان طلب المدعي مؤسسا إلا بعد التحقق من توافر عدة شروط قررها القانون منها ما هو مشترك بين دعاوى الإلغاء المرفوعة أمام المحاكم الإدارية ومجلس الدولة ومنها ما يقتصر على إحداها دون الأخرى ومنها ما هو مشترك بين دعاوى القضاء الإداري ودعاوى القضاء العادي. وإضافة إلى الشروط العامة لقبول الدعوى القضائية والتي سبق دراستها في المبحث الأول من الفصل الحالي وهي الشروط المتعلقة بالطاعن والمتمثلة في الصفة والأهلية والمصلحة، إضافة إلى الشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى والمتمثلة في كتابة العريضة وشهرها وكذا وجوب التمثيل بمحام فإنه توجد شروط تختص بها الدعوى الإدارية لاسيما دعوى الإلغاء وتتمثل في شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه وكذا أجل الدعوى.

¹ محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 31.

² سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، (قضاء الإلغاء)، المرجع السابق، ص 305.

أولا/ الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه

لقد اعترف المشرع الجزائري في قانون مجلس الدولة، القانون العضوي رقم 01/98 وتحديدًا في المادة 9 منه باختصاص مجلس الدولة بالنظر في المنازعات المتعلقة بالقرارات الإدارية، كما ذكر المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية عبارة "القرار الإداري"¹ إلا أنه لم يحدد المقصود بالقرار الإداري تاركًا الأمر للفقهاء والقضاء².
لذا وجب علينا الرجوع إلى الفقه لتعريف القرار الإداري، إذ عرّفه البعض بأنه إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين، واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إحداث أثر قانوني معين متى كان ذلك ممكناً وجائزاً قانوناً وكان الباعث عليه تحقيق مصلحة عامة³.
وقد عرّفه الأستاذ عمار بوضياف بأنه تعبير إرادي صادر عن جهة إدارية بالإرادة المنفردة ويحدث آثاراً قانونية⁴.

¹ لقد ذكر المشرع أيضاً ذكر عبارة "القرار الإداري" في المادة 30 من قانون الوظيفة العامة، وكذلك في المادة 183 من قانون العقوبات، الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المعدل والمتمم وحدد عقوبة لمن يخالف القرارات المتخذة قانوناً من طرف السلطة الإدارية إذا لم تكن الجرائم الواردة بها معاقبا عليها بنصوص خاصة وذلك بنص المادة 459 منه، وفي قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 ذكر المشرع عبارة "القرار الإداري" عدة مرات إذ نص في المادة 801 منه على اختصاص المحاكم الإدارية في الفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية والبلدية، والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية والمؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية، وكذا في المادة 819 والمادة 829 التي نصت على آجال الطعن أمام المحكمة الإدارية ضد القرار الإداري فنصت على أنه يوجد قرار إداري فردي وقرار إداري تنظيمي أو جماعي، وفي المادتين 837 و833 نص المشرع على وقف تنفيذ القرار الإداري، وفي المادة 901 نص على اختصاص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية.

² عمار بوضياف، القرار الإداري، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2007، ص 12، و 13.

³ رأفت فودة، عناصر وجود القرار الإداري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، دون ذكر الطبعة، 1999، ص 47.

⁴ عمار بوضياف، القرار الإداري، المرجع نفسه، ص 17.

وعرّفه البعض بأنه العمل القانوني الانفرادي الصادر عن الإدارة والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة، أو أنه ذلك التصرف القانوني الذي يفصح عن الإرادة المنفردة للإدارة قصد إحداث أثر مركز قانوني أو التأثير عليه بالتعديل أو الإلغاء¹. كما عرّفه البعض بأنه عمل قانوني صادر عن سلطة إدارية مختصة بالإرادة المنفردة ويحدث أثرا قانونيا².

وفي تعريف آخر للقرار الإداري ورد عن الأستاذ الدكتور فؤاد مهنا بأنه عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم.

وعرّفه القضاء المصري بأنه إفصاح الإدارة المختصة في الشكل الذي يتطلبه القانون عن إرادتها الملزمة، بما لها من سلطة عامة بمقتضى القوانين واللوائح وذلك بقصد إحداث أثر قانوني معين يكون ممكنا وجائزا قانونا ابتغاء مصلحة عامة³.

والإفصاح يقصد به أن تظهر الإدارة إرادتها سواء بتعبير صريح منها، أو باتخاذها موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً فيه في دلالاته على ما اتجهت إليه، كما أن عبارة إحداث مركز قانوني فهناك من دفع بأنه يفهم منها أنها تتضمن فقط إنشاء المركز القانوني بداءة في حين أن القرار الإداري يتسع لشمول تعديل أو إلغاء المراكز القانونية القائمة وليس فقط إحداثها أي إنشائها.

إلا أن كلمة الإفصاح لا تعني فقط معنى الإنشاء وإنما أيضا التأثير في المركز القانوني القائم بالتغيير أو الإلغاء، لأنه في كل الحالات سنكون أمام مركز قانوني جديد أحدثه القرار الإداري.

¹ محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 6.

² محمد كنانة، المقال السابق، ص 151.

أنظر أيضا عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2003، ص 21.

³ محمد فؤاد عبد الباسط، القرار الإداري (التعريف والمحتويات النفاذ والانقضاء)، دار الفكر الجامعي، مصر 2000، ص 7.

أنظر أيضا: أنور حمادة، القرارات الإدارية ورقابة القضاء، دار الفكر الجامعي، مصر 2004، دون ذكر الطبعة، ص 2.

ويظهر القرار الإداري على ضوء الاجتهاد القضائي بأنه العمل الذي يمكن الطعن فيه أمام هيئات القضاء الإداري¹، هذا في ظل الفقه الفرنسي، لكن الفقه الجزائري عرّف القرار الإداري دون ربطه بالواقع الجزائري بل ربطه بشروط قبول دعوى الإلغاء، لكن إذا أردنا تحديد ماهية القرار الإداري بالنظر إلى صفاته فإننا نلجأ إلى تعريفه بالنظر إلى عناصره المادية².

وجل التعريفات الفقهية السالفة الذكر تتفق على خصائص أساسية للقرار الإداري وهي³:

* القرار الإداري عمل أو تصرف قانوني.

* القرار الإداري صادر عن سلطة إدارية مختصة.

* القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة.

وهناك من يضيف خاصية إحداث أثر قانوني إذ أن فقه القانون الإداري في فرنسا ومصر، أجمع على أن القرار الإداري إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها المنفردة، والملزمة بقصد إحداث أثر قانوني معين.

¹ وتجدر الملاحظة إلى أن القرارات الإدارية عدة أنواع حيث يمكن تقسيمها إلى:

- قرارات بسيطة وقرارات مركبة من حيث تكوينها.

- قرارات منشئة وقرارات كاشفة من حيث مدى ترتيب الأثر القانوني.

- قرارات قابلة للرقابة القضائية وقرارات غير قابلة للرقابة القضائية (أعمال السيادة) من حيث مدى إمكانية الطعن القضائي فيها.

- قرارات قابلة للرقابة القضائية وقرارات غير قابلة للرقابة القضائية (أعمال السيادة) من حيث مدى إمكانية الطعن القضائي فيها.

إلا أن أهم التصنيفات هي تلك التي تقسم القرارات الإدارية:

* بالاعتماد على الجهة التي أصدرتها (المعيار العضوي / الشكلي)، قرارات الإدارة المركزية، وقرارات الإدارة اللامركزية.

* أو بالنظر إلى مضمونها وطبيعتها المراكز القانونية المتعلقة بها (المعيار المادي / الموضوعي)، القرارات الفردية والقرارات التنظيمية.

راجع: - محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، المرجع السابق، ص 8.

- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، المرجع السابق، ص 23 وما بعدها.

- سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، دون ذكر الطبعة، 2006، ص 173 وما بعدها.

² مجلة الإدارة عدد 2 لسنة 1995، ص 9.

³ محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 71-72.

فالإفصاح عن الإرادة أو التعبير عنها لا غنى عنه لميلاد وظهور القرار الإداري ودون الإفصاح لا نكون أمام قرار إداري وإنما أمام أعمال مادية¹.

وكما سبق ذكره فإن عقد الامتياز صادر عن إدارة عمومية وأحد أطرافه إداري ومنذ إيداع الطالب ملف تحويل حق انتفاعه إلى حق امتياز إلى غاية مرحلة اصدار عقد الامتياز وكذا سريانه بل وحتى مرحلة انتهائه سواء بانتهاء مدة أو بطلب من المستثمر أو بفسخه فإن الإدارة تصدر عدة قرارات بشأن كل مرحلة منها قرار رفض تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز وقرار فسخ عقد الامتياز وقرار استرجاع الحق العيني إلى غيرها وكلها قابلة للطعن فيها أمام المحكمة الإدارية بدعوى الإلغاء².

ثانيا/ شرط المدة أو الميعاد

إن الدعوى الإدارية تختلف عن الدعوى المدنية، فهذه الأخيرة التي لم يحدد القانون بصفة عامة آجالا لرفعها طالما لم يسقط الحق المطالب به بالتقادم، أما الدعوى الإدارية فقد ضبط المشرع رفعها بمواعيد محددة حرصا منه على استمرار الأوضاع الإدارية، ويعد شرط الميعاد من النظام العام ويمكن للقاضي الإداري إثارته من تلقاء نفسه وفي أية مرحلة كانت عليها الدعوى³.

وتختلف مواعيد رفع دعوى الإلغاء المرفوعة أمام المحكمة الإدارية عنها بالنسبة لميعاد دعوى الإلغاء التي ترفع أمام مجلس الدولة كهيئة قضاء درجة أولى⁴، وقد نص القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 829 منه على أن أجل رفع

¹ عمار بوضياف، القرار الإداري، المرجع السابق، ص 15.

² جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 296.

³ عبد العزيز نويري، المقال السابق، ص 84.

⁴ رشيد خلفوني، المرجع السابق، ص 119، ويقصد بالمرحلة الإدارية الإجراءات بما فيها شرط المدة المتعلقة بها قبل اللجوء إلى القضاء.

الدعوى أمام المحكمة الإدارية هو 4 أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي لنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي¹. ويجوز للشخص خلال هذه المدة وقبل رفع دعواه أن يتقدم بتظلم إلى الجهة الإدارية مصدره القرار، ويعد سكوت هذه الجهة عن الرد خلال مدة شهرين بمثابة رفض للتظلم، وفي هذه الحالة يستفيد المتظلم من شهرين من تاريخ تبليغه بالقرار ليرفع دعواه أمام المحكمة الإدارية أو أمام مجلس الدولة عندما يكون هذا الأخير مختصا بنظر الدعوى، كأول وآخر جهة، وفي حالة رد الإدارة عن التظلم فأجل شهرين يسري من تاريخ تبليغ الرد للمتظلم، حسب المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وتجدر الملاحظة إلى أنه لما كان القرار الإداري² يتسم بالطابع التنفيذي، فإن الدعوى المرفوعة لإلغاء هذا القرار لا توقف سريان القرار المطعون فيه وإن رغب المعني توقيفه وجب عليه رفع دعوى استعجالية أمام نفس الجهة القضائية الإدارية طبقا للمادة 834 من القانون رقم 09/08.

هذا وإن المشرع الجزائري في تحديده أجل الطعن في قرار الوالي الصادر بصدد عقد الامتياز في ظل القانون رقم 03/10 قد خرج عن القواعد العامة والتي كانت تحدد مدة الطعن بأربعة أشهر طبقا لما سبق ذكره، إذ حدده بشهرين ضد قرار الوالي المتعلق بفسخ عقد الامتياز والذي قلنا أنه يعتبر فسخ إداري بموجب المادة 28³ منه، بينما فيما يخص قرار رفض طلب منح الامتياز أي رفض طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أو قرار إسقاط حق الامتياز فلم يحدد المشرع أجل الطعن فيهما فهل هذا يعني أن أجل الشهرين يتعلق بكل القرارات الصادرة عن الوالي والمتعلقة بعقد الامتياز أو أن نطبق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي احتساب أجل شهرين؟

¹ نصت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

² أنظر: عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 94 و 95.

³ نصت المادة 28 من القانون رقم 03/10 على أنه: "... و يكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين (2) ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وتحسب مدة الطعن ضد القرار الإداري الصادر عن الوالي كاملة وتامة طبقا لقاعدة المواعيد كاملة إذ يبدأ حسابها من اليوم الموالي لإعلان القرار¹ عن طريق التبليغ بالنسبة للقرار الفردي²، وعن طريق النشر بالنسبة للقرار التنظيمي³.

¹ محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص13.

أنظر أيضا: عبد العزيز السيد الجوهري، المرجع السابق، ص125.

² تنص المادة 35 من المرسوم رقم 131/88 على أنه: "لا يحتج بأي قرار ذي طابع فردي على المواطن المعني بهذا القرار إلا إذا سبق تبليغه إليه قانونا، هذا إن لم يكن هناك نص قانوني أو تنظيمي مخالف".

³ يقصد بالتبليغ والنشر ما يلي:

أ-/ التبليغ أو الإعلان: إذ لا تسري آثار القرار الإداري الفردي تجاه الشخص أو الأشخاص المعنيين إلا من تاريخ تبليغه، وإعلانه إليهم بموجب توصيل مضمون القرار إلى علمهم شخصيا، وهذا ما نصت عليه المادة 35 من المرسوم رقم 131/88.

ويقصد بالقرار الفردي³ القرار الذي تصدره إحدى الجهات الإدارية، ويتعلق إما بفرد معين أي بمركز قانوني ذاتي وشخصي، مثلا قرار إداري بعزل موظف أو يتعلق بمجموعة من الأفراد، محددين بذواتهم مثلا مرسوم رئاسي بتعيين قضاة. ويتم التبليغ طبقا للوسيلة التي حددها القانون أو يكون بواسطة البريد، وعن طريق النشر مثلا القرارات الجماعية عادة يتم نشرها في الجريدة الرسمية، أو جريدة وطنية يومية أو التعليق في الأماكن المخصصة لذلك كلوحة الإعلانات بالبلدية. كما يمكن استعمال الوسائل الإعلامية الحديثة، كالإنترنت والبريد الإلكتروني يوفي هذا الصدد تنص المادة 323 مكرر 1 من القانون المدني على أنه: "يعتبر الإثبات بالكتابة في الشكل الإلكتروني كالإثبات بالكتابة على الورق شرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها وأن تكون معدة ومحفوظة في ظروف تضمن سلامتها".

ب/- النشر: ويكون النشر عادة بالنسبة للقرار التنظيمي الذي هو اللائحة أو العمل الإداري الذي تصدره الإدارة العامة وتتضمن قواعد عامة ومجردة كالقوانين الصادرة عن السلطة التشريعية (البرلمان بغرفتيه) إذ يتعلق بمركز قانوني عام، ولا تسري آثار القرار التنظيمي ولا تترتب عليه الحقوق والالتزامات تجاه الأفراد إلا بنشره وفقا للطريقة الواردة بالقانون كون سلطته مقيدة وفي غياب النص القانوني تكون للإدارة سلطة تقديرية في اختيار الوسيلة الملائمة لنشر قراراتها بما يكفل إعلام الجمهور بها ولعل النشر أهم وسيلة فعالة لإعلام الأشخاص بالقرار طبقا لمبدأ الشفافية وهذا وقد نصت المادة 8 من المرسوم رقم 131/88 على أنه: "يتعين على الإدارة أن تطلع المواطنين أن تستعمل وتطور أي سند مناسب للنشر والإعلام".

كما نصت المادة 9 من ذات المرسوم على أنه: "يتعين على الإدارة أن تنشر بانتظام التعليمات والمناشير والمذكرات والآراء التي لها علاقات بالمواطنين إلا إذا وردت أحكام مخالفة في التنظيم الجاري به العمل".

إذا لم يتقرر هذا النشر صراحة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية والشعبية فإنه ينجز في النشرة الرسمية للإدارة المعنية التي يتم إعدادها ونشرها وفقا لأحكام التنظيم الجاري به العمل".

ولا بد أن يكون النشر واقيا شاملا لعناصر القرار ومضمونه بطريقة واضحة لا لبس ولا غموض فيها لصورة تمكن صاحب الشأن من البيانات الضرورية للقرار بحيث لا يكون النشر مجرد تنبيه لذوي الشأن بوجوده.

أ- كيفية حساب المدة

إن مدة ميعاد رفع الدعوى القضائية بصفة عامة ودعوى الإلغاء بصفة خاصة تخضع لمبدأ حساب المدة كاملة بالساعات والأيام والشهور في بدايتها ونهايتها، وتطبيقاً لمبدأ أن تكون مدة رفع دعوى الإلغاء كاملة وتامة يبدأ ميعاد رفع دعوى الإلغاء من الساعة صفر لليوم الموالي للعلم بالقرار الإداري المطعون فيه بعدم الشرعية لوسائل العلم المقررة، بحيث لا يحتسب اليوم الذي يقع فيه العلم أي لا يحسب اليوم الذي يبلغ أو ينشر فيه القرار، وأن اليوم الأخير لسقوط الميعاد لرفع وقبول دعوى الإلغاء لا يحسب ضمن المدة بل تنتهي المدة في اليوم الموالي لسقوط الميعاد¹.

ب- حالات قطع المدة

وهي حالات إذا توافرت إحداها يتوقف الميعاد ويعاد حسابه بصورة كاملة من جديد ولقد نص المشرع الجزائري على حالات انقطاع آجال الطعن على سبيل الحصر في المادة 832 وهي²:

◀ الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة: كأن يرفع المستثمر صاحب الامتياز والذي هو صاحب المصلحة دعوى إلغاء ضد قرار الوالي سواء المتعلق بفسخ أو إسقاط حق الامتياز أو رفض منح الامتياز أمام محكمة إدارية ليست المحكمة المختصة فإن أجل الشهرين سينقطع.

◀ طلب المساعدة القضائية: إذ يتوقف ميعاد الطعن من تاريخ إيداع طلب المساعدة القضائية لدى الجهة المختصة وتكمل المدة من تاريخ الرد قبولاً أو رفضاً بحيث إذا قدم المستثمر صاحب الامتياز خلال مدة سريان ميعاد دعوى الإلغاء طلباً للمساعدة القضائية، أي طلب إعفائه من الرسوم القضائية³ وطلبه بإعفائه من شرط

¹ -عمار عوابدي، المرجع السابق، ص395.

² -عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 95.

³ -نصت المادة 57 من القانون رقم 01/16 المتضمن التعديل الدستوري على أنه " للأشخاص المعوزين الحق في المساعدة القضائية".

استعمال محامي أو تعيين محامي من طرف الدولة، فإن ميعاد دعوى الإلغاء ينقطع إلى غاية رد السلطات المختصة بالنظر في طلب المساعدة القضائية¹.

◀ وفاة المدعي أو تغيير أهليته: إذ أنه إذا توفي الطاعن المستثمر صاحب الامتياز خلال سريان ميعاد رفع دعوى الإلغاء أو فقد أهليته كأن يجبر عليه أو يصبح معتوها أو مجنوناً فإن ميعاد رفع دعوى الإلغاء ينقطع إلى غاية قيام ورثته مقامه أو إلى أن يعين القيم في حالة تغيير الأهلية.

◀ القوة القاهرة أو الحادث الفجائي: إذ يترتب على وجود قوة القاهرة مثلاً فيضان أو زلزال وقف سريان ميعاد الطعن ويعاد حسابه بعد زوال هذه القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ.

ثالثاً/ أوجه دعوى إلغاء قرار الوالي

لقد تعرضنا لشروط رفع دعوى إلغاء قرار الوالي إلا أنها لا تكفي وحدها بل لابد من ذكر السبب الذي بتوافره تقبل دعوى الإلغاء ويصدر الحكم بإلغاء هذا القرار، أي أنه على المستثمر صاحب الامتياز ذكر العيب الذي شاب قرار الوالي وجعله مخالفاً للقانون وغير مشروع وحتى يكون ذلك وجب مطابقة قرار الوالي بالقواعد القانونية المتصلة بعناصر القرار الإداري، فإذا وجد تطابق بين عناصر القرار الإداري بقرار فسخ عقد الامتياز أو قرار رفض منح الامتياز أو قرار إسقاط حق الامتياز فإن دعوى إلغاء هذا القرار ترفض حتماً لعدم التأسيس وحالات وأوجه إلغاء القرار الإداري هي²:

- عيب السبب.
- عيب عدم الاختصاص.
- عيب المحل (مخالفة القانون).

¹ أنظر: الأمر رقم 57/71 المؤرخ في 5 أوت 1971 المتعلق بالمساعدة القضائية المعدل والمتمم بالقانون رقم 06/01 المؤرخ في 22 ماي 2006 .

² راجع أكثر محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، ص 63. راجع أيضاً عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 499.

- عيب الشكل والإجراءات.

- عيب الانحراف بالسلطة والتعسف فيها.

1- عيب الاختصاص

إن عيب الاختصاص هو وجه من أوجه عدم شرعية القرار الإداري ومنه قرار الوالي المتعلق بعقد الامتياز، ومعناه أنه إذا صدر القرار الإداري من شخص أو هيئة غير مختصة أي ليست له الصفة القانونية لإصداره فهو معرض للإلغاء¹.

فالوالي هو صاحب الصفة في إصدار قرار فسخ عقد الامتياز إداريا وكذا إصدار قرار رفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وكذا إصدار قرار بإسقاط حق الامتياز عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بإحدى التزاماته أو تخليه عن حق الامتياز بعدم تقديمه لملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال التي حددها القانون 03/10، ولا يمكن أن تصدر هذه القرارات من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو مدير أملاك الدولة لعدم اختصاصهم بذلك، وبالتالي لن يكون لدينا عيب الاختصاص كسبب لرفع دعوى إلغاء قرار فسخ عقد الامتياز مثلا إذا ما صدر هذا الأخير عن الوالي.

2- عيب انعدام السبب

يقصد بالسبب في القرار الإداري هو مجموعة الوقائع التي سبقت القرار وأدت إلى إصداره² فهو الدافع والمحفز لإصدار القرار الإداري، وقد عرّفه البعض بأنه الحالة الواقعية أو القانونية السابقة على القرار أو الدافعة لتدخل الإدارة³ لإصداره ليكون مشروعاً وموجوداً وقائماً وقت صدور القرار، وغالبا ما يكون مجموعة العناصر القانونية والواقعية التي تسمح للإدارة بالتصرف بإصدار القرار الإداري فإذا انعدم عنصر السبب في القرار الإداري ينتج عنه بطلان هذا الأخير.

¹- أنظر: عمار بوضياف، القرار الإداري، المرجع السابق، ص 89 وما بعدها.

²- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول (قضاء الإلغاء)، المرجع السابق، ص 793.

- عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق، ص 230.

- محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 347.

³- حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2005، ص

وفيما يخص قرار الوالي بفسخ عقد الامتياز فهو قرار إداري ولا يتصور أن لا يكون بلا سبب بل أنه صدر أو أنشأ بناءً على توافر حالة قانونية تتمثل في وجود مركز قانوني لصاحب الحق العقاري، وهذا السبب كافي لإصداره، ولا يمكن أن يصدر قرار بفسخ عقد الامتياز أو قرار برفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مثلا ويوقعه الوالي دون أن يكون له سبب ذلك أن فسخ عقد الامتياز مثلا يصدر بعد إجراء تحقيق من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويثبت بأن المستثمر صاحب الامتياز أخل بأحد التزاماته القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 أو التعاقدية المنصوص عليها في عقد الامتياز ودفتر الشروط مثلا قيام المستثمر صاحب الامتياز بالتصرف بالبيع لأجزاء من الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز للغير بموجب عقد عرفي أو قيامه بالبناء فوق هذه الأراضي مما يؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية.

3- عيب الشكل والإجراءات: يقصد بعيب الشكل والإجراءات هو المظهر الذي رسمه المشرع للقرار والخطوات التي يجب إتباعها حتى يصدر القرار الإداري، فإذا خالفت الإدارة الشكل الذي قرره القانون للقرار أصبح هذا الأخير معرضا للإلغاء من طرف القضاء الإداري¹.

وقرار فسخ عقد الامتياز لم يحدد له المشرع الجزائري شكل ونموذج محدد كما فعل في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 لكنه يصدر وفقا للشكل العام للقرارات الإدارية ولا بد من توقيعه من طرف مصدره أي الوالي ولكن حدد له المشرع إجراءات لا بد من إتباعها مثلا معاينة المخالفة التي ارتكبه المستثمر صاحب الامتياز من طرف محضر قضائي بناءً على طلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإعذار المستثمر صاحب الامتياز بالكف عن المخالفة كما سبق شرحه في الفصل الأول من الباب الثاني من هذه الدراسة.

¹ أنظر عمار عوابدي، المرجع السابق (النظرية العامة)، ص 516 وما بعدها.

أنظر أيضا عمار بوضياف، الوجيز في القرار الإداري، المرجع السابق، ص 136.

4- عيب إساءة استعمال السلطة

يقصد بعيب إساءة استعمال السلطة¹ انحراف الإدارة في استعمال السلطة المخولة لها قانوناً، أي أن تُسيء استعمالها وتسعى إلى تحقيق أهداف وغايات غير مشروعة، إن لم نقل شخصية بدل المصلحة العامة.

والقرار الإداري المشوب بعيب الانحراف في السلطة هو قرار إداري سليم من الناحية القانونية ومستوفي لكل عناصره إلا أن رجل الإدارة عندما أصدره كان لأجل تحقيق مصالح وأغراض ذاتية أو خاصة.

فهذا العيب يتعلق بهدف القرار الإداري والغاية منه وقرار الوالي المتعلق بفسخ عقد الامتياز كونه قرار إداري فله هدف يتمثل في إنهاء حق الامتياز الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز المخالف لالتزاماته القانونية والتعاقدية وكذا استرجاع حق الانتفاع بالأراضي الفلاحية والأموالك السطحية المتصلة بها والذي كان ممنوح للمستثمر صاحب الامتياز بصفتها مالكة لحق الرقبة على هذه الأملاك، فالوالي عندما يصدر قرار فسخ عقد الامتياز فهو لا يهدف لتحقيق غرض ذاتي أو مصلحة خاصة بل لتحقيق الأهداف العامة السابقة الذكر.

5- عيب مخالفة القانون (عيب المحل)

وهذا العيب يتعلق بمحل القرار الإداري فإذا كان مضمون وموضوع القرار الإداري مخالف للقانون فيكون عرضة للإلغاء، وكما سبق شرحه فالقرار الإداري له أثر قانوني يترتب مباشرة بعد إصداره².

وقرار الوالي المتعلق بفسخ عقد الامتياز أو إسقاط حق الانتفاع عند إصداره يكون ذلك بناء على وثائق وتحقيقات معمقة، لكن فيما بعد إذا اتضح أنه لا يوجد دليل كافي فهنا يمكن رفع دعوى إلغاء القرار ويكون وجه الطعن فيها عيب المحل أو مخالفة القانون، مثلاً قرار الوالي بفسخ عقد الامتياز بسبب كون المستثمر صاحب الامتياز له موقف معادي لثورة التحرير الوطني فإذا تبين فيما بعد أن التحقيق الذي أجري من طرف المصالح المعنية التي اعتمد

¹ أنظر سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول (قضاء الإلغاء)، المرجع السابق، ص 728.

² أنظر عمار عوايدي، المرجع السابق، ص 516.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

عليها الوالي، غير صحيح وتبين فيما بعد بأن المستثمر صاحب الامتياز لم يكن له موقف معادي للثورة وأن التحقيق بني على شهادات غير صحيحة فإنه يمكن للمعني الذي صدر بشأنه قرار بفسخ عقد امتيازه أن يرفع دعوى إلغاء هذا القرار مسببا دعواه على عيب المحل أو مخالفة القانون.

ومما نخلص له أن القرار بفسخ عقد الامتياز والصادر عن الوالي وكذا القرار برفض طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز والقرار بإسقاط حق الامتياز، والذي يكون محل دعوى إلغاء الناشئة عن عقد الامتياز هو قرار إداري يتضمن تصرف قانوني وصادر بالإرادة المنفردة للوالي الذي هو سلطة إدارية ويحدث أثرا بالغير الصادر في حقه القرار أي المستثمر صاحب الامتياز.

رابعاً/ آثار دعوى إلغاء قرار الوالي

إن القرارات الإدارية لها طابع تنفيذي أي أنها قابلة للتنفيذ بمجرد صدورها ولا تحتاج إلى إجراءات خاصة فتعتبر كل القرارات الإدارية التي تصدر عن مختلف الإدارات العمومية نافذة حيال الإدارة التي أصدرتها والأفراد المخاطبين بها بعد تبليغهم بها، خلافا لما هو سائد في القانون الخاص إذ أن الأفراد لا يمكنهم اقتضاء العدالة بأنفسهم بل يجب عليهم اللجوء إلى القضاء لحل نزاعاتهم، واقتضاء حقوقهم بواسطة أحكام تصدرها الجهات القضائية والتي تصبح نافذة بعد استيفاء اجراءات معينة، فالجهات الإدارية لها أن تنفذ قراراتها مباشرة وبنفسها ولو عن طريق القوة ودون اللجوء إلى الجهات القضائية لما للإدارة من سلطة إلا أن المشرع الجزائري قيّد من سلطة الإدارة بنصه على حق الأفراد المتضررين من قرارات الإدارة في اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للطعن في قرارات الإدارة وتكون الإدارة مدعى عليها في هذه الدعاوى ويقع عبء إثبات الضرر على المدعي.

وما تجدر الإشارة إليه أن رفع دعوى إلغاء للقرار المطعون فيه أمام المحكمة الإدارية كما في موضوع دراستنا مثلا دعوى إلغاء قرار فسخ عقد الامتياز لا يوقف تنفيذه نظرا للطابع التنفيذي لهذا القرار بل لا بد على المستثمر صاحب الامتياز رفع دعوى استعجالية أمام

المحكمة الإدارية لوقف تنفيذ قرار فسخ عقد الامتياز طبقا للمادتين 833 و 934 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

إذن حتى يتمكن المستثمر صاحب الامتياز من وقف تنفيذ قرار الوالي المتعلق بفسخ عقد الامتياز أو قرار إسقاط حق الامتياز لابد أن يرفع دعوى إلغاء أمام قاضي الموضوع بالمحكمة الإدارية، ودعوى استعجالية في ذات الوقت أمام قاضي الاستعجال بالمحكمة الإدارية ولا يمكنه أن يرفع دعوى استعجالية لوقف تنفيذ القرار دون أن يرفع دعوى إلغاء، وهو المعمول به أمام القضاء العادي مثلا دعوى الطرد من عقار ترفع أمام قاضي الموضوع ودعوى وقف أشغال الحرث والبذر ترفع أمام قاضي الاستعجال (القسم العقاري بالمحكمة أصبح به قسم عقاري استعجالي وقسم عقاري عادي ينظر في دعوى الموضوع). وتهدف دعوى وقف تنفيذ القرار إلى عدم ترتيب القرار لآثاره لفترة زمنية معينة بصفة استثنائية مثلا إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء.

وطبقا للمادة 836 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن تشكيلة القضاة بالمحكمة الإدارية التي ترفع أمامها دعوى إلغاء قرار الوالي المتعلق بعقد الامتياز هي التي تفصل في دعوى وقف تنفيذ هذا القرار بموجب أمر مسبب، وقد تقبل المحكمة الإدارية دعوى وقف التنفيذ وتأمّر بوقف تنفيذ قرار الوالي، وإما أن ترفضه وترفض الدعوى، وفي كلتا الحالتين لابد من ذكر حيثيات وأسباب الأمر الفاصل في دعوى وقف التنفيذ والذي يبلغ للخصوم والإدارة المعنية أي الوالي في أجل 24 ساعة ويكون قابلا للاستئناف أمام المحكمة الإدارية الاستئنافية.

¹ نصت المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر، بناء على طلب الطرف المعني، بوقف تنفيذ القرار الإداري."

ونصت المادة 834 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على أنه: " تقدم الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة. لا يقبل طلب وقف تنفيذ القرار الإداري، ما لم يكن متزامنا مع دعوى مرفوعة في الموضوع، أو في حالة التظلم المشار إليه في المادة 830 أعلاه. "

إن دعوى إلغاء قرار الوالي المتعلق بالمستثمرات الفلاحية طبقاً للقانون رقم 03/10 هي من الاختصاص الأصلي للقاضي الإداري أي المحاكم الإدارية¹، وبناء عليه فالمتضرر من القرار أي المستثمر صاحب الامتياز هو الذي يرفع دعوى الإلغاء ويلتمس من المحكمة القيام بمراقبة مدى مشروعية قرار الإدارة ممثلة في شخص الوالي الصادر بإرادته المنفردة، والحكم بإلغائه كلياً أو جزئياً، وبذلك فدعوى الإلغاء تهدف إلى تحقيق احترام مبدأ المشروعية، وحماية الصالح العام، وضمان حقوق الأفراد وحررياتهم من تعسف الإدارة بالإضافة إلى الدفاع عن المصلحة الذاتية للطاعن المستثمر صاحب الامتياز، وتنتج عن عقد الامتياز عدة دعاوى إلغاء لقرارات نذكر منها:

أ/ دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض طلب الامتياز

كما نعلم فطلب الحصول على حق الامتياز يكون بتقديم ملف أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي حالة توافر الشروط اللازمة والمحددة بموجب القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10 فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يحرر دفتر الشروط وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم رقم 326/10 ويوقعه رفقة المستثمر صاحب الامتياز، أما إذا تبين وأن الملف يحتاج إلى تحقيق أو إكمال بعض الوثائق والمعلومات سواء تعلقت بطالب الامتياز أو بالوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها فإنه طبقاً لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، فإن مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يرسل الملف إلى اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 7 من نفس المرسوم والتي يترأسها الوالي، وبعد دراسة اللجنة للملف وفي حالة إصدارها قراراً بقبول الملف فإن الوالي يرسل القرار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاستكمال الإجراءات وتحرير دفتر الشروط ومن ثمة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز طبقاً للشكليات المنصوص عليها في المادة 5 من المرسوم التنفيذي 326/10، أما إذا رفضت

¹ محمود حمودة صالح، التكييف الفقهي والقانوني لعقود إيجارات الأراضي الحكومية، مكتبة وهبة، طبعة 2007، ص 143.

² أحمد العريزي، قضاء الإلغاء، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، مصر، دون ذكر الطبعة، 1994، ص 94.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

اللجنة الطلب فإنها تصدر قرارا برفض منح الامتياز ويعلم الوالي المعني بالقرار ويرسل نسخة منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي هذه الحالة يكون للطالب الحق في الطعن في قرار الرفض برفعه دعوى أمام الجهة القضائية المختصة أي أمام المحاكم الإدارية، وما نلاحظه أن المشرع قد أغفل عنصر أساسي وهو عدم ذكره لمواعيد الطعن في القرار الإداري وفي هذه الحالة يمكن الرجوع إلى القواعد العامة¹ في حساب مواعيد الطعن القضائي أي باعتبار القرار الصادر عن الوالي برفض منح الامتياز قرار إداري فإن الطعن فيه يكون في الآجال المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بموجب نص المادة 829 منه والتي نصت على أجل أربعة أشهر من يوم تبليغ القرار الفردي تبليغا شخصيا، وأنه يتعين شهر العريضة الافتتاحية بالمحافظة العقارية²، ويؤسس طلب إلغاء قرار الوالي على أسس قانونية تكون في صلب النزاع، منها عيب الاختصاص، وعيب مخالفة القانون³، وكلها تدخل على القرار الإداري فتجعله عرضة للإلغاء⁴.

وأن قرار الوالي برفض منح الامتياز يلغي حقوق عينية عقارية اكتسبت مركزا قانونيا في ظل قانون المستثمرات الفلاحية رقم 19/87 تتمثل في حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية المشكلة للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، ومنه فقرار الوالي برفض منح الامتياز يكون قد خالف قواعد قانونية⁵، ويعتبر قرار الوالي قرار تمهيدي سابق لإبرام عقد الامتياز ويكون منفصل عنه وقابلا للطعن فيه أمام المحاكم الإدارية⁶.

¹ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، (نظرية الاختصاص) الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 1998، ص 121.

² تنص المادة 14 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 92 لسنة 1975.

³ محمد فؤاد عبد الباسط، المرجع السابق، ص 197.

⁴ محمود حلمي، القضاء الإداري، الطبعة الثانية، منشورات دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الثانية، 1977، ص 98.

⁵ عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 1979، ص 222.

⁶ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، المرجع السابق، ص 181.

ب/ دعوى إلغاء قرار الوالي المتضمن إسقاط حق الامتياز

لقد منح القانون رقم 03/10 سلطة للوالي لإسقاط حقوق المستثمرين أصحاب الامتياز بموجب قرار منه وذلك في حالة تخليهم عن حق الامتياز، على عكس ما كان عليه الأمر في ظل القانون رقم 19/87 الذي كان يشترط أن يكون الإسقاط بموجب قرار صادر من الجهات القضائية، إذ نصت المادة 30 من القانون رقم 03/10 على أنه يمنح للمستثمرين الفلاحين المذكورين في المادة 5 منه وهم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي¹ أجل حدده القانون بـ 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية والذي يوافق 2010/08/18، وذلك من أجل إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعند انقضاء الأجل بعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون هم وورثتهم متخليين عن حقوقهم.

وهذا ما أكدته المادة 9 من المرسوم التنفيذي 326/10، ويتم الطعن في قرار الوالي القاضي بإسقاط حق الامتياز بموجب دعوى قضائية² يرفعها المعني أمام المحكمة الإدارية، طبقا لأحكام من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أساس عيب الخطأ في تطبيق النصوص القانونية، ويظهر هذا الخطأ في حالة عدم مراعاة مصدر القرار أي الوالي الشروط الضرورية التي يحددها القانون، منها ضرورة التحقق من حدوث الوقائع التي استندت إليها الإدارة في إصدارها للقرار.

مثلا نذكر أنه من بين الشروط اللازم توافرها في طالب حق الامتياز أن لا يكون لديه سلوك غير مشرف تجاه ثورة التحرير الوطني، فإذا منح الوالي شخص كان مستفيد من حق الانتفاع الدائم في ظل القانون رقم 19/87، حق الامتياز بموجب القانون رقم 03/10 بعد أن تقدم المعني بطلب لتحويل حق انتفاعه لحق امتياز وتحصل على عقد امتياز إلا أنه

¹ حسن مصطفى حسن، القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 1993، ص 88.

أنظر أيضا أحمد العزيمي، قضاء الإلغاء، المرجع السابق، ص 101.

² جيلالي بلحاج، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 298.

تبين فيما بعد أن لديه سلوك غير مشرف تجاه ثورة التحرير الوطني فهنا يمكن للوالي إصدار قرار بفسخ عقد امتيازهِ وللمعني أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية لإلغاء هذا القرار إذا ما كانت لديه أدلة بعكس ما توصلت إليه المصالح الإدارية حول التحقيق عن صلته بالثورة التحريرية، وما تجدر الإشارة إليه أن هذا الشرط قد نص عليه المشرع حتى في ظل القانون رقم 19/87 وقد صدرت في هذا الإطار تعليمة وزارية صادرة عن وزارة الفلاحة بتاريخ 1993/04/10 تحمل رقم 156 جاء فيها (نظرا للفراغ القانوني في هذا المجال، فإن فريق عمل قد تشكل من ممثلين عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، وزارة المجاهدين، المنظمة الوطنية للمجاهدين ومنظمة أبناء الشهداء، تتكفل هذه اللجنة بدراسة القضية وتحديد قائمة رسمية على المستوى المركزي للأشخاص الذين تلغى عقودهم الإدارية، وحتى لا يكون خلل في البرنامج المسطر لتسليم العقد، فإنه يتعين على الجهات المعنية تسليم العقود الإدارية لكافة المستثمرات الفلاحية المعنية، أنه لا يمنع فيما بعد سحب العقد إذا كان أحد أعضاء المستثمرة أو مجموعة من الأعضاء لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة قانوناً)¹.

المطلب الثاني: دعوى التعويض (القضاء الكامل)

طبقاً للقواعد العامة فإنه يجوز لكل شخص لحقه ضرر بفعل النشاط الإداري الذي تمارسه الأشخاص الإدارية العامة أن يرفع دعوى لإزالة الضرر اللاحق به والتعويض عما أصابه بعد إثباته لمسؤولية الإدارة العامة، وتعرف دعوى القضاء الكامل أو دعوى التعويض بأنها: " الدعوى القضائية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة، أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، طبقاً للشكليات والإجراءات المنصوص عليها قانوناً، للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري المشروع حسب الحالة"².

ولم يتناول قانون الإجراءات المدنية والإدارية تعريف دعاوى القضاء الكامل وإنما حدد اختصاص المحاكم الإدارية وبيّن القضايا التي يمكنها الفصل فيها كما سبق ذكره، وبالرجوع

¹ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، نص 130.

² سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول (دعوى الإلغاء) المرجع السابق، ص 265.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز
والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

إلى الفقه فقد عرّف الأستاذ رشيد خلوفي دعوى القضاء الكامل بأنها الدعوى التي لا تهدف إلى تفسير قرار إداري أو مقرر قضائي إداري أو تقدير مشروعية قرارات السلطات الإدارية أو إلغائها¹.

وعرّفها الأستاذ يحي الجمل في كتابه القضاء الإداري بأنها: الدعوى التي يهدف منها صاحبها الحصول على حق شخصي، في حين تهدف دعوى الإلغاء أو البطلان الحصول على حكم قضائي بالإلغاء وإزالة القرار الإداري المطعون فيه بإعدامه.

وتسمى الدعوى بالقضاء الكامل بالنظر إلى دور القاضي الذي لا يقتصر على إلغاء القرار المطعون فيه بل يتعداه إلى إزالة آثار القرار وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه من قبل ويرجع الحقوق إلى أصحابها فللقاضي الإداري أن يحكم بالإلغاء والتعديل واستبدال عمل بآخر بعد إبراز وجه العيب في العمل غير الشرعي وأخيراً التعويض للمتضرر عما لحقه من ضرر.

ولقد حدد القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 وكذا دفتر الشروط الملحق به على سبيل الحصر الحالات التي تستوجب تعويض الدولة للمستثمر صاحب الامتياز، إذ نصت المادة 26 من القانون رقم 03/10 على حالة: انتهاء مدة عقد الامتياز وعدم تجديده في الآجال، وحالة طلب فسخ العقد من طرف المستفيد قبل نهاية مدته، وحالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من القانون رقم 03/10 والمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، إذ ينشأ في كل هذه الحالات حق للمعني في الحصول على تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأموالك السطحية مع طرح 10 بالمائة كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، وتخصم الامتيازات والرهون المحتملة والتي تنقل كاهل المستثمرة من مبلغ التعويض، ويلاحظ أن القانون لم يدرج حالة تستوجب التعويض، ويتعلق الأمر بحالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز سواء من طرف المستفيد في ظل القانون 19/87 أو من طرف ورثته، وفي هذه الحالة هل يمكن للمستفيد أو ورثته المطالبة بالتعويض عن فقدان حقهم القائم في ظل قانون 19/87؟

¹ رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 185.

في رأينا فإنه يجوز لصاحب حق الانتفاع في ظل القانون رقم 19/87 الذي لم يقدم ملفا لتحويل حق انتفاعه إلى حق امتياز وفقا للقانون رقم 03/10 في الآجال والذي أعتبر أنه تخطى عن حق انتفاعه وعن حقه في تحويله، أن يحصل على تعويض عن المنشآت والمباني التي شيدها فوق الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون القديم أي 19/87 الذي كان يمنحه حق الانتفاع الدائم بالأراضي الفلاحية، من جهة لكونه كان حسن النية وكان يعتقد أنه من حقه تشييد البناءات على الأراضي كالمستودعات الخاصة بتربية الأغنام والدواجن، لذا فمن حقه رفع دعوى للحصول على تعويض على المنشآت والأغراس التي أقامها تطبيقا لأحكام الالتصاق، لكن السؤال الذي يطرح هو ما مصير المنشآت الموجودة فوق الوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم 19/87 والذي كان يمنح حق ملكيتها لصاحب حق الانتفاع، ويمنحه حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التي تبقى ملكيتها للدولة؟

الفرع الأول: التعويض المستحق عند نهاية مدة عقد الامتياز

إن حق الامتياز يتضمن حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت مستغلة في إطار القانون رقم 19/87 والأملاك السطحية المتصلة بها لمدة محددة بـ 40 سنة قابلة للتجديد وهو ما نصت عليه المادة 4 من القانون رقم 03/10، وإذا ما انتهت هذه المدة ولم يتم تجديدها من طرف المستثمر صاحب الامتياز فإنه طبقا لنص المادة 26 من القانون رقم 03/10 يترتب عليه فسخ عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة¹ مع التعويض على الفسخ الإداري، والذي يتم تقديره من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية، ونقصد بالأملاك السطحية الأعمال الناتجة عن الاستثمار من غرس أو زرع للأشجار المثمرة أو إدخال تحسينات تتعلق بصلب موضوع الاستثمار ومنشآت أقامها المستثمر صاحب الامتياز فوق الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز التي

¹ محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق، (الأشخاص، الأموال، الإثبات في القانون المدني الجزائري) المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 1985، ص 211.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

تبقى ملكية رقبته للدولة، ويؤخذ عند حساب هذا التعويض طرح نسبة 10 بالمائة كتعويض عن الأضرار¹ في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

كما يشمل مبلغ التعويض الإتاوات الأيجارية التي لم يسدها المستثمر صاحب الامتياز لإدارة أملاك الدولة والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز، وكذا الامتيازات والرهن المحتملة التي تنقل عاتق المستثمرة الفلاحية والتي تؤثر سلبا على استمرارية الاستثمار في المستثمرات الفلاحية من قبل باقي المستثمرين أصحاب الامتياز الشركاء في الشبوع أعضاء المستثمرة الفلاحية، ويكون القرار المتضمن الفسخ الإداري ومقدار التعويض الصادر من طرف إدارة أملاك الدولة قابلا للطعن بموجب دعوى يرفعها المعني أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا، في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ قرار فسخ العقد تبليغا شخصيا، مع مراعاة مواعيد الطعن في حالة عدم تبليغ القرار إلى المعني شخصيا، وترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثلا من طرف مدير أملاك الدولة بالولاية بصفته مؤهلا لتمثيل وزير المالية، طبقا للمادة الأولى من القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 02/11/1992 المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة² حيث نصت على أن مديري أملاك الدولة بالولايات مؤهلون لتمثيل وزير المالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة المرفوعة أمام المجالس القضائية والمحاكم.

وطبقا لنص المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تكون الدعاوى المتعلقة بحالات الفسخ للعقود الإدارية الناتجة عن قرارات الفسخ الإداري من اختصاص ولاية القضاء الكامل³ حيث أن للقاضي الإداري في هذه الحالة سلطة إلغاء القرار الإداري المتضمن فسخ العقد الإداري إذا كان معيبا من حيث عدم مشروعيته أو مخالفته للقواعد

¹ فتحي الدين، الحق ومدى سلطان الدولة في تقييده، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، دون ذكر الطبعة، 1977، ص135.

² القرار الوزاري الصادر بتاريخ 02/11/1992، جريدة رسمية عدد 21 والصادرة بتاريخ 04/0/1993.

³ عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة - مصر، دون ذكر الطبعة، 1999، ص 159.

القانونية وعدم احترام الشكليات المنصوص عليها في القانون المسند إليه، أو مراجعة مبلغ التعويض إذا لم يحترم فيه الإجراءات المنصوص عليها في مواد القانون رقم 03/10 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ودفتر الشروط الملحق به، بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.

الفرع الثاني: التعويض المستحق في حالة فسخ العقد¹

لقد حدد القانون رقم 03/10 حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز ورتب جزاءات وعقوبات على الإخلال بهذه الالتزامات وقد نصت المادتين 28 و 29 منه والمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على المخالفات التي يعاينها محضر قضائي طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية ويتم بعد تحرير محضر المخالفة تبليغ إنذار إلى المستثمر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل إلى أحكام القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية المدرجة في العقد الإداري، وفي حالة عدم امتثال المستثمر وبعد انتهاء الأجل الممنوح في الإعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ العقد المبرم بينها وبين المستثمر صاحب الامتياز أي عقد الامتياز، ويكون قرار الفسخ متضمنا لمبلغ التعويض المنصوص عليه في الفقرة 2 من المادة 26 من القانون رقم 03/10.

ويجوز للمستثمر صاحب الامتياز الصادر في حقه قرار فسخ عقد الامتياز الطعن ضد هذا القرار برفعه دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة²، وله الحق في المطالبة بمراجعة مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة إن كان غير عادل بالنظر إلى ما أنجزه فوق الأراضي الفلاحية من استثمارات.

¹ علي خطار الشنطاوي، القضاء الإداري، دار وائل للنشر، القاهرة، مصر، دون ذكر الطبعة، 1995، ص 98.

² عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين الإدارة والقانون الإداري، المرجع السابق، ص 83.

الفرع الثالث: دعوى المنازعة في التعويض عن قرار استرجاع الأراضي

طالما وأن الدولة هي مالكة الرقبة للأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز فإنه يجوز لها التصرف في ملكها كما تشاء بشرط أن لا تلحق ضرراً بالغير أي المستثمر صاحب الامتياز، فالدولة لها أن تسترجع الأراضي الفلاحية التي منحها بموجب عقد امتياز سواء لمستثمر واحد أو عدة مستثمرين أصحاب امتياز على الشيوع.

وقد نصت المادة 53 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998¹ على إجراءات تمكن الدولة من ممارسة حقها في استرجاع الأراضي الفلاحية ومنح قطعة فلاحية أخرى للمستثمرين أو تعويضهم عن حق الانتفاع نقداً.

وتطبيقاً للمادة 53 من القانون رقم 02/97 صدر المرسوم التنفيذي رقم 313/03² المؤرخ في 2003/09/16 والذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، كما أنه صدرت التعليمات رقم 6016 عن المدير العام للأملاك الوطنية والمؤرخة في 2001/11/21 والتي حددت كيفية تقييم حق الانتفاع وحق الرقبة، وانتهت إلى تقييم حق الانتفاع بـ60 بالمائة من قيمة الأرض في السوق وقيمت حق الرقبة بـ40 بالمائة، وقد اشترطت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 313/03 أن يكون هدف الاسترجاع الذي تمارسه الدولة إقامة المشاريع التي يتطلبها القطاع العمراني طبقاً للمادة 19 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ويكون ذلك بعد تكوين الإدارة المعنية ملفاً يشمل كل المعلومات اللازمة عن المشروع ويوجه إلى الوالي الذي يرسله للجنة استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية طبقاً للمادة 3 من نفس المرسوم

¹ القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية عدد 89 لسنة 1997 والصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1997.

² المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 2003/09/16 والذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 57 لسنة 2003 والصادرة بتاريخ 21 سبتمبر 2003.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

لتفصل في مدى قبول المشروع خلال 15 يوما ثم يعرض على المجلس الشعبي الولائي الذي يدرسه ويفصل في شأنه في أجل شهر من تاريخ إخطارهم يتخذ الوالي الإجراءات الكفيلة بحق استرجاع الأراضي المعنية لفائدة الدولة بموجب قرار يبين فيه ما يلي:

- مساحة القطعة الأرضية المراد استرجاعها وموقعها.

- المشروع المقرر إنجازه عليها.

- مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية والذي يجب أن يغطي كل الضرر الحاصل بالمنتجين الذين جردوا من تلك الأرض.

وفي هذا الإطار أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليمات رقم 6061 بتاريخ 5 نوفمبر 2001 لتحديد قيمة حق الانتفاع الدائم وقيمة حق الرقبة وجاء فيها أنه : "مادام أن حق الامتياز يعتبر حقا عينيا، فإن الدولة تكون ملزمة عندما يتقرر استرجاع هذه الأراضي بدفع تعويض يمثل قيمة هذا الحق..."

كما أنه صدرت تعليمات رقم 6240 بتاريخ 13 أوت 2008 عن المدير العام للأملاك الوطنية تضمنت الإشارة إلى أن أحكام التعليمات رقم 15 المؤرخة في 06 ديسمبر 2006 قد نصت على جهاز خاص مكلف بصفة استثنائية بالبحث في كل طلب اقتطاع أراضي فلاحية (دراسة طلب القطاع المعني، اختيار الموقع، إلخ...) أما فيما يخص كفاءات التكفل بالعملية المعنية من الناحية القانونية فإنه بمجرد اتخاذ قرار الاقتطاع فإنه لا يوجد أي مانع على أن يتم اقتطاع أجزاء من أراضي فلاحية، فبالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة محل منح حق الانتفاع الدائم غير مكرس بعقد إداري فإنه لا يوجد أي عائق قانوني لاقتطاع هذا النوع من الأراضي الفلاحية ويتعين فقط اتخاذ التدابير اللازمة قصد إلغاء قرار المنح المتخذ من طرف الوالي لفائدة المستثمرة الفلاحية المعنية ويبقى من حق المنتجين الفلاحيين الحصول على تعويض إذا ما قاموا بإنجاز استثمارات على الأراضي المعنية.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

أما بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة محل منح حق الانتفاع الدائم مكرس بعقد إداري، فإنه تكمن العملية في اكتساب وبصفة ودية الحقوق العينية التي هي بحوزة المنتجين الفلاحيين على أساس عقود إدارية مقابل تعويض محدد من طرف مصالح أملاك الدولة، وأن التعويضات المالية حسب هذه التعليمات تؤخذ من الحساب الخاص للخزينة المعنون تحت عنوان "تعويض بصدد الأملاك المرصودة للصندوق الوطني للثورة الزراعية"، كما هو الحال بالنسبة لعمليات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاعات عمرانية.

وما تجدر الإشارة إليه أنه بتاريخ 19 أبريل 2010 أصدر الوزير الأول مذكرة نصت على الترتيبات الانتقالية التي ستحكم عملية اقتطاع الأراضي الفلاحية الموجهة لإنجاز البرامج العمومية للتنمية.

في المقام الأول: إن تحويل الأراضي الفلاحية عن طبيعتها الأصلية يظل محظورا قانونيا، إلا في حالة الضرورة الحتمية لخدمة التنمية الوطنية وبقرار من السلطات العمومية المؤهلة بموجب هذه التعليمات، وكل مساس بالأراضي الفلاحية من قبل الإدارات والمصالح العمومية أو من قبل غيرها، انتهاكا للقانون ولمضامين هذه التعليمات سيؤدي إلى متابعات قضائية، وفي المقام الثاني: فضلا عن الإجراءات القانونية المعمول بها بالنسبة للتصريح بالمنفعة العمومية للمساحات العقارية المخصصة لإنجاز منشآت أساسية وبرامج أقرتها الدولة فإن تلبية الحاجة إلى الأوعية العقارية لإنجاز البرامج العمومية للتنمية التي سجلت رخص برامجها في قانون المالية، تخضع بصفة انتقالية للترتيبات الآتية:

✓ يجب اللجوء عند إنجاز البرامج العمومية للتنمية من باب الأولوية إلى الأراضي القابلة للتعمير.

- ✓ في حالة التأكد من عدم توفر أرض قابلة للتعمير فإن اقتطاع مساحات زراعية لإنجاز عمليات مسجلة بعنوان البرنامج العمومي للتنمية، ينبغي أن يتم من باب الأولوية على مستوى مساحات زراعية ذات مردودية متوسطة وضعيفة.
- ✓ عندما يتبين أن اللجوء إلى اقتطاع مساحة زراعية من أرض جد خصبة أو خصبة أمراً ضرورياً، يجب أن يرفق طلب الاقتطاع بعرض أسباب جد مفصل.
- ✓ عندما يكون من الضروري اللجوء إلى اقتطاع مساحة زراعية (ذات مردودية ضعيفة أو متوسطة أو جيدة أو عالية) فإن ذلك يجب أن يتم حتماً، وفقاً للإجراءات المحددة في التعليمات.

كما أصدرت مذكرة توضيحية تحمل رقم 02561 بتاريخ 18 مارس 2013 تتعلق بالملفات العالقة والخاصة باسترجاع أراضي فلاحية من أجل إنجاز مشاريع عمومية للتنمية، حيث ميّزت هذه المذكرة بين حالتين هما:

- حالة الملفات التي تمت المصادقة عليها من طرف المجلس الشعبي الولائي على عملية الاسترجاع قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي.
- حالة الملفات التي لم تتم المصادقة عليها من طرف المجلس الشعبي الولائي على عملية الاسترجاع قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي.

ففي الحالة الأولى يتعين على مصالح أملاك الدولة مواصلة إنهاء عمليات الاسترجاع وتمكين المستغلين الفلاحيين من التعويض، وذلك بإعداد قرار الاسترجاع على سبيل التسوية، أما في الحالة الثانية فإنه لا يمكن تكريس الاسترجاع بقرار من الوالي وذلك لصدور القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008.

ويشترط القانون أن يشهر قرار الاسترجاع بالمحافظة العقارية المختصة ويبلغ إلى إدارة أملاك الدولة والمستثمر المعني الذي تنقضي جميع الحقوق الممنوحة له بمجرد تنفيذ قرار الاسترجاع.

وتحدد إدارة أملاك الدولة التعويض المستحق للمستثمرين الذين تم استرجاع الأراضي التي كانت لهم حق امتياز ويمكن للمستثمر صاحب الامتياز الطعن في قرار

الاسترجاع أمام المحكمة الإدارية عن طريق دعوى الإلغاء إذا لم تراعى الإجراءات اللازمة لإصدار قرار الاسترجاع أو إذا أُنْزِلَ القرار دون أن يكون هناك مشروع عمومي، وله أيضا أن يرفع دعوى للمطالبة برفع التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة. وتجدر الإشارة إلى أنه عند إصدار قرار استرجاع الأراضي الفلاحية التي كانت مستغلة في إطار القانون رقم 03/10 من أجل إنجاز مشروع عمومي للتنمية لابد أولا من إصدار قرار يلغي تصنيف الأرض الفلاحية محل الاسترجاع بصفتها أرض فلاحية ليتم إدماجها في المحيط الحضري أو العمراني لإنجاز المشروع المعني، ويحدد في ذات القرار التعويض الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز وتذكر المبالغ الغير مدفوعة للدولة والمتعلقة بقيمة مؤخرات الإتاوة المتعلقة بمنح حق الانتفاع وحق الامتياز ومبالغ القروض الغير مسددة كما يذكر وجوب تسجيل قرار الاسترجاع بمصلحة التسجيل والطابع وشهره بالمحافظة العقارية المختصة.

المطلب الثالث: دعوى استحقاق الملكية

تعد دعوى استحقاق الملكية من وسائل حماية حق الملكية، فهي الدعوى التي يرفعها المالك للمطالبة بملكته التي تكون تحت يد الغير¹، وهي لا تسقط بمضي مدة التقادم ويكون موضوعها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولا، كما أنها لا تطلق إلا على الدعوى العينية باستثناء تلك التي يطالب فيها المدعي برد الحيابة فهذه الدعوى هي دعوى حيابة وليست دعوى استحقاق الملكية.

ودعوى استحقاق الملكية دعوى لا يرفعها المستثمر صاحب الامتياز بل يرفعها الغير الذي يدعي ملكته للعقارات محل عقد الامتياز أي الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، سواء كانت أراضي فلاحية أو أملاك سطحية متصلة بها، مثلا شخص يزعم ملكته لأرض

¹ - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 202. أنظر أيضا: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، المرجع السابق، ص 591.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

فلاحية يستغلها مستثمر صاحب عقد الامتياز، ويتعرض للمستثمر فيجوز لهذا الأخير أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية ضد الدولة ممثلة بوزارة المالية ممثلة في شخص وزير المالية وبتفويض منه المدير الولائي لأموالك الدولة، يلتزم فيها المستثمر صاحب الامتياز بالخروج من هذه الأراضي، ولا بد على من يدعي ملكيته لأرض هي ملك للدولة أن يثبت ملكيته لها بموجب عقد رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية وهنا الأكيد أن المحكمة الإدارية تعين خبير مختص في العقارات والمسح لإجراء تحقيق في القضية طبقاً للمادة 125¹ وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والخبير يقوم بالاتصال بمصالح مسح الأراضي ويعاين الأراضي محل النزاع ويقوم بعملية إسقاط عقد المدعي² ومخططات المسح على الأراضي للتأكد من ما إذا كانت هذه الأراضي تدخل ضمن ملكية الدولة أو فعلاً تعود ملكيتها للمستثمر.

وطالما وأن النزاع يتعلق بعقار هو حسب الظاهر ملك للدولة فإن النزاع لا محالة يكون من اختصاص المحكمة الإدارية، طالما لا يوجد نص يستثني هذه الدعوى وطالما لم يرد ذكرها في المادتين 801 و802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ونفس الشيء بالنسبة للدعاوى المتعلقة بتحديد حدود الملكيات إذ الدعوى ترفع ضد وزارة المالية وليس ضد وزارة الفلاحة وهو ما أكدته التعليمات الوزارية رقم 279 والصادرة بتاريخ 14/06/1992، ولا بد من شهر العريضة الافتتاحية للدعوى بالمحافظة العقارية التابع لها العقار محل النزاع، وما تجدر الإشارة إليه أن الدولة غير مجبرة على إثبات ملكيتها للعقار بموجب عقد رسمي ومشهر كما هو معمول به في العقارات من نوع الملك الخاص.

¹ لقد نصت المادة 125 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضنة للقاضي." ، وقد نصت للمادة 126 من ذات القانون على أنه: "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب أحد الخصوم، تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة."

² سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، المرجع السابق، ص72.

خلاصة

ما نخلص له من خلال ما درسناه في هذا الباب أنه لقطاع الفلاحة أهمية بالغة إذ بإمكانه إعطاء دفع قوي وخلق توازن في تطوير الاقتصاد الوطني وانتعاشه وتنويعه لاسيما في الظروف الاقتصادية الحالية التي يعيشها العالم والجزائر خاصة، إذ أن سياسة الدولة اتجهت إلى الاهتمام بالقطاع الفلاحي للمساهمة في الدخل الوطني خاصة وأن قطاع البترول أو المحروقات لم يعد يعول عليه كثيرا نظرا لتدهور سعر النفط في الأسواق العالمية وأنه لضمان استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها والتي منحت للمستثمرين أصحاب حقوق الامتياز بموجب عقد الامتياز وحماية هذه الأملاك التي تعد إرثا وطنيا، ولضمان الاستغلال الأمثل لها والنهوض بالقطاع الفلاحي فقد استحدثت المشرع الجزائري هيئات ووسائل لمراقبة الاستغلال ومدى تنفيذ المستثمرين أصحاب الامتياز لالتزاماتهم.

ولعل عجز القوانين وأنظمة الاستغلال التي اتبعتها الجزائر منذ استقلالها لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة جعل قطاع الفلاحة يسير بخطى ثقيلة ومحتشمة مما جعله لا يواكب التطورات العالمية من خلال أنماط الإنتاج والاستغلال وأنماط الزراعة، أيضا عجزت الدولة عن بسط رقابتها على أراضيها الفلاحية ومراقبة مدى انضباط والتزام المستثمرين بالتزاماتهم وتقديمهم بأنماط الاستغلال الأمثل والحفاظ على الأراضي، إلى أن صدر قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 والذي حدد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية والتي تسمح لها بالمساهمة الفعالة في تحسين الأمن الغذائي وتحقيقه وتنمين وظائف القطاع الفلاحي الاقتصادية منها والبيئية، وقبل هذا القانون صدر قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 وقانون الأملاك الوطنية رقم 30/90.

وكل هذه القوانين كانت بمثابة المرجع العام في تسيير الأملاك الوطنية، وللحفاظ على هذه الأملاك فإن الدولة تنازلت عن حق الانتفاع بجزء من هذه الأملاك للأشخاص ويتعلق الأمر بالأملاك الوطنية الخاصة دون العامة لأنها غير قابلة للتملك ولا التصرف.

الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز
والرقابة على الاستغلال والمنازعات الناشئة عنه

وأنشأت الدولة بالمقابل هيئات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أو ذات طابع إداري تعنى بمراقبة وحماية الأملاك الوطنية من انحراف دورها سواء من جراء التغيرات العامة أو بيد من منحت له حق الانتفاع بها، ومن بين هذه الهيئات نذكر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 والذي يمارس دور رقابي قبل منح عقد الامتياز ورقابة بعد منحه كما مكّنه المشرع من سلطات لم تمنح لهيئة عمومية ذات طابع وتجاري قبله.

وعقد الامتياز يجمع بين عدة أطراف طبيعية وأخرى عمومية وهما المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يوقع دفتر الشروط وكذا إدارة أملاك الدولة التي تعد عقد الامتياز، أيضا فالمشرع استحدث اللجنة الولائية المختصة بدراسة بعض الحالات التي تتطلب تحقيقا، فإنه لامحالة سوف تنشأ منازعات قضائية بين هذه الأطراف أو بين المستثمر صاحب الامتياز والغير عند ممارسته لحق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وقد يقع تنازع بين اختصاص الجهات القضائية إذ أن هناك منازعات يختص بها القضاء العادي ومنازعات يختص بها القضاء الإداري وقد بينا أساس اختصاص كل من القاضي الإداري والقاضي العادي وبيننا المنازعات التي يختص كل واحد منهما بها.

خاتمة

إن دراستنا لموضوع النظام القانوني لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة الذي استحدثه المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 03/10 وهو نظام الإستغلال عن طريق منح حق الإمتياز في شكل عقد إمتياز مؤقت لمدة 40 سنة بعد إلغاء القانون رقم 19/87، والذي جعله النمط الوحيد لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة التي كانت مستغلة في شكل مستثمرات فلاحية في ظل القانون رقم 19/87، والتي تقدر مساحتها الإجمالية بما يقارب 7،2 مليون هكتار، وهي أراضي ذات قدرات عالية وموزعة عبر 1519 بلدية، ويستبعد مجال تطبيق القانون رقم 03/10 الأراضي الفلاحية التابعة للمزارع النموذجية أو التابعة لهيئات البحث العلمي، والأراضي الفلاحية الخاضعة للاستصلاح وفقا للقانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/06/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، وذلك لأن الإستصلاح يؤدي إلى تملك الأراضي محل الإستصلاح للمستصلح بعد مرور مدة معينة على بداية المشروع، والمرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح حق الامتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

ومن خلال الطبيعة العقدية المختلفة لما كان عليه الوضع في القانون رقم 19/87، والذي جعل العقد الإداري المثبت لحقوق المنتجين الفلاحيين أو ما يسمى بعقد المنح سببا لإكتساب حق الإنتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة بعد تسجيل العقد بمصلحة التسجيل والطابع وشهره بالمحافظة العقارية كما جعل أيضا قرار الوالي سببا من أسباب اكتساب حق الانتفاع الدائم، فان القانون رقم 03/10 جاء بصيغة جديدة لهذا العقد، حيث نلاحظ أنه عقد مركب يتكون من دفتر الشروط الذي يتضمن الشروط والالتزامات ومدة العقد وإتاوته الإيجارية وكيفية إنهائه سواء بالإرادة المنفردة للمستثمر صاحب الامتياز أو من طرف إدارة أملاك الدولة جراء إخلال المستثمر صاحب حق الإمتياز بالتزاماته القانونية أو العقدية، المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 أو المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق

خاتمة

به، والذي منح سلطة توقيعه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته ممثل الدولة في الرقابة، وأعطى سلطة توقيع العقد لإدارة أملاك الدولة بصفتها صاحبة تسيير هذه الأملاك بموجب القانون، والملاحظ على هذا القانون أنه رفع قيود كانت سببا في تنمية هذه الأراضي، ومنها حق التنازل وحق الرهن وحق الشراكة مما يخدم مصلحة المستثمرات الفلاحية وأعضائها ومنح حق التعويض في حالة فسخ العقد الإداري المنظم للامتياز، سواء بالإرادة المنفردة للمستثمر صاحب الامتياز قبل أو بعد نهاية مدة عقد الامتياز وحتى في حالة الإخلال بالتزامات، وهذا ما يحسب له لأن هذه الحالة لا تستوجب التعويضات للمستثمر بل للإدارة، وهذا طبقا للقواعد والأحكام المنظمة للعقود والالتزامات. ولحماية هذه الأراضي الفلاحية من تغيير وجهتها ومن نهبها بالطرق الغير شرعية والتصرفات الواقعة عليها في ظل القوانين السابقة وحتى لا تنقص من قيمة الأراضي الفلاحية بتجزئتها والبناء فوقها وتحويل وجهتها من أراضي فلاحية منتجة تساهم في تحسين الإنتاج وتطوير الإقتصاد الوطني إلى أراضي مبنية، منح المشرع للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطات واسعة في تطبيق السياسة العامة المتعلقة بالتوجيه الفلاحي والمنظمة بموجب القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 ومن بين هذه الصلاحيات سلطة المراقبة الدورية للمستثمرات الفلاحية، من أجل الوقوف على عملية الاستثمار في هذه الأراضي وضمان تطبيق النظام العقدي المنظم لاستغلال هذه الأراضي، وحماية الأراضي الفلاحية من كل التصرفات التي تحد من تطويرها وتحرير كل المخالفات التي تتجم عن الإخلال بالالتزامات العقدية المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 وممارسة حق الشفعة في حالة التنازل من طرف المستثمرين الفلاحيين أصحاب الامتياز بكل الطرق والأشكال القانونية.

وما نخلص إليه أن القانون رقم 03/10 جاء بتغييرات جذرية وإصلاحات من شأنها أن تغير من طبيعة النظام الذي كان مطبقا في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وخاصة القانون رقم 19/87 ومن بين هذه التغييرات هي منح المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي حقوق كانت في القانون القديم مغيبية، كما أن هذه الحقوق العينية العقارية قابلة لكل التصرفات التي تضي عليها الحرية التامة في الاستعمال والاستغلال والتمتع بهذا الحق دون أن تتأثر بسلطة الدولة مالكة الرقبة، لكن

ما يؤخذ على هذا القانون أنه أعطى سلطات واسعة للإدارة فيما يتعلق بتحضير عقد الامتياز من شروط والتزامات، وكذا عملية التحكم في مصير العقد دون الرجوع إلى الجهة القضائية المختصة مثلما جاء به القانون 19/87 وذلك عن طريق فسخ عقد الامتياز لان هذا الإجراء يمس بالمراكز القانونية للمستثمرين أصحاب حق الامتياز، وهذا يعتبر في حد ذاته خرقاً لحقوق أطراف العقد وإلغاء مبدأ الرضائية المنصوص عليه في القواعد العامة، وحتى سلطة تقدير التعويضات الممنوحة للمستثمر صاحب الإمتياز بعد صدور قرار الفسخ يعتبر في حد ذاته تحكما في مصير الاستثمارات والجهود المبذولة من طرفه وهدرًا للحقوق التي لو طبق عليها صحيح القانون لصارت تمثل اعتداء آخر على المراكز القانونية بعد الاعتداء الأول والمتمثل في إلغاء حق الانتفاع الدائم المكتسب بعقود صحيحة ومسجلة ومشهرة ورغم هذا كله تم إلغاؤه والتعدي عليه.

وما يمكن ملاحظته أن القانون رقم 03/10 قد تكفل ببيان المبادئ العامة التي تحكم الإطار التنظيمي للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والمتمثلة في إبقاء الأراضي الفلاحية ملكا للدولة مع تكريس أسلوب الإمتياز كنمط حصري لإستغلال الأراضي بما يكفل الحفاظ على طابعها الفلاحي، وهو ما يساهم في تحقيق التنمية الإقتصادية والإجتماعية الأمر الذي يدعونا إلى تبيان إيجابيات هذا القانون في النقاط التالية:

- أنه حصر تنفيذه على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت مستغلة في شكل مستثمرات فلاحية في إطار القانون رقم 19/87، كما أنه أبقى على الأشخاص أنفسهم المستغلين للمستثمرات الفلاحية لتمكينهم من حق الإمتياز بتحويل حق إنتفاعهم الدائم إلى حق إمتياز مع إقصاء وحرمان المستفيدين الذي أخلوا بالتزاماتهم وأبرموا معاملات مخالفة للقانون رقم 19/87.

- أنه إنتهج أسلوب الرقابة السابقة قبل منح عقد الإمتياز والرقابة اللاحقة بعد عقد الإمتياز وأنشأ هيئات وأوكل لها مهمة الرقابة على ملف طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز وكذا الرقابة على الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية بعد منح حق الإمتياز ومراقبة عدم الإخلال بالإلتزامات القانونية والتعاقدية للمستثمر صاحب الإمتياز.

- أنه اشترط في المستثمر صاحب الامتياز الجنسية الجزائرية وأن يكون شخص طبيعي لا شخص معنوي وبذلك فقد منع الأشخاص المعنوية من الاستفادة من هذا القانون وهذا مرتبط بنوعية الالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز لاسيما الاستغلال الشخصي والمباشر للأراضي الفلاحية محل الامتياز، وقد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ في أنظمة الاستغلال السابقة للقانون رقم 03/10 وبقي محافظا عليه.
- أنه حث على مبدأ تجميع الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرة ذات قطعة واحدة وذلك حماية للأراضي الفلاحية من تفتيت الملكية وحماية الطابع الفلاحي لها، مما يعمل على التكامل في إطار تحسين الهياكل الزراعية.
- أنه أجاز إبرام عقود الشراكة بين المستثمر صاحب الامتياز والغير بهدف تحقيق النجاعة الاقتصادية وجلب رؤوس الأموال التي من شأنها تعزيز الاستثمار الفلاحي وتطوير القطاع الفلاحي وتدعيمه بالعتاد الحديث المتطور.
- أنه مكن المستثمر صاحب الامتياز من رهن حق الانتفاع للحصول على قروض لزيادة الإنتاج وتطويره.

إلا أنه وبالرغم من الايجابيات التي تضمنها هذا القانون، لكنه لا يخلو من سلبيات تؤثر على عملية الاستغلال والاستثمار الأمتل لهذه الأراضي الفلاحية، ورغم أنه نظام مستقل بذاته من حيث تركيبته العقدية أو من حيث الهيئات التي أنشأها من أجل مراقبة تنفيذه، أو حتى من الناحية العملية في تنظيمه، وكذا خصوصية النزاعات المترتبة عنه من حيث طبيعتها ومن حيث الجهة القضائية المختصة في الفصل فيها.

فما يؤخذ أيضا على القانون رقم 03/10 أنه لم يذكر أصحاب العقود الرسمية الغير مشهورة أي الأشخاص الذين تم التنازل لهم عن حق الانتفاع في ظل القانون رقم 19/87 بموجب عقود توثيقية لكنه لم يتم شهرها لصدور التعليم رقم 1 المؤرخة فقي 18 جانفي 2005 والصادرة عن رئيس الحكومة، ولم ينص القانون رقم 03/10 على قبول ملفاتهم المتعلقة بتحويل حق انتفاعهم الدائم إلى حق امتياز من عدمه، ونصت على ذلك تعليمة لمديرية أملاك الدولة كما سبق بيانه، وبالمقابل فالمشرع منح حق الامتياز للمستفيدين من حق الانتفاع الدائم بموجب قرار الولي رغم أنه غير مشهر بالمحافظة العقارية، كما أن المشرع أبقى على ملكية الرقبة للدولة دون التنازل عنها للمستثمر صاحب الامتياز كما

في قانون الاستصلاح، مما ينتج عنه تحايل المستثمرين أصحاب الامتياز وتقاعسهم في خدمة الأرض فضلا على أن المشرع قد جعل بموجب القانون رقم 03/10 حق الامتياز مؤقت ومحدد بمدة 40 سنة قابلة للتجديد مما يمس بمبدأ الحقوق المكتسبة، كما أن المشرع لم يبين كيفية تجديد عقد الامتياز، أيضا ما يؤخذ على هذا النظام أنه ولحد الساعة ورغم مرور أكثر من 13 سنة من صدور القانون رقم 03/10 إلا أنه لم تتم عملية تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز بصفة كاملة ولم تسلم كل عقود الامتياز لأصحابها وبقائهم معلقين مما حرّمهم من الاستفادة من الامتيازات الواردة في هذا القانون وحرّمهم من استغلال الأراضي الفلاحية، وذلك راجع لوجود العديد من النزاعات القضائية المتعلقة بالأراضي محل الاستغلال.

أيضا ما يؤخذ على هذا القانون أنه وبالرغم من نصه على تمكين كل مستثمر صاحب امتياز من عقد امتياز منفصل إلا أنه فيما يخص المستثمرات الفلاحية الجماعية فقد أبقى عليها وبقي حق الامتياز على الشيوخ ولم تفرز القطع الأرضية ولم تحدد حدود كل وعاء عقاري محل عقد امتياز بمفرده، وهو ما يجعل الأمر صعب لاسيما في حالات التعدي على الوعاء العقاري محل الامتياز ولجوء المستثمر صاحب الامتياز إلى القاضي العقاري لرد هذا التعدي، ويظهر الاشكال أكثر عند تعيين المحكمة لخبير عقاري وعند معاينته للأرض محل الاعتداء لا يمكنه تحديد حدودها بل يسلم للمستثمر صاحب الامتياز مخطط يتضمن كل الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية الجماعية.

وهو ما يثير الإشكال أيضا في حالة المنازعة في ملكية الدولة لهذا الوعاء أمام القاضي الإداري، فضلا على أن العديد من القضايا رفعت أمام القاضي العقاري من طرف المستثمرين أصحاب الامتياز التمسوا من خلالها قسمة المستثمرة الفلاحية والخروج من الشيوخ وتحديد معالم وحدود كل قطعة وفقا لعقد امتياز كل مستثمر صاحب الامتياز مع العلم أن المستثمرة الفلاحية جماعية وقد كانت كذلك منذ انشائها بموجب القانون 19/87 ودون أن ننسى أن الوعاء العقاري ملك للدولة وبالتالي فالقاضي العقاري لا يمكنه قسمة الأرض لعدم اختصاصه، وهناك من يقول أنه يجوز للقاضي العقاري إجراء قسمة استغلالية فقط بين المستثمرين على أساس حق الانتفاع، وكل هذا بسبب ابقاء المشرع

خاتمة

على المستثمرات الفلاحية الجماعية وكان عليه قسمة الأراضي وفقا للمستثمرات الفلاحية الفردية طالما وأن كل مستثمر له عقد امتياز خاص به.

ذلك ما يجعلنا لا نستطيع تقييم نظام استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز والتأكد من مدى نجاعته ومدى توفيق المشرع عند اختياره طالما وأننا لا نرى على أرض الواقع ما يفيد بأن الأهداف المرجوة من إصداره قد تحققت لاسيما تحقيق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي.

ومما سبق فإننا نرى أنه لا بد من إعطاء بعض التوصيات أو الاقتراحات التي نرى أنها مهمة نوجزها فيما يلي:

- خلق هيئة مستقلة عن طرفي عقد الامتياز أو تكون تابعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في شكل لجنة تتكون من أعضاء ذوي خبرة للفصل في النزاعات الواقعة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية عن طريق الوساطة والصلح وذلك لتقليص من اللجوء إلى القضاء وتخفيف العبء عن المحاكم بنزاعات روتينية واختصارا للوقت لاسيما أن استغلال الأراضي الفلاحية مرتبط بالفصول وتساقط الأمطار لاسيما في الزراعات الاستراتيجية.
- الإسراع في اتمام عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز باتمام عملية اعداد عقود الامتياز وتسليمها للمستثمرين لتسهيل عملية الاستغلال وتدوير عجلة الانتاج لا سيما وأن عقد الامتياز مهم للحصول على القروض من البنوك وكذا على الإعانات التي توفرها الدولة.
- تسهيل الإجراءات على المهندسين الفلاحيين وذوي الخبرة للحصول على عقد الامتياز على الأراضي المتوفرة لزيادة مساحة الأراضي الفلاحية المستغلة فعليا والمساهمة في تطوير الاقتصاد الوطني.
- حل إشكالية مصير أصحاب العقود الرسمية الغير مشهورة في اقرب الآجال الممكنة بإعطاء الأولوية لهم في دراسة ملفاتهم أمام اللجنة الولائية.
- حل إشكالية الحقوق المكرسة بموجب عقود عرفية اما بتطبيق أحكام الالتصاق المنصوص عليه في القانون المدني وذلك عن طريق تعويض صاحب العقد العرفي عن تلك الاغراس التي أقامها في ملك الغير ومعاقبة المستفيد الأصلي على هذا

خاتمة

التصرف غير القانوني أو أن تمنح الدولة لهؤلاء حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة عرفانا لهم بإخلاصهم في خدمة الأرض وتشجيعا منها على تعزيز علاقة الفلاح بالأرض.

- تسهيل الاجراءات أمام المستثمرين الخواص الذين يريدون ابرام عقود الشراكة مع المستثمرين أصحاب حقوق الامتياز واعفائهم من الشروط التعجيزية وفتح المجال أمام المستثمرين الأجانب مع إبقاء ملكية الرقبة للدولة.

قائمة المراجع

1- الدساتير:

- دستور 1976 الصادر بموجب الأمر رقم 97/76 المؤرخ في 12 نوفمبر 1976، الجريدة الرسمية العدد 94 لسنة 1976 والصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1976.
- دستور 1989 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 1989/02/28 المتضمن نشر تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 1989 والصادرة بتاريخ 01 مارس 1989.
- دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 738/96 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 المتضمن إصدار نص تعديل الدستور، الجريدة الرسمية العدد 76 لسنة 1996 والصادرة بتاريخ 08 ديسمبر 1996.
- التعديل الدستوري لسنة 2016 الصادر بموجب القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016، الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2016 والصادرة بتاريخ 07 مارس 2016.

2- القوانين/

أ/ القوانين العضوية:

- القانون رقم 01/98 المؤرخ في 30 ماي 1998، والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية العدد 37 لسنة 1998 والصادرة بتاريخ 01 جوان 1998.

ب/ القوانين والأوامر:

- الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية الأملاك الشاغرة وتسييرها، الجريدة الرسمية العدد 12 لسنة 1962.
- الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية النافذة بتاريخ صدوره وحتى إشعار آخر ما عدا ما تعارض منها بالسيادة الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 02 لسنة 1963. (ملغى)
- القانون رقم 276/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 ويتعلق بالأملاك التي تمت مصادرتها من قبل المستعمر الفرنسي ومنحت لفائدة القيادة والأغوات والباشوات، الجريدة الرسمية العدد 53 لسنة 1963.

- الأمر رقم 388/63 المؤرخ في 1 أكتوبر 1963 المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية التي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية ضمن أملاك الدولة، الجريدة الرسمية العدد 73 لسنة 1963.
- الأمر رقم 258/64 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية، الجريدة الرسمية العدد 29 لسنة 1964 والصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 1964.
- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية العدد 36 لسنة 1966 والصادرة بتاريخ 6 ماي 1966.
- القانون رقم 24/67 المؤرخ في 18 جانفي 1967 المتعلق بالقانون البلدي، الجريدة الرسمية العدد 6 لسنة 1967 والصادرة بتاريخ 18 جانفي 1967. (ملغى)
- الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1969 والصادرة بتاريخ 15 فيفري 1969.
- الأمر رقم 654/68 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتضمن قانون المالية لسنة 1969، الجريدة الرسمية العدد 106 لسنة 1968 والصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1969.
- الأمر رقم 86/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون الجنسية الجزائرية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 105 لسنة 1970 والصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1970.
- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97 لسنة 1971 والصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971. (ملغى)
- الأمر رقم 57/71 المؤرخ في 5 أوت 1971 المتعلق بالمساعدة القضائية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 67 لسنة 1971 والصادرة بتاريخ 17 أوت 1971.
- الأمر رقم 29/73 المؤرخ في 05 جويلية 1973 والمتضمن إلغاء القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 الرامي إلى التمديد حتى إشعار آخر لمفعول التشريع النافذ إلى غاية 31 ديسمبر سنة 1962، الجريدة الرسمية العدد 62 لسنة 1973 والصادرة بتاريخ 03 أوت 1973.

- الأمر رقم 42/75 المؤرخ في 17 جوان 1975 المعدل والمتمم للأمر رقم 653/68 المتعلق بالتسيير الذاتي، الجريدة الرسمية العدد 57 لسنة 1975 والصادرة بتاريخ 18 جويلية 1975.
- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975 والصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية العدد 92 لسنة 1975 والصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 103 لسنة 1976 والصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 1976.
- القانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 6 لسنة 1981 والصادرة بتاريخ 10 فيفري 1981.
- القانون رقم 12/83 المؤرخ في 02 جويلية 1983 والمتعلق بالتقاعد، المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 28 والصادرة بتاريخ 03 جويلية 1983.
- القانون رقم 17/83 المؤرخ في 16 جوان 1983 المتضمن قانون المياه المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1983 والصادرة بتاريخ 19 جويلية 1983.
- القانون رقم 18/83، المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 1983 والصادرة بتاريخ 16 أوت 1983.
- القانون رقم 11/84، المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 24 لسنة 1984 والصادرة بتاريخ 12 جوان 1984.
- القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 1984 والصادرة بتاريخ 03 جويلية 1984. (ملغى)

- القانون رقم 19/87، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50 لسنة 1987 والصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987. (ملغى)
- القانون رقم 20/87، المؤرخ في 23 ديسمبر 1987 المتضمن قانون المالية لسنة 1988، الجريدة الرسمية عدد 54 لسنة 1987، والصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 1987.
- القانون رقم 33/88، المؤرخ في 31/12/1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية العدد 54 لسنة 1988 والصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1988.
- القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أبريل 1990، المتعلق بالبلدية، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1990 والصادرة بتاريخ 11 أبريل 1990.
- القانون رقم 09/90 المؤرخ في 07 أبريل 1990، المتعلق بالولاية، المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 15 لسنة 1990 والصادرة بتاريخ 11 أبريل 1990.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990، والصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990 والصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990 والصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991 والصادرة بتاريخ 08 ماي 1991.
- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991 والصادرة بتاريخ 08 ماي 1991.
- القانون رقم 25/91، المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 الجريدة الرسمية، العدد 65 لسنة 1991 والصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1991.
- الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 13 لسنة 1995 المعدل والمتمم، والصادرة بتاريخ 08 مارس 1995.

- القانون رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 1995 والصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.
- الأمر رقم 13/96 المؤرخ في 15 جوان 1996، المعدل والمتمم للقانون رقم 17/83 المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية العدد 37 لسنة 1996 والصادرة بتاريخ 16 جوان 1996.
- القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية العدد 89 لسنة 1997 والصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1997.
- القانون رقم 02/98 المؤرخ في 30 ماي 1998، والمتعلق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 37 لسنة 1998 والصادرة بتاريخ 01 جوان 1998.
- القانون رقم 03/99 المؤرخ في 22 مارس 1999، المعدل والمتمم للقانون رقم 12/83، المتعلق بالتقاعد، جريدة رسمية عدد 20 والصادرة بتاريخ 24 مارس 1999.
- القانون رقم 11/99، المؤرخ في 23 ديسمبر 1999، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، الجريدة الرسمية العدد 92 لسنة 1999 والصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 1999.
- القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المتعلق بالأوقاف، يعدل ويتمم القانون رقم 10/91 الموافق لـ 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 29 لسنة 2001، والصادرة بتاريخ 23 ماي 2001.
- القانون رقم 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم للقانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001، الجريدة الرسمية العدد 83 لسنة 2002 والصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2002.
- الأمر رقم 01/05 المؤرخ في 27 فيفري 2005، المعدل والمتمم للأمر رقم 86/70 المتعلق بالجنسية، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 2005 والصادرة بتاريخ 27 فيفري 2005.
- الأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فيفري 2005، المعدل والمتمم للقانون رقم 11/84 المؤرخ في 9 جوان 1984 والمتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 2005 والصادرة بتاريخ 27 فيفري 2005.

- القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005، المعدل والمتمم للقانون رقم 17/83 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية العدد 60 لسنة 2005 والصادرة بتاريخ 04 سبتمبر 2005.
- القانون رقم 04/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المعدل للأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25/01/1995، والمتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 2006 والصادرة بتاريخ 12 مارس 2006.
- الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 والمحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 2008 والصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008.
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2008 والصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.
- القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008 والصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.
- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 10 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46 لسنة 2008 والصادرة بتاريخ 10 أوت 2008.
- القانون رقم 21/08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2008 المتضمن قانون المالية لسنة 2009، الجريدة الرسمية العدد 74 لسنة 2008 والصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2008.
- الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، جريدة رسمية عدد 44 والصادرة بتاريخ 26 جويلية 2009.
- القانون رقم 09/09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 2009 والصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2009.
- الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية، العدد 49 لسنة 2010 والصادرة بتاريخ 29 أوت 2010.
- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 والمحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الإمتياز، الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2010 والصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.

- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 والمتعلق بالبلدية المعدل والمتمم، جريدة رسمية العدد 37 لسنة 2011 والصادرة بتاريخ 3 جويلية 2011.
- القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40 لسنة 2011، والصادرة بتاريخ 20 يوليو 2011.
- الأمر رقم 13/21 المؤرخ في 31 أوت 2021 يعدل ويتم بعض أحكام القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 والمتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 67 لسنة 2021 والصادرة بتاريخ 31 أوت 2021.
- القانون رقم 13/22 المؤرخ في 12 جويلية 2022 يعدل ويتم القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 48 لسنة 2022 والصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022.
- 3/- المراسيم/

أ/- المراسيم التشريعية:

- المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64 لسنة 1993 والصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993.
- المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 88 لسنة 1993، والصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1993.

ب/- المراسيم التنفيذية:

- المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 المتضمن تأسيس اللجان في المؤسسات الفلاحية الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد 01 لسنة 1962.
- المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتضمن منع التصرف في الأموال العقارية الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد 01 لسنة 1962.
- المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد 19 لسنة 1963. (ملغى)
- المرسوم رقم 95/63 المؤرخ في 22 مارس 1963 المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والصناعات التقليدية وكذلك الأراضي الزراعية الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد 17 لسنة 1963.

- المرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 09 ماي 1963 المتضمن وضع الأملاك العقارية والمنقولة تحت حماية الدولة، الجريدة الرسمية عدد 63 لسنة 1963.
- المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الأجانب ضمن أملاك الدولة، الجريدة الرسمية عدد 73 لسنة 1963.
- المرسوم رقم 15/69 المؤرخ في 15 فيفري 1969 المتضمن التعريف بمجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق وواجبات أعضائها، الجريدة الرسمية عدد 15 لسنة 1969 والصادرة بتاريخ 15 فيفري 1969.
- المرسوم رقم 16/69 المؤرخ في 15/02/1969 المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية عدد 15 لسنة 1969 والصادرة بتاريخ 15 فيفري 1969.
- المرسوم رقم 17/69 المؤرخ في 15 فيفري 1969 المتضمن توزيع الدخل وتحديد أموال الاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا، الجريدة الرسمية عدد 15 لسنة 1969 والصادرة بتاريخ 15 فيفري 1969.
- المرسوم رقم 109/72 المؤرخ في 07/06/1972 المتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 51 لسنة 1972، والصادرة بتاريخ 27 جوان 1972.
- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976 والصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976.
- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976 والصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 يعدل ويتمم المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 38 لسنة 1980 والصادرة بتاريخ 16 سبتمبر 1980.
- المرسوم التنفيذي رقم 278/80 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980 المتعلق بإلغاء المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 والمتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1980 والصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1980.

- المرسوم رقم 106/82 المؤرخ في 13 مارس 1982 المتضمن إنشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية وتحديد قانونه الأساسي، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 11 لسنة 1982 والصادرة بتاريخ 16 مارس 1982.
- المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 51 لسنة 1983 والصادرة بتاريخ 13 ديسمبر 1983.
- المرسوم رقم 84/85 المؤرخ في 30 أبريل 1985 يعدل ويتمم المرسوم رقم 106/82 المؤرخ في 13 مارس 1982 والمتضمن إنشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 19 لسنة 1985 والصادرة بتاريخ 01 ماي 1985.
- المرسوم التنفيذي رقم 01/89 المؤرخ في 15 جانفي 1989 يضبط كفاءات تحديد دفاتر الشروط المتعلقة بالامتياز في احتكار الدولة للتجارة الخارجية، الجريدة الرسمية عدد 03 لسنة 1989 والصادرة بتاريخ 18 جانفي 1989.
- المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 يحدد شروط اعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 19/87 وكفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 06 لسنة 1990 والصادرة بتاريخ 07 فيفري 1990.
- المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87، الجريدة الرسمية عدد 06 لسنة 1990 والصادرة بتاريخ 07 فيفري 1990.
- المرسوم التنفيذي رقم 158/90 المؤرخ في 26 ماي 1990 المتضمن تنظيم صندوق الضمان على الكوارث الفلاحية وعمله، الجريدة الرسمية عدد 22 لسنة 1990 والصادرة بتاريخ 30 ماي 1990.
- المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 02/03/1991 والمتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10 لسنة 1991 والصادرة بتاريخ 06 مارس 1991.

- المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المعدل والمتمم، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 25 لسنة 1991 والصادرة بتاريخ 29 ماي 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60 لسنة 1991 والصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجدد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 60 لسنة 1991 والصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991.
- المرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 07 أبريل 1992 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 26 لسنة 1992 والصادرة بتاريخ 08 أبريل 1992.
- المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكفاءات اكتسابها، الجريدة الرسمية عدد 55 لسنة 1992 والصادرة بتاريخ 19 جويلية 1992.
- المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 02 جانفي 1993، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 جويلية 1991، والمتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 2 لسنة 1993 والصادرة بتاريخ 06 جانفي 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 34 لسنة 1993 والصادرة بتاريخ 23 ماي 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 51 لسنة 1993 والصادرة بتاريخ 01 أوت 1993.

- المرسوم التنفيذي رقم 41/94 المؤرخ في 29 جانفي 1994 المتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية، وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 7 لسنة 1994 والصادرة بتاريخ 06 فيفري 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المتضمن تطبيق المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 03 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 67 لسنة 1994 والصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة، الجريدة الرسمية عدد 67 لسنة 1994 والصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 97/95 المؤرخ في 1 أبريل 1995 يحدد القانون الأساسي النموذجي لصناديق التعاضدية الفلاحية ويضبط الروابط القانونية والتنظيمية فيما بينها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 19 لسنة 1995 والصادرة بتاريخ 12 أبريل 1995.
- المرسوم التنفيذي رقم 98/95 المؤرخ في 1 أبريل 1995 يتعلق بصندوق الضمان الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 19 لسنة 1995 والصادرة بتاريخ 12 أبريل 1995.
- المرسوم التنفيذي رقم 416/95 المؤرخ في 09 ديسمبر 1995، المتضمن شروط ضمان الأخطار الزراعية وكيفياته، الجريدة الرسمية عدد 76 لسنة 1995 والصادرة بتاريخ 10 ديسمبر 1995.
- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 15 لسنة 1996 والصادرة بتاريخ 28 فيفري 1996.
- المرسوم التنفيذي رقم 308/96 المؤرخ في 18 سبتمبر 1996، المتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة، الجريدة الرسمية عدد 55 لسنة 1996 والصادرة بتاريخ 25 سبتمبر 1996.
- المرسوم التنفيذي رقم 459/96 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996، المحدد لقواعد المطبقة على التعاونيات الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 81 لسنة 1996 والصادرة بتاريخ 22 ديسمبر 1996.

- المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 والمتعلق بكيفيات منح حق الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية عدد 83 لسنة 1997 والصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 83 لسنة 1997 والصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84 لسنة 1997 والصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 1997.
- المرسوم رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، والمحدد لكيفيات منح الامتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه المعدل للمرسوم 483/97، الجريدة الرسمية عدد 88 لسنة 1998 والصادرة بتاريخ 25 نوفمبر 1998.
- المرسوم التنفيذي رقم 273/99 المؤرخ في 30 نوفمبر 1999 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 97/95 المؤرخ في 01 أبريل 1995 الذي يحدد القانون الأساسي النموذجي لصناديق التعاضدية الفلاحية ويضبط الروابط القانونية والتنظيمية فيما بينهما، الجريدة الرسمية عدد 86 لسنة 1999 والصادرة بتاريخ 05 ديسمبر 1999.
- المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16/09/2003 والذي يحدد شروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 57 لسنة 2003 والصادرة بتاريخ 21 سبتمبر 2003.
- المرسوم التنفيذي رقم 413/05 المؤرخ في 25 أكتوبر 2005، المتعلق بكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 67-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 72 لسنة 2005 والصادرة بتاريخ 02 نوفمبر 2005.

- المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 03 أفريل 2006، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2006 والصادرة بتاريخ 05 أفريل 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2009 والصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2009 والصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 87/96 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 61 لسنة 2009 والصادرة بتاريخ 25 أكتوبر 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79 لسنة 2010 والصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10 جانفي 2011 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 02 لسنة 2011 والصادرة بتاريخ 12 جانفي 2011.
- المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19/03/2012، الذي يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 17 لسنة 2012 والصادرة بتاريخ 25 مارس 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 187/12 المؤرخ في 25 أفريل 2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 196/04 المؤرخ في 15 جويلية 2004 والمتعلق باستغلال المياه المعدنية

الطبيعية ومياه المنبع وحمايتها، الجريدة الرسمية عدد 25 لسنة 2012 والصادرة بتاريخ 29 أفريل 2012.

- المرسوم رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات وإدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69 لسنة 2012 والصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

- المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية عدد 09 لسنة 2014 والصادرة بتاريخ 20 فيفري 2014.

4/- التعليمات والقرارات/

أ/- القرارات الوزارية:

- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 13/09/1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 86 لسنة 1992، والصادرة بتاريخ 06/12/1992.

- القرار الوزاري الصادر بتاريخ 02/11/1992، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية عدد 21 والصادرة بتاريخ 04/0/1993.

- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 18 نوفمبر 1998، والذي يحدد دفتر الشروط النموذجي لمنح امتياز استغلال الخدمات العمومية للتزويد بماء الشرب، الجريدة الرسمية، عدد 86 لسنة 1998.

- المقرر رقم 01 المؤرخ في 18/01/2005 الصادر عن رئيس الحكومة والمتضمن تجسيد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24/04/2006 يحدد قائمة الإيرادات والنفقات لحساب التخصيص الخاص رقم 121-302 الذي عنوانه "الصندوق الوطني لضبط الإنتاج الفلاحي" الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2006 والصادرة بتاريخ 04 جويلية 2006.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24/04/2006 يحدد قائمة الإيرادات والنفقات لحساب التخصيص الخاص رقم 067-302 الذي عنوانه "الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي"، الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2006 والصادرة بتاريخ 04 جويلية 2006.
- القرار الوزاري المؤرخ في 26 أبريل 2022 الصادر عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية الذي يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الوطنية للطعون المختصة في مجال تصنيف الأراضي الفلاحية للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز، الجريدة الرسمية عدد 45 لسنة 2022، والصادرة بتاريخ 29 جوان 2022.

ب/ التعليمات:

- التعليمات رقم 6016 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية والمؤرخة في 21/11/2001 والتي حددت كيفية تقييم حق الانتفاع وحق الرقبة.
- التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية المؤرخة في 15/07/2002، رقم 07 والمتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87.
- التعليمات رقم 6240 بتاريخ 13 أوت 2008 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.
- التعليمات المؤرخة في 18/01/2005 الصادرة عن رئيس الحكومة والمتضمنة تجميد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87.
- التعليمات الوزارية رقم 10488 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 18/11/2008 المتعلقة بقضية مجموعة من المستثمرات الفلاحية يتمحور موضوعها حول إلغاء عقود الاستفادة وإلزام أعضاء المستثمرات الفلاحية بدفع إتاوات الاستغلال.
- التعليمات الوزارية رقم 090361 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 30/08/2009 المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الانتفاع الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.
- التعليمات الوزارية الصادرة بتاريخ 11/04/2011 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، أكدت على جميع مديري أملاك الدولة عدم ربط تحرير عقد الامتياز، بالمطالبة بالتسديد المسبق لمؤخرات الإتاوات المترتبة عن حق الانتفاع الدائم.

- التعليمية الوزارية رقم 03085 الصادرة بتاريخ في 11/04/2011 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
- التعليمية رقم 1755 الصادرة بتاريخ 21 فيفري 2013 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية.
- التعليمية رقم 538 الصادرة بتاريخ 14 جانفي 2016 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بتحسين مستوى تحصيل الإتاوة المستحقة مقابل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- التعليمية الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة بوزارة المالية رقم 1044 والمؤرخة في 25 جانفي 2018 وتتعلق بالشراكة في عقد الامتياز.

ج/المذكرات والمناشير:

- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 00689 المؤرخة في 12 فيفري 1995 والموجهة إلى مديري الحفظ العقاري لكل الولايات والمتضمنة ما تمخض عن اليوم الدراسي حول الإشهار العقاري المنعقد بالجزائر العاصمة يوم 30 نوفمبر 1994.
- المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة ووزارة الداخلية رقم 108 المؤرخ في 23/02/2011 المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.
- المذكرة رقم 05668 عن المدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 24 ماي 2011 تتعلق بالمبادئ الأساسية للجهاز القانوني المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 08/06/2011 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- المذكرة الصادرة بتاريخ 03 جويلية 2011 تحت رقم 07105 حثت على وجوب إتباع مديريات أملاك الدولة نموذج عقد الامتياز المرفق بالمذكرة رقم 03085 المؤرخة في 11 أبريل 2011 وإرفاق عقد الامتياز بدفتر الشروط الممضي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر الفلاحي.

- المذكرة رقم 07503 المؤرخة في 14 جويلية 2011 وتتعلق بنقل الحق الامتياز لورثة الأشخاص المتوفين والذين كانوا قد استفادوا من حق الانتفاع الدائم في ظل القانون رقم 19/87
- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة بتاريخ 5 سبتمبر 2011 تحت رقم 08711 حثت مصالح الحفظ العقاري على العمل على إعطاء الأولوية لشهر عقود الامتياز من أجل الإسراع في الانتهاء من إعداد عقود الامتياز، وهو الأمر الذي أكدت عليه المذكرة رقم 08853 الصادرة بتاريخ 02 سبتمبر 2012.
- المذكرة رقم 11491 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة بتاريخ 27 نوفمبر 2011 دعت مدراء مسح الأراضي بالولايات إلى إعداد مستخرجات مسح الأراضي (pr4bis) وإرسالها تلقائيا إلى مديريات أملاك الدولة دون الحاجة لهذه الأخيرة المطالبة بها
- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة بتاريخ 27 نوفمبر 2011 تحت رقم 11491 والتي أكدت على دعوة مدراء الحفظ العقاري بكامل التراب الوطني على العمل وفق الإجراءات الاستثنائية الواردة بهذه المذكرة.
- المذكرة التوضيحية رقم 02561 والصادرة بتاريخ 18 مارس 2013 تتعلق بالملفات العالقة والخاصة باسترجاع أراضي فلاحية من أجل إنجاز مشاريع عمومية للتنمية.
- المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري رقم 1809 مؤرخ في 05/12/2018.

5- المراجع باللغة العربية:

أ- المؤلفات:

- إبراهيم عبد العزيز شيحا، الأموال العامة، أبو العزم للطباعة، منشأة المعارف، الاسكندرية - مصر، دون ذكر الطبعة، 2006.
- إبراهيم عبد العزيز شيحا، القانون الإداري، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، دون ذكر الطبعة، 1994.
- أحمد العزيمي، قضاء الإلغاء، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، مصر، دون ذكر الطبعة، 1994.

- أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء إجتهد المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار هومة الجزائر، 2006.
- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة: فائز أنجق وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1992.
- أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2006.
- أعمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2005.
- أنور حمادة، القرارات الإدارية ورقابة القضاء، دار الفكر الجامعي، مصر 2004، دون ذكر الطبعة.
- بدوي حنا، السجل العقاري، الجزء الرابع، منشورات زين الحقوقية، لبنان، الطبعة الثانية، 2011.
- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2001.
- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006.
- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والادارية، منشورات بغداددي، الجزائر، الطبعة الأولى، 2009.
- تيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري (دراسة قانونية مقارنة) ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2009.
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2006.
- الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2005.
- حسن عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت- لبنان، دون ذكر السنة.

- حسن مصطفى حسن، القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 1993.
- حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2005.
- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2013.
- درع حماد عبد، عقد الامتياز، دراسة في القانون الخاص، ريم للنشر والتوزيع، بيروت-لبنان، الطبعة الأولى، 2011.
- رأفت فودة، عناصر وجود القرار الإداري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة-مصر، دون ذكر الطبعة، 1999.
- رشيد خلوفي، القضاء الإداري تنظيم واختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر الطبعة الأولى، 2002.
- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول دعوى الإلغاء) ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2004.
- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2013.
- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية، مصر، دون ذكر الطبعة، 2003.
- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2001 .
- رمول خالد ودوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2008.
- زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل تيزي وزو، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2006.

- سامي الوافي، نظام البلدية في التشريع الجزائري (على ضوء قانون البلدية 10/11 المؤرخ في 22 جويلية 2011)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة- الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2015.
- سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية، دعوى إلغاء القرارات الإدارية، دعاوى التسوية، منشأة المعارف، الإسكندرية- مصر، الطبعة الثانية، 2003.
- سعيد بلخير، بمساعدة بلخير نصيرة ليلة، التركة، القسمة، بيع عقار المشاع، زكريا للمنشورات القانونية، الجزائر، الطبعة الأولى، 1992.
- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة - مصر، الطبعة الثالثة، 1975.
- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة- مصر، دون ذكر الطبعة، 1986.
- سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة-مصر، دون ذكر الطبعة، 2006.
- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2002.
- سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- عايدة ديرم، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2013.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، دون ذكر الطبعة، 2003.
- عبد الحميد الشورابي، العقود الإدارية في ضوء الفقه، التشريع، منشأة المعارف، مصر، دون ذكر الطبعة، 2003.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثانية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، دون ذكر السنة.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، دون ذكر الطبعة، 1986.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني في التأمينات الشخصية والعينية، المجلد العاشر، دار احياء التراث العربي، بيروت- لبنان، دون ذكر الطبعة، 1970.
- عبد العزيز السيد الجوهري، القانون والقرار الإداري في الفترة ما بين الإصدار والشهر- دراسة مقارنة- ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 1991.
- عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة، دراسة مقارنة، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987.
- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة - مصر، دون ذكر الطبعة، 1999.
- عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2010.
- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2005.
- عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، مصر، دون ذكر الطبعة، 2002.
- علي خطار الشنطاوي، القضاء الإداري، دار وائل للنشر، القاهرة، مصر، دون ذكر الطبعة، 1995.
- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى/ الإصدار الخامس، 2008.
- عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2008.
- عمار بوضياف، القرار الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2007.
- عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر بين نظام الوحدة والإزدواجية 1962-2000، دار ريحانة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2000.

- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر الطبعة الثالثة، 2005.
- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية، وقضائية وفقهية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2009.
- عمار عوابدي، القانون الإداري (النشاط الإداري)، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2005.
- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني - نظرية الدعوى الإدارية - ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 1995.
- عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 1979.
- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2003.
- عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2004.
- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2002.
- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2000.
- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2004.
- عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2011.
- عمر حمدي باشا، عقود التبرعات (الهبة - الوصية - الوقف)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2004.
- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2002.

- عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الفلاحي والزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 1988.
- الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2000.
- فتحي الدريني، الحق ومدى سلطان الدولة في تقييده، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، دون ذكر الطبعة، 1977.
- لحسين بن شيخ آث ملويا، قانون الأسرة -دراسة تفسيرية- دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2014.
- لحسين بن شيخ آث ملويا، قانون الأسرة -دراسة تفسيرية- دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2014.
- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، دون ذكر الطبعة، 2004.
- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، 1972.
- محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، دون ذكر الطبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، (التنظيم الإداري، النشاط الإداري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2013.
- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2005.
- محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2005.
- محمد الصغير بعلي، الهيئات القضائية الإدارية، مطبعة الشهاب باتنة، الجزائر، دون ذكر الطبعة والسنة.

- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2002.
- محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2007.
- محمد جمال مخلف الذبيبات، القانون الإداري، الدار العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، 2003.
- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق، (الأشخاص، الأموال، الإثبات في القانون المدني الجزائري) المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 1985.
- محمد حسين منصور، الحقوق العينية والأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية)، دون ذكر دار النشر، ودون ذكر الدولة والطبعة، 2003.
- محمد عبد الحميد أبو زيد، المرجع في القانون الإداري، مطبعة العشري، مصر، الطبعة الثانية، 2007.
- محمد عزمي البكري، قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب فقها وقضاء، دار محمود للنشر والتوزيع، الطبعة السادسة، مصر، 2000.
- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة والسنة.
- محمد فؤاد عبد الباسط، القرار الإداري (التعريف والمحتويات النفاذ والانقضاء)، دار الفكر الجامعي، مصر، دون ذكر الطبعة، 2000.
- محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والأوقاف، دار الجامعة للطباعة والنشر بيروت، لبنان، الطبعة الرابعة، 1982.
- محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة الجزء 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 1992.
- محمود حلمي، القضاء الإداري، الطبعة الثانية، منشورات دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الثانية، 1977.
- محمود حمودة صالح، التكييف الفقهي والقانوني لعقود إيجارات الأراضي الحكومية، مكتبة وهبة، طبعة 2007.

- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2000.
- مسعود شيهوب، المبادئ العامة، المنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 1998.
- معوض عبد التواب، المرجع في التعليق على نصوص القانون المدني، المجلد التاسع، الطبعة السابعة، مكتبة عالم الفكر والقانون للنشر والتوزيع، مصر، 2004.
- المنجد في اللغة العربية المعاصرة، الطبعة الأولى، دار المشرق بيروت، لبنان، دون ذكر الطبعة، 2000.
- ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 1986.
- ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، دار المجد للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2011.
- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني المصري واللبناني، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، دون ذكر الطبعة، 2003.
- نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علما وعملا، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، دون ذكر الطبعة، 1997.
- نبيل إبراهيم سعد، القانون الزراعي، الملكية الزراعية، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، دون ذكر الطبعة، 1986.
- ندين محمد مشموشي، حق الإنتفاع دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2006.
- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2010.
- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2009.
- نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر الطبعة، 2005.

- هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، الطبعة الأولى، 2010.
- هيام مروة، القانون الإداري الخاص، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، الطبعة الأولى، 2003.
- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق- سوريا، الجزء الخامس، الطبعة الثالثة، 1989.
- يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن، الطبعة الأولى، 2011.

ب/- المذكرات:

1/ أطروحات الدكتوراه:

- أحمد النوي، النظام القانوني للأموال الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، 2018/2017.
- ايمان شعابنة، الإستثمار في العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، الجزائر، 2017/2016.
- باديس بومزير، إدارة وتسيير الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، كلية الحقوق، 2020/2019.
- جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، نوقشت يوم 2021/12/13.
- حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2017/2016.
- حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014.
- رضا بوعافية، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، 2018/2017.

- رضوان عايلي، مردودية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، 2015/2014.
- زكية جديني، عقد القرض بين القانون الوضعي الجزائري ومبادئ الشريعة الإسلامية، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1 (بن يوسف بن خدة) كلية الحقوق، 2016/2015.
- زهية بهوني، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تاريخ المناقشة 2019/02/27.
- سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر-الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة- أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2018/2017.
- شفيق منتالشة، النظام القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تقنية الامتياز"، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية سعيد حمدين، 2018/2017.
- طاوس زنوش، عقد الامتياز الفلاحي، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية سعيد حمدين، 2020/2019.
- عائشة حريتي، عقد الامتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية سعيد حمدين، 2021/2020.
- عبد النور بن سليمان، امتلاك الأراضي الفلاحية والرعية في العرف الجزائري(منطقة ترار نموذجاً دراسة أنثروبولوجية ريفية)، أطروحة دكتوراه، جامعة تلمسان، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، قسم الثقافة الشعبية، الجزائر، السنة الجامعية 2011-2012.
- عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو- كلية الحقوق، الجزائر، نوقشت بتاريخ 13 جويلية 2011.
- فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية-دراسة مقارنة-أطروحة دكتوراه جامعة وهران كلية الحقوق، 2011/2010.
- فيصل الوافي، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2016/2015.

- كمال حوشين، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2006/2007.
- محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة كلية الحقوق سعيد حمدين، 2016/2017.
- محمد كنانة، الحماية الإدارية لأملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، 2016.
- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، باتنة، الجزائر، 2014-2015.

ب/-مذكرات الماجستير:

- اسلام شريفي، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2007.
- خالد جروني، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية- مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، 2011/2012.
- خديجة عياش، سياسة التنمية الفلاحية، المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، مذكرة مقدمة لنيل درجة ماجستير في العلوم السياسية، كلية العلوم السياسية والإعلام، الجزائر، سنة 2011.
- راضية بن مبارك، التعليق على التعليمات الوزارية رقم 94. 3-842 المتعلقة بامتياز المرافق العامة المحلية وتأجيرها، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، 1998/1999.
- الزوبير بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، 2014/2015.
- سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، سنة 1998.

- شريف زهار أمال قوسم، دراسة تحليلية للقروض الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، (عقود ومسؤولية) كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005.
- عبد الله بن سالم باحماوي، النظام القانوني للأموال الوطنية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر 2005/2004.
- ليلي لبيض، عقد الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 483/97، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق، الجزائر، أكتوبر 2005.
- محمود زاوي، الشكلية للحصة في التصرفات المدنية في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، جامعة الجزائر 1987.
- مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مذكرة مقدمة لنيل درجة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، 2013/2012.
- وليد صوكو، النظام القانوني للامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مذكرة مقدمة لنيل درجة ماجستير في القانون، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، 2014/2013.

المقالات/

- أحمد بن ويس، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، مقال منشور بمجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مرسللي عبد الله، تيبازة، الجزائر، المجلد 04 العدد 02 لسنة 2020.
- أحمد علاش، زهية قرامطية، القروض الفلاحية وإشكالية عدم السداد، حالة الجزائر، مقال منشور بمجلة دفاتر اقتصادية، العدد الرابع، 2013.
- أحمد سعد الدين، العقار الفلاحي بين ضرورة التوجيه وواجب الحماية، مقال منشور بالمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، العدد 01 لسنة 2016.
- بلقاسم ساهي، عادل بوعمران، دور الوالي في منح حق الامتياز الفلاحي في ظل القانون رقم 03/10، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، المجلد 06 العدد 01 لسنة 2021.

- بن يوسف بن رقية، الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية في ظل قانون 19/87، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا، الجزائر، الجزء الأول سنة 2004.
- بن يوسف بن رقية، النظام القانوني للأراضي الفلاحية الوقفية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة، الجزائر، المجلد 04 العدد 01 لسنة 2015.
- بن يوسف بن رقية، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة طبقا لقانون 03/10، مقال منشور بمجلة جامعة عباس لغرور خنشلة، الجزائر، المجلد 03 العدد 02 سنة 2016.
- بن يوسف بن رقية، وسعيدة بن عيسى، أهلية التقاضي للمستثمرة الفلاحية الجماعية، تعليق على القرار رقم 15/01470 المؤرخ في 2015/05/17، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، العدد 03 لسنة 2016.
- جميلة جبار، أثر تغيير نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة وانعكاسه على التنمية الاقتصادية، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، المجلد 2، العدد 2 لسنة 2016.
- جميلة جبار، نظام الشفعة في التشريع الجزائري، دراسة مقارنة بين القانون المدني والتشريعات الخاصة، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية الجزء الثالث، قسم الوثائق، الجزائر، سنة 2010.
- جيلالي بلحاج، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون رقم 03/10-المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مقال منشور بمجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 05 العدد 01 سنة 2019.
- جيلالي بلحاج، خصوصية عقد الامتياز الفلاحي وتحدي الأمن الغذائي في الجزائر، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحي الوشريسي تسميلت، الجزائر، المجلد 03 العدد 06 لسنة 2018.

- حدة مبروك، دور آليات الرقابة والتسيير في حماية واستغلال العقار الفلاحي، مقال منشور بمجلة النبراس للدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، المجلد 03 العدد 01 لسنة 2018.
- حسينة حوحو وسعاد وحوحو، آلية تمويل وتسيير الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية-جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 23 لسنة 2011.
- حفيظة عطوي، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية -جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 9 العدد 02 لسنة 2019.
- حكيمة كحيل، إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال نص المادتين 09 و30 من القانون 03/10، مقال منشور بمجلسة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2 لونيبي علي، الجزائر، المجلد 3 العدد 2 لسنة 2013.
- حكيمة كيجل، إشكالية التنفيذ بالحجز على حصة المستثمر في المستثمرة الفلاحية، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، المجلد 6 العدد 04 لسنة 2021.
- حنان ميساوي، تسيير الأملاك العقارية الحضارية التابعة للبلدية، مقال منشور بمجلة القانون والمجتمع، جامعة أدرار، العدد 3 لسنة 2014.
- حنان ميساوي، حماية الأملاك الوطنية التابعة للبلدية في ظل القانون رقم 10/11، مقال منشور بمجلة القانون والمجتمع، جامعة أدرار، العدد 3 لسنة 2014.
- خديجة غازي والصادق ضريفي، أساليب استعمال الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة معارف، جامعة البويرة، المجلد 16 العدد 1 لسنة 2021.
- خيرة صافة، علي سنوسي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الفكر القانوني والسياسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة عمار تليجي الأغواط، الجزائر، المجلد 06 العدد 01 لسنة 2022.

- دريدر ملكي، محمد لعشاش، حدود ممارسة الشفعة في إطار القانون رقم 03/10، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، المجلد 07 العدد 01 لسنة 2022.
- دليلة راشدي حدوم، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة من حق دائم إلى حق مؤقت، مقال منشور بمجلة القانون والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، الجزائر، المجلد 6 العدد 02 لسنة 2020.
- دنيا زاد لحرش، تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة - كلية الحقوق، المجلد 52 العدد 4 لسنة 2015.
- رابح بن معمر، إنهاء عقد الامتياز الفلاحي عن طريق الفسخ، مقال منشور بالمجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، المجلد 11 العدد 4 لسنة 2019.
- رابح بن معمر، تصنيف الأراضي الفلاحية، مقال بالمجلة العربية للأبحاث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 06 العدد 16 لسنة 2015.
- رضا بوعافية، إجراءات منح الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مقال منشور بمجلة تاريخ العلوم، جامعة الجلفة، الجزائر، المجلد 4 العدد 8 الجزء أ لسنة 2017.
- رضا بوعافية، الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية في الجزائر قبل الاستقلال، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المسيلة، المجلد 03 العدد 01 لسنة 2018.
- زهية قرامطية، العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، مقال منشور بمجلة الإبداع، جامعة البلدية 2 لونيبي علي، الجزائر المجلد 06، العدد 06 لسنة 2016.

- سامي بوطالبي، الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من مخاطر التعمير، مقال منشور بمجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج، الجزائر، المجلد 03 العدد 02 لسنة 2018.
- سعاد زيوش، التنازل والشراكة في العقار الفلاحي، مقال منشور بالمجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، المجلد 13 العدد 4 لسنة 2021.
- سعد بلحاج، تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 03 العدد 03 لسنة 2019.
- سفيان بوط، الإشكالات القانونية الخاصة بعقد الشراكة الفلاحي في ظل القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، مقال منشور بمجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 9 العدد 02 لسنة 2022.
- سفيان ذبيح، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي، مقال منشور بمجلة صوت القانون، جامعة خميس مليانة، الجزائر، المجلد 06 العدد 01 لسنة 2019.
- سمية لنقار بركاهم، الفلاح من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بن خلدون تيارت، الجزائر، العدد السابع سنة 2016، ص 284.
- سمير عز الدين، تنمية العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز وآثاره على التمويل الفلاحي، مقال منشور بمجلة التنمية وإدارة الموارد البشرية، جامعة البليدة 2 لونيبي علي، الجزائر، المجلد 3، العدد 8 لسنة 2017.
- طيب قبائلي، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة ميرة عبد الرحمن بجاية، الجزائر، المجلد 04 العدد 02 لسنة 2013.
- عايدة مصطفاوي، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 لونيبي علي، الجزائر، المجلد 06 العدد 01 لسنة 2017.

- عبد الحميد بن شعلال، عقد الامتياز كأحد أساليب تدخل القانون الخاص في تسيير المرفق العام، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، العدد 2 لسنة 2012.
- عبد الرزاق زوينة، حق الشفعة في إطار القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة-كلية الحقوق، الجزائر، المجلد 37 رقم 02، 1999.
- عبد العزيز محمودي، الإشكالات القضائية المتعلقة بحق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في إطار القانون 03/10 المؤرخ في 15-08-2010، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 لونيبي علي، الجزائر، المجلد 11 العدد 01 سنة 2022.
- عبد العزيز محمودي، تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل سريان القانون 03/10 المؤرخ في 15-08-2010 المتعلق بالامتياز الفلاحي، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 02 لونيبي علي، المجلد 02، العدد 02 لسنة 2012.
- عبد الهادي درار، دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية، مقال منشور بمجلة القانون، المجتمع والسلطة، جامعة وهران، الجزائر، المجلد 08 العدد 02 لسنة 2019.
- عز الدين نزعي والطيب هاشمي، السياسات الزراعية في الجزائر وسيلة لتحقيق الأمن الغذائي، مقال منشور بمجلة العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير - جامعة مولاي الطاهر سعيدة، الجزائر، المجلد 9 العدد 33 لسنة 2013.
- عمر حمدي باشا، شهر الدعاوى العقارية، مقال منشور بمجلة الموثق، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين الجزائريين، العدد 9، فيفري 2000.
- عواطف عباد، ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة، تعليق على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10 "تعليق على مادة قانونية"، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 17 لسنة 2018.

- العياشي سراتي وسعودي باديس، الشراكة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر واد سوف، الجزائر، المجلد 10، العدد 01 لسنة 2019.
- عيسى بن دوحة ومريم بوشربي، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، العدد 1 لسنة 2016.
- فرحات زמוש، التنازل عن حق الإمتياز الفلاحي على ضوء القانون رقم 03/10، مقال منشور بالمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم الساسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 16 العدد 3 (خاص) لسنة 2021.
- فوزية بوكروش وكوثر زهدور، عقد الشراكة الفلاحية كآلية محفزة لتطوير الاستثمار الفلاحي بالجزائر، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، الجزائر، المجلد 9 العدد 2 لسنة 2021.
- كريمة جيدل، أحكام فسخ عقد الإمتياز الفلاحي في ظل القانون رقم 03/10، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، الجزائر، المجلد 14 العدد 03 لسنة 2021.
- لخضر شعاشعية، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز، دراسة في ظل القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، مجلة المحكمة العليا، العدد 01 لسنة 2013.
- ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، مقال منشور بمجلة الموثق، الجزائر، العدد 05 لسنة 1998.
- محمد بوركي، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، الجزء الثالث، مقال منشور بمجلة الموثق، الجزائر، العدد 03 لسنة 1999.
- محمد حجاري، اشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الإستثمار بالجزائر، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، الجزائر، العدد 16 سنة 2012.
- محمد رجراج، العقار الفلاحي من حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة الجزائر، المجلد 51 العدد 01 لسنة 2014.

- محمد كنازة، شهر الدعوى القضائية، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، الصادرة عن مجلس الدولة الجزائري، العدد 7 لسنة 2005.
- محمد لعشاش، إشكالات تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 19/87 إلى حق إمتياز، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، الجزائر، المجلد 05 العدد 02 لسنة 2019.
- مراد بلكعبيات، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، الجزائر، العدد 4 لسنة 2012.
- مريم يغلى، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة "عقد الإمتياز الفلاحي"، مقال منشور بمجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية - كلية الحقوق - جامعة محمد الشريف مساعدي سوق أهراس، الجزائر، العدد الأول لسنة 2019.
- معمر قوادري محمد، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي - الشلف، الجزائر، العدد 5 لسنة 2011.
- مفيدة لمزري، الإمتياز الفلاحي اشكاليات وحلول التحول من حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 04 العدد 04 العدد التسلسلي 16 لسنة 2021.
- ملكي دريدر، محمد لعشاش، حدود ممارسة الشفعة في إطار القانون رقم 03/10، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01 لسنة 2022.
- موسى بوصوف، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، تصدر عن مجلس الدولة الجزائري، العدد 2 لسنة 2002.
- مونة مقلاتي، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 04 لسنة 2017.
- نادية أبو عمرو، حفيظة يونس، آليات حماية استغلال الأراضي الفلاحية الموجهة للإستثمار عن طريق عقد الإمتياز، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، الجزائر، المجلد 15 العدد 01 لسنة 2022.

- نبيلة لدرع، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر بين التنظيم والتنمية، مقال منشور بالمجلة العربية للأبحاث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة زيان بشير -الجلفة، الجزائر، المجلد 13، العدد 05 لسنة 2021.
- نجاة قاسي، صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، المجلد 07، العدد 01 لسنة 2021.
- نعيمة حاجي، النظام القانوني لإستصلاح الأراضي في الجزائر، مقال منشور بمجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، الجزائر، المجلد 11 العدد 2 لسنة 2018.
- نويري عبد العزيز، الاستثناءات الواردة على المعيار العضوي في تحديد المنازعات الإدارية - دراسة تحليلية نظرية/ تطبيقية- مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية "موفم"، الجزائر، العدد 14 لسنة 2014.
- الياقوت أكرون، الأمر رقم 04/08 المتعلق بالإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة "أداة لترقية الإستثمار"، مقال منشور بمجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية - عدد خاص- الجزء 3، المحكمة العليا، قسم الوثائق، الجزائر، 2010.
- يوسف حفصي، شهر الدعاوى العقارية، مقال منشور بمجلة الموثق، مجلة دورية قانونية داخلية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 13 لسنة 2005.

الملتقيات/

- الأخضر العقون، الملكية العقارية في التشريع الجزائري، محاضرة أقيمت بمناسبة الملتقى الجهوي لقضاة الشرق الجزائري بقسنطينة من 2 إلى 5 جوان 1980، وزارة العدل، قسم الوثائق.
- بداوي علي، الضوابط الإجرائية المستحدثة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مداخلة قدمت في الملتقى المخصص لشرح أحكام الكتاب الأول من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نشرة القضاة، نشرة قانونية تصدرها مديرية الدراسات القانونية والوثائق، وزارة العدل، الجزائر، عدد 64، الجزء الأول.

المراجع باللغة الفرنسية:

- Djilali Benamane, Agriculture et developpement en Algerie ,Societe nationale d edition et de diffusion, Alger, 1980 .
- Rahmani Ahmed, les biens pudlics en droit Algerien, edition internationales, alger,1996.

المواقع الإلكترونية:

- nadr.gov.dz
- موقع وكالة الأنباء الجزائرية 121451-750-aps.dz/ar/economie
- موقع نصوص قانونية drfe.univ-mosta.dz
- موقع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- ttps://www.joradp.dz/FTP/JO-ARABE

المجلات القضائية:

- مجلة مجلس الدولة، العدد 2 لسنة 2002.
- المجلة القضائية، العدد 02 لسنة 2003.
- مجلة مجلس الدولة، العدد 05 لسنة 2004.
- مجلة مجلس الدولة، العدد 7 لسنة 2005،.

فهرس الأٲروحة

رقم الصفحة	العنوان
01	مقدمة
08	الباب الأول/ استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة بموجب القانون رقم 03/10
09	تمهيد
10	الفصل الأول: الأطر القانونية لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة السابقة للقانون رقم 03/10
13	المبحث الأول: الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة محل الإستغلال
13	المطلب الأول: تصنيف الأملاك الوطنية
15	الفرع الأول: الأملاك الوطنية العمومية
15	أولا/ تعريف الأملاك الوطنية العمومية
17	1/ الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية
17	2/ الأملاك الوطنية العمومية الصناعية
18	ثانيا/ طرق تكوين الأملاك الوطنية العمومية
18	1/ الطرق الطبيعية
19	2/ الطرق القانونية
19	أ/ تعيين الحدود
20	ب/ التصنيف (التخصيص)
20	الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة
20	أولا/ تعريف الأملاك الوطنية الخاصة
22	أ/ الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة
23	ب/ الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية
23	ج/ الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية
24	ثانيا/ طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة
24	1/ الطرق الأصلية
24	أ/ الطرق التعاقدية
26	ب/-الطرق غير التعاقدية
29	2/ الطرق الاستثنائية
29	أ/ نزع الملكية للمنفعة العمومية
30	ب/ استعمال حق الشفعة
31	ثالثا/ أصناف الأملاك الوطنية الخاصة
31	أ/ الأملاك العقارية
31	1/ الأراضي
31	الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية
32	الأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي
32	الأراضي الصحراوية

32	الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير
33	ب/ العقارات المبنية
33	2/ الأملاك المنقولة
35	المطلب الثاني: أنواع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة محل الإستغلال
35	الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية وأنواعها
37	الفرع الثاني: تقسيم الأراضي الفلاحية
38	أولا/ أراضي العرش
42	ثانيا/ الأراضي البلدية
43	ثالثا/ الأراضي الوقفية
43	1/ تعريف الوقف
44	أ/ تعريف الوقف لغة
44	ب/ تعريف الوقف اصطلاحا
45	ج/ تعريف الوقف قانونا
45	2/ أنواع الوقف
46	أ/ الوقف العام
46	ب/ الوقف الخاص
46	رابعاً/ الأراضي المستصلحة
48	1/ تعريف إستصلاح الأراضي وأهدافه
50	2/ شروط اكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح
50	أ/ الشروط المتعلقة بشخص المترشح
51	ب/ الشروط المتعلقة بالأراضي محل الاستصلاح
52	3/ إجراءات الحصول على الإستصلاح
52	أ/ تقديم طلب الاستصلاح
53	ب/ صدور قرار التنازل عن الأرض محل الاستصلاح
53	ج/ معاينة عملية الاستصلاح بعد مرور خمس سنوات من عقد الملكية
53	4/ تقييم الاستصلاح
55	المبحث الثاني: الأشكال القانونية التي يتم في إطارها استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
59	المطلب الأول: نظام التسيير الذاتي للأراضي الفلاحية
60	الفرع الأول: تعريف التسيير الذاتي
62	الفرع الثاني: أجهزة التسيير الذاتي
62	1/ الأجهزة الداخلية للوحدة الزراعية
63	2/ الأجهزة الخاصة بدعم وانعاش التسيير الذاتي
64	الفرع الثالث: الأراضي الفلاحية التي طبق عليها نظام التسيير الذاتي
64	1/ الأراضي التابعة للمعمرين
65	2/ الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين
66	الفرع الرابع: تقييم نظام التسيير الذاتي

68	المطلب الثاني: نظام الثورة الزراعية
69	الفرع الأول: مفهوم الثورة الزراعية وأهدافها
70	الفرع الثاني: مجال تطبيق قانون الثورة الزراعية
74	الفرع الثالث: تقييم الثورة الزراعية
75	المبحث الثالث: نظام المستثمرة الفلاحية وفقا للقانون رقم 19/87
76	المطلب الأول: شروط حق الإنتفاع
76	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيد من حق الإنتفاع
77	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بموضوع العقد الإداري
78	المطلب الثاني: حقوق والتزامات المنتجين الفلاحيين
78	الفرع الأول: حقوق المنتجين الفلاحيين
79	الفرع الثاني: إلتزامات المنتجين الفلاحيين
81	المطلب الثالث: تقييم نظام الاستغلال عن طريق نظام المستثمرات الفلاحية
85	الفصل الثاني: الإمتياز نمط حصري لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطني الخاصة وفقا للقانون 03/10
87	المبحث الأول: ماهية عقد الامتياز
87	المطلب الأول: مفهوم عقد الإمتياز
87	الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز فقها
92	الفرع الثاني: تعريف عقد الإمتياز في القانون الجزائري
92	أولا/ تعريفه حسب قانون المياه القانون رقم 17/83 المؤرخ في 16 جوان 1983 المتضمن قانون المياه المعدل والمتمم بالأمر رقم 13/96 المؤرخ في 15 جوان 1996 المعدل بموجب القانون رقم 12/05
93	ثانيا/ تعريفه في القانون رقم 01/88 المتعلق بتوجيه المؤسسات العمومية الاقتصادية
94	ثالثا/ تعريفه في المرسوم التنفيذي رقم 01/89 المتعلق باحتكار الدولة للتجارة الخارجية
94	رابعا/ تعريفه في المرسوم التنفيذي رقم 41/94 المتعلق باستغلال مياه الحمامات
95	خامسا/ تعريفه حسب المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة
95	سادسا/ تعريفه حسب التعليم الوزارية المؤرخة في 1994/09/07 الصادرة عن وزير الداخلية
96	سابعا/ تعريفه وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 483/97 المعدل بالمرسوم رقم 372/98
96	ثامنا/ تعريفه وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 308/96 المتعلق بإنجاز الطرق السريعة
97	تاسعا/ تعريفه في القانون رقم 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي
98	عاشرا/ تعريفه في ظل القانون رقم 03/10
101	الفرع الثالث: تعريف عقد الامتياز قضاء
103	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز
104	الفرع الأول: عقد الامتياز عقد إداري
108	الفرع الثاني: عقد الامتياز عقد يتضمن حق عيني
115	المبحث الثاني: شروط عقد الإمتياز
115	المطلب الأول: الشروط المتعلقة بطالب الإمتياز
116	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية لطالب الإمتياز

116	1/ أن يكون طالب الإمتياز جزائريا
117	2/ أن يكون طالب الإمتياز شخص طبيعي
118	3/ أن لا يكون طالب الإمتياز قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير
120	4/ أن لا يكون طالب الإمتياز قد إكتسب حق إمتياز آخر عبر التراب الوطني
120	الفرع الثاني: الشروط المهنية الواجب توفرها في طالب الإمتياز
122	المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالأراضي محل الإمتياز
122	الفرع الأول: لا بد أن تكون الأراضي الفلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة
123	أ/ الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون رقم 19/87
124	ب/ الأصول المتوفرة
126	الفرع الثاني: لا بد أن تكون الأرض غير مخصصة لتسيير مرفق عام
127	الفرع الثالث: أن يتعلق الإمتياز بالأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة
129	المبحث الثالث: إجراءات إعداد عقد الإمتياز
129	المطلب الأول: إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
133	المطلب الثاني: إعداد عقد الإمتياز وشهره
138	الفرع الأول: البيانات الواجب توافرها في عقد الإمتياز
139	الفرع الثاني: تسجيل وشهر عقد الإمتياز
142	المبحث الرابع: أطراف عقد الإمتياز
142	المطلب الأول: المستثمر صاحب حق الإمتياز
143	الفرع الأول: المستثمر صاحب المحرر المشهر
143	أ/ المستثمر صاحب العقد الإداري المشهر
146	ب/ المستثمر صاحب العقد التوثيقي المشهر
148	ج/ المستثمر صاحب الشهادة التوثيقية
151	الفرع الثاني: المستثمر صاحب المحرر الغير مشهر
152	أولا/ المستثمر صاحب القرار الولائي
153	ثانيا/ المستثمر صاحب العقد الرسمي غير المشهر
155	ثالثا/ المستفيد صاحب العقد العرفي
159	المطلب الثاني: السلطة المانحة لحق الإمتياز
164	خلاصة الباب الأول
166	الباب الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بموجب القانون 03/10 والرقابة على الإستغلال والمنازعات الناشئة عنه
167	تمهيد
168	الفصل الأول آثار عقد الإمتياز وإنتهائه والرقابة عليه
169	المبحث الأول: آثار عقد الإمتياز
169	المطلب الأول: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الإمتياز
170	الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز

170	أولا/ حرية التنازل عن حق الإمتياز
178	ثانيا/ توريث حق الإمتياز
180	1/ إختيار أحد الورثة لتمثيلهم
180	2/ التنازل عن حق الإمتياز لأحد الورثة
181	3/ التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون
182	ثالثا/ توسيع نطاق المستثمرة
184	رابعا/ تشكيل مستثمرة فردية
187	خامسا/ الشراكة في استغلال المستثمرة الفلاحية
188	1/ تعريف عقد الشراكة
189	2/ شروط عقد الشراكة
189	أ/ الشروط المتعلقة بالعقد
192	ب/ الشروط المتعلقة بالشريك
194	ج/ مدة عقد الشراكة
195	سادسا/ تأسيس رهن على حق الامتياز
196	1/ تعريف القرض الفلاحي
198	2/ شروط الحصول على القرض الفلاحي
198	أ/ أن يكون طالب القرض فلاحا أو جمعية فلاحية
199	ب/ تقديم مشروع فلاحى
199	ج/ قيام استغلال الأراضى الفلاحية على أسس ثابتة
200	3/ أنواع القروض الفلاحية
200	أ/ القرض قصير المدى
200	ب/ القرض متوسط المدى
201	ج/ القرض طويل المدى
202	4/ المؤسسات المقرضة في الجزائر
202	أ/ بنك الفلاحة والتنمية الريفية
204	ب/ الصناديق الخاصة بالقروض الفلاحية
209	سابعا/ تجديد عقد الامتياز
211	الفرع الثاني: إلتزامات المستثمر صاحب الامتياز
211	أولا/ إدارة المستثمرة الفلاحية مباشرة وشخصيا
212	ثانيا/ القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضى الفلاحية والأماك السطحية بصفة منتظمة ودائمة
213	ثالثا/ دفع الإتاوة
220	رابعا/ اكتتاب عقود التأمين
223	المطلب الثاني: حقوق السلطة مانحة الإمتياز وإلتزاماتها
224	الفرع الأول: حقوق السلطة مانحة الامتياز

224	أولاً/ ممارسة حق الشفعة
226	ثانياً/ ممارسة حق الرقابة
228	ثالثاً/ إسقاط حق الإمتياز
228	رابعاً/ حق الرقبة
229	خامساً/ استرجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها
231	الفرع الثاني: إلتزامات السلطة مانحة الإمتياز
231	أولاً/ إعداد عقد الإمتياز
232	ثانياً/ تعويض المستفيد صاحب الامتياز عند نهاية عقد الامتياز
234	المبحث الثاني: إنتهاء عقد الإمتياز
235	المطلب الأول: الإنقضاء بإنتهاء المدة القانونية لعقد الإمتياز
235	المطلب الثاني: الإنقضاء بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنتهاء مدته
238	المطلب الثالث: الإنقضاء بسبب اخلال المستفيد صاحب الإمتياز بالتزاماته
240	الفرع الأول: الإخلال بالإلتزامات الواردة في القانون رقم 03/10
242	أولاً/ تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية
244	ثانياً/ عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة
245	ثالثاً/ التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية
246	رابعاً/ عدم تسديد الإتاوة
247	الفرع الثاني: الإخلال بالإلتزامات الواردة في دفتر الشروط
247	أولاً/ التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الإمتياز
248	ثانياً/ استعمال مباني الأراضي الفلاحية لأغراض أخرى
249	ثالثاً/ البناء دون رخصة
253	المبحث الثالث: الرقابة على عقد الإمتياز
253	المطلب الأول: هيئات الرقابة على عقد الإمتياز
254	الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
255	الفرع الثاني: الهيئات الوطنية الأخرى
255	أولاً/ الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية
257	ثانياً/ المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية
258	المطلب الثاني: أدوات الرقابة على عقد الإمتياز
258	الفرع الأول: ممارسة حق الشفعة
258	أولاً/ تعريف حق الشفعة
260	ثانياً/ شروط حق الشفعة
261	أ/ الشروط المتعلقة بالشفيع
262	ب/ الشروط المتعلقة بالمشفوع فيه
263	ج/ الشروط المتعلقة بالمشفوع منه
263	د/ الشروط المتعلقة بالثمن
267	الفرع الثاني: رقابة الإستغلال الأمثل للأراضي محل عقد الإمتياز

267	أولاً/ الرقابة على الإستغلال الفلاحي في إطار عقود الإمتياز
268	ثانياً/ الرقابة على ظروف إستغلال الأراضي الفلاحية محل عقد الإمتياز
268	أ/ الرقابة على الإستغلال الأمتل في إطار عقود الإمتياز
271	ب/ الرقابة على إستغلال الأراضي المتوفرة التي منحت في إطار إمتياز طبقاً للمادة 17 من القانون رقم 03/10
272	1/ الرقابة على تنفيذ العقد
273	أ/ عدم إحترام آجال التنفيذ
273	ب/ عدم مطابقة البناءات
273	2/ متابعة إزالة آثار إسقاط الحق
274	ثالثاً/ الرقابة على تسديد الإتاوات
274	أ/ إجراءات تحصيل الإتاوة
275	1/ إصدار سند التحصيل
275	2/ تبليغ سند التحصيل
275	3/ توجيه الإنذار
275	4/ معارضة التحصيل
276	ب/ إجراءات المتابعة القانونية
276	1/ إجراءات المتابعة القضائية
276	2/ إجراءات المتابعة الإدارية
277	- الحجز الإداري على المنقولات
277	- الحجز الإداري على ما للمدين لدى الغير
279	الفصل الثاني: المنازعات الناشئة عن عقد الإمتياز
281	المبحث الأول: أساس الإختصاص القضائي وشروط قبول الدعوى
282	المطلب الأول: معايير تحديد اختصاص القضاء للفصل في المنازعة
282	الفرع الأول: معايير اختصاص القضاء العادي
283	1/ الإختصاص النوعي للمحكمة العادية
285	2/ الإختصاص الإقليمي للمحكمة العادية
286	الفرع الثاني: معايير اختصاص القضاء الإداري
287	1/ الإختصاص النوعي للمحكمة الإدارية
292	2/ الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية
293	المطلب الثاني: شروط قبول دعوى المنازعة في عقد الامتياز
294	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمدعي
295	1/ الأهلية
295	أ/ الشخص الطبيعي
296	ب/ الشخص المعنوي
297	- الأشخاص الاعتبارية الخاصة
297	- الأشخاص الاعتبارية العامة

299	2/ الصفة
302	3/ المصلحة
302	أ/ تعريف المصلحة
303	ب/ خصائص المصلحة
306	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بعريضة إفتتاح الدعوى
306	1/ كتابة العريضة
310	2/ شهر العريضة بالمحافظة العقارية
314	3/ تمثيل المدعي بواسطة محامي
317	المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
317	المطلب الأول: المنازعات التي تجمع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم
318	الفرع الأول: النزاع حول إدارة المستثمرة الفلاحية
320	الفرع الثاني: النزاع حول تقسيم الأرباح
321	المطلب الثاني: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير
324	المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية وتكون الدولة طرفا فيها
328	المبحث الثالث: المنازعات التي يختص فيها القضاء الإداري
330	المطلب الأول: دعوى الإلغاء
330	الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء
331	الفرع الثاني: شروط دعوى الإلغاء
332	أولا/ الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه
335	ثانيا/ شرط المدة أو الميعاد
338	أ/ كيفية حساب المدة
338	ب/ حالات قطع الميعاد
339	ثالثا/ أوجه دعوى إلغاء قرار الوالي
340	1/ عيب الإختصاص
340	2/ عيب انعدام السبب
341	3/ عيب الشكل والاجراءات
342	4/ عيب اساءة استعمال السلطة
342	5/ عيب مخالفة القانون
343	رابعا/ آثار دعوى الإلغاء
345	أ/ دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض طلب الامتياز
347	ب/ دعوى إلغاء قرار الوالي المتضمن إسقاط حق الامتياز
348	المطلب الثاني: دعوى التعويض(القضاء الكامل)
350	الفرع الأول: التعويض المستحق عند نهاية مدة عقد الإمتياز
352	الفرع الثاني: التعويض المستحق في حالة فسخ العقد
353	الفرع الثالث: دعوى المنازعة في التعويض عن قرار إسترجاع الأراضي

357	المطلب الثالث: دعوى إستحقاق الملكية
359	خلاصة الباب الثاني
361	خاتمة الأطروحة
369	قائمة المراجع
409	فهرس الموضوعات
418	ملخص الأطروحة

ملخص الأطروحة

المخلص:

تعتبر الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة بمورد رزق ومصدر مهم في تمويل الإقتصاد الوطني وتحقيق الإكتفاء الذاتي، وقد أولت الدولة الجزائرية لهذا القطاع أهمية بالغة منذ استقلالها فعكفت على تطويره، وفي سبيل ذلك أوجدت عدة أنماط لإستغلال هذه الأراضي الفلاحية اختلفت باختلاف توجهاتها السياسية فكان بدايتها نظام التسيير الذاتي ثم نظام الثورة الزراعية لئليه قانون المستثمرات الفلاحية، ولكن جل هذه الأنظمة فشلت في تحقيق الأهداف الإقتصادية المتوخاة، فسعى المشرع إلى تدارك الوضع وإعادة النظر في النفاص التي صاحبت الأنظمة السابقة وإيجاد حل باستحداث نظام جديد لإستغلال هذه الأراضي فكان ذلك بصور القانون رقم 03/10 والذي ألغى القانون رقم 19/87 ولكنه أبقى على المستثمرة الفلاحية ومنح حق الامتياز للمستفيدين من القانون رقم 19/87 وحدد لهم أجل لايداع ملفاتهم لتحويل حق انتفاعهم إلى حق امتياز، لكنه حول حق الإنتفاع من مؤبد ودائم إلى مؤقت محدد بـ40 سنة قابلة للتجديد، كما منح للمستثمر صاحب الامتياز حقوقا لم تكن موجودة من قبل من أجل تطوير الإنتاج وزيادته وبالمقابل فرض عليه التزامات، وعزز أدوات الرقابة على الإستغلال وفعل دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ولكنه جعل قرار فسخ عقد الإمتياز بيد الوالي كما جعل أسباب الفسخ محددة على سبيل الحصر مع إمكانية الطعن في قرار الوالي باللجوء إلى القضاء الإداري.

Résumé:

Les terres agricoles relevant du domaine national privé sont une source de subsistance et un apport important de financement de l'économie nationale. L'Etat algérien à accordé une grande importance à ce secteur depuis l'indépendance, déployant des efforts pour à son développement, pour cela fut la création des systèmes pour l'exploitation de ses terre agricoles, elle différait selon les orientations politiques, débutant par le système L'autogestion, puis le système de la révolution agricole, succédé par la loi des exploitations agricoles, mais la majorité de ces systèmes n'ont pas atteint les objectifs économiques envisagés, le législateur à donc cherché à remédier la situation et à reconsidérer les défaillances des systèmes précédents en introduisant un nouveau système pour l'exploitation de ces terres, et c'était par Loi n° 10/03 qui a abrogé la loi n° 87/19, mais à maintenu l'exploitation agricole et à accordé le droit de concession aux bénéficiaires de la loi n° 87/19, et leur a fixé un délai pour déposer leurs dossiers de conversion de leur droits d'usufruit en droit de concession, mais il a transformé le droit d'usufruit viager permanent en un droit temporaire de 40 ans renouvelables, et il a également accordé à l'investisseur concessionnaire de disposer de droits qui n'existaient pas auparavant, afin de développer et d'augmenter la production, et la soumis a des obligations, et à renforcé les outils de contrôle de l'exploitation et à valoriser le rôle de l'Office National des Terres Agricoles, mais il à conférer au Wali le droit de résiliation du contrat de concession, et il a également définis les motifs spécifiés de résiliation avec possibilité de recours contre la décision du Wali devant la justice administrative.

Abstract:

Agricultural land in the private national domain is a source of subsistence and an important source of financing for the national economy. The Algerian State has given great importance to this sector since independence, deploying efforts for its development, for this was the creation of systems for the exploitation of its agricultural land, it differed according to the political orientations, starting with the system Self-management, then the system of the agricultural revolution, succeeded by the law of agricultural concession, but the majority of these systems did not achieve the economic objectives envisaged, the legislator therefore sought to remedy the situation and to reconsider failures of previous systems by introducing a new system for the exploitation of these lands, and it was by Law N°: 10/03 which repealed Law N°: 87/19, but maintained the agricultural exploitation and granted the right of concession to the beneficiaries of Law N°: 87/19, and set a deadline for them to submit their applications for the conversion of their usufruct rights into right of concession, but it transformed the right of permanent usufruct into a temporary right of 40 years renewable, and it also granted the concessionary investor rights which did not exist before, in order to develop and increase production, and subjected it to obligations, and reinforced the exploitation control tools and to enhance the role of the National Office of Agricultural Lands, but it conferred on the Wali the right to terminate the concession contract, and it also defined the specified grounds for termination with the possibility of appeal against the decision of the Wali before the administrative justice.