

الإهداء

باسم الخالق الذي أضاء الكون بنوره البهي وحده أعبد وله وحده أسجد خاشعا شاكرا
لنعمته وفضله علي في إتمام هذا الجهد.

إلى صاحب الفردوس الأعلى وسراج الأمة المنير وشفيعها النذير البشير

محمد (صلى الله عليه وسلم) فخرا واعتزازا

إلى من كل العرق جبينه... وشققت الأيام يديه

إلى من علمني أن الأعمال الكبيرة لا تتم إلا بالصبر والعزيمة والإصرار

إلى والدي أطال الله بقاءه، وألبسه ثوب الصحة والعافية، وامتعني ببره ورد جميله

أهدي ثمرة من ثمار نخسه

إلى من ندرت عمرها في أداء رسالة ... صنعتها من أوراق الصبر

وطرقتها في ظلام الدهر على سراج الأمل

بلا فتور أو كلل

رسالة تعلم العطاء كيف يكون العطاء وتعلم الوفاء كيف يكون الوفاء

إليك أمي أهدي هذه الرسالة وشتان بين رسالة ورسالة

جزاك الله خيرا ... وأمد في عمرك بالصالحات

فأنت زهرة الحياة ونورها.

إلى من علمني النجاح والصبر

إلى الغائب الحاضر إلى من لم تمهله الدنيا لأقسامه نجاحي

إلى روح أخي أهدي روحي وكل طموي

إلى محمد الأمين

كلمة شكر

أتقدم بخالص الشكر و العرفان إلى كل من أعانني على إتمام هذا العمل المتواضع،
وأخص بالذكر:

- الأستاذة مليكة بولنوار ، التي تفضلت بالإشراف على رسالتي، والتي لم تبخل بتوجيهاتها ونصائحها لي، وعمرتني بكرم أخلاقها ورحابة صدرها.
- الشكر موصول أيضا للسادة والسيدات أعضاء لجنة المناقشة المحترمين، على قبولهم دراسة ومناقشة الأطروحة، وعلى ما عانوه من متاعب القراءة والتصويب.

قائمة المختصرات

أ (باللغة العربية

ص. صفحة
ج.ر.الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
ق.إ.ج. قانون الإجراءات الجبائية
ق.ع.ج. قانون العقوبات الجزائري
ق.م.ج. القانون المدني الجزائري
ق.إ.م.ج. قانون الإجراءات المدنية الجزائري

ب (باللغة الفرنسية

Décr.Décret

Ed.édition

EDIKEdition et diffusion Ibn Khaldoun

J.O.R.F.Journal officiel de la République française

n°numéro

op. cit.option citée

p. (pp.).....page (s)

préc.précité (e)

TTome

VVoir

Vol.Volume

مقدمة

إن الخوض في تحليل الوضعية العقارية في الجزائر يفتح الباب على حديث ذو شجون لا نهاية له، لما يحمل في جعبته من تشعبات معقدة، الأمر الذي يعطيه مكانة بالغة الأهمية نظرا لتأثيره على كافة جوانب الحياة.

فلا يختلف اثنان في اعتبار أن الملكية العقارية تلعب دورا محوريا في صنع قواعد التنمية الشاملة لأي بلد كان، فقد حظيت باهتمام الحضارات الإنسانية قديما وحديثا، حتى أن درجة قوة وهيمنة الدول أو الإمبراطوريات كانت تقاس بمدى توسعها الجغرافي وامتدادها الإقليمي، كما أن الإنسان في طبيعته فطر على حب التملك خاصة تملك العقار الذي قد لا يضاويه شيء في نظر المالك، إذ تتحقق له كامل سبل الاستئثار والتسلط على هذا الصنف من الأشياء فيخال له أن ملكيته دائمة في حين أن الملكية حق دائم بالنسبة للشيء المملوك لا بالنسبة إلى الشخص المالك.¹

ونتيجة للتطورات المتنامية التي عرفها العالم بأسره وتسارع حركية كل شيء، دخلت كافة الدول حتى تلك التي لها باع ورصيد ثقافي كبير في دوامة العولمة المكرسة لأحادية النمط الحضاري والداعية على وجه التحديد إلى اعتبار العالم قرية صغيرة، لا مجال فيها إلا لثقافة واحدة ونظام واحد تسقط فيه حتى رموز السيادة الوطنية، ولذلك نجد كل دول العالم لا خيار لها في انتهاج سبيل الديمقراطية كبديل سياسي واقتصاد السوق كبديل اقتصادي.

وفي سياق الحديث عن اقتصاد السوق وما يحمله من خصوصية ومنافسة وشراكة وغيرها من المصطلحات أو بالأحرى الآليات الاقتصادية التي لم تكن معروفة في الجزائر بالأمس القريب نظرا لطبيعة الاقتصاد الموجه والمسير إداريا الذي كانت تتبناه بلادنا، فإننا نوه بأن التغيرات الاقتصادية والسياسية التي توصف بالجزرية أثرت وبشكل منقطع النظير في دور الدولة ووظائفها منذ بزوغ فجر الاستقلال، وكرست مبدأ جديدا يقضي بوجود تراجع الدولة عن جملة من القطاعات التي كانت تحتكرها وتسيطر عليها مباشرة، فاتحة المجال أمام مد أشخاص القانون الخاص. ولكن في المقابل حرصت الدولة كل الحرص على تقييد هذه الامتدادات من خلال سن مجموعة من التشريعات والتي استهلكت الكثير من جهد السلطات المتعاقبة على حكم الدولة الجزائرية. ويعود كل هذا الحرص على هذه المسألة إلى أمرين:

¹ د/ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الكتاب الثامن حق الملكية ط/ الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، لبنان، 1998، ص 534.

* ارتباط الأرض بمعركة التحرير، الأمر الذي أضفى عليها قداسة من حيث كونها مروية بدم الشهداء من جهة، واعتبارها رمز السيادة من جهة أخرى.

* ارتباط الأرض بمعركة الإنتاج والإنتاجية، حيث شكلت في منظور السلطة الأداة التي تراهن عليها لتحقيق الاكتفاء الذاتي ومن خلاله الاستقلال الاقتصادي بعد نجاحها في تحقيق الاستقلال السياسي.

بيد أن هذين الارتباطين اصطدما بإشكالية عدم وجود نظام قانوني موحد للعقار الفلاحي، حيث ورثت الدولة الجزائرية أنظمة متضاربة لتسيير وتنظيم هذا العقار، وهذا التناقض هو الذي تسبب لاحقا في بروز ما يسمى بأزمة العقار الفلاحي.¹

لكن وفي حقيقة الأمر إن جذور هذه الأزمة لا تعود إلى فترة الاستقلال بل ورثتها السلطة عن النظام الاستعماري البائد الذي تقع على كاهله المسؤولية التامة عن تمزق النظام القانوني للعقار الفلاحي، حيث تم تشتيته إلى أنظمة متباينة ذات مصادر قانونية مختلفة، يستمد قسم منها مرجعيته من القانون الفرنسي، أما القسم الآخر فيحافظ بشكل غامض على مرجعيته الدينية المشتقة من عقود الفقه الإسلامي الموروث من الحقبين الإسلامية والعثمانية اللتين سبقتاها.

وبناء على ذلك وحتى تتمكن من الفهم العميق لأزمة العقار في الجزائر وبالمخصوص منه الفلاحي، يتعين علينا الغوص في جذور هذه الأزمة، إذ لا يمكن معرفة أسباب تعقد الوضعية العقارية الفلاحية واختلاف مفاهيم الجهاز القانوني المعمول به في الجزائر إلا بالرجوع إلى الأصل التاريخي لهذه الأرض.

فإذا رجعنا إلى مفهوم نظام الملكية في ظل الشريعة الإسلامية نجد نظاما فريدا يتركز على ثلاثة أسس وهي:

* إن المالك الأصلي للأرض هو الله تعالى، إذ يقول في محكم تنزيله "ولله ملك السماوات والأرض..."²

* إن الله تعالى استخلف عباده للانتفاع بهذه الأرض وفقا لقوله عز وجل " وأنفقوا مما جعلكم مستخلفين فيه..."³ غير أن استخلاف الله تعالى لعباده ينصب على حق الانتفاع لا حق الرقبة، إذ أن حق الرقبة هو ثابت لله وحده.

¹ الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى حوصصة الملك العام، دار الخلدونية، بدون طبعة، السنة 2005، الجزائر، ص 11.

² سورة آل عمران، الآية 189

³ سورة الحديد، الآية 07

* إن الأصل في ملكية الأرض أنها جماعية، غير أن الشريعة الإسلامية اعترفت بالملكية الفردية وهذا بقول رسول الله صلى الله عليه وسلم " من أحبب أرضا ميتا فهي له وليس لعرق ظالم حقا " .¹ فإحياء الأرض مرتبط بتملكها وعلى ذلك فإن إهمال الأرض ينفي عنها صفة الملكية.²

ومن الواجب أن نشير إلى أنه قد اعتمد فقهاء الشريعة الإسلامية تصنيف الأراضي على أساس الضريبة إلى أراضي خراج، أراضي عشور وأراضي وقف.³

ولم تختلف وضعية الملكية العقارية في القرون اللاحقة إذ بقيت على حالها إلى غاية مرحلة العهد العثماني، هذا العهد في الواقع لم يأتي إلا ببعض المصطلحات الجديدة التي مست هذه الأموال،⁴ فإذا أخذنا بعين الاعتبار الأحكام الشرعية المتعلقة بالأراضي والوضعية الاقتصادية السائدة آنذاك، لتمكنا من تصنيفها إلى خمسة أنواع كل منها يتميز عن الآخر بطبيعة ملكيته ونوعية حياته واستغلاله.

أ- أراضي الموات: هي الأراضي التي كانت غير صالحة للزراعة أو التي تركت دون استغلال ولم تكن في حوزة أي مالك أو متصرف، وهي في العادة تكون بعيدة عن العمران، وخالية من السكان فهي ليست ملكا لأحد، ويمكن أن ينتفع منها أي شخص، وهي بعدم ملكيتها تعتبر نظريا في حيازة الدولة، بدليل أنها إذا ما كانت قريبة من العمران فإن إحياءها⁵ يفتقر عادة إلى إذن من الإمام أو من الحاكم، بخلاف الأراضي البعيدة التي لا يرجع أمر استغلالها إلى صاحب السلطة.

هذا وتجب الإشارة إلى أن أراضي الموات لم يكن يجوز تحويلها إلى أملاك مشاعة أو خاصة، أو وضع الدولة يدها عليها إلا بإحيائها أو باستغلالها.⁶

ب- الملكيات الخاصة: هي الأراضي التي كان يستغلها أصحابها مباشرة وكان لهم حق التصرف فيها حسب ما يشاءون، وذلك ببيعها أو هبتها أو تركها للورثة أو استغلالها عن طريق عقود المغارسة¹ أو المساقات أو المزارعة تبعا لأحكام الشريعة الإسلامية بحيث

¹ الترميذي، كتاب الأحكام عن رسول الله صلى الله عليه وسلم، ص 664 .

² بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط / 1، سنة 2001 الجزائر، ص 21.

³ بن رقية بن يوسف، نفس المرجع، ص 22.

⁴ الجليلي عجة، المرجع السابق، ص 16.

⁵ يكون الإحياء بتفجير الماء وبإخراجه، وبالبناء والغرس والحرق، وبتحريك الأرض وبقطع الشجر وبكسر حجرها.

⁶ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هوم، طبعة 2004، ص 56.

لا يتعين على ملاكها اتجاه الدولة إلا فريضي العشرة والزكاة باعتبار أنها تعد بمثابة الأراضي التي أسلم عليها أصحابها. ويمكن تقسيمها إلى ملكيات خاصة قريية من المدن² وملكيات واقعة بالمناطق الجبلية وبعض السهول الداخلية.³

ج-الأراضي المشاعة أو العرشية أو السبقية: الأرض المشاعة هي ما كان لواضع اليد عليها حق الانتفاع بها فقط، وللإدارة المألكة خاصة ضبط كيفية ذلك الانتفاع، وتعيين شروطه طبقاً لأعراف البلد.⁴

ويعود التصرف فيها إلى سكان القبيلة أو العرش⁵ أو الدوار الذين يقومون عادة باستغلالها جماعياً، بحيث يكون لكل أسرة أو بيت نصيب منها حسب حاجياته وإمكاناته، مع ترك جزء من الأراضي للاستغلال الجماعي قصد الانتفاع به أو تركه بوراً حتى تزداد خصوبته، وفي حالة تغييب أحد الأفراد أو إهماله لحصته من الأرض المشاعة فإن أعيان الجماعة يتولون تسليم الأرض إلى من يقوم بخدمتها، وعادة ما يتولى شيخ الدوار أو العشيرة بتنفيذ ذلك.⁶

ومما يلاحظ أن هذا النوع من الملكيات الزراعية تختلف تسميته باختلاف المناطق والأقاليم، إذ كان يعرف ببلاد الجماعة في المغرب الأقصى،⁷ وبالأراضي السبقية بالغرب الجزائري⁸ وبأراضي العرش في وسط وشرق الجزائر، وبأرض عربي أو أرض قبائل العرب بالبلاد التونسية. ونشير إلى أن أغلب أراضي هذه الملكيات تقع بالمناطق الممتعة عن السلطة المباشرة للحكام، والمعروفة بالبلاد السبية أو الخلاء، وتتميز بضعف خصبتها وبمصانها الطبيعية مثل مناطق وهران الداخلية وأطراف بايلك قسنطينة. ومن ثم فإن هذه الأراضي

¹ تعتبر المغارسة من العقود الغير مسماة في ق م ج، ويكثر اللجوء إلى العمل به بكثرة في المناطق الريفية، بموجه يلتزم شخص مزارع لآخر صاحب أرض بغرسه على أن يكون الغارس بعد أن تصل الأشجار التي غرسها إلى حد معلوم من النمو شريكاً فيها وفي الأرض، ولا تصح المغارسة إلا في أرض يجوز التصرف فيها بكل وجه من الوجوه التي تنقل الملكية.

² كانت تعرف هذه الملكيات بالفحوص، وهي غالباً عبارة عن بساتين للخضر والفواكه إضافة إلى بعض المزارع المنتجة للحبوب. يمتلكها موظفو الدولة وأعيان المدينة وبعض الموسرين في مختلف الطوائف المقيمة داخل أسوار المدن، كالتجار والصناع والقناصل وغيرهم.

³ أغلب هذه الأراضي يقع في المناطق الجبلية أين ينتشر مبدأ حيازة الأرض على التنظيم القبلي، ويستند إلى العادات المتواترة في تلك المناطق، كما هو الحال في شمال تلمسان والونشريس وجرجرة والأوراس وشمال قسنطينة.

⁴ لم تجري على الأراضي العرشية أحكام الشريعة الإسلامية وإنما طبق فيها أحكام خاصة قررها العرف الواجب العمل به آنذاك، فضلاً على أن الأحكام العرفية كانت تختلف باختلاف الجهات الكائنة بما هذه العقارات، فأراضي العرش بعمالة قسنطينة مثلاً كان يفرض عليها ضريبة تعرف بالحكر وكانت عمالي الجزائر وهران معفاتان منها.

⁵ "العرش هو مجموعة من السكان لهم نفس العادات والتقاليد، يتكون من عدة دواوير" أنظر د. بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 70.

⁶ أما إذا كانت القبيلة خاضعة للدولة أو تكون الأرض مراقبة من طرف الحكام، يتولى القائد أو الشيخ المعين من طرف السلطة نيابة عن الجماعة مهمة إقرار ما تعارف عليه أفراد القبيلة.

⁷ عبد العلي العبودي، الحيازة فقها وقضاء، المركز الثقافي العربي، بيروت، لبنان، ط/ 1، سنة 1996، ص 100.

⁸ أي أرض السابقة نسبة للمالك الأول لهذا وهذا ما يدلنا على أن استقرار القبائل البدوية على الأراضي التي يستغلونها كان بموافقة حكام المسلمين الأوائل.

كانت ذات طبيعة خاصة باعتبارها كانت ملكية جماعية مشتركة بين جميع عائلات و بيوت القبيلة أو العرش، بحيث لا تقبل القسمة ولا تخضع لعمليات البيع أو الإيجار أو الرهن. كما كانت المنازعات في هذا النوع من الأراضي تقع تحت اختصاص الجماعة أو موظفي البايك، وكانت تصدر فيها أحكام عرفية محلية.¹ ويجدر التنويه أن حق الانتفاع يستفيد منه الرجال دون النساء اللاتي لا يبقى لهن إذا لم يكن متزوجات ويزلن مقيمات مع رب العائلة إلا الحق في المسكن والمأكل والملبس، مع مراعاة الحالة المادية لرب العائلة الذي قد يكون الأب أو الأخ أو أي شخص آخر مسؤول. أما في حالة وفاة المستفيد من الأراضي العروشية، فينتقل حق الانتفاع للورثة المباشرين على عمود النسب الذكور منهم دون الإناث، إذ لا يثبت لهن الحق في الانتفاع كما سبق وأسلفنا.²

د-أراضي البايك: هي الأملاك التي يطلق عليها في وقتنا الراهن تسمية أملاك الدولة، كانت تحت سلطة الباي، وبمائل وضعها القانوني وطرق استغلالها الأراضي الخراجية التي فتحت عنوة وأصبحت في حوزة بيت المال وتحت تصرف أمير المؤمنين نيابة عن جماعة المسلمين، غير أن الجزائر مرت ببعض الأحداث التي منعت من تطبيق الأحكام المتعلقة بالأراضي الخراجية، وبالتالي أصبحت الأراضي التي ترجع ملكيتها مباشرة للدولة ويحول للحكام التصرف فيها، رغم ظهورها ضمن الفترة الإسلامية الأولى تشتمل على الأراضي التي استحوذ عليها الحكام ابتداء من القرن 16 وحتى مطلع القرن 19 عن طريق المصادرة والشراء ووضع اليد في حالة الشغور وانعدام الورثة، أو ترحيل سكانها لعدم استجابتهم للمطالب المخزنية أو رفضهم لتسديد الضرائب.

هـ-أراضي الوقف: هي الأراضي التي حبست للإنفاق على الأعمال الخيرية،³ وهي تصنف من حيث طريقة استغلالها وكيفية الانتفاع بها إلى وقف خيرى ووقف أهلي، فأما الوقف الخيري (الحبس العام) فيرجع مردوده على المصلحة العامة التي حبست من أجلها عملا باجتهادات المذهب المالكي السائد في الجزائر، أما أراضي الوقف الأهلي أو العائلي (الحبس الخاص) فهي التي يحتفظ فيها الحابس بحق الانتفاع بما بحيث لا تصرف على الغرض الذي حبست من أجله أساسا إلا بعد انقراض العقد أو انقطاع نسل صاحب الأرض المحبوسة، حسب أحكام المذهب الحنفي الذي أصبح له أنصار ببلاد المغرب الأوسط خاصة بعد مجيء الأتراك المنتسبين لهذا المذهب واستقرارهم به. هذا وقد استمرت الأراضي الموقوفة في الانتشار طيلة الفترة العثمانية حتى أصبحت مع مطلع القرن الثامن عشر

¹ حمدي باشا عمر، ليلا زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، ط/2، الجزائر، سنة 2006، ص188.

² حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، نفس المرجع، ص 189

³ الأعمال الخيرية مثل: فداء الأسرى الذين وقعوا في أيدي النصارى وتقديم يد المساعدة لليتامى وأبناء السبيل.....أنظر في هذا د.ناصر الدين سعيدوني ، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، السنة 1986، ص 51

تستحوذ على مساحات شاسعة لا يماثلها من حيث الأهمية والاتساع سوى ملكيات الدولة أو الملكيات المشاعة¹ وكان من أهم أسباب انتشار هذا النوع من الملكيات هو رغبة المحبس في توفير مصدر رزق دائم لنفسه ولأفراد أسرته وحفظ حقوق عقبه من اليتامى والأرامل والقصر، وسعيه للحيلولة دون مصادرة أرضه والاستيلاء عليها من طرف الحكام، وذلك لأن الأحكام الشرعية المتعلقة بالوقف تحول دون إجراءات المصادرة وأحكام التغریم ووضع اليد على الأراضي، باعتبار أن الوقف لا يباع ولا يشتري ولا يمكن حيازته بتصرف أو استحواذ أو مصادرة، وبالتالي فهو أفضل طريقة تمكن أصحاب الأراضي من حفظ أملاكهم ووضع ثروتهم في مأمن من تعسف الحكام، وأحسن أسلوب للمحافظة على أملاكهم والسماح لذريتهم بالانتفاع بها من بعدهم.

وهكذا كانت الأرض وانطلاقاً مما سبق المورد الرئيسي للثروة، والسمة المميزة للمجتمع الجزائري، الذي كان يتألف نظامه العقاري من ملكية القبيلة²، والملكية الخاصة والتي تخضع في تنظيمها وفي تداولها إلى قواعد الشريعة الإسلامية، إذ تم توارث الأرض أبا عن جد، كما عرف نظام الوقف أو المحبس³

و عليه فإن هذا النظام الذي كان سائداً قبل الاستعمار الفرنسي والمبني أساساً على الطابع الجماعي لا يتماشى وفكرة الامتداد الاستعماري، فقد اعتمد هذا الأخير بعد دخوله من سنة 1839 إلى 1870 على سياسة إنشاء دومين الدولة، ومن سنة 1870 إلى سنة 1962 مرحلة تمت فيها فرنسة الملكيات العقارية. وقد عمد المستعمر الفرنسي في المرحلة الأولى إلى محاولة إدخال معظم الأملاك العقارية ضمن ملكية الدولة باعتماد أساليب قانونية أقل ما يمكن القول عنها أنها كانت مجحفة في حق الأهالي، أما في المرحلة الثانية فقد قام المستعمر بتطبيق أحكام القانون الفرنسي على جل الأراضي⁴.

¹ يوجد العديد من المؤسسات الوقفية منها مؤسسة الحرمين الشريفين والتي تعد أقدم المؤسسات الوقفية فهي تعود إلى ما قبل العهد العثماني، وتؤول أموال أوقافها إلى فقراء مكة والمدينة، فتوجه تارة بالبر مع قافلة الحجاج وتارة بحرا إلى الوكالة الجزائرية بالإسكندرية في سفن إسلامية أو نصرانية، ومنها إلى الحرمين الشريفين. أنظر محمد البشير الهاشمي مغلي، التكوين الاقتصادي لنظام الوقف الجزائري ودور المقاومة للاحتلال الفرنسي، ص 163.

² Hanni; La Colonisation agraire et le sous développement en Algérie; édition ENED; Alger; 1981, P15

³ الجليلي عجة، المرجع السابق، ص 15.

⁴ بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 29

* مرحلة تأسيس الدومين العام .

أثناء هذه الفترة عملت السلطة الفرنسية على تحطيم النظام المحلي للملكية العقارية، باعتباره في نظرها نظام فاسد ينبغي تعويضه بالنظام الرأسمالي للعقار الفلاحي. وقد تم الشروع في هذا التنظيم منذ بداية الغزو، حيث اختلط مفهوم الاحتلال بمفهوم الاستيطان أو الاستعمار، ولفظ معمر أو مستوطن في حد ذاته له بعد ترابي أكثر منه جنسي،¹ وقد كان للمستعمر الفرنسي جملة من السياسات التي تبناها في مواجهة مختلف الملكيات التي كانت متواجدة آنذاك، والتي نستطيع تلخيص أهمها فيما سيأتي:

-السياسات الاستعمارية اتجاه الملكيات الخاصة والوقفية.

لقد قام المستعمر الفرنسي باتخاذ عدة إجراءات تعسفية ضد الملكيات الخاصة والوقفية، وقد كانت أولى هذه الإجراءات المتخذة أثناء هذه الفترة، مصادرة العقارات في مختلف الأقاليم التي تمتلكها الإدارة التركية،² وشملت المصادرة أيضا أراضي الأهالي بحجة مشاركتهم في المقاومة.³ ونتيجة لهذه المصادرات تجمع لدى السلطة مجموعة هائلة من الأراضي لتشكّل لاحقا ما سمي بالدومين العام الإستدماري. وفي 10 جوان 1833 أصدرت مرسوم يلغي نظام الجبوس ويدمج كافة الأراضي المنطوية تحت نطاقه ضمن الدومين العام الفرنسي، كما أدمج ذات المرسوم أراضي البايلك. وفي نفس السنة وبتاريخ 01 مارس 1833 أنشأت الإدارة الإستدمارية لجنة خاصة لفحص سندات الملكية التي بحوزة الأهالي لفترة ما قبل الاستعمار.⁴ ونتيجة لذلك قامت السلطات الاستعمارية بداية من تاريخ 27 سبتمبر 1836 بتوزيع أول الحصص العقارية على المستوطنين، والتي بلغت حينها 173 قطعة ذات طابع فلاحي، ليرتفع في السنة الموالية إلى 249 قطعة، وقصد حماية ملكيات المستوطنين من احتجاجات الأهالي قامت السلطات الاستعمارية بإضفاء الشرعية على عقود التمليك وذلك من خلال الأمر المؤرخ في الفاتح أكتوبر عام 1844. كما فتح ذات الأمر بابا جديدا لمصادرة

¹ الجليلي عجة، المرجع السابق، ص16

² لقد ضرب المستعمر بذلك عرض الحائط المعاهدة المبرمة في 1830/07/04، التي كانت تقضي حسب مادتها الثانية بعدم المساس بالأموال العقارية للداي، وذلك من خلال الأمر 1830/09/08 الذي كان ينص على مصادرة أراضي الدايات والبايات وكذلك المؤسسات الوقفية ذات الطابع الديني، ولتتوسع هذه المصادرة لتشمل أراضي باي قسنطينة وهذا من خلال أمر مكمل له مؤرخ في 1830/12/31.

³ ناصر الدين سعيدوني، المرجع السابق، ص 113.

⁴ وقد أمهلت هذه الأخيرة الأهالي ثلاثة أيام لتقديمها وإلا سيتم تصنيف أراضيهم ضمن دائرة الأملاك الشاغرة ومن ثم يتم مصادرتها. أنظر حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص65.

الأراضي بحجة عدم استغلالها وهو ما تم بالفعل، إذ توسعت الملكية العامة الفرنسية إلى ما يزيد عن 200 ألف هكتار،¹ ومن جهة أخرى قلل هذا القانون من حجية عقود الأهالي بحجة عدم وجود مصادقة رسمية عليها الأمر الذي يجعلها عرضة للمصادرة.

وقد تنامت حدة الممارسات التعسفية على الأملاك الخاصة للأهالي مع صدور الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846، خاصة ما تعلق منه بتحديد ملكيات الأهالي بالقدر الذي يضمن لهم حق الكفاف في حدود ثلاثة هكتارات، وأعقب ذلك المرسوم المؤرخ في 11 جوان 1858 الذي من خلاله قامت السلطات الاستعمارية بتبرير نزع ملكيات الأهالي بأسلوب جديد هذه المرة، وذلك بفرض حالة الطوارئ (لقد استمرت حالة الطوارئ هذه إلى غاية 1924 عندما ألغاه مجلس الدولة الفرنسي لعدم شرعيتها).

-أما بالنسبة للملكيات العرشية فقد عرفت مراحل قانونية مختلفة نتيجة إصدار مجموعة من القوانين والمراسيم الإمبراطورية لتسهيل الاستيلاء على عقارات الجزائريين، ثم بيعها للمعمرين لتشجيعهم على الاستقرار في الأراضي الجزائرية. غير أنه قد واجهت المستعمر الفرنسي مجموعة من العقبات التي وقفت حجرة عثرة أمامه من أهمها التنظيم المحكم الذي كان يحكم أراضي العرش، إذ تشكل هذه الأخيرة مادة عقارية غير قابلة للتصرف فيها كونها لا تباع ولا تشتري، خاصة أنها تتربع على مساحة شاسعة قدرت بحوالي 500 ألف هكتار موزعة على زعماء القبائل.

وأمام عجز المستعمر الفرنسي على خرق أراضي العرش لجأ المشرع إلى محاولة إيجاد نظام قانوني جديد يمكنه من الاستحواذ عليها.² فكان الحل المقترح هو تشخيص هذه الملكية كمرحلة أولى، ثم تملك هذه الأراضي للمتفعين بها كخطوة ثانية، وهذا من أجل فسح المجال لشرائها من زعماء القبائل والعروش، وبالتالي كان لزاما على المشرع التدخل لتحويل حق الانتفاع بأراضي العرش إلى حق ملكية، من خلال القوانين التالية:

¹ والجدير بالتنويه أن الملاك الذين التزموا باستغلال الأراضي خوفا من مصادرتها، فرضت عليهم السلطات دفع ضريبة عقارية قدرها 5 فرنكات، الأمر الذي يعتبر تعجيزي.

² حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 190.

-قانون 16 جوان 1851 المتعلق بتأسيس الملكية في الجزائر: من أجل تشخيص الملكية العروشية في الجزائر كباقي أصناف الملكية التي كان يعترف بها المستعمر الفرنسي، جاء هذا القانون المتعلق بتأسيس الملكية في الجزائر (la constitution du propriété en Algérie)¹

-المرسوم الإمبراطوري سيناتوس كونسيت الصادر في 22 أبريل 1863: القانون الإمبراطوري المعروف بقانون أعيان أملاك الدولة، المتضمن تحديد ملكيات الأعراس المتخذ بمشاوره مجلس الشيوخ الفرنسي، وهو يعتبر تطبيق لأفكار نابوليون الثالث بعد زيارته للجزائر² والذي نص على تحويل أراضي العروش إلى حق ملكية تامة، إذ تمت بموجبه تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل إجراء التصرفات القانونية عليها. وبذلك تحولت أراضي عرشية شاسعة إلى ممتلكات فردية خاصة قابلة للتصرف فيها بالخصوص لفائدة المعمرين.³

وقد مهدت مرحلة تكوين الدومين العام الفرنسي إلى تطبيق مرحلة ثانية، والتي رآها المستعمر بمثابة المرحلة الحاسمة لبسط ملكيته نهائيا على مجمل الأملاك العقارية للأهالي.
* مرحلة فرنسة الملكيات العقارية:

عرفت هذه المرحلة أيضا مجموعة من النصوص القانونية لعل أهمها:

-قانون 26 جويلية 1873 المعروف بمشروع: (Warnier)

¹ نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري ، دار الهدى، بدون طبعة، ص 51.

² Pierre Pactet , Les institutions françaises, édition Ouridat, Bayrouth , paris, 1983, p 93

³ وكان هذا القانون في حقيقة الأمر يرمي إلى تحقيق هدفين:

* هدف مادي: يتعلق بتسهيل عملية انتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين نظرا لاختلال التوازن الاقتصادي بين هاتين الفئتين (فقر الجزائريين المدقع وغنى المعمرين الفاحش)

* هدف سياسي اجتماعي: وذلك من أجل القضاء على النسيج الاجتماعي والترابط العائلي الذي كان سائد في تلك الحقبة، الأمر الذي استغز الأهل وجعلهم ينظمون عدة مقاومات شعبية والجدير بالإشارة أن عملية المسح العقاري التي شرع فيها بموجب سن هذا المرسوم، حددت الملكيات الجماعية بدون فرز أو تحديد الملكيات الفردية وهو ما جعل البعض يعتبر هذه العملية مجرد حملة إحصاء. أنظر في ذلك حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص208.

المتضمن إقامة الأملاك العقارية وصيانتها في الأوطان الجزائرية، والذي كان يهدف إلى فرنسة شاملة وكاملة لجميع الأراضي الجزائرية،¹ وكان هذا القانون في حقيقة الأمر وسيلة لإخضاع الممتلكات العقارية للتشريع الفرنسي دون النظر إلى الأحكام القانونية والأعراف المحلية السائدة، لتصبح مادة تجارية تباع وتشترى وهي وسيلة من وسائل تدعيم الاستيطان، إذ أصبحت بموجبه الأراضي العروضية التي كانت لا تباع ولا تشتري ولا تحجز حسب الأعراف الجزائرية إلى أراضي ملكية خاصة، ليتمكن المعمارون من شرائها، فأجري بموجب هذا القانون تحقيقات عقارية أدت إلى تأسيس سندات ملكية سلمت للأهالي المنتفعين بهذه الأراضي في شكل مخططات وجداول إشهارية، غير أن هذه الطريقة لم تعمر طويلا.

-قانون 16 فبراير 1897 المتمم بالقانون المؤرخ في 4 أوت 1926 : جاء هذا القانون لوضع حد للعمليات الصعبة التي نص عليها قانون 26 جويلية 1873، وأحل محلها عملية جديدة تجسدت ميدانيا عن طريق التحقيقات الجزئية أو التحقيقات الإجمالية.²

والجدير بالذكر أن الكثير من العقود التي جرت على هذه الأراضي قد تمت في تلك الفترة على يد الموثقين والقضاة الشرعيين، وكانت مرتكزة على محتوى القانونين السالفي الذكر، وذلك تحت عنوان بيع معلق على شرط الإيجار (Vents conditionnelle) أي أن المشتري لا يصير مالك بصورة نهائية للعقار محل المعاملة إلا بعد استكمال إجراءات البحث الخاصة بالتملك وصدور قرار الاعتماد من قبل الحاكم العام بالجزائر.

لكن بعد الاستقلال بقيت حالة الكثير من أراضي العرش كما هي، وذلك لعدم استكمال إجراءات البحث، جراء عدم تسليم السلطات الاستعمارية لأصحابها سندات ملكية نهائية، الأمر الذي خلق بعض المشاكل على الصعيد العملي سواء على مستوى الإدارة بمناسبة عملية مسح الأراضي العام، أو على مستوى المحاكم وهذا أثناء رفع دعاوي حماية الملكية.¹

¹ نصت المادة الأولى منه أن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها والانتقال التعاقدى للملكية، والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي.

² ويقصد بالتحقيق الجزئي التأكد من تصفية الأرض العرشية من جميع الحقوق المخفية التي تنقلها من ديون وغير ذلك، والتحقق أيضا من أن الشاغل لها كان واضعا يده عليها منذ أجيال حتى يستطيع تملكها وإدخالها في ذمته العقارية، فيقوم المنتفع من الأرض العرشية بتقديم طلب إلى عامل العمالة (الوالي) يطلب فيه إجراء عملية التحقيق الجزئي مرفقا إياه بكافة المعلومات اللازمة، وعلى أثر ذلك يسلم للطالب سند ملكية من طرف مصلحة أملاك الدولة بعد استكمال إجراءات البحث الجزئي وكذا صدور قرار الاعتماد (l'omologation) من طرف الحاكم العام للجزائر، ويكون من شأن إصدار هذا السند أن يصير العقار خاضعا للقانون الفرنسي

أما التحقيق الإجمالي (L'enquête d'ensemble) فتقوم به الدولة تلقائيا في أراضي العرش التي لم يتقدم أصحابها بطلبات تملك، وكان ذلك بموجب قانون 4 أوت 1926 المتمم لقانون 26 فبراير 1897. أنظر في ذلك حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 210

والحل المقترح هنا حسب الأستاذ حمدي باشا عمر هو وجوب اعتبار هذه الأراضي العرشية التي لم تستكمل إجراءات البحث فيها ملكا خاصا تابعا للدولة.

ونتيجة لهذا التنوع القانوني الذي شهده التطور التاريخي للملكية العقارية، عرفت وضعية العقار بعد الاستقلال عدة مشاكل لذا كان لزاما على المشرع الجزائري التدخل من أجل إيجاد حل سريع للقضاء على مشكلة العقار خاصة منه الفلاحي، إذ في فترة لا تزيد عن نصف قرن صدرت العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تضمنت أنماط عديدة لاستغلال هذه الأراضي. فبعد الاستقلال لم يكن من الهين على الدولة الجزائرية استرجاع الأراضي الفلاحية من يد المعمارين، إذ كان ذلك يتطلب وقتا وجهدا معتبرين، إضافة إلى جرأة سياسية كافية. بحيث لم تسترجع الأراضي الفلاحية التي كانت بيد المعمارين إلا بصفة تدريجية نظرا للترتيبات التي وضعتها اتفاقيات إيفيان.

وكان أول تدخل للمشرع الجزائري بإصداره لقانون مد من خلاله العمل بالتشريعات الفرنسية ما عدى تلك التي تمس بالسيادة الوطنية، وقد قام المجلس الأعلى آنذاك (المحكمة العليا حاليا) من خلال القضايا المعروضة عليه بتحديد النصوص التي لها طابع استعماري.²

وقصد بسط السيطرة التدريجية للعمال صدر الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962، المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، وبعدها صدر المرسوم 02 /62 بتاريخ 22 أكتوبر 1962 الذي أسس لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية،³ ثم أعيد تنظيم تسيير المزارع الشاغرة بموجب المرسوم 95/63 الصادر بتاريخ 22 مارس 1963، الذي غير المزارع ذات الطابع الرأسمالي عن طريق نظام التسيير الحر، حيث أسس الجمعية العامة للعمال ذات صلاحيات واسعة منها انتخاب مجلس العمال ولجنة التسيير والتي تختار

¹ قرار رقم 200491، المؤرخ في 28 مارس 2001 الغرفة العقارية : " ... حيث أنه ورفض دعوى الطاعنين صرح قضاة المجلس أنه يتبين من العقد المتقدم والمحتج به من قبل الطاعن أن الأرض موضوع النزاع من نوع عرش وقع عليها بيع مشروط وإيجار وأنه ليس عقدا نهائي للملكية وبالتالي فإن الإدعاء بالملكية غير مؤسس لكن حيث أن العقد المستدل به وإن كان البيع واقف لا ينقل الملكية بصورة نهائية إلا بعد إستكمال إجراءات البحث التمليك حسب أحكام قانون 16 فيفري 1897 إلا أنه في نفس الوقت يتضمن تنازل البائع للمشتري عن حقه في الانتفاع على وجه الإيجار الغير محدد المدة حيث أنه لما كان ذلك وكان عقد البيع قد انقضى لاستحالة تنفيذه فإن عقد الإيجار لازال قائما ومنتجا لجميع آثاره بين طرفي النزاع ومن هنا فلما لم يهتدي قضاة الموضوع إلى ذلك فقد أشابوا قرارهم بانعدام الأساس القانوني وبالنتيجة عرضوا قرارهم للنقض والإبطال "

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة ومزودة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هوم، السنة 2013، ص 107.

³ هذه المؤسسات الفلاحية كانت تحتوي على عشر عمال كحد أدنى، ينتخبون ثلاثة أعضاء يختارون بدورهم واحدا منهم رئيسا يكون بمثابة المتصرف

من بين أعضائها رئيسا يسير المزرعة مع المدير المعين من طرف الدولة، وتمتع هذه المزرعة بالشخصية المعنوية.¹ وبصدور المرسوم 90/63 بتاريخ 18 مارس 1963 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للإصلاح الزراعي، والذي كانت مهمته تنحصر في تحقيق البرنامج الحكومي للإصلاح الزراعي وتنظيم المزارع المهملة من طرف ملاكها الأصليين، وبذلك شوه المشرع المبدأ الأساسي الذي يقوم عليه نظام التسيير الذاتي، حيث أصبح التسيير يجري بشكل شبه مباشر من طرف الإدارة وأصبح العمال مجرد أجراء .

غير أنه وبعد إلغاء الديوان الوطني للإصلاح الزراعي في نهاية 1968، باشر المشرع الجزائري في إصدار مجموعة من النصوص القانونية تتعلق بالمبادئ العامة للتسيير الذاتي في الفلاحة، جاء في مقدمتها الأمر 653/68 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة،² و قد منح فيه المشرع للمستحقين حق انتفاع غير محدد المدة على مجمل الاستغلالات الزراعية وبدون مقابل، لكن هذا الحق غير قابل للنقل ولا للتنازل عنه،³ والمرسوم رقم 17/69 المتعلق بتنظيم التسيير وتوزيع المنتوج والذي منحت الدولة بموجبه الإستغلالات الفلاحية المتكونة من الأموال المنقولة العقارية والمندرجة ضمن أملاك الدولة⁴ بدون مقابل إلى مجموعات العمال الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها قانونا.⁵

صدر بعدها نصين هامين، الأول جاء معدلا للقانون 653/68 وكان بمقتضى الأمر 42/75 في تاريخ 17 جوان 1975، أصبحت تضع الدولة بموجبه تحت تصرف رئيس المزرعة المسيرة ذاتيا التقنيين الأكفاء إضافة إلى مجموعة من المزايا الأخرى، وكان ذلك بقصد دفع عجلة الإنتاج. وابتداء من 1980 شرعت الدولة في إعادة هيكلة المزارع المسيرة ذاتيا بغية تطوير الإنتاج وزيادته وتكوين المسيرين، وفي 8 ديسمبر 1987 صدر القانون رقم 19/87 المتضمن كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال

¹ طبقا لما نص عليه المشرع في المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18/03/1963 المادة 4 منه.

² الأمر 653/68 المؤرخ في 11 شوال 1388، الموافق ل 30/09/1968، الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج.ر العدد 154، سنة 1968، الملغى بموجب القانون 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408، الموافق ل 8/12/1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر العدد 50.

³ لا يمكن حرمان المستحق منه إلا وفقا لإجراءات نص عليها المرسوم 16/69 المؤرخ في 15/02/1969 المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، ج.ر العدد 15، ص 158.

⁴ أدرجت الأموال التابعة للمعمرين وبعض الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني بموجب أوامر ومراسيم صدرت في الفترة ما بين 1963 و 1966 ضمن أملاك الدولة

⁵ جاءت هذه الشروط في المادة الأولى من المرسوم 15/69 المؤرخ في 15/02/1969 المتضمن تعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي والمسير ذاتيا.

الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الذي ألغى الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة،¹ ومن تم فإن الدولة طبقت نظام التسيير الذاتي على الأراضي الفلاحية التي كانت ملكا للمعمرين وكذا الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير، بينما بقيت الأراضي الأخرى التابعة للأمولاك الوطنية كذلك المدرجة ضمن أملاك البلديات خاضعة للاستغلال المباشر، لذا صدر الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية ونص على نمط استغلال جديد يطبق على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة، مهما كان النظام القانوني الذي تنتمي إليه، على أن يكون الاستغلال بصفة مشتركة وبشكل جماعي، في نطاق الجماعات التعاونية لكن استثناء يمكن أن يخصص بمنح استغلالات فردية،² حيث تمنح الأراضي بموجب عقود فردية أو جماعية كما يمكن أن تمنح بموجب قرار من الوالي،³ وذلك للأشخاص الذين تتوافر فيهم الشروط القانونية، وعند إبرام عقد المنح يصبح للمستفيد حق انتفاع دائم قابل للنقل للفروع الذكور دون الإناث. وتكون المحاكم العادية هي المختصة بإسقاط الحقوق في حالة الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في المادة 126 من الأمر المذكور وهذا وفق الإجراءات المنصوص عليها في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 109/72 المؤرخ في 07 جوان 1972، المتضمن نماذج عقود المنح وإجراءات سحبه أو سقوط الحق فيه.

وبتاريخ 30 أوت سنة 1987 صدر منشور عن وزارة الفلاحة أعاد تنظيم المزارع الاشتراكية بهدف تثبيت حقوق المنتجين وتحديد واجباتهم، وكذا توزيع أراضي المزارع توزيعا عقلانيا حتى تكون المستثمرات الفلاحية الجديدة ناجعة اقتصاديا. كما نص المنشور المذكور أعلاه على أن تقوم مصالح أملاك الدولة بتقويم جميع الممتلكات، وإجراء عملية الإصلاح المالي، وذلك فور تكوين المستثمرات

¹ طبقا للمادة 47 من القانون رقم 19/87 المتضمن كليات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والمذكور سابقا

² نصت المادة 112 من الأمر رقم 73/71: "إن الأراضي الممنوحة بعنوان الثورة الزراعية، يجري استغلالها بصفة مشتركة وبشكل جماعي في نطاق المجموعات التعاونية التحضيرية أو التعاونيات الزراعية التي يؤلفها المستحقون أنفسهم.

وفي حالة المنح الحاصل بشكل جماعي، يحدد عدد المستحقين على أساس كل مزرعة وتبعاً للمقاييس التقنية والاقتصادية، من قبل وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي.

ويرخص باستغلال الأراضي الممنوحة بعنوان الثورة الزراعية، على شكل فردي بقدر ما تكون فيه الشروط الاقتصادية والاجتماعية للاستغلال المشترك أو الجماعي غير مستكملة.

وعندما تستكمل تلك الشروط يصبح الاستغلال المشترك أو الجماعي إلزاميا لها في نطاق المجموعات التعاونية التحضيرية أو التعاونيات المحدثة لهذا الغرض."

³ نصت المادة رقم 243: "يصدر الوالي قرارات التأميم والمنح على أساس القوائم المصادق عليها من قبل المجلس الشعبي للولاية، في نطاق المهام الدائنة المترتبة عليه في تطبيق الثورة الزراعية."

الفلاحة الجديدة المنبثقة عن المزرعة الاشتراكية¹

إلا أن الجدير بالملاحظة هنا أنه لم يمر على صدور هذا المنشور أكثر من أربعة أشهر، حتى صدر القانون رقم 19/87 المتضمن كفاءات استغلال الأراضي التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم بتاريخ 08 ديسمبر 1987، والذي جاء بنمط أو أسلوب استغلال جديد للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وذلك بغية تحقيق مجموعة من الأهداف المحددة بموجب المادة الأولى منه²، مثل ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثل، ورفع الإنتاج لتحقيق الاكتفاء الذاتي، وتمكين المنتجين من ممارسة مسؤولياتهم في استغلال الأراضي، وكذا ضمان الاستقلالية الفعلية للمستثمرات الفلاحية، وإقامة صلة خاصة بين دخل المنتجين وحاصل الإنتاج.

وقد نظم المشرع من خلال القانون 19/87 كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة في شكل مستثمرات فلاحية فيما يزيد عن 40 مادة منه حتى أصبح هذا القانون يعرف بقانون المستثمرات الفلاحية. ومقتضى هذا القانون فإن المستثمرة الفلاحية تنشأ بمجرد إتمام

إجراء شهر العقد الإداري المنشئ لها والذي تتنازل بموجبه الدولة على حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي الفلاحية، إلى جانب التنازل الكلي وبمطلق الملكية على مجموع الممتلكات العقارية والمنقولة المخصصة لخدمة هذه الأراضي.³

¹ المنشور الوزاري رقم 39، المتعلق بكفاءات تقوم الممتلكات وبيعها والإصلاح المالي والمؤرخة في 1987/08/30.

² حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار همة، ط/1، السنة 2004، الجزائر، ص 273.

³ يمكن القول أنه في الجانب التطبيقي لم يتم احترام التشريعات القانونية بصفة تامة من طرف الإدارة التي كانت تمنح الأراضي لأشخاص لا تتوفر فيهم هذه الشروط المطلوبة، وبعد اكتشاف ذلك قام بعض الولاة بسحب بعض قرارات الاستفادة، إلا أن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا لم تقبل التراجع وألغت قرارات سحب الاستفادة معتمدة في ذلك على الاجتهاد القضائي الإداري المستقر، والذي بموجبه لا يمكن للإدارة سحب قرار رتب حقا بناء على خطئها الشخصي حتى وإن لم تستكمل إجراءات شهر العقد التأسيسي للمستثمرة.. انظر في ذلك أ/الحسين بن الشيخ آت ملوية، دروس في المنازعات الإدارية - وسائل المشروعية، دار هوم، ط/1، الجزائر، السنة 2006، ص 106.

إلا أن مجلس الدولة قد تراجع عن موقفه هذا في قراره الصادر في 10 فبراير 2004 ملف رقم 007260 (قضية والي الجزائر ضد ق م ومن معه) وأكد بأنه يمكن للوالي في حالة انعدام عقد إداري مشهر، الاختصاص في النطق بسقوط حقوق المستفيدين طبقاً للمادة 6 من الأمر 26/95 المعدل والمتمم للقانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر العدد 25، لسنة 1995.

وإذا ما حللنا العقد الإداري الذي بموجبه يتم منح حق الانتفاع الدائم لوجدنا أنه يتضمن عقدين إن صح التعبير، الأول عقد بيع لمجمل الأملاك المتنازل عنها بمطلق الملكية، أما الثاني فهو عقد إيجار مؤبد يقع على الأراضي، إذ منحت الدولة حق الانتفاع للمستفيدين الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها قانونا بصفة مؤبدة مقابل أجرة زهيدة تدفع سنويا تسمى الإتاوة .redevance.

كما أن المشرع أقر في القانون 19/87 بوجود ملكيتين على الأراضي الفلاحية المستغلة، الأولى ملكية الرقبة التي احتفظت بها الدولة لنفسها، والثانية هي ملكية حق الانتفاع المتنازل به للمستفيدين في إطار المستثمرة الفلاحية.

وجراء النقائص التي سجلها هذا القانون¹ أملى الواقع ظروفًا معينة امتزجت بإرادة سياسية شجاعة لتجعل هذا القانون طي الرفوف، ليحل محله مفهوم منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية علمه ينسجم مع ذهنية الفلاح الجزائري بالدرجة الأولى، ويظفر بقبول جميع الأطراف المعنية بدرجة أقل لأنه قد آن الأوان قبل أي وقت آخر لتعاون الجميع في ترتيب بيت العقار الفلاحي نظرا لخصوصية الجزائر وإمكاناتها الفلاحية الجبارة، دون السهو في ذات السياق عن أصناف العقار الأخرى.

وقد تبنى المشرع الجزائري هذا النظام الجديد من خلال القانون 03/10 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة.² والذي كان بمثابة خطوة نوعية حاول من خلالها المزج بين مجموعة من المفاهيم القانونية، تمثلت في أحكام الانتفاع الدائم في عقود استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة التي نظمها القانون 19/87 السالف الذكر من جهة، ومن جهة أخرى عقود امتياز استغلال المرافق العامة، ومن جهة ثالثة عقود الإيجار المدني المنصبة على العقارات، كل هذا طبعا مع بعض الإضافات. ولم يكتفي المشرع الجزائري بتنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بل

¹ من أهم النقائص التي سجلت على القانون 19/87 عدم انسجام جماعات المستثمرين فيما بينهم لأسباب مختلفة ما أدى إلى شلل الاستثمارات وتقسيمها الضمني، إلى عدم تمكن الفلاحين من الاستفادة من القروض البنكية بسبب تشكيك هذه الأخيرة في صحة الاستفادة من حقوق الانتفاع الدائم بالمستثمرة غير المضمونة قانونيا، في الوقت الذي حول بعضها عن طابعه الفلاحي جراء مخالفات المستفيدين، فمن بين 213000 مستغل هناك 11900 مستفيد لهم قضايا عالقة على مستوى المحاكم من أجل ممارسات غير قانونية أهمها تحويل الأراضي الفلاحية وبيعها لأشخاص آخرين، زيادة إلى غياب الإدارة في الميدان وتراكم القضايا أمام المحاكم من أجل إلغاء حق الاستفادة أو الإيجارات التي أقدم المستفيدون على إبرامها مع الخواص، كما تضمن القانون المذكور عدة مراسيم تطبيقية لم تشهد تطبيقا إلا ثلاث منها على أرض الواقع رغم بقاءه لمدة تقارب 23 سنة. للمزيد أنظر أ. زهير عماري، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطوره، مقال منشور بمجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد 13، جوان 2013، ص 148.

² القانون 03/10 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق ل 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، ج.ر. العدد 46، سنة 2010، ص 5.

تجاوز ذلك إلى محاولة تنظيم الأراضي الفلاحية المستصلحة، وكان ذلك بموجب المرسوم رقم 483/97 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية،¹ وأقر باستغلالها هي الأخرى عن طريق عقود الامتياز لتقترب بذلك من طريقة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي نظمها القانون 03/10 المذكور سابقا، وبالتالي فإن الامتياز الذي جاء به هذا الأخير لم يكن بالوسيلة المبتكرة في استغلال الأراضي الفلاحية.²

وقد أراد المشرع من وراء كل هذا ترقية حياة الفرد والمجتمع على حد سواء، خاصة بعد توجه الدولة نحو تنويع مصادر مداخيلها، الأمر الذي جعل من الامتياز كوسيلة للاستغلال الفلاحي أرضا خصبة تحتاج كما هائلا من البحث والتنقيب، وهو الأمر الذي يستفز بصورة مباشرة كل باحث.

وباعتبار أن موضوع هذا البحث يندرج ضمن مجال اختصاصنا، وأن جل ما كتب فيه جاء إما ناقصا أو مبعثرا أو عاما مما يجعل الموضوع يحتاج إلى دراسة أكثر تطبيقا وأكثر عمقا وربطاً هذا من جهة، ومن جهة ثانية أن النصوص التنظيمية والتطبيقية لهذا الموضوع لا تزال حديثة العهد، الأمر الذي زادنا إصرارا على اختيار هذا البحث خاصة وأنه يميل إلى الجانب العملي والإجرائي أكثر منه إلى الجانب النظري والفقهية.

وجراء كل هذا وجدت نفسي تحت سلطان رغبة شديدة تدفعني دفعا لطرق موضوع يندرج تحت باب استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، رغم علمي اليقين بأن كليات الحقوق لم تتعود على مناقشة مثل هذه الموضوعات حيث دواعي النفور منه أكثر من دواعي الإقبال عليه، وهذا نظرا لقلّة المراجع المتخصصة فيها إن لم نقل أنها منعدمة تماما شأنها في ذلك شأن الاجتهادات القضائية ذات الصلة، وكذا الميول الجارفة للباحثين إلى الموضوعات التي يغلب عليها الجانب النظري.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 97/483 المؤرخ في 15 شعبان 1418، الموافق ل 1997/12/15، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، ج.ر العدد 83، سنة 1997، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 372/98 المؤرخ في 4 شعبان 1419، الموافق ل 1998/11/23، المتضمن تعديل وتتميم المرسوم التنفيذي 482/97، ج.ر العدد 88، سنة 1998، ص 25

² أنظر الملحق رقم 01.

ورغم هذا وذاك، قررت وبإيعاز من الأستاذة المشرفة على ركوب الصعب ومباشرة البحث في هذا الموضوع، والذي يندرج كما أسلفنا الذكر تحت فكرة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، ألا وهو موضوع : عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في ظل القانون 03/10 .

وبناء على ما سلف سوف تكون دراستنا منصبة على الامتياز كوسيلة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة دون العامة كون أن المشرع الجزائري أدرج الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة في القانون رقم 30/90،¹ المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.²

كما سبق وأشرنا من قبل أن المشرع قد لجأ للامتياز في استغلال الأملاك الوطنية في عدة ميادين، من أجل ذلك فسوف تكون دراستنا منصبة بالدرجة الأولى على القانون 03/10 وبالموازاة مع القوانين 19/87 وقانون الاستصلاح وكذا عقود الامتياز في القواعد العامة. كل ذلك من أجل تحديد النظام القانوني للامتياز المنصب على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة واستنباط الآثار التي يمكن أن تنجر عن هذا الاستغلال، و من خلال هذا البحث سأعرض أيضا إلى المنازعات المتعلقة بهذا النوع من الاستغلالات معرجا على الاجتهاد القضائي رغم قلته ، خاصة و أن الجزائر أعدت العدة في مجال التخصص القضائي لا سيما العقاري منه بعد فتح أقسام عقارية على مستوى المحاكم.

على كل حال، ومن خلال هذا البحث الذي انتهجت فيه خطة تحليلية نقدية أطرح مجموعة من الإشكاليات:

هل يعتبر عقد الامتياز الفلاحي إعادة نظر في نظام الإستغلال الفلاحي بالجزائر؟ ، و ما الذي يميز عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية عن عقد الامتياز المنصب على استغلال مرفق عام، أم يعتبران متشابهان وما هو الموقع الذي يحتله عقد امتياز إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بين العقود العامة والخاصة؟

¹ تصنف الأملاك إلى خاصة تابعة للأفراد وعامة تابعة للدولة، والأملاك العمومية بدورها تنقسم إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، وقد أدرج المشرع الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وهذا في المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90

² القانون 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر العدد 52، السنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 20/07/2008، ج.ر العدد 44، السنة 2008.

سنحاول الإجابة على هذه التساؤلات وغيرها من خلال إتباع المنهج المقارن والتحليلي وذلك من خلال استعراض مختلف المفاهيم الأساسية المرتبطة بالامتياز وتحليلها، مع الاعتماد في بعض الأحيان على المنهج التاريخي وهذا عند الحديث عن التطور التاريخي للعقار الفلاحي في الجزائر، وكل هذا من خلال باين حيث نستهل الحديث في الباب الأول عن تكوين الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. بحيث نعرض في فصله الأول على مضمون الامتياز في مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ثم نستعرض النظام القانوني للامتياز الفلاحي في فصله الثاني، من خلال تعيين شروط وكميات منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. أما في الباب الثاني من أطروحتنا هذه فسننتقل إلى أحكام الامتياز في مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في القانون 03/10، وهذا من خلال تبيان الآثار المترتبة عن قيامه، وكذا المنازعات التي من الممكن أن تنشئ عن سريانه وكذا تطبيقه، وكل هذا بإتباع الخطة التالية:

الباب الأول: تكوين الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة

الفصل الأول: مضمون الامتياز في مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة.

المبحث الأول: ماهية الامتياز وفق القانون 03/10.

المطلب الأول: مفهوم عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية.

المبحث الثاني: الأطراف المشاركة في عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة.

المطلب الأول: المستفيدون من عقد الامتياز الفلاحي.

المطلب الثاني: الجهة المانحة لعقد الامتياز الفلاحي.

الفصل الثاني: النظام القانوني للامتياز الفلاحي على ضوء القانون 03/10

المبحث الأول: شروط منح الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة.

المطلب الأول: شروط منح الامتياز المتعلقة بالمستفيدين:

المطلب الثاني: شروط منح الامتياز المتعلقة بالأرض محل الامتياز

المبحث الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

المطلب الأول: كفاءات منح الامتياز على الأراضي الاستصلاحية.

المطلب الثاني: كفاءات منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وفق القانون 03/10.

الباب الثاني: أحكام الامتياز في مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

الفصل الأول: آثار الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة

المبحث الأول: آثار الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز. (حقوق والتزامات صاحب الإمتياز)

المطلب الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز.

المطلب الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز.

المبحث الثاني: آثار الامتياز بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز.

المطلب الأول: حقوق الإدارة مانحة الامتياز.

المطلب الثاني: التزامات الدولة مانحة الامتياز.

الفصل الثاني: المنازعات الناشئة عن سريان عقد الامتياز.

المبحث الأول: مجال اختصاص القاضي العقاري في المنازعات الناشئة عن الامتياز الفلاحي.

المطلب الأول: الدعاوى المتعلقة بحماية حق الامتياز الفلاحي.

المطلب الثاني: الدعاوى الناشئة عن التزامات المستثمرة الفلاحية.

المبحث الثاني: مجال اختصاص القاضي الإداري والقاضي الجزائي في منازعات المستثمرات الفلاحية.

المطلب الأول: مجال اختصاص القاضي الإداري في النزاعات المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية.

المطلب الثاني: مجال اختصاص القاضي الجزائي في الجرائم التي يرتكبها المستثمر صاحب الامتياز.

الباب الأول: تكوين الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

لقد أولت الدولة الجزائرية غداة الاستقلال أهمية كبرى للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، باعتبار أنها حجر الزاوية الأساسي التي تركز عليها الحياة الاقتصادية والاجتماعية، فكلما أحسن تنظيمه واستغلاله، كلما ساهم في تحقيق الأمن الغذائي.

ومن الجلي أن طرق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة معقدة، إذ ظهر تعقيدها في الميدان بأنظمة قانونية مختلفة قد عانت منها هذه الأخيرة، حيث عرفت تغيرات عديدة عبر سياسات إصلاحية ميزت تاريخها القديم والحالي. وإلى غاية سنة 2010 وتطبيقاً لأحكام القانون 19/87 كانت هذه الأراضي التي تتميز بخصوبتها ووقوعها في أحسن المناطق يتم استغلالها من قبل من سماهم المشرع المنتجين الفلاحيين في شكل حق انتفاع دائم قابل للتنازل والحجز عليه، إلى جانب التنازل الكلي وعلى سبيل التملك عن مجمل الممتلكات العقارية العينية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي.

ونتيجة لعدم مردودية هذا الأسلوب اتجهت الدولة نحو تبني إستراتيجية جديدة في مجال الاستغلال الفلاحي، تماشاً مع السوق العالمية فصدر القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي،¹ إذ بين المشرع من خلال المادة 17 منه على أن الامتياز سيكون النمط الجديد والوحيد لاستغلال الأراضي، من أجل ذلك صدر القانون 03/10 الذي يحدد شروط وظيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والذي ستمحور دراستنا عليه في بحثنا هذا، إذ سنخصص الباب الأول منها لتكوين الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، معرجين فيه من خلال الفصل الأول على مضمون الامتياز في مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أما في الفصل الثاني من هذا الباب فسنستطرق إلى النظام القانوني للامتياز الفلاحي على ضوء القانون 03/10.

¹ القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر العدد 46، سنة 2008.

الفصل الأول: مضمون الامتياز في مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة

للدولة.

يعتبر الامتياز الفلاحي طبقا للمادتين 2 و 3 من القانون 03/10 الأسلوب الذي جاء به المشرع الجزائري من أجل ضمان أحسن استغلال للأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة من قبل لأحكام القانون 19/87 المذكور سابقا، هذا النظام الجديد وبمجرد إصداره خلق نوعا من الخلط لدى جموع المهتمين، ويرجع ذلك بالدرجة الأولى إلى اقتراب مفهوم الامتياز من بعض المفاهيم المقاربة له، لذا سيكون لزاما علينا التعرض إلى ماهية الامتياز بالموازاة مع جملة الأنظمة القانونية المشابهة له "المبحث الأول"، ولا تتم دراستنا هذه إلا بتحليل عقد الامتياز ومعرفة أطرافه "المبحث الثاني".

المبحث الأول: ماهية الامتياز الفلاحي وفق القانون 03/10.

إن أول تطبيق للامتياز في مجال العقار الفلاحي في الجزائر المستقلة كان في إطار القانون 18/83، والمتعلق بالحيازة العقارية¹، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية²، والذي يطبق فقط على الأراضي المستصلحة دون غيرها، ثم طبق مرة أخرى بموجب قانون التوجيه الفلاحي السالف الذكر والقانون 03/10 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة المذكور آنفا، وهذا على المساحات التي كانت خاضعة لنظام المستثمرات الفلاحية، لذا سيتم دراسة تعريف الامتياز في إطار القانون 03/10 والتعرض إلى خصائصه "المطلب الأول"، ثم التعرّج على نطاق تطبيقه "المطلب الثاني". كل هذا بالمقارنة مع المفاهيم التي تقترب من نظام الامتياز الذي جاء به هذا القانون.

¹ القانون 18/83 المؤرخ في 4 ذي القعدة 1403، الموافق ل 13/08/1983، المتعلق بجزارة الملكية العقارية الفلاحية المعدل والمتمم، ج.ر العدد 34، سنة 1983.

² المرسوم التنفيذي رقم 97/483 المؤرخ في 15 شعبان 1418، الموافق ل 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، ج.ر العدد 83، سنة 1997، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 372/98 المؤرخ في 4 شعبان 1419، الموافق ل 23 نوفمبر 1998، المتضمن تعديل وتتميم المرسوم التنفيذي 482/97، ج.ر العدد 88، سنة 1998، ص25.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز.

لقد ألغى المشرع الجزائري كما أسلفنا سابقا نظام الانتفاع الدائم بمجرد صدور القانون 03/10،¹ ووضع مكانه نظام الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وقد حاول المشرع الجزائري من خلال هذا النظام الجديد، تغطية النقائص التي سجلتها الأنظمة السابقة، كما جاء هذا النظام ليطبق على كافة المساحات التي كانت خاضعة للقانون الملغى 19/87، وهذا بالموازاة مع المرسوم التنفيذي رقم 483/97 الذي طبق على الأراضي الاستصلاحية، والذي أسرى عليها المشرع بدورها نظام الامتياز . وهكذا شمل المشرع كافة الأراضي الفلاحية المندرجة ضمن أملاك الدولة الخاصة بتنظيم تشريعي واحد تمثل في الامتياز. وعليه حاولنا تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، بحيث نتعرض في أولاهما "الفرع الأول" إلى تعريف الامتياز ومحاوله تمييزه عن مختلف المصطلحات القانونية التي تشابهه. أما في الجزء الثاني من هذا المطلب "الفرع الثاني" فسنتلقي بعض الضوء على نطاق تطبيق هذا النظام.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي.

لقد جاء المشرع بالامتياز كوسيلة مستحدثة في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وإذا تفحصنا أحكام القانون الذي ينظم هذا النوع من الاستغلال الفلاحية، لوجدناها تقترب وتتداخل مع بعض المفاهيم التي تشابهه، وهذا بالرغم من أن عقد الامتياز المنصب على الأراضي الفلاحية التابعة لأمولاك الدولة الخاصة يتمتع بجملة من الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود.

أولا: تعريف الامتياز وتمييزه عن باقي المفاهيم المجاورة له.

يتعين علينا وحتى نتقرب أكثر من مضمون الامتياز أن نتطرق في البداية إلى التعريفين اللغوي والاصطلاحي للامتياز، ثم تمييزه عن مختلف المفاهيم المقاربة له.

¹ القانون 03/10 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق ل 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، ج.ر العدد 46، سنة 2010، ص 5.

1- تعريف الامتياز وفق القانون 03/10:

في البداية يتعين علينا الولوج إلى التعريف اللغوي للامتياز باعتباره الأصل ثم الالتفات إلى التعريف الاصطلاحي.

أ- التعريف اللغوي للامتياز.

الامتياز لغة من أمتاز امتيازاً ونعني به انفصال الشيء عن غيره، حيث قال تعالى " امتازوا اليوم أيها المجرمون " ¹ أي بدأ فضله على غيره. ²

ب- التعريف الاصطلاحي:

نظراً لعدم وجود تعريفات فقهية وقضائية لعقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والذي يرجع إلى حداثة الموضوع، سوف نكتفي بإيراد التعريفات القانونية فقط.

عرفت المادة 03 من قانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي للامتياز بأنه " عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية"

غير أن مفهوم الامتياز من خلال هذه المادة جاء عاماً ويحتل عدة تأويلات، تاركا الأمر في ذلك للقانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، بحيث جاءت المادة الرابعة منه بتعريف أوسع للامتياز عكس ما تضمنته المادة السابقة.

فالامتياز في مفهوم المادة 04 من القانون 03/10 " هو العقد الذي بموجبه تمنح الدولة شخصا طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية

¹ سورة يس، الآية 59

² علي بن هادية ، بلحسن البليش ، الجيلاني بن حاج يحي ، القاموس الجديد معجم عربي ، الشركة التونسية للتوزيع تونس والشركة الوطنية للنشر و التوزيع

الجزائر ، ط/ الرابعة ، ديسمبر 1983

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

إذن من خلال قراءة هذه المادة، يمكن القول بأن عقد الامتياز يمنح من طرف الدولة إلى كل شخص طبيعي من جنسية جزائرية، وقد أطلق عليه المشرع اسم "المستثمر صاحب الامتياز"، وبالرجوع إلى نص المواد 02 و 05 و 06 من القانون 03/10،¹ والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010،² الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، يتبين لنا أن إدارة أملاك الدولة هي التي تتكفل بإعداد عقد الامتياز وتمنحه إلى كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية.

ويكون للمستثمرين الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل إتاوة تدفع سنويا للدولة، ويتم استغلال هذا النوع من الأراضي وفق دفتر شروط، وضعت الدولة من أجل تحديد حقوق والتزامات كل طرف من هذا العقد.

¹ المادة 2: "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه."

المادة 5: "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 ل 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه، والحائزين على :
- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية.

- أو قرار من الوالي."

المادة 6: "تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز. وعندما يتعلق الأمر .بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشروع وبمخصص متساوية.

² المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المؤرخ في 2010/12/23، ج.ر العدد 76، لسنة 2010. وتنص المادة 05 منه على أنه: يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف، بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت سنة 2010 و المذكور أعلاه، والمرفق في الملحق الثالث بهذا المرسوم. ويرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر."

2- تمييز الامتياز عن باقي المفاهيم القانونية المشابهة له:

حتى تتمكن من الإلمام بمفهوم الامتياز الذي جاء به القانون 03/10، يتعين علينا مقارنته بمختلف المفاهيم والأنظمة القانونية التي تشابهه، ونحاول إيرادها في النقاط الآتية:

أ- مقارنته بالانتفاع الدائم:

لقد كان الهدف من القانون 87-19 تملك المنتجين من المستفيدين والمتعاونين السابقين أساسا وبعض الفئات الأخرى من المواطنين المرتبطين بالعمل الفلاحي بكل ما هو فوق الأرض من أغراس ومرافق وتجهيزات ... مع ابقاء ملكية الأرض للدولة وذلك بمنحهم حق انتفاع دائم في شكل مستثمرة فلاحية جماعية على الشيوخ، واستثناءا يمكن أن تكون في شكل مستثمرة فلاحية فردية¹.

وبذلك يقترب القانون 87/19 بصورة واضحة من القانون 03/10، إذ مكن المشرع من خلاله أيضا استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة عن طريق تبني نمط المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية² في حين تبقى الدولة متمسكة بحق الرقبة.

ومما يمكن ملاحظته أن المشرع ألغى نظام الانتفاع الدائم الذي نص عليه القانون 87/19، وأحل مكانه نظام الامتياز كوسيلة جديدة في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والذي بموجبه خفضت مدة الاستغلال هذا النوع من الأراضي إلى 40 سنة قابلة للتجديد، وجعل أيضا من هذا الحق العيني الناشئ عن عقد الامتياز حقا قابلا للحجز عليه وأيضاً للرهن لدى المؤسسات المصرفية المتخصصة، وهذا للحصول على قروض من أجل تنمية المشاريع الاستثمارية الفلاحية. خلافا لما كان عليه الحال في ظل القانون 87/19، الذي حدد فيه المشرع مدة الانتفاع الدائم ب 99 سنة، ولم ينص فيه على إمكانية الحجز على هذا الحق العيني أو رهنه.

¹ أنظر المواد 6 وما يليها من القانون 87/19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر العدد 50، سنة 1987، الملغى بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة.

² جاء في المادة 5 من القانون 03/10: " يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87/19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق ل 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه..."

ب-مقارنته بالاستصلاح.

لم يتضمن القانون رقم 18/83 والمتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية المعدل والمتمم، ولا المرسوم 483/97 المعدل بالمرسوم التنفيذي 372/98 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه تعريف للامتياز، وإنما تناوله دفتر الشروط الملحق بالمرسوم السالف الذكر، في المادة الثانية منه التي تنص على ما يلي : " الامتياز في مفهوم القانون المشار إليه أعلاه، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق انتفاع بأراضي متوافرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي، في المناطق الصحراوية، الجبلية والسهبية".

وانطلاقا من هذا التعريف نستنتج أن الامتياز هنا هو عقد إداري وذلك اعتمادا على المعيار العضوي، رغم أن المشرع لم يستعمل مصطلح عقد وإنما استعمل مصطلح تصرف¹، وهو عقد محدد المدة، إذ يرتبط بالفترة الزمنية التي يستغرقها المشروع الاستصلاح، على خلاف عقد الامتياز الذي نظمه القانون 03/10، الذي حدد المشرع مدته بأربعين سنة كما سبق ذكره.

كما نلاحظ أن المشرع استعمل في المادة السابقة مصطلح انتفاع، وكان الأجدر به أن يستعمل محله مصطلح استغلال كما فعل في المادة 04 من القانون 03/10، كون أن حق الانتفاع له أحكام خاصة به في القانون المدني. وله محل معين يتمثل في استصلاح الأراضي التابعة للدولة المتواجدة في المناطق الصحراوية، الجبلية، والسهبية، على خلاف محل عقد الامتياز الذي ينصب تطبيقه على كافة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. هذه النقطة سيتم التطرق إليها بنوع من التفصيل في المطلب القادم.

وأخيرا لم يشترط المشرع الجزائري الجنسية الجزائرية في المستفيد من عقود الامتياز المنصبة على الأراضي المستصلحة، إلا في حالة ما إذا تم التنازل على العقار لفائدة المستثمر، خلافا لما نص عليه في القانون 03/10 بحيث اشترط في صاحب الامتياز أن يكون من جنسية جزائرية.

¹ إن التصرف أوسع من العقد إذ تشمل التصرفات التي تقوم بها الإدارة بإرادتها المنفردة والتي تبرمها بإرادتين، ولما كان الامتياز هنا يبرم بإرادتين فهو بدون

أدى شك عقد.

ج-مقارنته مع امتياز مرفق عام.

إن عقد الامتياز في المرافق العمومية هو من أشهر العقود الإدارية المسماة و لعله أهمها، ويمكن تعريفه بأنه: عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فردا أو شركة خاصة، بإدارة مرفق عام و استغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال و أموال يقدمها صاحب حق الامتياز(الملتزم) و على مسؤوليته، مقابل رسوم يدفعها المنتفعون مقابل خدمات المرفق، وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق.¹

وقد جاء في المادة 122 من مشروع القانون المحدد لقواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني بأن المقصود بالامتياز هو الاستغلال في إطار خدمة عامة يخضع لقوانين متميزة بموجب الاستمرارية و ملائمة احتياجات الجمهور.²

كما يمكن تعريفه أيضا بنص المادة 21 من القانون رقم 17/83 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه على أنه: يقصد بالامتياز بمفهوم هذا القانون: عقد من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام و على هذا الأساس لا يمكن أن يمنح الامتياز إلا لصالح الهيئات و المؤسسات العمومية وكذا المجموعات المحلية. عقد إداري يبرم بين الإدارة و شخص طبيعي أو اعتباري خاضعا كان للقانون العام أو الخاص قصد استعمال الملكية العامة للمياه.

وقد جاء في المادة 03 من المرسوم رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة أن المستغل هو كل شخص طبيعي أو اعتباري حائز على حق امتياز للاستغلال.

وقد عرفته محكمة القضاء المصرية بأن الامتياز هو عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته و تحت مسؤوليته المالية بتكليف من الإدارة أو إحدى وحداتها المحلية طبقا للشروط التي توضع لها بأداء خدمة عامة للجمهور مقابل ما يتقاضه من أرباح³

ومن خلال هذه التعريفات فإن أطراف العقد هم:

¹ التعليمات الوزارية رقم 842/3094 الصادرة عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية الخاصة بامتياز المرافق العمومية.

² محضر الجلسة العلنية السادسة عشر المنعقدة بالجلسة الشعبية الوطني بتاريخ 1998/05/11

³ د. سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، مصر، ط/ الخامسة، 2005، ص 239

الإدارة مانحة الامتياز: وهي إما الدولة أو إحدى الجماعات المحلية (الولاية و البلدية) والتي تسلم مرفق عام اقتصادي لاستغلاله تحت مسؤوليتها و إدارتها.

الملتزم أو المتعاقد مع الإدارة- le concessionnaire - : هو ذلك الشخص الذي يأخذ على عاتقه مسؤولية إدارة

المرفق و هو في كثير من الأحيان شخص من أشخاص القانون الخاص، وبصفة خاصة شركة تجارية.¹

وعليه تظهر الإدارة في شكل سيادي متخذة تدابير وامتيازات السلطة العامة، وتخضع حينئذ للقانون العام. وهنا تحدد الإدارة وبمفردها مجموع بنود العقد الذي يوصف بأنه عقد إداري ولا يملك المتعاقد مع الإدارة سوى قبول البنود بأكملها أو رفضها مجتمعة دون أي تفاوض، كما أن الوثيقة التي تحدد شروط التعاقد في هذا النوع من العقود هي دفتر الشروط الذي يكون ملحق بالعقد المبرم بين الإدارة والمتعاقد الآخر،² ويتميز العقد الإداري باحتوائه على بنود إذعان تقتضيها المصلحة العامة والتي بموجبها يمكن أن تتغير الطلبات كلما دعت الحاجة لذلك، فللإدارة وبصفة انفرادية أن تزيد أو تقلص أو تعدل من التزامات المتعاقد معها، ومن ثم يتبين أن هناك اتفاق للإرادتين (إرادة الإدارة وإرادة المتعاقد معها) غير أن ذلك ظاهريا فقط، لأن هذا الاتفاق مبني على أساس من اللامساواة القانونية، إضافة إلى احتفاظ الدولة بحقها في مراقبة سير ممتلكاتها، إذ يجسد عقد الامتياز انتقال دور الدولة من الدولة المتدخل إلى وظيفة الدولة الحارسة ...

وهذا ما يجعل من الامتياز الواقع على المرفق العام يقترب كثيرا من عقد الامتياز المنصب على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

كما لا نخفي في المقابل اختلاف هذان العقدين في جملة من النقاط، كون أن كل واحد منهما يطبق في مجال خاص به، فقد جاء القانون 03/10 ليسري على نوع من الأملاك الخاصة التابعة للدولة، في حين يأتي عقد الامتياز الإداري ليشمل تطبيقه على الأملاك

¹ حسين عثمان محمد، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2004، ص 294.

² يتكون دفتر شروط العقود الإدارية من ثلاثة أنواع من الوثائق:

1- دفتر الشروط الإدارية العامة.

2- دفتر التعليمات المشتركة.

3- دفتر التعليمات الخاصة.

العامّة التابعة للدولة. بالإضافة إلى أن المشرع اشترط وجوب أن يكون الشخص الذي تتعاقد معه الإدارة شخصا طبيعيا، خلافا لما عليه الحال في القانون الإداري أين يمكن للمستفيد من عقد الامتياز أن يكون شخصا طبيعيا أو اعتباريا، خاضعا إما للقانون الخاص أو العام ...

د-مقارنته مع عقد الإيجار المدني.

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 المعدلة بالقانون رقم 05/07 بتاريخ 13 ماي 2007¹ على أنه: "عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم." ويكون الثمن في الأصل مالا، إلا أنه يجوز أن يكون هذا البديل تقاسم عمل. ويستفاد من هذا التعريف أن عناصر الإيجار هي التمكين من الانتفاع والأجرة والمدة.²

ومما سبق يمكن القول أن هناك تمايز واضح بين العقدين، نوردتها في ما يلي:

- طبيعة الحق المترتب عن كل عقد:

يرتب عقد الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، وبهذا فهو حق عيني عقاري أصلي متفرع عن حق الانتفاع، أما عن طبيعة عقد الإيجار، فهو من العقود الزمنية أو عقود المدة، إذ يلعب الوقت فيه دورا مهما، إذ أن مدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تجعل المؤجر مستحقا للأجرة، ومن هنا فإن حق المستأجر في

¹ القانون رقم 05/07، المؤرخ في 13/05/2007، ج.ر.ق.م. رقم 31، لسنة 2007.

² يلاحظ أن هذا التعريف من التجديدات التي جاء بها المشرع في القانون 05/07 بحيث تم تعديل المادة القديمة التي كانت تنص على أنه: "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر".

حيث كانت هذه المادة تهتم بانعقاد عقد الإيجار إضافة إلى أنها جمعت بين التعريف وحق البقاء للزوجة المطلقة الحاضرة. ويلاحظ أيضا أن هذه المادة المعدلة ما كان ينصب موضوعها على السكنات أو الأماكن المعدة للسكن. بحيث أن عقد الإيجار ينصب على عدة مواضيع أو محلات مثلا السكنات والأراضي الفلاحية والمحلات المخصصة للمهن.

ويجد أن المادة الجديدة جعلت من الالتزام بالتمكين من الانتفاع شرطا أساسيا بحيث يعتبر التزام إيجابي ومن باب الأولى. فيجب على المؤجر تسليم العين المؤجرة لتمكين المستأجر من الانتفاع بها.

الانتفاع بالشيء المؤجر هو حق شخصي، يتطلب دائما تدخل المؤجر، ولأنه حق شخصي فهو منقول حتى ولو كانت المنفعة متعلقة بعقار¹، وبهذا الوصف فإن حق المستأجر يختلف عن حق الاستغلال المترتب عن حق الامتياز.

- الشروط المتعلقة بالعقد:

هنالك شروط متعلقة بأطراف العقد وشروط مالية لمنح العقد، وأخرى متعلقة بمدة العقد.

- الشروط المتعلقة بأطراف العقد:

يمنح حق الامتياز بموجب عقد من طرف الدولة، فهي فقط دون سواها التي تمنح هذا العقد على اعتبار أنها المالكة الوحيدة للأراضي الفلاحية. في حين أنه في عقد الإيجار فإنه يثبت لمالك الشيء حسب المادة 674 من القانون المدني المعدل والمتمم، كما يثبت لمن له حق انتفاع على الشيء وفق المادة 852 من نفس القانون، ويثبت أيضا لمن له حق الاستعمال أو حق السكن إعمالا بالمواد 467 مكرر و 865 و 469 من نفس القانون. كما نصت المادة 571 منه على الإيجار الصادر من الوكيل أو النائب.² شريطة أن تكون وكالة خاصة حتى يتمكن الوكيل من إبرام عقد إيجار تزيد مدته عن ثلاثة سنوات، ولذا فإن الحق في منح عقد الإيجار لا ينفرد به المالك فقط، بل يمتد ليشمل بذلك أشخاص آخرين عكس عقد الامتياز الذي يكون للدولة فقط.

-الشروط المالية لمنح العقد:

يمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية من طرف الدولة مقابل دفع إتاوة سنوية يحدد وعائها بموجب قانون المالية، ولا يمكن أن يتم تقديم شيء آخر مقابلها كتقديم عمل مثلا، أما بخصوص تحديد بدل الإيجار ، فوفقا لأحكام القانون المدني الجديد والمرسوم التشريعي رقم 03/93 فإن إرادة طرفي عقد الإيجار وحدها هي الكفيلة بتحديدده، الذي يجوز أن يكون نقدا أو بتقديم أي عمل آخر،

¹ نبيل سعد، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة 2003، ص 14

² الوكالة أو الإنابة بمقتضى المادة 571 ق م ج " هي عقد بموجبه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه"، وقرر المشرع بموجب المادة 573 نفس القانون أن الوكالة إذا كانت عامة لا تحول له إلا المقدرة على أعمال الإدارة، ومن أعمال الإدارة الإيجار لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات وأكدت على هذا الحكم المادة 1/468 منه.

حسب المادة 2/467 من القانون المدني، ويترتب على عدم تحديدها في العقد بطلانه حسب المادة 1/3 من نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 69/94.¹

وتحديدها يكون تبعا لطبيعة بدل الإيجار المتفق عليه، فيمكن أن تكون الأجرة عبارة عن مبلغ نقدي يدفعه المستأجر للمؤجر دوريا حسب الوحدة الزمنية المتفق عليها أو يتم الاتفاق على أن يتم تقديم دفعة كاملة قبل الانتفاع بالعين المؤجرة، ويمكن أن تكون الأجرة غير نقدية كالحاصلات الزراعية أو القيام بأداء عمل معين. كما يمكن أن يكون عبارة عن منفعة أو دينا على المؤجر لمصلحة المستأجر.²

- الشروط المتعلقة بالمدة:

تقدر مدة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة بموجب القانون 03/10 ب 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد، أما بالنسبة لمدة عقد الإيجار حسب نص المادة 467 من القانون المدني المعدل والمتمم، والمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94، فإن مسألة تحديد تاريخ بداية ونهاية مدة الإيجار، ومسألة تحديد الحد الأدنى أو الأقصى له، تخضع لإرادة المتعاقدين في الاتفاق على المدة التي يريانها بكل حرية.

وطبقا للقواعد العامة لا يجوز بأي حال من الأحوال أن يكون الإيجار مؤبدا، فإن تم تأييد الإيجار فإنه يضع قيودا على إرادة المالك وحرية في استرجاع ما يملك، وهو السبب من وراء جعل المشرع الانتفاع بالعين المؤجرة حقا مؤقتا، حتى لا يكون هناك فصل تام بين ملكية العين المؤجرة وحق الانتفاع بها،³ ويرى جانب من الفقه المصري أن أقصى مدة للإيجار لا يجب أن تتعدى 60 سنة قياسا على توقيت عقد الحكر، ولقد حددها المشرع الفرنسي من جهته ب 99 سنة.⁴

¹ المرسوم التنفيذي رقم 69/94، المؤرخ في 13/03/1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، ج.ر العدد 11، لسنة 1994.

² أجمد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة (البيع والإيجار)، دار البركة للنشر والتوزيع، سنة 2006، ط/ الأولى، ص 178.

³ محمد حسنين منصور، أحكام الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2006، بدون طبعة، ص 75.

⁴ هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، طبعة الأولى،

وبعد تعريف عقد الامتياز الفلاحي وتمييزه عن المفاهيم المجاورة له، نتساءل عن خصائص التي يتمتع بها هذا العقد.

ثانياً: خصائص عقد الامتياز الفلاحي.

إنه وبالرجوع إلى نصوص المواد 12، 13، 16 من القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، نجد أن حق الامتياز يتمتع بمجموعة من الميزات لعل أهمها:

1- كونه عقد إداري:

ويستند هذا التكييف إلى صيغة النص التي تعرف الامتياز، على أنه تصرف يصدر عن الدولة، وهي إشارة إلى تبني المشرع للمعيار العضوي عند تحديد أطراف العقد، حيث يتكون العقد من الدولة مانحة الامتياز ومن شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص كصاحب الامتياز،¹ بحيث يتوجب على هذا الأخير احترام بنود العقد وما يتضمنه دفتر الشروط.

يتضح من ذلك ، أن عقد الامتياز الفلاحي يتكون من جزأين أساسيين هما دفتر الشروط، والعقد الإداري. فلا يمكن نفاذ عقد الامتياز ، إلا بإتمام إجراءات إعداد الوثيقتين و إدماجهما معا. ومنه يتضح بأن الطبيعة القانونية لعقد الامتياز أنه عبارة عن عقد إذعان، إذ بمقتضاه تضع الدولة شروطها وما يكون للطرف الآخر إلا قبولها جميعاً أو رفضها كما هي.

2- عقد محدد المدة:

بخلاف القانون رقم 19/87، والذي منحت بموجبه الدولة للفلاحين حق انتفاع دائم، فإن القانون 03/10 والذي حدد من خلاله المشرع مدة الامتياز الفلاحي بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد.² تجدر الإشارة أن المشرع قلص من مدة استغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها، مما يجعلنا نطرح التساؤل إن كان نظام الامتياز الفلاحي الذي جاء به المشرع بمثابة

¹ انظر المادة 04 من القانون 03/10

² تحفظ بعض النواب أثناء عرض مشروع القانون عن هذه المدة، وكان رد وزير الفلاحة بأن هذا النص التشريعي ولأول مرة يحدد الاستفادة، وهي مدة كافية حسبه لاستغلال الأرض، وقد حددت بناء على حسابات دقيقة ومعقدة.

تأميم مستتر، رغم أن المشرع قد أشار صراحة إلى إمكانية تجديد العقد بعد انقضائه، إلا أن هذا التجديد يبقى مرهونا بإرادة الجهة الإدارية المانحة.

3- حق الامتياز الفلاحي قابل للنقل:

لا ينتهي حق الامتياز بوفاة المستثمر، بل ينتقل إلى الورثة ويكون لهم مهلة سنة تسري من تاريخ وفاة مورثهم، من أجل:

-اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، وفي حالة وجود قاصر، يتعين الحصول على إذن قضائي

طبقاً للمادة 88 من قانون الأسرة. وفي المهلة المذكورة أعلاه يتعين على الورثة اختيار أحد الحلين:

-التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم

-التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون.

إلا أنه عند انقضاء أجل السنة، وعدم اختيار الورثة لأحدى الحالات المذكورة أعلاه، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة

القضائية المختصة بذلك.¹

4- حق الامتياز قابل للتنازل:

وذلك طبقاً للمادة 13 من القانون 03/10 المتعلق بالامتياز الفلاحي، لكن يجب على المستثمر صاحب الامتياز الراغب

في التنازل عن حقه في إطار أحكام المادتين 15 و 17 من القانون 03/10 إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع توضيح

مبلغ التنازل، وكذا هوية المترشح لإقتناء حق الامتياز، وهنا يحق للأعضاء الآخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة، وفي حالة امتناعهم

يمكن للديوان بدوره ممارسة هذا الحق.

وإذا لم يختار الديوان ولا الأعضاء الآخرين للمستثمرة ممارسة حقهم في الشفعة، يخصص الديوان للمستثمر صاحب الامتياز مواصلة

التنازل عن حقه في الامتياز.¹

¹ راجع المادة 25 من القانون 03/10

5- حق الامتياز قابل للرهن:

على الرغم من أن المادة 884 من القانون المدني تشترط في المدين الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون، يمنح حق الامتياز الفلاحي حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيئة القرض وهذا من أجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الممنوحة وعصرنتها.² وهنا يجب التذكير دائما على أن الرهن لا يقع على العقار الممنوح للاستغلال، بل يقع على الحق العيني العقاري الناشئ عن إبرام عقد الامتياز.³

6- حق الامتياز قابل للحجز عليه:

إن حق الامتياز الفلاحي هو حق عيني عقاري قابل للحجز عليه وهذا طبقا للمادة 13 من القانون 03/10،⁴ وتطبق هنا إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليه في المادة 721 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ويعتبر هذا الإجراء من الأحكام الجديدة التي أتى بها المشرع في القانون 03/10 مقارنة بما كان منصوصا عليه في القانون 19/87.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق الامتياز في مجال العقار الفلاحي.

إنه وكما سبقت الإشارة إليه فقد طبق الامتياز على الأراضي الاستصلاحية، وعلى الأراضي الخاضعة للقانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، التي كانت خاضعة للقانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، أي تلك التي كانت خاضعة لنظام المستثمرات الفلاحية، كما سمح المشرع الجزائري أيضا بتوسيع تطبيق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة بناء على الإجراءات

¹ أجاز المشرع الجزائري في المادة 14 من القانون 03/10 المتعلق بالامتياز الفلاحي أن يكون التنازل مجاني لأحد ذوي حقوق المستثمر صاحب الامتياز، شريطة أن يكون سبب التنازل يرجع إما إلى حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد.

² حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 103

³ المادة : 12 " بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئة القرض."

⁴ المادة 13 : " يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والحجز، طبقا لأحكام هذا القانون"

المنصوص عليها قانوناً¹ ، ونقصد هنا بالأراضي المتوفرة، تلك الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والغير خاضعة لأي نظام قانوني بتاريخ تطبيق الامتياز عليها. كما طبق المشرع الجزائري الامتياز على الأراضي الفلاحية الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية،² غير أنه سيتم اقتصار دراستنا في هذا الفرع على محاولة تحليل نقطتين هامتين، الأولى تتعلق بنطاق تطبيق الامتياز على الأراضي المستصلحة، والثانية تتعلق بنطاق سريان الامتياز على الأراضي التي كانت خاضعة للقانون 19/87 أي بموجب القانون 03/10 باعتبار أن القانونين يطبقان على نفس النوع من الأراضي، وهذا بسبب أن المشرع الجزائري لم يقدم تفصيلاً حول الأراضي المتوفرة كما أنه لم يحدد بدقة كيفية تطبيق الامتياز على الأراضي الملحقة السالفة الذكر.

أولاً: نطاق تطبيق الامتياز في إطار قانون الاستصلاح.

إنه ومن خلال القانون رقم 18/83 المتعلق بالحيازة العقارية شأنه شأن قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، نلاحظ أن الدولة قد تنازلت من خلالها على ملكية الأراضي بصفة كاملة، وهذا عملاً بالمبدأ المعروف في الشريعة الإسلامية والمسمى إحياء الأرض³ ، وهذا عكس قانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الذي منحت فيه الدولة حق انتفاع دائم للمستفيد، وذلك بهدف تشجيع هجرة المواطنين إلى المناطق الصحراوية قصد تعميرها واستصلاحها، حيث نص القانون 18/83 السالف الذكر على إمكانية تملك الأراضي عن طريق الاستصلاح بشروط معينة،⁴ غير أنه ونظراً للفشل الجزئي لسياسة الاستصلاح، حيث أنه وطبقاً للإحصائيات التي قدمها الديوان الوطني للإحصاء سنة 1985 فإن المساحة المستصلحة لم تتجاوز 30%⁵ ، وعليه منع المشرع التنازل على الأراضي الفلاحية الاستصلاحية وطبق عليها الامتياز بموجب المرسوم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997

¹ المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 17 محرم 1432، الموافق ل 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج.ر العدد 79، سنة 2010، ص14

² المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 05 صفر 1432، الموافق ل 10 يناير 2011، المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية، ج.ر العدد 2، سنة 2011، ص.08.

³ همدي باشا عمر، ليلا زروقي، المرجع السابق، ص 131.

⁴ بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 31.

⁵ الجليلي عجة، المرجع السابق، ص 147.

المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية المعدل والمتمم، والامتياز هنا يطبق على نفس الأراضي التي كان يطبق عليها الاستصلاح وهي الأملاك الوطنية الخاصة الصحراوية والجبلية والسهبية، والتي تكون موضوع بطاقة تعريفية مصادق عليها من قبل الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية.

ثانيا: نطاق تطبيق الامتياز في إطار القانون 03/10.

لقد نص المشرع في المادة الثانية من القانون 03/10 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة¹، أن الامتياز يطبق على الأملاك الوطنية الخاصة التي كانت خاضعة للقانون 87/19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، لذا ولتحديد نطاق تطبيق الامتياز تبعا لهذا القانون يتعين علينا ومن باب أولى أن نبين الأراضي التي كانت خاضعة للقانون 87/19 وبالرجوع إلى هذا القانون الأخير نجد المادة الأولى منه تحيلنا إلى المادة تسعة عشر من القانون 84/16 المتضمن قانون الأملاك الوطنية²، في حين أن هذا النص قد تم تعديله بالمادة مائة وتسعة وثلاثون من القانون 90/30 المعدل للقانون 84/16 المتضمن قانون الأملاك الوطنية³، وبالرجوع إلى هذه المادة نجد أنها تطبق على الأمرين المشتملين على قانون التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية⁴، لذا سنقوم بتفصيل كل واحد منهما على حدة.

¹ القانون 03/10 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق ل 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ج.ر العدد 46، سنة 2010، ص 5. السالف الذكر

² القانون 16/84 المؤرخ في أول شوال 1404، الموافق ل 1984/06/30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر العدد 27، سنة 1984 الملغى بالقانون 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411، الموافق ل 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر العدد 52، سنة 1990، ص 1010، السالف الذكر

³ القانون 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411، الموافق ل 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر العدد 52، سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب 1429، الموافق ل 2008/07/20، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر العدد 44، سنة 2008، ص 1683.

⁴ بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 41.

1- الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة وتعاونيات قداماء المجاهدين.

نصت المادة 47 من القانون 87/19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹، على إلغاء قانون التسيير الذاتي السالف الذكر وعليه فإن الأراضي التي كانت خاضعة للتسيير الذاتي تخضع بصريح النص إلى القانون 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، أي إلى القانون 10/03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، في حين أن القانون 87/19 السالف الذكر لم يلغى المرسوم 69/120 المؤرخ في 18 أوت 1969 المعدل والمتمم بالمرسوم 71/251 المؤرخ في 22 سبتمبر 1971 والمتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين² لم يلغى إلا ضمناً، و يفهم ذلك من خلال المادة 10 من قانون 87/19 والتي تنص "في كل حالة من هذه الحالات المشار إليها أعلاه، تمنح الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق"³، و هنا لا بد من تحديد ما هي الأراضي التي كانت تخضع لقانون التسيير الذاتي ولتعاونيات قداماء المجاهدين، و بالرجوع إلى هذه القوانين نجد هذه الأراضي تتمثل في تلك المساحات الفلاحية التي كانت تابعة للمعمرين وكذا الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني وللنظام الاشتراكي⁴.

¹ القانون 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408، الموافق ل 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر العدد 50، سنة 1987، السالف الذكر، الملغى بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، ص05.

² المرسوم 251/71 المؤرخ في 2 شعبان 1391، الموافق ل 1971/09/22، المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية الخاصة بقدماء المجاهدين، ج.ر العدد 80، سنة 1971، المعدل والمتمم للمرسوم 69/120 المؤرخ في 5 جمادى الأولى 1389، الموافق ل 1969/08/18، ج.ر العدد 71، سنة 1971، ص1337.

³ بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 46.

⁴ بن رقية بن يوسف، نفس المرجع، ص46.

أ-الأراضي التي كانت تابعة للمعمرين.

لقد اعتمد المشرع الجزائري بعد الاستقلال سياسة حماية الأراضي الشاغرة وأصدر المرسوم 63/88 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة¹ وقد أعطى من خلاله تفسيرات مختلفة لمفهوم الشغور المعروف في القانون المدني الفرنسي من بينها أن يكون الشغور ناجم عن رحيل المعمر، و رغم النص السالف الذكر إلا أن الكثير من المعمرين بقوا مستغلين لأراضيهم، الأمر الذي أدى بالمشرع الجزائري إلى التدخل مرة ثانية بإصداره المرسوم 63/388 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963، المتضمن إدراج ضمن أملاك الدولة الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية والتي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية² ، وعليه فقد عمل المشرع على إعادة إدماج الأراضي الفلاحية التي كانت تحت سيطرة المعمرين ضمن الأملاك الوطنية.

ب-الأراضي التابعة للجزائريين.

بالإضافة إلى الأراضي التابعة للمعمرين قام المشرع الجزائري بإدماج الأراضي التابعة للجزائريين، والذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير أو مواقف مضادة للاشتراكية تحت حماية الدولة.³

2-أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

لم يتم القانون 87/19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم بإلغاء قانون الثورة الزراعية صراحة كما فعل مع قانون التسيير الذاتي بل قام بإلغائه بطريقة ضمنية⁴ ، أما عن الأراضي الفلاحية التي كانت مدمجة في صندوق الثورة الزراعية فتتمثل في:

¹ المرسوم 63/88 المؤرخ في 18/03/1963، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، الملغى بالمرسوم 80/378 المؤرخ في 22 محرم 1401، الموافق لـ 18/03/1980، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، ج.ر العدد 49، السنة 1980، ص 1338.

² القانون رقم 17/83، المؤرخ في 5 شوال 1403، الموافق لـ 16/07/1983، المتضمن قانون المياه، ج.ر العدد 30، سنة 1983، الملغى بالقانون 12/05 المؤرخ في 28 جمادى الثانية 1426، الموافق لـ 04/08/2005، المتضمن قانون المياه المعدل والمتمم، ج.ر العدد 60، سنة 2005.

³ بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 58.

⁴ بن رقية بن يوسف، نفس المرجع ، ص 67

أ-الأراضي التي ألحقت بالصندوق الوطني للثورة الزراعية عن طريق الضم.

وهي تشمل الأراضي العمومية وأراضي العرش.

* الأراضي العمومية

هي التي كانت تابعة للدولة الفرنسية ثم انتقلت إلى الدولة الجزائرية بعد الاستقلال، وتشمل أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة، الأراضي الفلاحية التابعة للولاية أو الدولة.

* أراضي العرش

يمكن تعريف هذا النوع من الأراضي بأنها تلك الأراضي التي تملكها العائلات الممتدة أو القبائل كقبيلة النمامشة، إذ غالبا ما يكون الجد الأول للعائلة أو شيخ القبيلة له وثائق عرفية لهذه الملكية، تسمى في الجهة الشرقية والوسطى من الوطن بأراضي العرش، وبأراضي السابقة في الجهة الغربية¹، ويعود أصل هذه الأراضي إلى العهد العثماني، وهي من أراضي الخراج أي أنها تابعة للدولة ويتم استغلالها مقابل دفع ضريبة، و خلال الاستعمار الفرنسي تم توزيع هذه الأراضي على القبائل التي تحوزها عن طريق إنشاء حق انتفاع دائم، ثم تم تملك هذه الأراضي، غير أنه وبسبب عدم تعميم هذه العملية معظم الأشخاص لا يملكون عقود ملكية، وإنما توارثوا استغلال هذه القطع الأرضية أبا عن جد. ولقد تم بتاريخ 8 نوفمبر 1971 إدراج أراضي العرش ضمن صندوق الثورة الزراعية، بموجب قرار تخصيص أي أنها لم تؤم مثل باقي الأراضي، لكن عامل المشرع المستغلين الشرعيين معاملة خاصة من ناحية الحصص بشرط الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض².

ب-الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية

ويشمل هذا النوع الأراضي المؤممة والأراضي المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

¹ سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، ط/ الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2004، ص41.

² بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ص73.

* الأراضي الفلاحية المؤممة

لقد تبنى المشرع الجزائري - ولنجاح سياسة الثورة الزراعية - تأميم الأراضي لفائدة الدولة، و اعتمد في ذلك أسلوبين التأميم الكامل بالنسبة للملاك المتغيين، والتحديد بالنسبة للأراضي الشاسعة وذلك بعد القيام بإجراء تحقيق وإحصاء، وقد طبق التأميم على أراضي الملك وعلى أراضي الوقف أيضا.

* الأراضي الفلاحية المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية

إنه ونظرا للإشاعات التي عرفتها البلاد آنذاك على أن أراضي الإطارات لا يمسه التأميم، تم التبرع بهذه الأراضي من طرف إطارات البلاد لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية.¹

وفي الأخير نقول أن قانون الثورة الزراعية لم يتم إغائه صراحة إلا بموجب قانون التوجيه العقاري، والذي اشتمل على فكرة إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين، إلا أن الأراضي محل الرد كانت خاضعة للقانون 87/19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم خلال الفترة الممتدة من سنة 1987 إلى 1990² وعليه فإن الأراضي التي تم ردها لأصحابها فلا إشكال فيها، أما الأراضي التي لم يتم فيها الرد فقد تبقى خاضعة للقانون 87/19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم بمعنى أنها تبقى خاضعة للقانون 10/03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة.

وهكذا جاء القانون 03/10 ليلغي أحكام القانون 19/87 ويلتزم على مجمل المساحات الفلاحية التي كان يغطيها، غير أن المشرع من خلال القانون الجديد حاول الحفاظ من جهة أخرى على نظام المستثمرات الفلاحية الذي جاء به القانون الملغى، هذا طبعاً مع بعض التعديلات الطفيفة. هذا ما يدفنا للتساؤل عن الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية وكذا أنواعها والبصمة القانونية التي حاول المشرع إضافتها إليها من خلال القانون 03/10.

¹ بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 80.

² بن رقية بن يوسف، نفس المرجع، ص 68.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية.

إنه وبعد إشهار العقد المؤسس للمستثمرة الفلاحية، تنشأ في شكل شخص معنوي له طابع شركة مدنية، وبالمحصلة تخضع للقانون المدني ولأحكام القانون رقم 03/10 في مادتيه 20 و 21، إضافة إلى القانون 19/87 في المادة 13 منه، هذا القانون الذي أطلق عليه حين إصداره قانون المستثمرات الفلاحية، والذي يتعين علينا الرجوع إليه كون أن القانون 03/10 لم يأتي المشرع من خلاله بأحكام مستفيضة حول المستثمرات الفلاحية. وبناء على ذلك سنتناول الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية باعتبارها شركة أشخاص مدنية في (فرع أول)، ثم نتعرف على أشكال المستثمرات الفلاحية (فرع ثاني):

الفرع الأول: المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية.

إنه وبعد تكوين المستثمرة الفلاحية ووجودها قانوناً، تكتسب مباشرة الشخصية المعنوية فتصبح لها ذمة مالية مستقلة عن ذمم أعضائها وأهلية قانونية وممثل يعبر عن إرادتها وهذه الآثار سوف نتناولها في نقطة أولى، ثم نتعرف بعدها على كل من مبدأ ازدواجية الصفة، ومبدأ الباب المفتوح اللذان تتميز بهما وأثرهما في تحديد الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية وذلك في نقطتي ثانية.

أولاً: الآثار المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي.

لقد حاول المشرع في المادة 13 من القانون 19/87¹ تحديد الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية فاعتبر الجماعة المنشئون للمستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية. والعبارة في كون أن المستثمرة الفلاحية الجماعية شركة مدنية، هو أن العمل الذي يقوم به المستفيدون لا يعد عملاً تجارياً بل هو عمل مدني.

ويؤخذ فقط هنا بعين الاعتبار المستثمرات الفلاحية الجماعية دون الفردية، لأن المستفيد في المستثمرة الأخيرة لا يمكنه أن يشكل شركة مدنية ذات الشخص الواحد، على خلاف ما ورد في مشروع المرسوم المتعلق بالقانون النموذجي للشركة المدنية للاستغلال الفلاحي والشركة العائلية للفلاحة التي تضم المستثمرات الفردية في شكل شركات زراعية تسمى الشركات العائلية للفلاحة.

¹ المادة 13: تعد الجماعة شركة أشخاص مدنية، تخضع للتشريع المعمول به وللأحكام الخاصة التي ينص عليها هذا القانون.

وأكد المشرع في المادة 17 من القانون 19/87 على كون المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص¹ حيث أن كل شريك فيها محل اعتبار، كما أن التزامات الشركاء باسم المستثمرة تضامنية مطلقة، كما لا يمكن التخلص منها في مواجهة الغير، فالعلاقة بين المنتجين هي علاقة تعاقدية تخضع للأركان الخاصة بعقد الشركة، بحيث نصت المادة 2 من نفس القانون على " يسلم المعنيين بناء على تقديم عقد تصريح بتكوين جماعة بمبادرة منهم..."، مما يعني خضوع هذه الشركة للأركان الموضوعية العامة التي يمكن أن نسقطها على عقد الشركة كالتالي:

-**الرضا:** هو تطابق إرادة المنتجين لإنشاء جماعة (باختيار متبادل فيما بينهم).

-**المحل:** القيام بمشروع اقتصادي يتمثل في استغلال أرض فلاحية تابعة للأموال الخاصة للدولة عن طريق الامتياز.

-**السبب:** الرغبة في تحقيق الأرباح عن طريق استغلال هذه الأرض الفلاحية.

إذا كانت تلك هي الأركان الموضوعية العامة لعقد إنشاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، فما هي الأركان الموضوعية الخاصة لقيام المستثمرة باعتبارها شركة مدنية؟

1-تعدد الشركاء:

نص المشرع من خلال المادة 11 من القانون 19/87 على: " يكون ثلاثة منتجين أو أكثر كما حددت ذلك المادة 9 أعلاه وباختيار متبادل فيما بينهم جماعة قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية..."، أي يتعين أن يكون عدد الأعضاء المشكلون للمستثمرة الجماعية أكثر من ثلاثة أعضاء، دون أن يحدد الحد الأقصى لذلك.

¹ يختلف عقد الشركة عن العقود الأخرى كالبيع والإيجار في أن أطراف العقد فيها وهم الشركاء تكون مصالحهم بعد تكوين الشركة متحدة غير متعارضة، ومن تم قسمت العقود إلى عقد ذاتي Contrat subjectif واتفاق منظم Convention institutionnelle فالعقد الذاتي هو اتفاق بين شخصين لهما مصلحة متعارضتين وتكون الرابطة بينهما رابطة عرضية ذاتية تقتصر عليهما مثل: عقد البيع، إذ نرى فيه تعارض بين مصلحة البائع من جهة ومصلحة المشتري من جهة ثانية، والرابطة بين المتعاقدين ذاتية مقتصرة عليهما وهي لا تلبث أن تزول بانتقال ملكية المبيع إلى المشتري، أما الاتفاق المنظم في الشركة فعلى النقيض من العقد الذاتي يوجد مركز قانوني منظم Statut institution هو أقرب إلى القانون منه إلى العقد، فيسري على غيره كما يسري على الطرفين، ولا تعارض بين مصالح الشركاء في الشركة بل لهم جميعاً غرض مشترك، (انظر: د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي ترد على الملكية، ج 5، لبنان، دار إحياء التراث العربي، ص 219).

2-الحصص:

لابد أن يساهم كل شريك بحصة في رأس مال الشركة، وهذه الحصة هي التي تحدد عادة نصيبه من الأرباح والخسائر، وفي مجال الاستثمارات الفلاحية الجماعية تتمثل الحصص في الحقوق العينية العقارية أي حق الامتياز على الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية الملحقة بها، بالإضافة إلى حق ملكية الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية.

3-نية المشاركة:

لا يكفي لقيام الشركة أن يكون هنالك مال مشترك بين عدد من الأشخاص يستغلونه جميعا بحسب طبيعته، فالشروع¹ مثلا يتحقق فيه هذا الوصف وهو ليس بشركة، أما في المستثمرة الفلاحية فإن نية المشاركة تتجلى في كون المستفيدين على قدم المساواة في إدارة مستثمرتهم في حالة عدم تعيين نائب، وتحقيق أغراضها كنية إنتاج المحاصيل الزراعية الإستراتيجية والمحافظة على طبيعة الأرض الفلاحية، إضافة إلى قبول المخاطر والنتائج التي تسفر عنها.

4-اقتسام الأرباح والخسائر:

يجب أن يشترك جميع المستفيدين في الأرباح وأن يتحملوا كافة الخسائر بالقسط، فالقول بخلاف ذلك أي إعفاء أحدهم من الخسائر مع مقاسمة الأرباح يجعلها شركة أسد،² ومن تم يعد الشرط باطلا.

الشروط الشكلية: لقد نصت المادة 418 من القانون المدني الجزائري على أنه: " يجب أن يكون عقد الشركة مكتوبا وإلا كان باطلا، وكذلك يكون باطل كل ما يدخل على العقد من تعديلات إذا لم يكن له نفس الشكل الذي يكتسيه العقد...."، ويلاحظ أن المادة 11 من قانون الاستثمارات الفلاحية 19/87 في فقرتها الثانية نصت على أن تنظيما لاحقا سوف يحدد كيفية تكوين

¹ ليس الفرق بين الشركة والشروع كما يقال أن الشركة عقد والشروع ليس عقد، فالشروع قد يكون مصدره عقد الشركة أو غير ذلك، أما الشركة فلا بد أن تكون عند الشركاء نية الاشتراك في نشاط ذي تبعة يأملون من ورائه الربح ولكن قد يعود عليهم بالخسارة، ويقتصرون على مجرد استثمار مال مشترك وحسب طبيعته كما هو الحال في الشروع، فنية الاشتراك في نشاط ذي تبعة هي التي يطلق عليها عبارة "Affictio Societatis" أي نية تكوين الشركة. أنظر د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص222/212.

² يقصد بشرط الأسد اتفاق الشركاء على إقصاء أحد الشركاء من الحصول على نصيبه من الأرباح أو إعفاءه من تحمل الخسائر.

الجماعات والمستثمرات، لكن لم يصدر أي تنظيم يحدد ذلك، بينما نصت المادة 12 من نفس القانون على أن المعنيين يقدمون عقدا تصريحا بتكوين جماعة بمبادرة منهم وهذا العقد يمكن اعتباره عقد عرفي فيما بينهم لحين تسليمهم العقد الإداري مما يعني أن المستثمرات الفلاحية يطبق عليها نظام الشركة المدنية للأشخاص دون أن تكون شركات حقيقية، ذلك أن القانون الأساسي للمستثمرات الفلاحية والقواعد التنظيمية التي كان من المفروض أن تحكمها لم ترى النور، كما أن القواعد العامة للقانون المدني لا يمكن وحدها أن تكون كافية لتسييرها فالمستثمرات الفلاحية تختلف في بعض خصائصها عن شركات الأشخاص.

وبعد أن تعرضنا إلى الأركان الموضوعية العامة والأركان الموضوعية الخاصة وشرط الشكلية في إبرام عقد الشركة بنوع من الإيجاز في المستثمرة الفلاحية الجماعية باعتبارها شركة أشخاص مدنية، ننتقل إلى الآثار المترتبة عن اكتسابها للشخصية المعنوية.

الذمة المالية:

إنه وبعد اكتساب المستثمرة الفلاحية الجماعية للشخصية المعنوية، تنتقل لها ملكية كافة الوسائل والأموال وكذا حق الامتياز الممنوح لأعضائها، وتصبح بذلك حصصا تكون الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية، وذلك بصفتها شركة أشخاص مدنية مستقلة عن ذمة الأعضاء المكونين لها. ويترب على ذلك أن حصة الشريك هي حق شخصي في ذمة المستثمرة، وبالتالي لدائني الشريك حقوقا على هذه الحصة وليس لهم حقوق مباشرة على ممتلكات المستثمرة، إذ نصت المادة 436 من القانون المدني على: " إذا كان لأحد الشركاء دائنون شخصيون فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا ديونهم إلا من نصيب ذلك الشريك في الأرباح دون نصيبه في رأس المال" كما يجوز كذلك لدائني المستثمرة الفلاحية الحجز على أموالها باعتبار أن هذه الأموال هي بمثابة الضمان لمحمّل ديونها.¹

أهلية المستثمرة.

تنص المادة 20 من القانون 03/10 على أنه: " تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني ". فيتبين من هذا النص أن المشرع ودعما لاستقلالية المستثمرة الجماعية عن الأعضاء

¹ نشير هنا إلى أنه في حالة عدم كفاية أموال المستثمرة الفلاحية في تسديد ديونها، يمكن لجماعة الدائنين الرجوع على الذمة المالية الخاصة بالشركاء (المستثمرين أصحاب الامتياز المكونون للمستثمرة الفلاحية) باعتبار أن المستثمرة هي شركة أشخاص مدنية.

المكونين لها قد أكد على أهليتها القانونية إلا أن ما يلاحظ هو إعطاء المشرع الأهلية الكاملة لها، وطبقاً لأحكام القانون المدني¹ فإن الأهلية الكاملة لا تعط إلا للأشخاص الطبيعيين، أما الأشخاص المعنويين² فتكون أهليتها القانونية في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقررها القانون، ويتمتع المستثمر الفلاحية بالأهلية القانونية يكون لها الحق في التفاوض سواء كمدعية أو كمدعى عليها، كما يمكن لها أن تقوم بجميع التصرفات لفائدة المستثمر من شراء وبيع... الخ.

النائب المعبر عن إرادة المستثمر الفلاحية:

لقد أكد المشرع من خلال المادة 43 من القانون 19/87 على ضرورة استقلالية إدارة وتسيير المستثمر بحيث جاء فيها: " لا يحق لأحد التدخل في إدارة وتسيير المستثمر الفلاحية الجماعية... "، وبما أن المستثمر الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية فإن تعيين ممثل لإدارتها يكون طبقاً لأحكام المادة 427 من القانون المدني، لأنه لا القانون رقم 03/10 ولا المراسيم التطبيقية له نصت على كيفية تعيين مدير المستثمر الفلاحية الجماعية، فقط المادة 17 من القانون 19/87 نصت على أن كل عضو في المستثمر يعد أهلاً لإدارة المستثمر، وأن باقي الأعضاء يلتزمون بالتضامن في تعهدات كل عضو من أعضائها. أما أعمال التصرف التي لا تدخل في نطاق أغراض المستثمر فتتطلب إجماع كافة أعضائها وهو ما يفهم من نص المادة 25 من نفس القانون والتي نصت على أن كل تصرف في الحصة مقيد بقبول باقي الأعضاء ما عدى إذا وقع التصرف لصالح العامل في المستثمر الفلاحية أو لصالح الدولة.

يجدر التنويه إلى أن إغفال المشرع³ النص على كيفية تعيين المدير قد يثير عدة إشكالات في إدارة المستثمر الفلاحية خاصة ما تعلق منها بتمثيلها أمام القضاء، إذ غالباً ما يتم ذلك بطريقة شفوية بين الأعضاء وهذا التعيين يعد مخالفاً لأحكام المادة 427 من القانون المدني التي تنص على أن تعيين مدير الشركة يكون في عقد إنشائها أو في عقد لاحق...

¹ انظر المادة 40 من ق م ج.

² أنظر المادة 50 من نفس القانون.

³ حمدي باشا، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 104.

ثانياً: مبدأ ازدواجية الصفة ومبدأ الباب المفتوح وأثرهما في تحديد الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية.

إذا كان القانون رقم 19/87 قد اعتبر المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية، فإنه ثمة خصوصيات تتمتع بها تخرج نوعاً ما عن هذه الصفة مثل مبدأ ازدواجية الصفة ومبدأ الباب المفتوح، فما المقصود بهذين المبدأين؟

1- مبدأ ازدواجية الصفة:

يقصد بهذا المبدأ بأنه يقع على كاهل المستثمر التزامين جوهرين هما:

أ- تقديم حصة عينية في رأس مال المستثمرة الجماعية.¹

ب- المشاركة في نفس الوقت بصفة شخصية ومباشرة في أشغال المستثمرة.

ومن ثم يظهر الاختلاف بين المستثمرة الفلاحية الجماعية والشركة المدنية، التي يقدم فيها الشريك حصة من مال أو عمل.² فبهذه الكيفية يصبح للشريك صفة مزدوجة، فهو عامل وشريك في نفس الوقت، فالمستثمرة الفلاحية الجماعية تعمل في شكل حلقة مغلقة عن طريق الأعضاء ولمصلحة الأشخاص الذين يشكلونها، لأن القانون رقم 19/87 لم يسمح بالانتساب إلى المستثمرة إلا للأشخاص الطبيعية الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المواد 6 و 10 و 24 من نفس القانون، وهذا ما يعني أنها لا تقبل الحصص من غير المستفيدين. أي الذين يقدمون حصص عينية أو نقدية فقط، فمبدأ ازدواجية الصفة في منظور القانون رقم 19/87 يعني أنه

¹ تتكون الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية الجماعية من حق الامتياز الذي منح للمجموعة بموجب عقد إداري على الشبوع وبمخصص متساوية، وكذلك مجموع الأموال المتنازل عنها بصفة مطلقة كالبنائيات والتجهيزات والحقوق المتعلقة بالمخلات السكنية، فهذه الأموال هي ملك مبدئياً للمستثمرات الفلاحية الجماعية وليست بملك مشاع بين المستفيدين لأن لها شخصية مغنوية، المادة 14 من القانون 19/87، وتتكون حصص الأعضاء في المستثمرة من حق الامتياز والأموال المتنازل عنها وهي وحدة واحدة لا يمكن الفصل بينهما، وهي على الشبوع ومتساوية لكل عضو حصة واحدة يقابلها صوت واحد وهي ميزة أخرى تتمتع بها المستثمرة الفلاحية الجماعية. أنظر د. برقية بن يوسف، مجلة الاجتهاد القضائي للفرقة القضائية، عدد خاص، سنة 2004، ص 64-65.

² أنظر المادة 416 ق م ج.

لا يمكن الفصل بين المساهمة في رأس المال والمشاركة في نشاط المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة. ويعد هذا المبدأ أحد الأركان التي يركز عليها القانون الأخير، حيث كان يترتب عن الإخلال بهذا الالتزام إسقاط حق الامتياز عن طريق القضاء.

2-مبدأ الباب المفتوح:

إذا كان القانون المدني قد نص على أسباب انقضاء الشركة ومن بينها موت احد الشركاء¹ ولا سيما في شركات الأشخاص حيث تكون العبرة بالشركاء، فإن القانون رقم 03/10 جاء باستثناء القاعدة العامة المطبقة على شركات الأشخاص، فرغم كون الشخص محل اعتبار بصفته كفلاح وبعمله المباشر الذي يقدمه وكذا الشروط الأخرى الواجب توفرها فيه، إلا أن المشرع لم يربط مصير المستثمرة بمصيره فخروجه عن الشركة لا يترتب حلها فهو استثناء للقاعدة العامة، فقد جاء في المادة 24 من القانون 03/10 "عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأماكن السطحية موضوع الامتياز." ² وبالتالي تستمر حياة لمستثمرة الفلاحية دون أي تأثير على استغلالها فقط مع بعض الأحكام الإضافية التي جاءت في المادة 25 من نفس القانون والتي سنتطرق لها لاحقاً.

ومن تم يمكننا القول أنه لكل عضو في المستثمرة الفلاحية الحق في الانسحاب منها متى أراد دون أن تتأثر عكس ما عليه الحال في شركات الأشخاص المدنية، إذ أنها تنتهي مباشرة وبمجرد انسحاب أحد الأعضاء، كما أنه لكل شخص مذكور في المادة 5 من القانون 03/10، وتتوافر فيه الشروط المنصوص عليها في المواد 7 و16³ من نفس القانون الحق في الانضمام إلى المستثمرة الفلاحية الجماعية إذا كان عدد أعضائها أقل من العدد المذكور في العقد الأصلي.

¹ أنظر المادة 439 من ق م ج: " تنتهي الشركة بموت أحد الشركاء والحجز عليه أو بإعساره أو بإفلاسه...".

² لقد نصت المادة 22 من القانون 19/87 على: " لا يؤثر على وجود المستثمرة أي عقاب أو إجراء قانوني يسلط مباشرة وشخصياً على أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية "، كما أكدت المادة 32 من ذات القانون على استمرارية حياة المستثمرة كشخص اعتباري بكامل ذمته المالية رغم خروج أحد الأعضاء، سواء اختيارياً أو إجبارياً بإسقاط حقه فيها، ونصت على: " لا يؤدي إلى التقسيم انسحاب عضو أو حدوث أي ظرف بعد تشكيل المستثمرة الفلاحية، وفي هذه الحالة وحفاظاً على وحدة المستثمرة وقابليتها للبقاء...".

³ المادة 7: يقضى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص:

وهكذا، يمكن اعتبار الدخول والخروج من المستثمرة الفلاحية الجماعية في أي وقت ميزة تتمتع بها وتسمى بمبدأ الباب المفتوح حتى تكون ثمة مرونة في الدخول والخروج منها وعدم إرغام الأعضاء على البقاء معاً، قصد تحقيق مردودية أكبر في المنتج الفلاحي والتخفيف من حدة النزاعات التي قد تثور بين المستفيدين الأمر الذي لا نجده في شركة الأشخاص المدنية، ولهذا السبب أجاز المشرع التنازل عن الحصة وانتقالها إلى الورثة.

الفرع الثاني: أشكال المستثمرات الفلاحية.

إنه وباستقراءنا لأحكام القانون 03/10، نستنتج أن الأراضي الفلاحية التي يسري عليها هذا القانون تستغل جماعياً في شكل مستثمرات فلاحية جماعية وتعتبر القاعدة العامة للاستغلال، إلا أنه يمكن استثناء استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب نفس القانون، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفرع، حيث نتناول المستثمرة الفلاحية الجماعية في فقرة أولى، ثم المستثمرة الفلاحية الفردية في فقرة ثانية.

- الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 2 أعلاه أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/أو أملاك سطحية خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها،

- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء،

- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم.

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

المادة 16: لا يمكن أياً كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني.

غير أنه، يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بمهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصبوى 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.

أولاً: المستثمرات الفلاحية الجماعية.

كما سبق وأسلمنا، إن القانون رقم 03/10 لم يأتي بأحكام وافية حول المستثمرات الفلاحية، الأمر الذي يدعونا للرجوع إلى القانون 19/87 قصد الفهم الأكمل لموضوع المستثمرات الفلاحية، ومحاولة منا لمقارنة نظام الامتياز بنظام الانتفاع الدائم.

هذا الأخير الذي تضمن القانون الأساسي للمستثمرات الفلاحية الجماعية في فصله الثاني،¹ إذ نصت المادة 11 منه على " يكون ثلاثة منتجين أو أكثر كما حددت ذلك المادة 9 أعلاه وباختيار متبادل فيما بينهم جماعة قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية تحدد كفاءات تكوين الجماعات والمستثمرات عن طريق التنظيم ". ولأنه لم يصدر أي تنظيم يحدد كفاءات تكوين الجماعات والمستثمرات كما جاء في هذه المادة فإن إجراءات إنشاء أو تكوين المستثمرة الفلاحية في غياب هذا التنظيم هي تلك الإجراءات التي نص عليها المنشور الوزاري المؤرخ في 30 أوت 1987 المتعلق بإعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي الذي سلف وأن قلنا بأنه سبق صدور القانون رقم 19/87 بثلاثة أشهر فقط، ورأينا أنه أمر غير مشروع قانوناً، فكيف لمنشور وزاري أن يلغي أو يعدل قانوناً يعلوه وذلك نظراً لضرورة احترام مبدأ التدرج في القوانين، والمهم في الأمر أنه تمت عمليات شرح أسس وآفاق إعادة تنظيم القطاع العمومي خلال شهر سبتمبر 1987 وكان ذلك على مستويين.

-على المستوى الولائي:

حيث قام أعضاء الأمانة العامة للحزب بشرح قرارات مجلس الوزراء على مستوى ولايات الوطن كما نظمت فيما بعد اجتماعات للإطارات الفلاحية في الولاية تحت إشراف وزارة الفلاحة والإتحاد الوطني للفلاحيين الجزائريين حيث تم شرح التوجهات الجديدة.²

-على مستوى المزارع:³

حيث أعدت الاتحادات الولائية الفلاحية تحت إشراف محافظات الحزب آنذاك برنامج لشرح داخل المزارع المسيرة ذاتياً وهياكل الإسناد.

¹ من خلال المواد من 11 إلى 36

² صندوق عمر، تطور التنظيم القانوني في القطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، 1988، ص 83.

³ صندوق عمر، نفس المرجع، ص 84.

وفيما يلي نتعرض إلى مراحل تكوين وإنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية:

1-تكوين جماعات المنتجين:

حسب المنشور الوزاري المتعلق بإعادة الهيكلة للمستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي الصادر عن وزارة الفلاحة لشهر أوت 1987 نجده يتضمن في صفحته الثانية ما يلي: " في مرحلة أولى يوزع عمال المزارع حسب حرية ميولهم وتناسبهم في جماعات تتألف من ثلاثة منتجين على الأقل"، وهذا ما تؤكدته المادة 11 من القانون رقم 19/87 التي جاء فيها: " يكون ثلاثة منتجين أو أكثر.... وباختيار متبادل فيما بينهم قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية".

فالمستثمرات الفلاحية الجماعية ينبغي أن تضم ثلاثة منتجين فأكثر، ولأن المادة 21 من نفس القانون تلزم أعضاء المستثمرة بالعمل في إطار جماعي فإن عملية الانضمام إليها بالاختيار الحر والمتبادل الممنوح للعمال بموجب النصوص السابقة يعد عاملا إيجابيا من شأنه أن يوفر الجو الملائم والتفاهم المتبادل من أجل دفع عجلة الاستثمار، فاختيار المستفيدين لبعضهم البعض يجعلهم أكثر تقارب في الأفكار والمشاريع خاصة أثناء عملية الاتفاق حول توزيع الدخل واستعماله الجماعي المنصوص عليه في المادة 23 من القانون 03/10.

إلا أنه ورغم¹ توزيع المنتجين الفلاحين حسب ميولهم فقد كانت هنالك خلافات حادة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية، الأمر الذي دفع بعدد من الشركاء إلى المطالبة بتحويل المستثمرات الفلاحية الجماعية إلى مستثمرات فردية.

2-تكوين لجان إعادة التنظيم:

ونعني بذلك اللجان الداخلية وكذا اللجان التقنية:

أ-اللجان الداخلية:

نص المنشور الوزاري المشترك المذكور أعلاه على تكوين لجان داخلية لإعادة التنظيم وتتحلى صلاحيات هذه اللجان في إعادة التنظيم المتمثلة في توزيع أراضي المزارع بين الجماعات الجديدة أو تخصيص وسائل الإنتاج التي تمتلكها المزارع الاشتراكية وتحديد

¹ د. بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص117.

شروط الاستخدام المشترك للهياكل والتجهيزات غير القابلة للتوزيع وتقديم العون للأجهزة المكلفة بتعيين حدود المستثمرات الفلاحية الجديدة ورسمها وتقييم الممتلكات وكذلك اقتراح قائمة المستفيدين فرديا وجماعيا.

ب- اللجان التقنية:

تتكون على مستوى الولايات وتضم ممثلين عن الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين وكذا مصالح الفلاحة ومصالح مسح الأراضي وقاضي وموثق ويتولى الوالي تعيين منسق هذه اللجنة وباقي أعضائها، كما يمكن للوالي أن ينصب لجان تقنية محلية مماثلة على مستوى بعض البلديات أو مجموعات كل عشر مستثمرات فلاحية وهذه بعض مهام اللجان التقنية:

- الجرد المادي لوسائل الإنتاج التي تتكون منها أملاك المزارع.

- الإشراف على تكوين الجماعات وتنصيبها.

- ضبط قائمة الجماعات الإضافية والمرشحين للاستفادة الفردية.

- تقديم المساعدة للجان الداخلية والجماعات الجديدة على أن لا تتحول هذه المساعدات إلى تدخل.¹

3- توزيع الأراضي ووسائل الإنتاج:

ويراعى في عمليات التوزيع جملة من المعايير كالحرية والإنصاف واحترام تجانس المستثمرات الفلاحية وطاقات العمل للجماعات والمستثمرات حيث تتولى اللجان الداخلية في إعادة تنظيم هذه العملية.

4- تعيين حدود المستثمرات الفلاحية الجديدة ورسمها ومسحها:

تباشر مصالح مسح الأراضي¹ بواسطة تقني راسم للحدود وتحت قيادة اللجنة التقنية المحلية برسم الحدود الخرائطية للمستثمرات الجديدة ووضع النصاب التي تجسد هذه الحدود حسب المقاييس والأشكال والتقنيات المعمول بها، وتنتهي العملية بإعداد مخطط وتصميم مساحة المستثمرة الفلاحية.

¹ صدوق عمر، المرجع السابق، ص 85.

ويتجسد هدف العملية في تحديد القوام المادي لكل مستثمرة جديدة ويتخلل هذه العملية إعداد محضر تعيين الحدود وتسبق بالإعلان عنها بواسطة ملصقات بمقر البلدية التي توجد فيها المزرعة وكذلك البلديات المجاورة قصد إعلام المعنيين بسير الأشغال وبتاريخها. وفي حالة وقوع النزاع على موقع الحدود أو بشأن المطالبة بأية قطعة أرضية تجتهد اللجنة التقنية المحلية في التوفيق بين المعنيين وإذا لم يحصل التصالح حلت وفقا لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976² المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، حيث يحدد أجل للمعنيين قدره ثلاثة أشهر للاتفاق على حدودهم أو لرفع الدعوى أمام القضاء.

5-قرارات الاستفادة:

كان يتكفل الولاية سابقا بإعدادها وتسليمها لكل جماعة أو مستفيد (حالة المستثمرة الفردية)، وكما سبق الإشارة فإن قرارات الاستفادة لا تنقل ملكية الحقوق العقارية وإنما تعتبر بمثابة رخص استغلال ترتب حقوقا للمستفيدين في مواجهة الإدارة وذلك لحين إعداد العقد الإداري الذي يترتب عن إشهاره نقل الحقوق العينية العقارية للمستفيدين، وكان يطرح إشكال حول رفض بعض الجهات القضائية الاعتراف بقرارات الاستفادة المقدمة لإثبات إدعاءات المستفيدين في حالة النزاعات حول الأراضي رغم صدورها من طرف هيئات إدارية مختصة ورسمية، إذ يطلب منهم في أغلب الأحيان الإثبات بتقديم العقد الرسمي، غير أن المشرع في إطار القانون 03/10 حل هذا الإشكال وأصبح يأخذ بهذه القرارات الإدارية، وذلك عند تقديم طلب تحويل الانتفاع الدائم إلى امتياز، رغم ما يطرح ذلك من لغط فقهي ستعرض له في حينه.

¹ إن عمليات مسح الأراضي عموما تتم بناء على الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، ج.ر العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. وقد حدد طرق تطبيقه بالمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، ج.ر العدد 30 لسنة 1976، المتعلق بمسح الأراضي العام، والمرسوم رقم 63/76 بنفس التاريخ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أن سير العمليات على ضوء هذه النصوص أظهر نقائص فتم تعديل المرسومين السابقين. وقد صدر الأمر المذكور أعلاه بعد عمليات مسح الأراضي الريفية بمقتضى الأمر الصادر في 1971 المتعلق بالثورة الزراعية. وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/78 تم تأسيس الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تتمتع بالشخصية المعنوية والتي تتولى إعداد مسح الأراضي على مستوى التراب الوطني.

² وزارة العدل، كتاب التشريعات العقارية، 1994، ص 209.

ثانيا: المستثمرات الفلاحية الفردية:

نص المشروع في جل مواد القانون 03/10 على أن الاستغلال للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بواسطة الامتياز يتم بموجب مستثمرات فلاحية جماعية وفردية على حد السواء، وهذا خلافا لما جاء به في القانون 19/87 الذي اعتبر فيه الاستغلال الفردي بمثابة الاستثناء على الاستغلال الجماعي.¹

أما شروط الاستفادة الاستثنائية فوردت في المادة 37 من نفس القانون حيث جاء فيها: " إذا بقيت بعد تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا أو لا يمكن إدماجها ضمن مستثمرة أخرى بسبب عزلتها أو بعدها فإنه يمكن منحها لاستثمار فردي وفق شروط محددة في المادة 10 من هذا القانون"، فيستنتج من خلال هذا النص أن تكوين المستثمرات الفلاحية الفردية إنما يخضع لشروط تتمثل في:

1- بقاء قطع أرضية يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا أي جماعة ثلاثة منتجين.

2- عدم إمكانية دمج هذه القطع الأرضية ضمن مستثمرة أخرى لسبب عزلتها أو بعدها.

3- بقاء قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا مع إمكانية دمجها ضمن مستثمرة أخرى في آن واحد.

ولا بد من التوضيح أن ما ورد في المادة 37 هو استثناء من المبدأ والشروط المذكورة وإنه لم يطبق على هذا الأساس في الواقع، لأن كثيرا من الأراضي الكائنة بمناطق خصبة وغير معزولة منحت بشكل مستثمرات فردية ولأشخاص لم تتوفر فيهم الشروط التي حددها المشروع، كما يلاحظ أن المستثمرات التي نجحت أكثر هي المستثمرات الفلاحية الجماعية لأنها الأكثر مطابقة للذهنية الريفية في بلادنا.

وأخيرا وفي مجال المستثمرات الفلاحية الفردية يمكننا تسجيل ملاحظة هامة، تتمثل في كون أن المستثمرات الفردية تخضع لنفس² الأحكام التي تخضع لها المستثمرات الفلاحية الجماعية ولا سيما من حيث إجراءات التكوين والشروط الخاصة بالمستفيدين وبالتالي

¹ فقد جاء في المادة 3/9 من القانون رقم 19/87: " يمكن استثنائيا استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون ". ومما يعني أن الاستغلال الفردي هو استثناء من الأصل وهو الاستغلال الجماعي.

² المادة 38 من القانون رقم 19/87: " يتمتع المستفيدون بصفة فردية لقطع أرضية فلاحية بنفس الحقوق ويخضعون لنفس الالتزامات التي يخضع لها أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية".

تتمتع بنفس الحقوق وتخضع لنفس الواجبات باستثناء الأحكام التي لا يمكن تطبيقها إلا على المستثمرات الفلاحية الجماعية، هذا ما سنحاول التعرض إليه لاحقا في بحثنا هذا.

في الأخير يمكننا القول أن المشرع الجزائري حاول استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة عن طريق عقد خاص، أعطاه اسم الامتياز، وهو يشبه كثيرا عقود الإيجار طويلة المدة إلا أنه قد خصه ببعض مميزات العقد الإداري، خاصة منه امتياز المرفق العام وذلك بقصد فرض حماية أكثر للعقار الفلاحي، جراء الأهمية الاقتصادية البالغة التي يجوزها. وكما أسلفنا سابقا لم تكن هذه الوسيلة القانونية بالمستحدثة في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، بل لجأ إليها المشرع قبل ذلك في تنظيمه لاستغلال الأراضي الفلاحية الموجهة للاستصلاح، وهكذا وحد المشرع كافة الأراضي الفلاحية المنضوية ضمن الأملاك الخاصة للدولة بطريقة استغلال واحدة تتمثل في الامتياز. وبالرغم من أن المشرع قد ألغى القانون 19/87 بمقتضى القانون 03/10، إلا أنه حافظ على نظام المستثمرات الفلاحية الذي جاء به القانون الملغى. وعلى ذلك بقيت المستثمرات الفلاحية كقالب أوجد في تطبيق نظام الامتياز الذي جاء به القانون 03/10، وحتى نتمكن من توضيح الصورة أكثر لا يكفيننا التعرض فقط إلى النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية، بل يتوجب علينا أيضا التعرف عن قرب على الأطراف المشاركون في إبرام عقد الامتياز والذي بموجبه تنشأ المستثمرة الفلاحية وتشرع في الاستغلال.

المبحث الثاني: الأطراف المشاركون في عقد الامتياز.

إنه ومن خلال قراءة المادة 4 من القانون 03/10¹ الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، يتبين لنا أن الأطراف المشاركة في عقد الامتياز هما المستفيدون من حق الامتياز كطرف أول، والسلطة المانحة لعقد الامتياز الممثلة في إدارة أملاك الوطنية كطرف ثاني.

¹ المادة 4: الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية.

يقصد في مفهوم هذا القانون ب "الأموالك السطحية" مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية و لاسيما منها المباني و الأغراس و منشآت الري.

المطلب الأول: المستفيدون من عقد الامتياز.

يتم منح حق الامتياز بموجب عقد إداري وذلك عند توفر شروط جاء بها المشرع في القانون 03/10، من خلال المادتين 2 و 5 منه، إذ يمنح كقاعدة عامة لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، واستفاد من أحكام القانون 19/87، والذين قد تم تحويل حقهم في الانتفاع الدائم إلى امتياز. ومن باب الاستثناء نظم المشرع حالة خاصة في منح الامتياز، وذلك من خلال القانون 03/10 ومرسومه التنفيذي رقم 326/10، وهذا في الأراضي المتوفرة بصفة أصلية وفق شروط وإجراءات محددة قانوناً.

الفرع الأول: الأعضاء في المستثمرات الفلاحية.

إن مصادر حقوق أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية مختلفة بالرغم من انتماءهم إلى مستثمرة فلاحية واحدة، والسبب في ذلك يرجع إلى الخصائص التي كان يتميز بها حق الانتفاع الدائم الذي استفادوا منه، فهو حق عيني عقاري قابل للتنازل والانتقال.¹ ولهذا فإن المستفيدون من حق الامتياز في هذا الإطار هم أصحاب المحررات المشهورة، وكذا أصحاب المحررات الغير المشهورة.

أولاً: أصحاب المحررات المشهورة.

وهم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، والذين استفادوا من أحكام القانون 19/87، والذين تحول انتفاعهم الدائم لهذه المستثمرات إلى امتياز بموجب القانون 03/10. وهم ينقسمون إلى ثلاثة أقسام:

1- أصحاب العقود الإدارية المشهورة:

وهم حسب ما جاء في المادة 05 من القانون 03/10² أعضاء المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية، المستفيدون من حق الانتفاع الدائم وفقاً للقانون 19/87 على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، إضافة إلى التنازل الكلي عن الأملاك العقارية

¹ أنظر المادة 23 من القانون 19/87

² المادة 5: " يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون الأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87

المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 1987/12/08 والمذكور أعلاه، والحائزين على :

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية.

المبينة والأموال المنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي¹ وذلك بموجب عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، تمنحه مديرية أملاك الدولة للمستفيدين.

2- أصحاب العقود التوثيقية المشهورة:

يعد أصحاب العقود التوثيقية المشهورة من بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، والذين اكتسبوا حق الانتفاع الدائم نتيجة عملية التنازل لهم عن هذا الحق العيني العقاري من طرف مستفيد أصلي. وهذا وفقا لشروط منصوص عليها في القانون 19/87، ولأن عملية التنازل التي تمت بموجب عقد توثيقي مشهر لم تتركس بعقد إداري جديد من طرف إدارة أملاك الدولة، بمعنى أن هذه الأخيرة لم تغير من العقد الإداري الأصلي، ليحل المتنازل له محل المتنازل عن الحقوق العينية العقارية إلى جانب المستفيدين الباقين بالمستثمرة الفلاحية، الأمر الذي أدى إلى تنوع عقود الاستفادة لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة. ولهذا نجد المشرع الجزائري من خلال المادة 5 من القانون 03/10 سالفة الذكر، قد استعمل مصطلح العقود الرسمية المشهورة، قاصدا بذلك أيضا أحقية هذه الفئة من الاستفادة من حق الامتياز.²

3- أصحاب الشهادات التوثيقية المشهورة:

عند هلاك المستفيد من حق الانتفاع الدائم يمكن أن تنتقل حصته في الحق العيني العقاري المشاع إلى ورثته بحكم نص المادة 23 من القانون 19/87، بعد إثبات صلة الورثة بمورثهم عن طريق عقد الفريضة، وانتقال الحقوق العينية العقارية بموجب الشهادة التوثيقية، وعليه فإن هذه الشهادة التوثيقية تعتبر بمثابة عقد رسمي مشهر، تعطي للورثة إمكانية الاستفادة من حق الامتياز إعمالا بنص المادة 30 من القانون 03/10، والمادة 9 من المرسوم التنفيذي له إذا ما تم تقديمها إلى جانب وثائق أخرى مطلوبة أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في الآجال القانونية الممنوحة، وهذا ما سيتم التطرق له لاحقا في هذا البحث.

- أو قرار من الوالي "

¹ أنظر المادتين 6 و 7 من القانون 19/87.

² أنظر كحيل حكيمة المرجع السابق، ص 41.

ثانياً: أصحاب القرارات الولائية.

وهم يعتبرون من أصحاب المحررات الغير المشهورة، ويعدون من بين المستفيدين من حق الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 في مادته الخامسة، ولا يكون لهم هذا الحق إلا بعد قبول تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، حسب ما نص عليه المشرع في المادة 9 من نفس القانون.

وعليه يمكن القول أن الاستفادة تكون لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، الذين يجوزون عقوداً رسمية مشهورة أو قرارات ولائية طبقاً للمادة 5 من القانون 03-10، وبالتالي لا يمكن للدولة أن تمنح لأصحاب العقود الرسمية الغير المشهورة وكذا أصحاب العقود العرفية حق الامتياز على أراضيها الفلاحية، على أساس أن الحقوق العينية العقارية لا تثبت إلا بموجب عقد خضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، تطبيقاً لنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90.¹

فإذا كان الأمر كذلك، فعلى أي أساس يمنح حق الامتياز إلى أصحاب القرارات الولائية دون هؤلاء، خصوصاً إذا علمنا أن الحقوق التي تترتب عن كل من قرار الوالي أو العقد الرسمي الغير مشهر والعقد العرفي هي واحدة، تتمثل في حقوق شخصية لا غير.²

لذلك وحسب رأينا كان الأجدد على المشرع أن يدرج جماعة المستغلين الحائزين على المحررات الرسمية الغير مشهورة، شأنهم في ذلك شأن الحائزين على محررات عرفية ضمن الأشخاص الذين أعطاهم المشرع الأولوية في المادة 17 من القانون 03/10 للحصول على حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة، عرفانا وتقديراً لهم جراء مجهوداتهم التي بدلوها من أجل خدمة الأرض.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 50/90، المؤرخ في 1990/02/06، الذي يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 19/87، ج.ر العدد 06، لسنة 1990.

² فحسب نص المادة 6 من القرار الولائي المتضمن منح الأراضي في صورة انتفاع غير محدودة لجماعة منتجين، نجد أن الوعاء العقاري الذي منح في صورة انتفاع محل القرار يسجل في سجل مشتملات أملاك الدولة وليس في سجل الحفظ العقاري، ومن هنا يمكن القول أن نوع الحق الذي يترتب عليه القرار الولائي ليس بحق عيني، وإنما هو حق شخصي يتمثل في حق الاستفادة من الأراضي الممنوحة. ارجع في ذلك إلى كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، بدون طبعة، ص 39.

الفرع الثاني: المستفيدون من حق الامتياز بصفة أصلية.

لقد مكن المشرع الجزائري كل شخص يرغب في الحصول على حق امتياز خارج القانون 19/87، التقدم بطلب لدى الجهات المختصة من أجل الحصول على هذا الحق العيني بصفة أصلية، وهذا طبقا للمادة 17 من القانون 03/10¹ والمادة 25 من المرسوم التنفيذي الخاص به.

وبالتالي يمنح حق الامتياز بالأولوية إلى المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، وفي غياب هؤلاء تمنح إلى المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراهم، وفي غياب هؤلاء يتقدم الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

مع الأخذ بعين الاعتبار الأشخاص الذين يتمتعون من امتيازات استثنائية بحكم التشريع أو التنظيم، فالمجاهدون وذوي حقوق الشهداء لهم الاستفادة من حق الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10، بالأولوية على الأشخاص المذكورين في صلب نص المادة 17 من القانون 03/10. استنادا إلى نص المادتين 45 و 46 من قانون المجاهد والشهيد، رقم 07/99². وأكد أيضا على أولوية هؤلاء قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2005 تحت رقم 020195³، الذي جاء في إحدى حيثياته " فئة المجاهدين وذوي حقوق الشهداء تستفيد من امتيازات استثنائية بحكم التشريع أو التنظيم كالانتفاع بأراضي فلاحية.

¹ المادة 17 : " تمنح إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه، وتعطى الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.

- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراهم.

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و / أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

² القانون رقم 07/99، المؤرخ في 05/04/1999، المتضمن قانون المجاهد والشهيد، ج.ر العدد 25، لسنة 1999

³ قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 15/11/2005 تحت رقم 020195، المجلة القضائية لمجلس الدولة، العدد الثامن، سنة 2006، منشورات الساحل.

المطلب الثاني: الجهة المانحة لعقد الامتياز.

إن الجهة المانحة هي الهيئة المكلفة بمنح حق الامتياز على مجمل الأراضي الفلاحية التي تندرج ضمن المساحات التي يحكمها القانون 03/10، والتي تتمثل في : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، اللجنة الولائية، إضافة إلى مديرية أملاك الدولة، ولكل من الأجهزة الثلاثة المذكورة ما يميزها عن الأخرى من حيث التشكيلة والوظائف.

الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية واللجنة الولائية.

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى جانب اللجنة الولائية جهازان جوهريان في منح حق الامتياز الذي نظمته المشرع من خلال القانون 03/10، فكل منهما نراه مرافقا للآخر ومكملا له.

أولا: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تعود فكرة إنشاء هذا الديوان إلى بداية السنوات الأولى للاستقلال، أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي مع نهاية فترة الستينات، وقد تخلت السلطة عن هذا الديوان، نظرا لتحويله إلى جهاز بيروقراطي يعيق تطور القطاع الفلاحي، واستمر الوضع على حاله إلى غاية تبني السلطة لبرنامج التعديل الهيكلي حيث تم إحياء هذه الفكرة من جديد بموجب أحكام القانون 25/90 وتم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96¹ المتتم والمعدل بالمرسوم التنفيذي 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009.²

1-تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم، ج.ر العدد 15 لسنة 1996.

² المرسوم التنفيذي رقم 339/09، المؤرخ في 2009/10/22 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 96/87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج.ر عدد 61 لسنة 2009.

يتخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية شكل الهيئة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يخضع في علاقته مع الدولة إلى القانون الإداري في حين يعد تاجرا في علاقته مع الغير، وهو موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة.¹ وقد حدد المشرع في المرسوم التنفيذي 87/96 الإطار التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا المهام المنوطة به، ومن أجل النهوض بالقطاع الفلاحي نھضة اقتصادية متطورة، تم تعديله بالمرسوم 336/09 الذي أضاف للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعض المهام تمهيدا لمقتضيات القانون 03/10، والمتمثلة أساسا في تنفيذ إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز خلال المدة المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03/10.

وحسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم، يوضع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت وصاية وزير الفلاحة، ويديره مجلس الإدارة ومدير عام، ويتكون مجلس الإدارة من ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا، ممثل وزير العدل، ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة، ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا.²

ويمكن للمجلس أن يستعين بأي شخصية ذات كفاءة معترف بها في المسائل المطروحة للنقاش. يعين الأعضاء بقرار من وزير الفلاحة لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد. ويجتمعون في دوريات عادية وغير عادية ولا تصح مداولاتهم إلا بحضور نصف الأعضاء وتتخذ القرارات فيها بالأغلبية البسيطة وفي حال تعادل الأصوات يرجح صوت الرئيس.

ويختص المجلس بالنظر في المسائل المتعلقة بسير وتنظيم الديوان وإعداد البرنامج السنوي أو المتعدد السنوات.³ كما ينفذ المجلس سياسة الدولة في مجال العقار الفلاحي باعتباره جهاز تابع للدولة، يتصرف لحسابها ويتداول بشأن اقتناء أي أراضي فلاحية في إطار نشاطات الدولة، ويقوم بتهيئتها وتأمينها، أو استصلاحها عن طريق التعاقد، ويتنازل عن الأراضي المهيأة لحساب الدولة، بالإضافة إلى ذلك يجدد شروط التعاقد مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية، وشراء الأسهم والقيام بعمليات مالية أو تجارية أو صناعية أو منقولة أو عقارية.

¹ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 87/96 المعدل والمتمم.

² أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 87/96 المعدل والمتمم.

³ عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 281.

ويسير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى جانب مجلس الإدارة، المدير العام.

-المدير العام: لقد كان سابقا تعيين المدير العام يتم بمقتضى نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم، وذلك عن طريق مرسوم تنفيذي، وقد تم تعديل هذا الحكم بموجب المادة رقم 4 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09، فأصبح تعيينه يتم بموجب نص رئاسي وذلك بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة، وبهذا يعتبر المدير العام بهذه الصفة:

-مسؤولا عن السير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة.

-الممثل القانوني للديوان في كل أعمال الحياة المدنية وأمام القضاء.

-يمارس السلطة السلمية على كافة المستخدمين في الديوان.

-يقوم بإعداد مشروع الميزانية التقديرية ويسهر على تنفيذه.

-ينفذ قرارات مجلس إدارة الديوان بعد مصادقة وزير الفلاحة عليها.

-يحضر اجتماعات مجلس إدارة الديوان.¹

وبحسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدلة بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09، فإن المدير العام هو من يقترح النظام الداخلي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتداول بشأنه مجلس الإدارة ويوافق عليه الوزير الوصي.

2- مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

تتعدد مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتعدد النصوص القانونية المنظمة له، فمنها ما هو محدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 الذي أضاف إليه مهام أخرى، ومنها ما هو منصوص عليها في القانون 03/10 ومرسومه التنفيذي رقم 326/10.

أ-مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفق المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم:¹

¹ اسماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2003 طبعة أولى، ص138.

يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم 87/96 المعدل والمتمم بموجب نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09، وبهذا يعتبر الديوان الأداة الرئيسية لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال العقار الفلاحي.

كما يعمل على وضع الأراضي المسرح بما قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع، ويمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع، كما يجوز بموجب المادة 56 من القانون 25/90 على الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا لأحكام المادة 55 من القانون 25/90، كما يكون الديوان ملزما بالتنازل في إطار ممارسة مهامه كوكيل على الدولة عن الأراضي التي قام باستعادتها أو تقيمتها أو تميمها لفائدة استقرار الفلاحين الشباب أو الفلاحين الذين انتزعت منهم ملكياتهم من أجل المنفعة العامة.

كما له أن يطور الوسائل التقنية والمالية التي تشجع على تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات وعمليات إعادة ضم القطع الأرضية إلى بعضها البعض مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها، ويقوم أيضا بإنشاء البطاقات العقارية الخاصة بالمستثمرات الفلاحية، كما يتولى أيضا إنشاء بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره، وله أن يعد كل سنة ميزانية للسنة المالية الموالية.

ب-مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 339/09:

يتبنى المشرع سياسة تجديد الاقتصاد الفلاحي والريفي ضمن رؤية جديدة تهدف إلى عصرنه الأراضي الفلاحية وتحقيق الأمن الغذائي، بانتهاج نمط جديد في استغلالها وفقا لما جاء به قانون التوجيه الفلاحي، الأمر الذي استدعى منه توسيع مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339/09.²

¹ المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم، ج.ر العدد 15، سنة 1996.

² المرسوم التنفيذي رقم 339/09، المؤرخ في 2009/10/22، المتمم و المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 96/87 المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج.ر العدد 61، سنة 2009.

حيث تضمنت المادة 5 منه على أنه يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية زيادة على المهام المسندة إليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96¹ بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وتنفيذ الإجراء المحدد لهذا الغرض، بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة.

كما يضمن متابعة شروط استغلال هذه الأراضي الممنوحة في شكل امتياز، ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من طرف أصحاب الامتياز والسهر على أن لا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية الى تغيير وجهتها الفلاحية، مع متابعة أصول المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة دون المساس باستمرار نشاطها.

ج- مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا للقانون 03/10 ومرسومه التنفيذي 326/10:

لقد وسع المشرع من خلال القانون 03/10 ومرسومه التنفيذي رقم 326/10 من صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والتي تتمحور أساسا في المهام التالية:

* يقوم على وجه الخصوص بتنفيذ إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بعد تلقي ملفات المستفيدين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية ودراستها.

* التنسيق مع اللجنة الولائية بخصوص دراسة الملفات التي تتطلب معلومات تكميلية أو تلك التي تتطلب تحققا من الوثائق أو الوقائع المسرح بها.

* التوقيع على دفتر الشروط بمعية المستثمر صاحب الامتياز.

* إرسال الملفات إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقود الامتياز باسم كل مستثمر.

* تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية، بعد أن يتم إعداد وشهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.

* تسليم عقود الامتياز إلى المستثمرين أصحاب الامتياز، بعد استكمال شكيلات التسجيل.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم، ج.ر العدد 15، سنة 1996.

* مراقبة مدى التزام المستثمرين أصحاب الامتياز بالتزاماتهم في استغلال الأراضي الفلاحية، مع ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 ولبنود دفتر الشروط.

* ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز، وتكون مرتبة الديوان بعد المستثمرين أصحاب الامتياز، أي في المرتبة الثانية، مع إمكانية تخصيص الأملاك المكتسبة في إطار تجميع المستثمرات بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة.

* الترخيص باكتساب أكثر من حق امتياز للشخص الواحد، شرط أن يكون الهدف هو تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المساحات القصوى المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.¹

* الفصل في الطلبات المتعلقة بإمكانية خروج المستثمر صاحب الامتياز من حالة الشيوخ وإنشاء مستثمرة فردية، مع مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية في ذلك.

* تلقي طلبات تجديد عقود الامتياز.

* استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأعضاء المستثمرات الفلاحية في حالة فسخ عقد الامتياز، أو وفاة أحد المستثمرين، أو في حالة عدم إيداع ملفات التحويل خلال الآجال القانونية، أو في حالة عدم اختيار ورثة المستثمر لأحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 منه، أو في حالة وجود قضايا معلقة أمام الجهات القضائية إلى حين منحها مرة أخرى لمستفيد جديد.

* التكفل لحساب الدولة بكل نزاع يمكن أن ينشأ جراء عدم تنفيذ أحكام المادة 25 من القانون 03/10.²

¹ المرسوم التنفيذي رقم 490/97، المؤرخ في 1997/12/20، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج.ر عدد 84، لسنة 1997.

² المادة 25: " في حالة الوفاة بمنح 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 مجاناً 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. "

من خلال سردنا للمهام المنوطة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يتضح لنا جليا أن هذا الأخير يعد بمثابة هيئة مكلفة بتسيير السياسة العقارية، ويشكل الوسيط بين المستثمر صاحب الامتياز والدولة، فهو الرفيق الفعلي للمستثمر من خلال عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

ثانيا: اللجنة الولائية.

أنشأت اللجنة الولائية بمقتضى المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، لتباشر مهامها إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وبهذا يمكن القول أن هذه العملية تمر بمرحلتين من الدراسة، الأولى تتم أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأصل عام، واستثناء وبطلب من هذا الأخير تتم أمام اللجنة الولائية.

وقد انتهج هذين الإجراءين من أجل تدارك الأخطاء الناجمة عن تطبيق النصوص القانونية السابقة المطبقة على هذه الأراضي، وأيضا من أجل التصفية الدقيقة للمنتجين الذين قاموا بخدمة الأرض فعلا، وبين الذين أهملوها، وبالتالي تكون عملية منح الأراضي الفلاحية بموجب عقود امتياز إلى أشخاص جديرين بخدمتها، وهذا في حد ذاته يعد بمثابة حماية سابقة لهذه الأراضي الفلاحية التي تتميز بقيمتها الاقتصادية والاجتماعية البالغة.

ولهذا يجب معرفة من ما تشكل هذه اللجنة الولائية، وكيف تساهم ضمن القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له في مسألة دراسة الملفات وتحويلها من حق انتفاع دائم إلى حق امتياز.

1-تشكيلة اللجنة الولائية:

إنه من أجل مصداقية هذه اللجنة في دراسة الملفات، كان من اللازم أن تتضمن تشكيلتها عدة هيئات، وهذا قصد التوصل إلى القرار الصائب في قبول الملفات أو رفضها، ولذلك نجد اللجنة الولائية تتشكل من ¹ هيئات ذات طابع تقني ممثلة في مدير مسح

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10: " تتشكل اللجنة المذكورة في المادة 6 أعلاه من :

- مدير أملاك الدولة.

- مدير المحافظة العقارية.

الأراضي، مدير التعمير والبناء، وهيئات ذات طابع إداري ممثلة في مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير التنظيم والشؤون العامة، وهيئة أمنية ممثلة في ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.

ويباشر أعضاء اللجنة الولائية مهامهم، كل في حدود صلاحياته وسلطاته تحت إشراف الوالي الذي يعد رئيسا لهذه اللجنة، كونه يجسد صورة حقيقية لعدم التركيز الإداري، باعتباره ممثلا للدولة في إقليم الولاية، وممثلا للمجموعة المحلية في ولايته¹

وقد نص المشرع في المادة 110 من قانون الولاية² على أن الوالي هو ممثل الدولة ومندوب الحكومة على مستوى الولاية،³ كما يسهر على تنفيذ التعليمات الصادرة عن كل وزير.

ويعهد للوالي في إطار القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له، تنفيذ تعليمات وزارة الفلاحة بخصوص عمليات تحويل الملفات ودراستها، بطلب من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد الأداة الأساسية للقيام بهذه العملية بتفويض من وزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

2- مهام اللجنة الولائية:

تم تنصيب اللجنة الولائية على مستوى ولاية البليدة بموجب القرار الولائي الصادر بتاريخ 16-03-2011، تحت رقم 489¹ والذي قرر في مادته الأولى على أن تنشأ على مستوى الولاية لجنة مكلفة بدراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق

- مدير المصالح الفلاحية.

- مدير مسح الأراضي.

- مدير التعمير والبناء.

- مدير التنظيم والشؤون العامة.

- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.

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

¹ محمد الصغير بعلي، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، سنة 2002، بدون طبعة، ص 127

² القانون رقم 07/12، المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 2012/02/21، المتعلق بالولاية، ج.ر العدد 07، لسنة 2012، ص 11.

³ المادة: 110 "الوالي يمثل الدولة على مستوى الولاية. وهو مفوض الحكومة "

امتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، التي تتطلب معلومات تكميلية أو تستحق تحققاً من الوثائق أو الوقائع المسرح بها، والمرسلة إليها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وعلى هذا الأساس تقوم اللجنة الولائية بمجرد وصول الملفات إليها من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بمناقشة الوثائق التي تحتويها، مع مطابقتها مع التصريحات المدونة من طرف المستفيدين المعنيين، كما يمكن لها وفي إطار تأدية مهامها أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في ذلك.

وتعد العقود التوثيقية غير المشهورة بسبب التعليم الوزارية التي منعت التنازل عن حق الانتفاع الدائم، من الأولويات التي تحظى بالدراسة أمام اللجنة الولائية، من أجل التسوية القانونية لوضعية أصحاب هذه العقود.

وبعد دراسة الملفات من قبل اللجنة الولائية بجميع حالاتها، تدون النتائج المتوصل إليها في محضر يرسله الوالي إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقاً بقراره الذي يتضمن قبول الملف ومنح الامتياز، من أجل أن يقوم الديوان بعدها بتوقيع دفتر الشروط مع المستفيد، وإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم المستثمر.

أما في حالة عدم قبول الملفات، مما يتطلب عدم منح الامتياز إما بسبب عدم تطابق المعلومات المصرح بها مع الوثائق المرفقة بالملف، أو بسبب نقص هذه الأخيرة أو ثمة معلومات مشكوك فيها، فإن الوالي يصدر قراره بذلك، ويرسل نسخة منه للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ونسخة أخرى للمستفيد عن طريق رسالة معللة، ولهذا الأخير الحق في تقديم تظلم أمام الوالي باعتباره رئيس اللجنة الولائية المكلفة بدراسة الملفات، كما يمكنه أيضاً رفع دعوى الإلغاء مباشرة أمام الجهات القضائية المختصة ضد قرار الوالي طبقاً لنص المادة 08 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 والتي جاء فيها " إذا لم يقبل الملف، يعلم الوالي المعني بالملف عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، برفض منح الامتياز، في هذه الحالة، يمكن

¹ القرار رقم 489 ، المؤرخ في 16-03-2011 ، الصادر عن والي البليلة، يتضمن إنشاء لجنة ولائية مكلفة بدراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم

إلى حق امتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

للطالب تقدم طعن لدى الجهة القضائية المختصة"، مع مراعاة أحكام المادة 815 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بخصوص الشروط المتعلقة بدعاوى إلغاء القرارات الإدارية.¹

الفرع الثاني: إدارة أملاك الدولة.

تنص المادة 6 من القانون رقم 03/10 على ما يلي: " تعد إدارة الأملاك الوطنية، باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز."

وتنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على ما يلي: " يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون 03/10 والمرفق في الملحق الثالث بهذا المرسوم، ويرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد إعداد عقد امتياز باسم كل مستثمر."

يستنتج من مضمون المادتين السابقتين أن إدارة الأملاك الوطنية هي الجهة المعنية بإصدار عقد الامتياز، وهذه الأخيرة متكونة من مصالح ومكاتب مسيرة من طرف المستخدمين، والأعوان التابعين لهم تحت إشراف مديريها، الأمر الذي يستدعي معرفة المصلحة التي يتم بها إعداد عقد الامتياز، والمعنية بإمضائه، من خلال النقطتين الآتيتين.

أولاً: إصدار عقد الامتياز.

يمنح عقد الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وطالما أن محل عقد الامتياز هو حق استغلال، ويعتبر هذا الحق في حكم القانون من الحقوق العينية العقارية المتفرعة عن حق الملكية، أوجب القانون أن يجر هذا العقد تحت طائلة البطلان في قالب رسمي حسب نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.²

¹ تزول الحيابة إذا تخلى الحائر عن سيطرته الفعلية على الحق أي إذا فقد هذه السيطرة بأية طريقة أخرى.

² المادة 324 مكرر 1 ق م ج: " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية أو ..."

ولقد بين المشرع من خلال نص المادة 324 من القانون المدني¹ الأشخاص الذين تسند إليهم مهمة تحرير العقد الرسمي، وبالتالي فإن مهمة تحرير عقد الامتياز وإعطائه الطابع الرسمي، يكون للشخص الذي يخوله القانون سلطة التصديق وإعطائه الصبغة الرسمية للعقود أو الوثائق المتعلقة بأموال الدولة، وحسب المادة 120 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم، فإن الوزير المكلف بالمالية هو من يتصرف باسم الدولة في جميع العقود التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، ويضفي عليها الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها.

لكن بالرجوع إلى نص المادة 06 من القانون 03/10، فإن إدارة الأملاك الوطنية هي المكلفة بإعداد عقود الامتياز، وتمارس هذه المهمة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 02 مارس 1991 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري.²

حيث جاء في نص المادة 08 منه على ما يلي: " تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي (تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة ويحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها ...)".

وتحرير العقود من طرف مديرية أملاك الدولة لا يكون تلقائيا، بل بموجب تفويض من الوزير المكلف بالمالية، حيث جاء في نص المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91³ بأنه يمكن لوزير المالية في إطار تطبيق أحكام المادة 120 فقرة 2 و3 أعلاه، أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية للقيام بنفس المهام المسندة إليه ولهذا فمديري أملاك الدولة في الولايات هم الذين يتولون

¹ المادة 324 ق م ج: " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه. "

² المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر عدد 10، لسنة 1991

³ المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في 16 جمادى الأولى 1412 الموافق ل: 1991/11/23، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج.ر العدد 60 السنة 1991.

إعداد وإمضاء العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها، تطبيقاً للمادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 20 فبراير 1992،¹

المتضمن منح تفويض لمديري أمالك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة.

إذ تعتبر مديرية أمالك الدولة من أهم الإدارات العمومية التي تستفيد منها الولاية، وكذا الأشخاص الطبيعية والمعنوية بالنظر إلى ما تقدمه من خدمات متعددة وفقاً للصلاحيات والمهام المخولة لها قانوناً والمحددة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91.² وتضم مديرية أمالك الدولة في الولاية ما بين مصلحتين وأربع مصالح، وكل مصلحة تضم حسب أهمية المهام التي تؤديها من مكاتبين إلى أربعة مكاتب،³

ومنه قسمت المديرية الولائية لأمالك الدولة إلى ثلاث مصالح في بعض الولايات وهي:

- مصلحة الشؤون العامة والوسائل، وتقوم هذه المصلحة بتسيير وتنظيم حركة المستخدمين في إطار المهام المسندة إليها وكذلك تشرف على الميزانية الخاصة بتسيير الإدارة من وسائل وأجور.

وتقسم هذه المصلحة بدورها إلى مكتب الموظفين وتجديد المعارف، مكتب الدراسات المعلوماتية والوسائل، مكتب الدراسات المعلوماتية والوثائق والأرشيف ومكتب المراقبة.

¹ القرار الوزاري المؤرخ في 1992/02/20، المتضمن منح تفويض لمديري أمالك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة، ج.ر عدد 32، السنة 1992

² تمثل مهام مديرية أمالك الدولة في الولاية حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 في: تنظيم وتنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأمالك الدولة وحمايتها وتسييرها، تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأمالك الدولة وحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها، تقوم بتسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث، وعمليات الحجز القضائي، تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة لأمالك الدولة، أو التي تتبع الإدارات العمومية التابعة للدولة لعمليات اقتنائها واستئجارها، تقوم بدراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي وتتابع تطورها وتحرر تقارير وتحاليل بذلك، تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أمالك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة إلى المجالس القضائية والمحاكم، تسهر على السير المنتظم لمفتشيات أمالك الدولة في ولايتها، تحلل دورياً نشاط هذه المصالح وتعد تلاميذ بذلك وتبلغها للسلطات السلمية، تتولى تسيير الاعتمادات المفوضة إليه من موظفين المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري الممارسين في ولايتها.

³ انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91

- مصلحة الخبرات وتقييمات أملاك الدولة، وتشرف هذه الأخيرة على التنسيق بين مكاتبين وهما: مكتب تقييمات أملاك الدولة ومكتب الدراسات والتحليل.

- مصلحة عمليات أملاك الدولة، وتشرف على التنسيق بين ثلاث مكاتب وهي: مكتب مراقبة أملاك الدولة،¹ ومكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية،² إضافة إلى مكتب التصرفات الإدارية والمنازعات.³

ومن خلال مصلحة عمليات أملاك الدولة، وبالخصوص أمام مكتب العقود الإدارية والمنازعات، يتم إعداد عقد الامتياز بالتنسيق مع مجموعة من الموظفين الإداريين، وتحت إشراف مدير إدارة أملاك الدولة بالولاية، وبمجرد ما يتم إعداده في شكله النهائي حسب النموذج المعد لذلك، فإنه يحال للمدير باعتباره الشخص المفوض والمؤهل قانونا بإمضائه وهذا لإضفاء الرسمية عليه.

ثانيا: إمضاء عقد الامتياز.

إن المكلف بإمضاء عقد الامتياز، هو مدير أملاك الدولة للولاية، المختص إقليميا، ويعتبر مدير أملاك الدولة، موظف عمومي يشغل منصب أعلى في الدولة ويعمل لحسابها⁴، إذا نظرنا إليه من زاوية شغله للوظيفة، وضابطا عموميا إذا نظرنا إليه من زاوية التصرفات القانونية التي يقوم بها بمناسبة وظيفته.

¹ يعمل مكتب تسيير أملاك الدولة ومتابعة التحصيلات على: تطبيق النصوص التنظيمية المتعلقة بأملاك الدولة، ضمان سير الأملاك والتركات الشاغرة، أو الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية، تسيير وتأمين وتصنيف الأملاك الخاصة للدولة، متابعة التحصيلات موارد وعائدات الأملاك الوطنية، إصدار سندات التحصيل لموارد أملاك الدولة، إعداد تقارير تقييمية، متابعة بيع الأموال المنقولة، الشروع في ضبط المنقولات الوطنية، تنظيم ومتابعة جرد المنقولات العقارية.

² يقوم مكتب الجدول العام بتنظيم ومتابعة عمليات الجرد للأملاك الوطنية، ضبط ومراجعة جدول الأملاك العمومية، اقتراح كل ما من شأنه إثراء وتنظيم السجلات، لاسيما المتعلقة بجرد الأملاك العقارية.

³ يقوم مكتب العقود العقارية والمنازعات بتبليغ الطلبات المتعلقة بالعمليات الحكومية التي طلبت من الخواص، تبليغ بأي حال من الأحوال الطعون الإدارية التابعة لها إقليميا، تبليغ ومتابعة المنازعات لدى المحاكم والمجالس، ينصب ملخص النزاعات وترسل إلى السلطات المعنية.

⁴ أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91

ويقصد بالموظف في مفهوم المادة 4 من الأمر "رقم 03/06،¹ هو كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبته في السلم الإداري. "

والترسيم هو الإجراء الذي يتم من خلاله تثبيت الموظف في رتبته، وحسب نص المادة 11 من نفس الأمر، فالمناصب العليا تنشأ عن طريق القوانين الأساسية الخاصة التي تحكم بعض أسلاك الموظفين فيما يتعلق بالمناصب العليا ذات الطابع الوظيفي، أو عن طريق النصوص التنظيمية المتعلقة بإنشاء وتنظيم المؤسسات والإدارة العمومية فيما يتعلق بالمناصب العليا ذات الطابع الهيكلي.

إذن الموظف هو كل شخص يلحق بخدمة عمومية بواسطة أذات قانونية، قد تكون مرسوماً أو قراراً وزارياً فتكون وضعيته نحو المؤسسة أو الهيئة أو الإدارة وضعية تنظيمية، وليست عقدية²، وبهذا فإن تعيين مدير أملاك الدولة في الولاية يتم بموجب مرسوم تنفيذي.³ ويتكفل مدير أملاك الدولة في إطار أحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له، بإمضاء العقود فهي من صلاحيته فقط، وهذا بالتفويض الممنوح له من طرف وزير المالية طبقاً لنص المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91، والمادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 20 فبراير 1991 والمذكورين سالفاً.

وحتى يكون عقد الامتياز رسمياً وله الحجية القاطعة في ما بين المتعاقدين وإزاء الغير، وجب التقيد بالشروط التي بينها المشرع في مضمون المادة 324 من القانون المدني المعدل والمتمم، إذ يجب على مدير أملاك الدولة في الولاية، أن يحرر عقد الامتياز في حدود سلطته، ويكون له بذلك كامل الولاية في تحريره لأنه يتمتع بالصفة القانونية التي تعطيه الحق في إمضاء العقد، ولا يصح هذا التصرف إلا إذا كان مديراً لأملاك الدولة، ويتمتع بالأهلية القانونية، غير محروماً منها لأي سبب كان.

فإذا ما تم مثلاً إمضاء العقد قبل فترة ترسيم المدير بموجب المرسوم التنفيذي، أو قد تم عزله من منصبه، أو أوقف عن عمله مع إبلاغه بقرار الوقف، فهذا من شأنه أن يجعل من عقد الامتياز باطلاً لاختلال شرط من شروطه، أما إذا كان قد تم تحرير العقد في الفترة التي أعقبت صدور قرار العزل، ولكن قبل تبليغه به، أي لا يعلم به، فإن العقد يكون صحيحاً لحماية للوضع الظاهر المصحوب بحسن

¹ الأمر رقم 03/06، المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.ر عدد 46 لسنة 2006

² انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91

³ علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرعاية، الجزائر، سنة 2010، بدون طبعة، ص 298

النية.¹ وزيادة على ذلك، يجب أن يكون مدير أملاك الدولة في الولاية مختصا نوعيا ومحليا بتحرير عقد الامتياز، فمن ناحية الاختصاص النوعي فقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 على المهام المسندة إليه، أما فيما يتعلق بالاختصاص المكاني فلقد حدد القانون دائرة اختصاصه، فلا يجوز له الخروج عن هذا النطاق المحدد له قانونا، فإذا تم تحرير عقد الامتياز باسم مستثمر هو عضو في مستثمرة فلاحية تقع أراضيها خارج حدود اختصاصه فإن العقد غير صحيح، لأنه صدر من شخص غير مختص في ذلك.

ويراعى في تحرير عقد الامتياز أيضا، النموذج المعد من طرف المصلحة المركزية، وهذه الشكلية هي التي تسمح بتفسير قرينة الرسمية التي تتمتع بها المحررات لأنها تضيء عليها ظاهرا ما يدل على صحتها ويوحى بالثقة فيها والاطمئنان إليها.²

وما يمكن تبيانه من خلال ما سبق أنه إذا ما تم تحرير عقد الامتياز وفق الشروط القانونية المنصوص عليها في القانون المدني، فإنه يعتبر صحيحا ومنتجا لكافة آثاره، أما إذا لم يتم احترام هذه الشروط فإن إعداده أو إمضائه من طرف شخص آخر يعد في حكم القانون بمثابة عقد عادي، أي عربي وهذا ما نصت عليه المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني المعدل والمتمم بقولها " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل، كمحرر عربي ... " .

وما دام الأمر كذلك، فلا يمكن أبدا للمحافظ العقاري إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري، لأن من بين قواعد الشهر العقاري هي قاعدة الرسمية، وهذا ما نصت عليه المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري³ بقولها: " كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي. "

وتجدر الإشارة، وحسب ما جاء في مضمون التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 03085 المؤرخة في 11 أبريل 2011، أن إمضاء عقد الامتياز من طرف مدير أملاك الدولة يكون بصفة أحادية، أي أنه يمضى من طرف

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء الثاني، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، الإثبات وآثار الإلتزام، دار الإحياء للتوراث العربي، بيروت، لبنان، بدون تاريخ نشر، بدون طبعة، ص 109

² يحيى بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي، دراسة تطبيقية ونظرية، المؤسسة الوطنية للكتاب، سنة 1998، ط/ الثالثة، ص 100

³ المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج. ر العدد 23، سنة 1976

مديرها فقط، دون اشتراط 'إمضاء المستثمر صاحب الامتياز، إذ يعد دفتر الشروط الممضي بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر والذي يستوجب إلحاقه مع العقد.

ويعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبمخصص متساوية إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، وليس باسم جميع أعضاء المستثمرة المكونين لها كما كان معمولاً به في ظل القانون السابق، ونظن أن المشرع بهذا الإجراء المتخذ قد أصاب في ذلك، لأن هذا من شأنه أن يسهل في المعاملات التي يمكن أن يتخذها أي عضو دون أن يؤثر على العضو الآخر، ومثال ذلك إمكانية إبرام عقد شراكة.

أما في حالة ورثة المستفيد، فإنه يتم إعداد عقد امتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة، لأن حصة مورثهم هي حصة مشاعة داخل المستثمرة الفلاحية، حسب نص المادة 9 من القانون 19/87 " تستغل الأراضي جماعيا وعلى الشيوخ حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركة بصفة حرة " ونص المادة 12 منه "....بممارسون عليها حقهم في الانتفاع الدائم على الشيوخ وبمخصص متساوية...."، ولهذا كان العقد واحدا وباسم كل الورثة بما فيهم الوكيل عنهم.¹

نستخلص من ما سبق أن المشرع الجزائري لجأ إلى نظام يمكن القول أنه جديد في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة التابعة للدولة، أطلق عليه اسم الامتياز. وفي حقيقة الأمر قد لجأ المشرع إلى هذا النظام القانوني المبتكر قبل ذلك في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمولاك الدولة الخاصة لكن في المساحات الموجهة للاستصلاح. ويأخذ هذا النظام أساسه القانوني من الامتياز المنصب على استغلال المرفق العام مع إضافة بعض مميزات عقود الإيجار طويلة المدة، زيادة إلى بعض أحكام الانتفاع الدائم الذي نظمه القانون رقم 19/87 الملغى بالقانون 03/10 والذي نعكف على دراسته في أطروحتنا هذه. وقد جمع المشرع كل هذه القواعد وأضاف إليها بعض الأحكام التي حاول من ورائها تلافي الأخطاء التي عرفتتها أنظمة الاستغلال السابقة قصد الوصول بالاستغلال الفلاحي في الجزائر إلى بر الأمان.

ورغم أن المشرع قد ألغى نظام الانتفاع الدائم إلا أنه من جهة أخرى حافظ على نظام المستثمرات الفلاحية الذي تبناه من خلال القانون 19/87، كإطار عام في استغلال الأراضي الفلاحية المندرجة ضمن أملاك الدولة الخاصة. ونشير هنا إلى أن هذه المستثمرات الفلاحية حتى وإن كانت تنشأ بتقديم المعنيين عقدا تصريحا متخذاً للشكل العربي بتكوين جماعة بمبادرة منهم، ريثما يتسلمون العقد

¹ أنظر الملحق رقم 02.

الإداري، وهذا يعني أن المستثمرات الفلاحية يطبق عليها أحكام الشركات المدنية للأشخاص دون أن تكون شركات حقيقية¹ باعتبار أن النظام الأساسي للمستثمرات الفلاحية والقواعد التنظيمية التي كان من المفروض أن تحكمها لم ترى النور، أضف إلى ذلك أن القواعد العامة للقانون المدني لا يمكن وحدها أن تكون كافية لتسييرها، فالمستثمرات الفلاحية تختلف في بعض خصائصها عن شركات الأشخاص.²

أما العقد الذي نص عليه المشرع في المادة 04 من القانون 03/10 والذي بموجبه يتم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمولاك الدولة الخاصة، فقد منحه المشرع مجموعة من الخصائص حتى يتسنى له الاستجابة للمهام الاقتصادية الموكلة إليه. وتظهر هذه الأهمية بصورة جلية خاصة في تعدد الأجهزة الإدارية المشرفة على إعداد عقد الامتياز وإمضائه وكذا تسليمه، ويوازي هذا تعدد آخر يتمثل في الأشخاص الذين يحق لهم الاستفادة من حق الامتياز. غير أنه ورغم كل هذا التنظيم، يواجه هذا العقد الفتي مشاكل ورثها عن نظام الانتفاع الدائم، لعل أهمها وضعية الأشخاص الحاملين لحررات عرقية والذين أقصاهم القانون 03/10 من الاستفادة من حق الامتياز. رغم أنه وكما نعلم جميعاً أن هذه الحررات يرتب نفس الحقوق الشخصية التي ينشئها قرار الاستفادة الصادر عن الوالي.³

¹ أنظر المادة 416 وما بعدها من ق.م.ج المعدل والمتمم.

² تمتع المستثمرة الفلاحية بقاعدتي ازدواجية الصفة والباب المفتوح، اللتان لا وجود لهما في نظام الشركات المدنية للأشخاص.

³ أنظر المادة 05 من القانون 03/10.

الفصل الثاني: النظام القانوني للامتياز على ضوء القانون 03/10.

إن المشرع الجزائري بإصداره للقانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،¹ ألغى نظام التسيير الذاتي الذي تبناه سنة 1968، ووضع هذه الأراضي الفلاحية تحت نظام الانتفاع الدائم، كما حاول أيضا التكفير عن أخطاء الثورة الزراعية برده لعدد كبير من الأراضي الفلاحية المؤممة.² وقد عمر نظام الانتفاع الدائم هذا لمدة تنيف عن 23 سنة، إلى أن ألغى هو الآخر بموجب القانون 03/10، الذي جاء بنظام الامتياز كوسيلة فعالة في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة. ومن أجل الاستغلال التام لكافة الأراضي الموجهة للفلاحة، حاول المشرع الجزائري أيضا تنظيم المساحات القابلة للاستصلاح، وكان ذلك بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 483/97³ المحدد لكفاءات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية.

وهكذا اكتملت لدى المشرع منظومة قانونية غطى من خلالها كافة أنواع الأراضي الموجهة للاستغلال الفلاحي والمندرجة ضمن أملاك الدولة الخاصة، وقد احتوت هذه المنظومة على جملة من الشروط التي من ورائها أراد المشرع حماية الأراضي الفلاحية من جهة، وفتح المجال واسعا قصد بلوغ الدرجة القصوى في استغلال هذه الأراضي من جهة ثانية. كما وضع المشرع الجزائري إلى جانب هذه الشروط مجموعة من الإجراءات التي استهدف من خلالها ضبط الوضعية العقارية في البلاد وبسط رقابته على كامل الاستغلال التي تجري على أملاك الدولة الخاصة.

¹ القانون 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408، الموافق ل 1987/12/08، المتضمن ضبط كفاءة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر العدد 50، سنة 1987، الملغى بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، المحدد لشروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والمذكور سابقا.

² عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص32.

³ المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 شعبان 1418، الموافق ل 1997/12/15، المحدد لكفاءات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، ج.ر العدد 83، سنة 1997، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 372/98 المؤرخ في 4 شعبان 1419، الموافق ل 1998/11/23، المتضمن تعديل وتتميم المرسوم التنفيذي 482/97، ج.ر العدد 88، سنة 1998.

المبحث الأول: شروط إبرام عقد الإمتياز المنصب على إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

لقد جاء المشرع الجزائري بنظام الامتياز في مجال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، وحاول تجسيده بموجب عقد نظمه وأورد نموذجا عنه في الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 326/10 المذكور سابقا.

ورغم بعض الخصوصيات التي يتمتع بها هذا العقد الجديد، إلا أنه لا يكاد يخرج عن مجمل العقود الأخرى فيما يخص أركانه الموضوعية والشكلية.

المطلب الأول: الشروط الموضوعية العامة لقيام عقد الامتياز المنصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ينشأ عقد الامتياز الفلاحي بتوافر مجموعة من الشروط التي جاء بها المشرع في القانون 03/10 كتلك الشروط متعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز، وأخرى متعلقة بالأرض محل الاستغلال، إضافة إلى الشروط الموضوعية المشتركة بين كافة العقود الأخرى من تراض ومحل وسبب.

وسنحاول فيما سيأتي المزج بين هذا وذاك قصد الوصول بالقارئ إلى فهم فحوى هذا العقد، وإدراك المكانة القانونية التي يحتلها بين العقود الأخرى.

الفرع الأول: ركن الرضا.

يتوافر ركن الرضائية عموما باقتران إيجاب بقبول مطابق له، وإذا كان هذا يكفي لوجود العقد فإنه لا يكفي لصحته، فحتى يكون العقد صحيحا يجب أن تكون الإرادتان المتوافقتان صحيحتان. والتراضي لا يكون صحيحا إلا إذا كان صادرا من شخص ذي أهلية أو إذا لم تكن إرادة أحد المتعاقدين مشوبة بعيب من عيوب الإرادة¹.

والمقصود بالأهلية في نطاق ركن التراضي هو أهلية الأداء¹، وهي لا تثبت لكل شخص مهما بلغ من العمر كما هو الحال بالنسبة إلى أهلية الوجوب، وإنما ترتبط بقدرة الشخص على التمييز، هذه القدرة تختلف من شخص لآخر، ويرجع ذلك إلى صغر السن، أو إلى

¹ خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991، ص26.

التأثر بعوارض الأهلية، كالجنون والعتة والسفه والغفلة، أما الجنون والعتة فمن شأنهما أن يعديما الأهلية تماما، أما السفه أو الغفلة فمن شأنهما الإنقاص من الأهلية.² كما أن المشرع الجزائري ربط أهلية الأفراد بسنهم، فالفرد الذي لم يبلغ سن الثالثة عشرة سنة من عمره يعد عديما للتمييز، وفي حالة قيامه بأي تصرف كان تصرفه باطلا.

ويجب التذكير في هذا المقام أن ركن الرضا يتأثر بطبيعة العقد إن كان رضائيا أو إن كان يندرج ضمن عقود الإذعان، فالقبول في عقد الإذعان يقتصر على مجرد التسليم بشروط مُقررة يضعها الموجب ولا يقبل مُناقشة فيها

ومن أهم الخصائص التي يتميز بها عقد الإذعان هي:

- أ - أن يكون الموجب في مركز إقتصادي متفوق بحيث يجعله تفوقه قادرا من الوجهة العملية على فرض شروطه على المتعاقد الآخر.
- ب- أن يتعلق العقد بسلع أو مرافق تعد من الضرورات الأولية بالنسبة إلى المستهلك أو المتفعين.
- ج- أن يكون الإيجاب عاما ودائما.
- د- أن يصدر الإيجاب في قالب نموذجي ويعرض الشروط ككل فإما أن يبندها العاقد الآخر برمتها وإما أن يقبلها.

¹ الأهلية نوعان أهلية وجوب وأهلية أداء، يقصد بأهلية الوجوب صلاحية الفرد لاكتساب الحقوق وتحمله للالتزامات. أما أهلية الأداء فيقصد بها قدرة الفرد في التصرف بأمواله وهذه الأخيرة هي المطلوبة في عقد بيع العقار. في هذا الموضوع أنظر خليل أحمد حسن قداد، المرجع السابق، ص. 55.

² خليل أحمد حسن قداد، المرجع السابق، ص. 55.

أما عن الشروط التي يجب توافرها في صاحب الامتياز وفق القانون 03/10 قد حددها المشرع من خلال المواد 4، 5، 7 والمادة 19¹ وذلك في الفصل الثاني منه، ونشير إلى أن المشرع الجزائري لم يقدم شروط تتعلق بالمؤسسات العمومية المعنية بمنح الامتياز بموجب المرسوم التنفيذي رقم 11/02 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات أو المؤسسات العمومية، لذا سيتم فقط دراسة الشروط الواردة في القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة ، والتي تتمثل عموما في:

¹ المادة 4: "الامتياز هو العقد الذي 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 كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها . بموجب قانون المالية.

يقصد في مفهوم هذا القانون ب " الأملاك السطحية " مجموع الأملاك الملحقه بالمستثمرة الفلاحية

ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري .

المادة 5: بمنح 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 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه، والحائزين على :

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية -أو قرار من الوالي. يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورين أعلاه، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه

المادة 7: "يقضى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 2 أعلاه أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/ أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها،

- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء

- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم.

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

المادة 19: "لا يمكن أيا كان، وبأي صفة كانت، اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني."

1- شرط أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا:

لقد اشترط المشرع الجزائري في المستثمر صاحب الامتياز في إطار القانون 10/03، أن يكون شخصا طبيعيا، أي أن المشرع الجزائري استبعد من تطبيق هذا القانون الأشخاص المعنوية مهما كانت طبيعتهم، و عليه فقد حذا حذو يختلف عن الامتياز في مجال القواعد العامة وكذا امتياز الأراضي الاستصلاحية، إذ يمكن تبرير ذلك كون أن الامتياز يعد امتداد لنظام المستثمرات الفلاحية والتي يشترط فيها الاستغلال المباشر والجماعي للأراضي الممنوحة، وهذا ما لا يمكن تطبيقه على الأشخاص المعنوية لعدم تماشي هذه الأعمال مع طبيعة الشخص المعنوي.

2- شرط أن يكون صاحب الامتياز من جنسية جزائرية .

إنه وباستقراء القانون 10/03 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز نجده لم ينص على شرط الجنسية الجزائرية عند تطرقه لشروط الامتياز، وإنما تعرض إليه عند تعريف الامتياز في المادة الرابعة منه،¹ وما يمكن قوله حول ذلك أن المشرع الجزائري كان عليه إدراج شرط الجنسية الجزائرية ضمن شروط الامتياز وليس ضمن التعريف، لأن اشتراط الجنسية الجزائرية في صاحب الامتياز يدخل في نطاق الشروط ولا علاقة له بتعريف الامتياز، وما يمكن ملاحظته على النصوص القانونية المتعلقة باستغلال العقارات الفلاحية نجدها تشترط دوما أن يكون المستغل من جنسية جزائرية، و ذلك ربما راجع إلى النزعة الوطنية التي ورثها الجزائريون من الفترة الاستعمارية، وربما يرجع ذلك أيضا إلى الفكر الاشتراكي الذي لا زالت بصماته ماثلة في مختلف التشريعات الوطنية، وكذا لحماية العقار الفلاحي لما له من أهمية إستراتيجية في الاقتصاد الوطني، كما أنه يعد الركيزة الأساسية لضمان الاكتفاء الذاتي.

غير أنه وبرجوعنا إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المحدد لكيفيات منح الامتياز لقطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، نجد أن المشرع الجزائري قد ربط شرط الجنسية الجزائرية بحالة معينة، والتي تتمثل في تنازل الدولة للمستثمر بالأرض محل تجسيد المشروع الاستصلاحية، وبالتالي نستنتج من ذلك أن المشرع الجزائري لم يشترط

¹ تنص المادة 04 على ما يلي : " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية "

في صاحب الامتياز أن يكون ذا جنسية جزائرية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وكان يستهدف من وراء ذلك محاولة جلب أكبر عدد من المستثمرين، غير أنه وحماية للأراضي الفلاحية فقد اشترط المشرع الجزائري من خلال نفس المرسوم وحتى يتم التنازل عن الأراضي الفلاحية التي تجسد عليها المشروع الاستصلاحي لفائدة صاحب الامتياز، أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية.

3- وجوب أن تتوفر شروط تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في المستثمر صاحب

الامتياز.

إنه وعندما يتم منح الامتياز بموجب تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، يجب أن يكون صاحب الامتياز من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء في المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية والذين استفادوا من القانون 87/19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والمذكور آنفا، واشترط المشرع أن يكون هؤلاء حائزين على :

- عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية.

- قرار استفادة صادر عن الوالي المختص إقليميا.

كما يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية قد وفو بالتزاماتهم بمفهوم القانون 19/87 وخاصة فيما يتعلق بدفع الإتاوة.¹

كما نشير أن المشرع ومن خلال المادة السادسة من القانون 03/10، استثنى من تطبيق أحكام نصوص هذا القانون الأشخاص الآتية:

-الأشخاص الذين حازوا على الأراضي الفلاحية المذكورة أو الذين اجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

¹ حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، سنة 2014، ص 133.

-الأشخاص الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن القضاء.

-الأشخاص الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم.

أما الأشخاص الذين لهم قضايا مطروحة أمام الجهات القضائية المختصة، فقد نص المشرع في المادة 07 من نفس القانون على تسوية وضعيتهم بعد صدور الحكم النهائي.

كما نص المشرع في المادة 17 من القانون 03/10، على أنه تقوم إدارة أملاك الدولة بمنح الامتياز وذلك بناء على طلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة، بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشيح مع احترام النصوص المعمول بها لا سيما المادة 15 من نفس القانون، وتعطى الأولوية إلى:

-المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين

-المستثمرين أصحاب الامتياز المخاذين من أجل توسيع مستثمراهم

-الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها، ونلاحظ أن المشرع في هذه النقطة قد حذا حذو التعليم الصادرة عن وزارة الفلاحة بتاريخ 21 مايو 2000، والتي أوجبت إعطاء الأولوية إلى ذوي الشهادات مهما كانت تخصصاتهم، وإلى من يمتلك كفاءات تقنية، في حين نجد أن نفس التعليم الوزاري تنص على وجوب أن يكون المستغل مقيما في منطقة المشروع الاستصلاح، هذا ما لم ينص عليه المشرع في القانون 03/10.

وإذا رجعنا إلى أحكام الانتفاع الدائم الذي جاء بها المشرع في القانون 19/87، نجد أن المشرع قد اشترط وجوب أن يكون المستفيد عامل دائم في القطاع الفلاحي أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون،¹ بحيث تعطى لهؤلاء

¹هذا طبعاً من حيث النصوص، لكن في التطبيق لم تحترم هذه الشروط من طرف الإدارة، ومنحت الأراضي الفلاحية لأشخاص لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة، وبعد اكتشاف الأمر تم سحب الاستفادة من قبل بعض الولاية، غير أن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا آنذاك لم تقبل التراجع، وألغت قرارات سحب الاستفادة مستندة على الاجتهاد القضائي الإداري المستقر، والذي بموجبه لا يمكن للإدارة أن تسحب قرارات رتبت حقوق بناء على خطئها الشخصي. إلا أن مجلس الدولة تراجع عن هذا الموقف في قراره المؤرخ في 10 فبراير 2004 ملف رقم 00726 (قضية والي الجزائر ضد ق م و من معه).

وأكد بأنه يكون للوالي في حالة انعدام عقد إداري مشهر الاختصاص للنطق بسقوط حقوق المستفيدين طبقاً للمادة 6 من الأمر 26/95 المعدل والمتمم للقانون 25/90

الدرجة الأولى في عملية المنح، أما فيما يخص الأراضي الزائدة فإنها تخصص لجماعات تتكون من المهندسين والتقنيين الفلاحيين والعمال الموسمين والفلاحين الشباب، كما أوجب أن يكون مقيما بالبلدية التي بها أرض العرش محل الانتفاع أو البلدية المجاورة لها.

4- شرط أن لا يكون صاحب الامتياز سلك سلوك غير مشرف أثناء حرب التحرير الوطنية

جرت العادة على إدراج هذا الشرط في الكثير من النصوص القانونية ذات الطبيعة الحساسة، ويرجع ذلك إلى النزعة الوطنية

التي تفرض الحفاظ على العقارات المملوكة للدولة خاصة منها الفلاحية.¹

كما لا يفوتنا التنويه أن عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة يعتبر من بين العقود المحددة المدة وقد حددها المشرع الجزائري بموجب القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة من خلال المادة 04 منه بقوله " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز " حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك 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 كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.... " . وعليه قد حددت مدة استغلال الأراضي الفلاحية ب 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد، وتعتبر هذه المدة من بين الأحكام الجديدة التي جاء بها المشرع في هذا القانون مقارنة بما كان معمولا به في ظل القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الذي كان ينص من خلاله المشرع على مدة 99 سنة، وهذا ما يدفعنا للتساؤل عن سبب تقليص المشرع الجزائري لمدة استغلال هذا النوع من الأراضي الفلاحية الى 40 سنة، خاصة إذا علمنا أنها قابلة للتجديد.

أما إذا رجعنا إلى الأحكام المتعلقة باستغلال الأراضي المستصلحة عن طريق الامتياز، نجد أن المشرع الجزائري جعله هو الآخر عقدا محدد المدة وترك أمر تحديدها لدفتر شروط تعده الدولة مانحة الامتياز،² وأغلب الظن أن تقدير المدة يخضع للإرادة المنفردة

¹ إن إثبات السلوك الغير مشرف " حركي " أثناء الثورة التحريرية يكون حسب المرسوم رقم 39/96، المؤرخ في 1996/07/20، غير منشور، عن طريق اللجنة المنعقدة لدى وزارة المجاهدين، أما مصالح الأمن فهي غير مؤهلة لإبداء الرأي في هذه المسألة. أنظر القرار رقم 002982 المؤرخ في 10-06-

2002، مجلة مجلس الدولة العدد 02 ص 186

² أنظر المادة 04 من المرسوم 483/97.

للدولة، رغم أن المشرع قد اكتفى في المرسوم التنفيذي 483/97 بالنص على منح الامتياز لمدة معينة ومتغيرة حسب طبيعة عملية الاستصلاح، الأمر الذي يعني ترك المسألة لاتفاق الطرفين، أو لظروف عملية الاستصلاح، لكن هذا التفسير من الممكن إثبات عكسه بما أن الإدارة هي السلطة المكلفة بتقدير آجال برنامج الاستصلاح، وبالتالي فتحديد المدة يعتبر اختصاص أصيل لها.¹

أما في القانون الإداري فإن المشرع الجزائري جعل مدة الامتياز الممنوحة تتراوح بين ثلاثون إلى خمسون سنة، وتحدد المدة بمقتضى العقد ذاته أي أنها ليست مؤبدة، وهذه المدة تعتبر مقبولة وكافية حتى يتسنى صاحب الامتياز من تغطية ما أنفقه من مصاريف في تجهيز المرفق وما يمكن أن يحققه من نسبة معقولة من أرباح.

وإذا ما قارنا أحكام الامتياز في العقار الفلاحي مع أحكام عقد الإيجار المدني، فإننا نجد أنها تختلف معها في كون أن مدة عقد الإيجار حسب المادة 467 من القانون المدني المعدل والمتمم والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94² تخضع لاتفاق إرادتي طرفي العقد بكل حرية.

وطبقا للقواعد العامة لا يجوز بأي حال من الأحوال أن يكون الإيجار مؤبدا، فإن تم تأييد الإيجار فإنه يضع قيда على إرادة المالك وحرية في استرجاع ما يملك، وهو السبب من وراء جعل المشرع الانتفاع من العين المؤجرة حقا مؤقتا، حتى لا يكون هناك فصل تام بين ملكية العين المؤجرة وحق الانتفاع بها.³ ونشير هنا إلى أنه قد اختلفت التشريعات في تحديد الحد الأقصى لمدة الإيجار⁴

الفرع الثاني: ركني المحل والسبب.

يضاف إلى ركن الرضائية ركنين لا يقلان أهمية عنه، يتمثلان في المحل والسبب.

¹ عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، المرجع السابق، ص 275.

² المرسوم التنفيذي رقم 69/94، المؤرخ في 19/03/1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري.

³ محمد حسنين منصور، أحكام الإيجار، المرجع السابق، ص 75.

⁴ يرى المشرع المصري بأن الحد الأقصى للإيجار في ق م المصري هو 60 سنة قياسا على توقيت عقد الحكر، في حين قد حددها المشرع الفرنسي ب 99 سنة. انظر في هذا هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له، المرجع السابق، ص 71

أولاً: ركن المحل.

يتميز عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 أن له محلين، الأول يتمثل في العقار المستغل أما المحل الثاني فيتمثل في الإتاوة التي يدفعها المستثمر صاحب الامتياز سنويا مقابل استغلاله لتلك الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها، فإلى جانب الشروط التي جاء بها في القانون المدني المعدل والمتمم، والمتعلقة بمحل الالتزام بصفة عامة، أورد المشرع الجزائري شروطاً أخرى ضمنها القانون 03/10 والتي حاول من خلالها تحديد نوعية العقار الفلاحي المستغل وضبط كفاءات استثماره.

1-الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها:

أوجب المشرع ضرورة أن يكون المحل موجوداً أو قابل للوجود وقت إبرام العقد، وإلا اعتبر العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً لتخلف ركن من أركانه، فإذا تعاقدا الطرفان على اعتبار أن العقار موجود وقت إبرام العقد، ثم تبين أن المحل قد هلك قبل إبرام العقد بقوة قاهرة، فإن العقد يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً.¹ وذلك طبقاً لأحكام المادتين 92 و93 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، فقد جاء في المادة 93 «إذا كان محل الالتزام مستحيلاً في ذاته كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً».

ونشير في ذات المقام أن المشرع الجزائري لم يتناول حكم الهلاك الجزئي لمحل قبل إبرام العقد أو أثناء إبرامه، بينما تطرق لذلك المشرع الفرنسي في المادة 1601 من القانون المدني والذي أقر من خلالها للمشتري الحق في الخيار بين المطالبة بإبطال العقد أو أخذ الباقي من المحل مع دفع ما يتناسب مع ما يبقى منه.²

بالإضافة إلى الشرط السالف الذكر تنص المادة 94 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم على «إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلاً» وعليه يجب أن يكون العقار المستغل معيناً حتى يمكن أن يرد عليه الاتفاق، ويعتبر من الأشياء القيمية أي الأشياء المعينة بذاتها، وهي التي تتميز عن غيرها بصفات خاصة تعينه تعييناً ذاتياً يجعل غيره لا يقوم مقامه في الوفاء. وتعيين العقار يكون بذكر موقعه، حدوده، مساحته، ورقمه، وذلك إذا شمله المسح العام للأراضي فيجب أن يكون التعيين واضحاً نافياً للجهالة.³

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص. 376-377.

² خليل أحمد حسن قداد، المرجع السابق، ص. 77.

³ خليل أحمد حسن قداد، نفس المرجع، ص. 81.

كما اشترط المشرع في العقار المستغل أن يكون التعامل فيه مشروعاً، أي أن يكون مندرجاً ضمن أملاك الدولة الخاصة.¹

وقد حدد المشرع المساحات الفلاحية التي يسري عليها نظام الامتياز الذي جاء به بمقتضى القانون 03/10، وحتى يتسنى لنا الإحاطة بطبيعة الأراضي التي تأخذ شكل محل عقد الامتياز الفلاحي، يتعين علينا مقارنتها بتلك الأراضي التي تجسد عليها المشاريع الاستصلاحية والتي جاء بها المشرع في القانون 18/83 ومرسومه التنفيذي رقم 483/97.

فقد جاء في المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 المعدل والمتمم، المحدد لكيفيات منح امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات المستصلحة. على أن الامتياز يمنح في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية وكذا السهبية.

والاستصلاح في مفهوم المادة 8 من القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 والمتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية المعدل والمتمم، هو كل عمل من شأنه جعل الأراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال، ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إحصائها وزرعها.

وعملية الاستصلاح تنصب على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الصحراوية والسهبية عند توافر المياه، وكذلك الأراضي الغير المخصصة طبقاً للقانون 19/87، والتي يمكن استخدامها بعد الاستصلاح.² مع الإشارة أن المشرع في المادة 02 من القانون 18/83 استثنى من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو صندوق الثورة الزراعية قبل إلغاء النصوص القانونية المتعلقة بهما.

وعليه يستثنى من مجال الاستصلاح الأراضي الزراعية التابعة للدولة، والأراضي الرعوية والحلفائية، وأراضي البلديات والأراضي الوقفية، يضاف إلى ذلك الأراضي الغابية التي صنفها الدستور وقانون الأملاك الوطنية من ضمن أملاك الدولة العمومية.³ والأراضي الموجودة ضمن المحيط المعماري، الأراضي الواقعة في المناطق المحمية، الأراضي التابعة للقطاع الخاص المعترف بها، الأراضي المخصصة لمشاريع الاستثمار العمومي بكافة أنواعه،⁴ والأراضي التابعة للقطاع العسكري.

¹ أنظر المادة 18 من القانون 30/90.

² د. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 31.

³ ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة 2003، المرجع السابق، ص 132.

⁴ المنشور الوزاري رقم 435، المؤرخ في 18/04/1984، المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

وعليه فإن الأراضي القابلة للاستصلاح محل عقد الامتياز بموجب المرسوم التنفيذي رقم 483/97 هي الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، بعد استبعاد الأراضي المنتجة، وقد تكون معزولة أو ضمن تجمعات زراعية أو حوليها، خاصة عند توافر المياه.¹ وبالمقابل نجد نطاق تطبيق عقد الامتياز وفق نص المادة 02 من القانون 03/10، ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والتي كانت سابقا خاضعة للقانون 19/87. والتي تقدر مساحتها 2.5 مليون هكتار، وهي أراضي خصبة جدا أو خصبة.

وبمفهوم المادة 04 من القانون 19/87 تستبعد من مجال تطبيق هذا العقد الأراضي الفلاحية التابعة للمزارع النموذجية أو التابعة لهيئات البحث أو التعليم العالي، الأراضي الخاصة بالاستصلاح وفقا للقانون 18/83 والأراضي الرعوية، والأراضي الغابية.² وبهذا فإن الامتياز الممنوح بموجب المرسوم 483/97 يختلف عن الامتياز الممنوح بموجب القانون 03/10 في نطاق تطبيقه اختلافا واضحا، فالأول يمنح قصد استصلاح أراضي بور وجعلها منتجة، عكس الثاني الذي يمنح على أراضي منتجة وذات قدرات عالية.

2-الإتاوة:

يتفق كل من القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 483/97 في أن منح الامتياز يكون مقابل دفع إتاوة سنوية، غير أن هذا المبلغ يختلف بين القانون والمرسوم التنفيذي، فحسب هذا الأخير وتطبيقا لنص المادة 10 منه،³ فإن مبلغ الإتاوة يختلف

¹ د. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص32.

² د. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص32.

³ المادة 10: يترتب على هذا الامتياز دفع إتاوة سنوية حسب الشروط الآتية:

1- قطع الأراضي الواقعة في المناطق النوعية كما هي محددة بالمرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994 والمذكور أعلاه:

- بالدينار الرمزي خلال المدة التي تعطى لصاحب الامتياز لإكمال إنجاز برنامج الاستصلاح.

- بدفع إتاوة خلال المدة الباقية.

2- قطع الأراضي الواقعة في المناطق غير النوعية:

باختلاف موقع الأراضي، فإذا تواجدت في المناطق النوعية كما هي محددة بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94،¹ يلتزم صاحب الامتياز بدفع دينار رمزي، وبالنسبة للمناطق الغير نوعية تدفع الإتاوة حسب النظام المعمول به، والإتاوة تحدد من طرف إدارة أملاك الدولة، وهي تختلف عن بدل الإيجار المعروف في عقد الإيجار المدني²

أما عن مبلغ الإتاوة المستحقة على المستثمر صاحب الامتياز فقد حددها المشرع في الأمر رقم 01/10،³ وهذا بموجب المادة 41 منه، وتحدد حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية، وأصناف الأراضي إن كانت مسقية أو غير مسقية، وتقدر عموما ب 15000 دينار جزائري للهكتار الواحد كأقصى حد في المناطق المسقية (أ)، وتقدر ب 3000 دينار جزائري للهكتار كأقصى حد في المناطق الغير مسقية (أ) .

وهكذا فإن حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز يمنح من طرف الدولة مقابل دفع إتاوة سنوية يحدد وعائها بموجب قانون المالية، ولا يمكن بأي حال من الأحوال تقديم شيء آخر مقابله كتقديم عمل مثلا، أما بخصوص تحديد بدل الإيجار، فوفقا لأحكام القانون المدني الجديد والمرسوم التشريعي رقم 03/93، فإن إرادة طرفي عقد الإيجار وحدها هي الكفيلة بتحديدده، ويجوز أن يكون هذا البديل نقدا أو بتقسيط أي عمل آخر، حسب نص المادة 467 في فقرتها الثانية من القانون المدني.

وتحديددها يكون تبعا لطبيعة بدل الإيجار المتفق عليه، فيمكن أن تكون الأجرة عبارة عن مبلغ نقدي يدفعه المستأجر للمؤجر دوريا حسب الوحدة الزمنية التي اتفقا عليها سواء خلال شهر أو سنة أو يتم الاتفاق على أن تدفع دفعة واحدة قبل الانتفاع بالعين المؤجرة، ويمكن أن تكون الأجرة غير نقدية كدفع المستأجر جزء من المحصول أو أن يقوم مقابل ذلك بأداء عمل، كما يمكن أن تكون عبارة عن منفعة أو دين على المؤجر لمصلحة المستأجر، كأن يؤجر المدين مثلا قطعة أرض للدائن مقابل الدين الذي عليه.⁴

- بدفع إتاوة تحدد طبقا للتنظيم الساري المفعول.

¹ المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 17-10-1994، المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر العدد 67، سنة 1994.

² عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، المرجع السابق، ص 123.

³ الأمر رقم 01/10، المؤرخ في 26/08/2010، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج.ر العدد 78 لسنة 2010.

⁴ أمجد محمد منصور، المرجع السابق، ص 178.

ثانياً: ركن السبب.

لقد اختلف الفقهاء في وضع تعريف للسبب، وتوجد في هذا الصدد نظريتان أساسيتان، النظرية الأولى تعرف بالنظرية التقليدية التي يتزعمها الفقيه دوما Domat، ويرى أنصار هذه النظرية أن سبب التزام كل متعاقد في العقود التبادلية كعقد البيع، هو التزام المتعاقد الآخر، فسبب التزام المستثمر صاحب الامتياز بتسديد قيمة الإتاوة سنويا هو التزام الدولة أو الإدارة المانحة بتمكينه من استغلال الأرض الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها.

أما النظرية الثانية فهي النظرية الحديثة، ويرى أنصار هذه النظرية أن سبب العقد أمر ذاتي خارج عن العقد، وتختلف باختلاف شخص المتعاقد وهو الدافع إلى التعاقد كأن يكون الدافع لإبرام عقد الامتياز رغبة الدولة مثلا في تطوير القطاع الفلاحي، وفي المقابل رغبة المستثمر صاحب الامتياز في تجسيد مشروع استثماري قصد تسديد ديون تثقله.¹

وتنص المادة 97 من القانون المدني « إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب كان العقد باطلا «، وبناء على هذا النص فإن أي عقد كان سبب إبرامه غير مشروع أو مخالف للنظام العام والآداب يكون باطلا بطلانا مطلقا.

هذا فيما يخص الأركان الموضوعية العامة لقيام عقد الامتياز المنصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، فهي لا تتميز في إجمالها عن أركان العقود الأخرى، رغم أن عقد الامتياز وكما أشرنا إليه يعتبر من بين عقود الإذعان، إذ للإدارة اليد العليا سواء في فرض بنوده أو في بسط رقابتها عند تنفيذه كما سنرى لاحقا.

¹ سي يوسف زهية، المرجع السابق، ص. 97-98.

المطلب الثاني: شرط الشكلية في عقد الامتياز المنصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

ينصب عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 على استغلال أراضي فلاحية، ولقد استقر التشريع¹ والقضاء² الجزائريان منذ أمد ليس بالقريب على ضرورة إفراغ كافة التصرفات التي يكون موضوعها نقل حق عيني عقاري أيا كان نوعه في قالب رسمي، ومن تم كان ضروريا إفراغ هذا التصرف المنصب على تلك الأراضي الفلاحية المدرجة ضمن أملاك الدولة الخاصة في شكل رسمي، بحيث يستجيب لكافة الشروط القانونية المتعلقة سواء باختصاص الموظف المصدر لعقد الامتياز، أو الشروط المتعلقة بمضمون عقد الامتياز نفسه، أو حتى بالشرط المتعلق بإتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاريين.

الفرع الأول: شروط عقد الإمتياز المنصب على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

في البداية يتعين علينا تحديد الجهة المصدرة لعقد الامتياز الفلاحي ومن تم التعرض إلى الشروط المتعلقة بمضمون العقد.

أولا: الأشخاص المختصون بتحرير عقد الامتياز الفلاحي.

1- تحديد الأشخاص الموكل إليهم تحرير عقد الامتياز الفلاحي.

يشترط القانون بصفة عامة أن تصدر الورقة الرسمية من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ويقصد بذلك المعيار الشخصي، فالموظف العمومي هو ذلك الشخص الذي تعينه الدولة، للقيام بعمل من أعمالها في مجال معين، سواء أجرته أو لم تؤجره على ذلك. وقد جاء تعريف الموظف العمومي في المادة 5 من القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات

¹ أنظر المادة 324 مكرر 1 ق م ج المعدل والمتمم.

² أنظر المحكمة العليا، غرف مجتمعة، قرار رقم 136156 المؤرخ في 18/02/1997، قضية بن عودة أحمد ضد عريس حميد، غير منشور.

والإدارات العمومية الصادر بموجب مرسوم رقم 59/85¹، كما عرف الموظف العام في المادة 4 من الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.²

كما تجدر الإشارة أنه لا يشترط أن يكون الموظف العمومي تابعا للدولة، بل يكفي في ذلك أن يكون تابعا لإحدى الهيئات التابعة لها كالمجالس البلدية الولائية للوزارات.³

فكل المحررات التي يصدرها هؤلاء الأشخاص هي محررات رسمية وصحيحة، ما دامت صادرة في حدود اختصاصاتهم ووفقا لسلطاتهم، كمدبر أملاك الدولة الذي يبرز دوره في نقل الحقوق العينية العقارية التابعة للدولة باعتباره موظف وموثق للدولة. - أما الضابط العمومي فهو الشخص الذي يخول له القانون هذه الصفة بسبب المهنة كالموثق⁴ والمحضر القضائي وكذا المترجم، ولعل الدور الكبير في مجال نقل الملكية العقارية يعود للموثق الذي يكرس الشكلية الرسمية المستوجبة قانونا في كل التصرفات الناقلة للملكية العقارية لاسيما بين الأفراد، إذ هو مكلف بإعطاء الطابع الرسمي للعقود واتفاقات الأطراف ويكون مسؤولا شخصيا عنها ويمارس هذه المهام بصفة مستقلة وفي إطار مهنة حرّة.⁵

- الشخص المكلف بالخدمة العامة هو الشخص الذي يخوله القانون هذه الصفة بسبب المهنة التي انتدب لها كالخبير مثلا، ورؤساء المجالس الشعبية المنتخبون، غير أنّ تمتع المحررات التي يصدرها هؤلاء الخبراء بالصفة الرسمية ليست محل إجماع من الفقه ولا سميا وأنّ المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يعط لمحاضر هؤلاء قوة ثبوتية ملزمة للقضاة.⁶

¹ مرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 23-03-1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال والمؤسسات العمومية، ج. ر. العدد 13 المؤرخة في 24-03-1985 الملغى للأمر رقم 66-133 المؤرخ في 02-06-1966 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

² نصت المادة 4 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية على « يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في السلم الإداري. الرسم هو الإجراء الذي يتم من خلاله تثبيت الموظف في رتبته»

³ ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، دار هوم للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2005، ص. 19.

⁴ أنظر المادة 5 من قانون التوثيق.

⁵ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، ص 143.

⁶ محمد زهدور، الموجز فيالطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري، طبعة 1991 ص 107 - 108

2- سلطة الموظف أو الضابط العمومي واختصاصه في إصدار السند الرسمي.

يقصد بالسلطة ولاية الموظف أو الضابط العمومي وأهليته في تحرير السند الرسمي،¹ التي يجب أن تكون قائمة وقت تحرير السند، فلو قام موظف قبل تعيينه أو الضابط العمومي قبل أداء اليمين المقررة قانونا، أو بعد توقيفهما أو عزلهما عن العمل أو نقلهما، بتحرير سند رسمي فإنه يكون باطلا.²

ويذكر بخصوص الأهلية، أن الأصل أن الموظف العام أو الضابط العمومي أهلا لتحرير جميع العقود التي تدخل ضمن اختصاصه، لكن هناك حالات من التنافي التي يحددها القانون يمنع الموظف أو الضابط العمومي بموجبها عن ممارسة مهامه ويتركها لغيره والأمثلة كثيرة، كالموثق الذي لا يجوز له تحرير بعض العقود رغم أنها تدخل ضمن اختصاصه، فلا يمكنه أن يتلقى العقود التي :

- يكون فيه طرفا معيناً أو مرخصاً له بأية صفة كانت.

- يتضمن تدابير لفائدته.

- يعين فيه شخصياً أو يكون فيه وكيلاً أو متصرفاً أو أية صفة أخرى كانت:

- أحد أقاربه أو أصحابه على عمود النسب حتى الدرجة الرابعة.

- أحد أقاربه أو أصحابه تجمع أحدهم قرابة الحواشي.³

أما عن اختصاص الموظف أو المكلف بخدمة عامة، هو أن يكون كل منهما مختص من الناحية الموضوعية بإصدار المحرر الذي يعود إليه أمر تحريره، فمثلاً عقود نقل الملكية العقارية بين الأفراد يتولى تحريرها الموثق حتى تحوز صفة الرسمية، فلا يمكن تحريرها من طرف المحضر القضائي أو محافظ البيع للمزايدة، رغم تمتعه بصفة الضابط العمومي. فلا يتولى تحرير عقود نقل الملكية العقارية التي تكون الدولة طرفاً فيها إلا مدير أملاك الدولة باعتباره موثقاً لجميع عقودها، كما أنّ القاضي هو وحده المختص بإصدار الأحكام التي يمكن أن تكون محرراً ناقلاً للملكية العقارية، كما هو الحال بالنسبة للحكم المثبت للشفعة أو التملك عن طريق الحيازة.

¹ حجية العقد الرسمي أنظر مقال الأستاذ : زيتوني عمر، مجلة الموثق العدد 3 لسنة 2001 ص 37-36

² عمر بوحلاسة، التوثيق والمحيط المهني، مجلة الموثق، العدد 5 ، سنة 1990، ص 23-22 .

³ أنظر المادة 19 من قانون 02-06 المؤرخ في 20-02-2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، جريدة رسمية رقم 14.

هذا إلى جانب الاختصاص المكاني أو المحلي وهو ما يطلق عليه غالبا بالاختصاص الإقليمي، ويتحدد هذا الأخير بالنسبة لكل موظف عمومي في السلك الإداري في دائرة اختصاص الهيئة الإدارية التابع لها، فاختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يمتد إلى إقليم البلدية، واختصاص مدير أملاك الدولة يمتد إلى كامل إقليم الولاية، ويعني هذا أن القانون قد حدد لكل موظف الاختصاص الإقليمي الخاص بمباشرة أعماله، ولا يجوز له أن يخرج عن هذا النطاق المحدد له قانونا، فتوجد على مستوى كل ولاية مديرية لأملاك الدولة والشؤون العقارية، ويوجد على مستوى المفتشيات الفرعية للشؤون العقارية مكتب لتحرير العقود يسمى بمكتب العقود، وبالتالي يكون مدير أملاك الدولة مختصا محليا بتحرير المحررات الرسمية الناقلة لكافة الحقوق العينية بالنسبة للعقارات التابعة للاختصاص المكاني لتلك الولاية، والقاضي المختص مكانيا حسب ما هو محدد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

ثانيا: وجوب مراعاة الأوضاع التي قررها القانون في تحرير عقد الامتياز الفلاحي.

كثيرا ما يتدخل المشرع في تحديد شكل العقود التي تصدرها الإدارة، حيث يستوجب القانون أثناء تحريرها أن تكون وفق نموذج معين مع تحديد البيانات الواجب احتوائها فيه، ولهذا نجد المشرع من خلال نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، يبين بعض الشكليات التي يجب أن يتضمنها عقد الامتياز على وجه الخصوص.

فيتضمن عقد الامتياز على الخصوص ما يلي:

- تعيين المستفيد من الامتياز بذكر اسمه، ولقبه، وتاريخ ميلاده، وعنوانه، ورقم بطاقة التعريف الوطنية الخاصة به، مع ذكر صفته إن كان ممثل للورثة.

- تعيين العقار تعيينا شاملا نافيا لكل جهالة من حيث حدوده، ومساحته، وموقعه حسب مخطط مسح الأراضي بالنسبة للأراضي المسوحة، وكذا تعيين الأملاك السطحية موضوع الامتياز والمبينة سلفا في قائمة الجرد.

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 146-147.

ولقد حددت التعليمات الوزارية رقم 10672 ، المؤرخة في 30 أوت 2011 ،¹ المساحة الأرضية الواجب تدوينها ضمن عقد الامتياز من طرف مصالح أملاك الدولة، حسب وضعية الأراضي الفلاحية.

فبالنسبة للأراضي الفلاحية التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي فإن المساحة الأرضية هي تلك المدونة في عقد حق الانتفاع الدائم أو في قرار الوالي.

أما بالنسبة للأراضي الفلاحية التي مستها عملية المسح العام للأراضي، فإن المساحة الأرضية تأخذ من المساحة المسوَّحة على أساس نسخة من المخطط المسلم من طرف مصالح مسح الأراضي، أو وثيقة Pr4 bis.

ويتعين على مصالح أملاك الدولة في حالة ما إذا كانت المساحة في مخطط المسح أقل أو تساوي 20/1 (5%) من تلك المدونة في عقد الانتفاع الدائم أو قرار الوالي، الأخذ بالمساحة المحددة في المخطط، وإن كان الفرق في المساحة أكبر من 20/1 (5%) ، لا يتم تدوين المساحة في عقد الامتياز، ويتعين على مصالح أملاك الدولة تجميد هذه العملية، مع إرجاع ملف المستثمر الفلاحي الى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع الإشارة لهذا الفرق في المساحة الذي يقوم على إثر هذا بعرض الملف للفصل فيه على مستوى اللجنة الولائية مع العلم أنه في حالة ما إذا قررت هذه الأخيرة الأخذ بالمساحة المدونة في عقد الانتفاع أو قرار الوالي، فيتعين تحيين المخطط من جديد.²

- أصل الملكية، بذكر أن العقار تابع للأملاك الخاصة للدولة، وأنه كان موضوع حق انتفاع دائم لفائدة مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، مع الإشارة إلى أن المستند القانوني الذي كان بحوزة المستفيد سواء عقدا إداريا مسجلا ومشهرا بالمحافظة العقارية، أو قرار من الوالي، أو عقد توثيقي مشهر في المحافظة العقارية.

وفيما يخص الملفات التي تم الترخيص فيها بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجنة الولائية، يتعين على مصالح أملاك الدولة تدوين ضمن تأشيريات العقد، مراجع قرار اللجنة المعنية المتضمن الرأي بالموافقة على منح الامتياز على الأراضي الفلاحية

¹ التعليمات الوزارية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ 31-10-2011 ، تحت رقم 10672، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

² التعليمات الوزارية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ 31-10-2011 ، تحت رقم 10672 ، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

لفائدة المستفيد، ونفس الشيء بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الحائزة على حق الانتفاع الدائم بموجب أحكام أو قرارات قضائية نهائية، إذ يتعين تدوين مراجع الحكم أو القرار القضائي¹

- تبيان نوع الاستعمال الممارس على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية والمتمثل في النشاط الفلاحي، والتي لا يمكن أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجه إليه.

- تبيان ثمن ومدة الامتياز، بذكر مبلغ الإتاوة السنوية التي يلتزم بها المستثمر والمحددة بموجب نص المادة 41 من قانون المالية التكميلي رقم 01/10، وذكر مدة الامتياز التي لا يمكن أن تتجاوز 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد.

- تبيان الشروط والتكاليف المنصوص عليها في القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له وكذا المدونة في دفتر الشروط، وأي إخلال بها يؤدي حتما إلى فسخ عقد الامتياز.

- النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية بذكر إن كانت مستثمرة فلاحية جماعية أم فردية.

- الإشهار العقاري، بذكر المحافظة العقارية التي تم فيها إيداع هذه العقود قصد إشهارها.

- المصاريف، وذلك بالإشارة على أن هذا العقد معفى من المصاريف بقوة القانون لا سيما المادة 08 منه.²

- التصريح الذي يؤديه المدير بأن هذا العقد تم تحريره من أصل واحد وفي ثلاث نسخ سلمت إحداها للمحافظة العقارية والثانية للمستثمر.

- إشهاد المدير بالبيانات السابقة، لا سيما هوية المستثمر.

- التوقيع من طرف مدير أملاك الدولة.

¹ التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تحت رقم 5668 المؤرخة في 2011/05/24، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

² المادة 8 من القانون 03/10: "تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف."

تلك هي كل البيانات التي يتضمنها عقد الامتياز، وبعد تسجيله وشهره في المحافظة العقارية تسلم نسخة منه للمستثمر صاحب الامتياز بمعية المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبموجبه يمكن للمستثمر أن يمارس نشاطه على المستثمرة الفلاحية بصفة قانونية.

أما بخصوص الدفاتر العقارية فلا تسلم إلا للمالك العقار، وعلى هذا الأساس يتعين على المحافظين العقاريين تسليم هذه الدفاتر لمديري أملاك الدولة فور إتمامها، دون انتظار طلبها من طرف هؤلاء.¹

وبناء على ما سبق، فعقد الامتياز يعتبر السند الوحيد الذي يكرس حق الامتياز في ظل القانون 03/10 بالنسبة لكل مستفيد من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

فما مصير العقد الإداري السابق أمام عقد الامتياز الجديد؟.

لم يحدد القانون 03/10 ولا المرسوم التنفيذي له مصير العقد الإداري الذي كان يجوز أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، مما تثير إشكالية مصير العقد الإداري السابق أمام تطبيق القانون 03/10 الذي جاء بعقد جديد يتضمن حق امتياز مؤقت، فهل يتم فسخه وفقا لأحكام القانون المدني، أم يتم إلغاؤه ويحل محله العقد الجديد؟

إذا درسنا هذه الإشكالية من ناحية فسخ العقد، فالفسخ في مفهوم المادة 119 من القانون المدني المعدل والمتمم، لا يكون إلا في حالة ما إذا لم يوف أحد أطراف العقد بالتزاماته القانونية اتجاه المتعاقد الآخر.

أما الحكم الذي تضمنه القانون 19/87، في حالة الإخلال بالتزامات المنصوص عليها في المواد من 16 إلى 21 منه، فإن الجزاء في ذلك هو إسقاط الحقوق العينية العقارية، ودفع تعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة، وهذا الجزاء يترتب في حالة ما إذا كان الإخلال بالتزامات صادرا من جماعة المستفيدين المكونين للمستثمرة الفلاحية، طبقا لنص المادة 28 من القانون 19/87.

¹التعليمية الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تحت رقم 5668 المؤرخة في 2011/05/24، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

أما إذا كان الإخلال صادرا من أحد أو بعض منهم، فإن الجزء هو إسقاط الحقوق العينية العقارية، ودفع تعويض لصالح باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية، طبقا لنص المادة 29 من نفس القانون.

ولقد حدد المشرع من خلال المرسومين التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 18 أبريل 1989¹، ورقم 51/90 المؤرخ في 06 فبراير 1990² كليات تطبيق المادة 29 والمادة 28 من القانون 19/87 على التوالي وكذا الإجراءات المتبعة في إسقاط الحقوق العقارية.

وبالتالي يمكن استبعاد فكرة فسخ العقد الإداري السابق، لأن الجزء المترتب عن الإخلال بالالتزامات هو إسقاط الحقوق العينية العقارية، وليس فسخ العقد الإداري.

ومن تم لا يبقى أمامنا سوى معالجة الإشكالية من زاوية أخرى، فإذا قلنا أن هذا العقد قد تم تكريسه بموجب القانون رقم 19/87، وهذا الأخير قد تم إلغاؤه صراحة بموجب القانون 03/10، لا سيما المادة 34 منه بقولها " تلغى أحكام القانون 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم وكذا كل الأحكام المخالفة لهذا القانون "

إذن يمكن أن نستنتج بأن العقد الإداري السابق سيتم إلغاؤه بإلغاء القانون الذي أنشأه، وبالتالي جميع الآثار المترتبة عن القانون 19/87، زالت بصدور القانون 03/10 الذي رتب أحكام وآثار جديدة، ولأجل هذا ألزمت التعليمات الوزارية رقم 5668، المؤرخة في 24 مايو 2011، على جميع مديريات أملاك الدولة في الولايات، بإضافة بند ضمن عقد الامتياز، ينص على أن " هذا العقد يلغى ويحل محل العقد رقم المؤرخ في الشهر بالمحافظة العقارية ل، تحت رقم، حجم، بتاريخ، المتضمن ".³

أما بالنسبة لمصير القرارات الولائية، فإن الوالي ليس من صلاحياته فسخ القرار، وإنما يختص فقط بسحب أو إلغاء القرار الإداري الصادر عنه، وأمام تنفيذ أحكام القانون الجديد، فإن الوالي لا يسحب ولا يلغى القرارات الصادرة عنه، لأن مصير هذه

¹ المرسوم التنفيذي رقم 51/89، المؤرخ في 18/04/1989، ج.ر عدد 16 سنة 1989

² المرسوم التنفيذي رقم 51/90، المؤرخ في 06/02/1990، ج.ر عدد 06 لسنة 1990

³ التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، تحت رقم 5668 المؤرخة في 24/05/2011، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

الأخيرة هي إيداعها أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، من أجل الاستفادة من حق الامتياز بقوة القانون، طبقاً لنص المادة 05 من القانون 03/10.

ويحجر عقد الامتياز من أصل واحد وفي ثلاث نسخ، حيث تسلم نسختين منه بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، قصد تبليغ نسخة منه من طرف هذا الديوان لفائدة المستثمر صاحب الامتياز، مع إبقاء نسخة لدى محافظة العقارية، وتعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار من جميع المصاريف،¹ ويقوم الديوان ببناء على دفتر الشروط وبناء على عقد الامتياز المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض، ويتحمل صاحب الامتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية.

وقد ترك المشرع من خلال هذا المرسوم التنفيذي كفاءات تأسيس هذا الفهرس وقواعد سيره بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة.

وطبقاً لنص المادة 04 من القانون 03/10، فإن عقد الامتياز يمنح لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، وبهذا يتعين على المستثمر صاحب الامتياز قبل انتهاء مدة العقد، أن يودع لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية طلب خطي يتضمن تجديد عقد الامتياز قبل تاريخ انقضائه على الأقل بإثني عشر (12) شهراً إعمالاً بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

ورغم أن القانون لم يوضح لنا الإجراءات المتبعة في حالة تجديد عقد الامتياز، إلا أنه يمكننا الاستنتاج بأن عملية تجديد العقد لا تتم إلا بعد التحقق من مدى التزام المستثمر صاحب الامتياز بأحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له، وكذا بنود دفتر الشروط كشرط أساسي لتجديد العقد.

فإذا ما احترم المستثمر صاحب الامتياز كافة الالتزامات المنصوص عليها قانوناً، يقبل طلبه بتجديد عقده من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

¹ أنظر المادة 8 من قانون 03/10.

الفرع الثاني: شرط التسجيل و الشهر .

يلاحظ من خلال تصفح النصوص القانونية الواردة في موضوع التسجيل، أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا جامعاً مانعاً لهذا الإجراء، بل اقتصر على تبيان أهميته، ولهذا السبب كان من الضروري الرجوع إلى الفقه، هذا الأخير أورد عدة تعريفات لتسجيل المنقولات والعقارات في آن واحد.

فيعرف التسجيل على أنه: "إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يملكه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسماً جبائياً".¹ ويعرف أيضاً على أنه "إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات محددة بموجب القانون".²

كما يعرف انه: "إجراء ضريبي يتمثل في إدراج بعض الإجراءات والتصريحات في سجلات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة".³

عرف كذلك أنه "إجراء يقوم به موظف عمومي طبقاً لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة".⁴

وعرفه بعض الفقه أيضاً على أنه "عملية أو إجراء إداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية، بواسطته يحفظ أو لا يحفظ أثر العملية القانونية التي تقوم بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، والتي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف، هذه الضريبة تسمى بحق التسجيل".⁵

¹ Ibtissam, garame, terminologie juridique dans la législation algérienne, lexique français-arabe, palais des livres, Blida, 1998, p113.

² Direction générale des impôts, « guide fiscal de l'enregistrement », sahel 2003,p.11

³ Le petit Larousse illustré .paris 2007, p415.

⁴ فاروق بكداش، دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، ص1.

⁵ كساح لعور عبد العزيز ووافي مراد، العقارات وجبايتها في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، 1994-1998 ص 92.

تجدر الإشارة إلى أن التسجيل كان سابقا يشكل في الغالب عملية قانونية مدونة في سجل يمسكه موظف عمومي مختص، إلا أنه في الوقت الراهن يمكن تعريف التسجيل عامة أنه إجراء يقوم به موظف عمومي بطرق متغيرة يظهر بصفات مشتركة وتتضمن بصفة أساسية تحليل التصرفات القانونية وعلى أساس نتائج هذا التحليل تفرض حقوق التسجيل.¹

بناءً على ما سبق يمكن القول أن التسجيل عموماً هو إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلاً قانوناً، بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل.²

في حين أن الشهر العقاري يعد أهم إجراء في عملية نقل الحقوق العينية العقارية، ذلك طبقاً لنص المادة 793 من القانون المدني « 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 العقاري».

والشهر إجراء في يقوم به المحافظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يهدف إلى تدوين كافة التغييرات التي تطرأ على العقار، سواء تعلق الأمر بتغييرات تمس الحقوق الواردة على العقار، أو التغييرات التي تمس العقار نفسه.

و باعتبار أن عقد الامتياز المنصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة يؤدي إلى نشوء حق عيني لفائدة المستثمر صاحب الامتياز، فإنه من الواجب تسجيله وشهره طبقاً لما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني « 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 العقاري».

وكذلك المادة 16 من الأمر 75/74 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ومراسيمه التطبيقية.³ وقد أكد المشرع ذلك في المادة 8 من القانون 03/10 المذكور آنفاً، وذلك بإعفائه لعقود الامتياز الفلاحي من كافة المصاريف الناشئة عن

¹ برايس أحمد، دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، سنة 1985، ص 03.

² دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 19.

³ الأمر 75/74، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر العدد 92، سنة 1975.

إتمام إجراءات التسجيل والشهر،¹ وبالتالي يفهم من ذلك أن عقد الامتياز الفلاحي يمر وجوبا على إجراء التسجيل لدى مصالح التسجيل والطابع، ومن بعده على إجراء الشهر أمام المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الامتياز، وبمجرد إعداده وشهره من طرف إدارة أملاك الدولة، يتم تسجيله من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في بطاقيات المستثمرات الفلاحية، وهو الإجراء الذي ينفرد به هذا العقد ويميزه عن عقد الامتياز المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المذكور سابقا. فشهر عقد الامتياز في الأراضي المستصلحة لم ينص عليها هذا المرسوم ولا دفتر الشروط المرفق به، إلا أنه وبالرجوع إلى تعريف الامتياز في الأراضي المستصلحة كما سبق بيانه فإنه يترتب انتفاع على القطعة محل الامتياز لمدة طويلة، تصل أحيانا إلى عشرين سنة أو تفوقها حسب ما يتطلبه مشروع الاستصلاح، و عليه فينشأ عن الامتياز حق عيني عقاري، و عملا بالمادة 16 من الأمر 74/75 والتي تنص على أن كل التصرفات القانونية المتضمنة إنشاء حق عيني عقاري تشهر كما سلف ذكره، فلا بد من شهر هذا النوع من الامتياز الذي يسري على الأراضي الاستصلاحية، و هذا ما يجعل الامتياز في مجال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأراضي المستصلحة هنا يقتربان من العقود الخاصة وليس من عقد الامتياز الوارد على مرفق عام، ويقتربان أكثر من عقد الإيجار المدني لكون كل من العقود الثلاثة تبرم لمدة معينة، ويشتمل على الانتفاع على قطعة أرضية بمقابل.

لقد وضع المشرع الجزائري هذه الشروط حتى يتمكن من تنظيم الاستغلالات الفلاحية في الجزائر، والتي طالما شكلت عبئا ضخما أرخى بظلاله على السياسات الفلاحية منذ فجر الاستقلال، زيادة على ذلك حاول المشرع من وراء كل هذه الشروط حماية العقار الفلاحي الذي يتمتع بأهمية إستراتيجية في اقتصاد البلاد. وبالإضافة إلى هذه الشروط، نظم المشرع كافة الإجراءات التي يتعين على أطراف العقد إتباعها حتى يترتب هذا التصرف القانوني كافة الآثار المرجوة منه، هذه الإجراءات حاولنا تنظيمها في المبحث التالي.

المبحث الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

يمر منح عقد الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في مجال الأراضي الفلاحية بعدة إجراءات، وهذا ما سنحاول معالجته في هذا المبحث، إذ سنعرض أولا على كيفية منح الامتياز على الأراضي الاستصلاحية في ظل المرسوم 483/97

¹ المادة 08 : تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف.

من خلال المطلب الأول، وكذا كفاءات منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة من خلال المطلب الثاني، حتى نقارن بين النظامين بطريقة شاملة ونتقرب أكثر من فهم الوضعية القانونية للعقار الفلاحي في الجزائر.

المطلب الأول: كفاءات منح الامتياز على الأراضي الاستصلاحية.

لقد وضع المشرع من خلال المرسوم 97/483 المحدد لكفاءات منح الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية كفاءات منح الامتياز، إذ تكون المبادرة باقتراح مشروع منح الامتياز من المنتخبين المحليين وذلك باعتماد معايير اقتصادية واجتماعية وبيئية¹ وبعد اقتراح المشروع وقبوله من السلطة الوصية تبدأ إجراءات الحصول على الامتياز والتي ستطرق إليها في نقطتين الأولى نتحدث فيها عن الإجراءات التي تسبق إعداد عقد الامتياز انطلاقاً من تقديم الملف وصولاً إلى دراسته (الفرع الأول) ، أما النقطة الثانية فستتضمن الإجراءات التي تلي إعداد عقد الامتياز من شهره والشروع في الاستصلاح والمعاينة الميدانية (الفرع الثاني)، وكل مرحلة منهما لها أهميتها في تجسيد المشروع الاستصلاحية.

الفرع الأول: الإجراءات التي تسبق إعداد عقد الامتياز في استغلال المساحات الاستصلاحية.

يتم منح حق الامتياز على الأراضي المصنفة كمحيطات استصلاح وفق إجراءات معينة، إضافة إلى مساهمة العديد من الهيئات بهدف إنجاح المشاريع الاستصلاحية في هذه الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وفي العموم الإجراءات نوعان، إجراءات تتم على المستوى المركزي وأخرى على المستوى المحلي.²

فعلى المستوى الوطني تتم عملية تحديد محيطات الاستصلاح، ويتم ذلك بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية بناء على معايير تقنية واقتصادية، مع مراعاة قواعد حماية المحيط طبقاً للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97.³

¹ أنظر المادة 7 من المرسوم 483/97.

² نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 120.

³ المادة 4: يتم في كل مشروع تنمية متكاملة ضبط حدود مساحات الاستصلاح بقرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية بناء على معايير تقنية واقتصادية وحماية المحيط.

أما على المستوى المحلي فبما أن محيطات الاستصلاح تتوزع على المستوى الوطني، لذلك المصالح الفلاحية على مستوى كل ولاية تقوم بإعداد برامج الاستصلاح حسب المحيطات الداخلة في إقليمها، كما تحدد عدد الأشخاص الذين يمكن لهم الاستفادة من هذه المشاريع قياسا على مساحة المحيطات المقترحة، ثم تتم الإجراءات وفق المراحل التي سنتطرق إليها في ما يلي.

أولا : مرحلة تقديم الملف.

يجب على المترشحين الراغبين في الاستفادة من الامتياز تقديم طلبا مرفقا بملف أمام مدير المصالح الفلاحية بالولاية المختصة إقليميا بالنسبة لمن يريد الاستفادة من الامتياز في الأراضي الجبلية والسهبية، وهذا ما أشار إليه القرار الوزاري المشترك الصادر في 22 سبتمبر سنة 1998،¹ و أمام محافظة التنمية الفلاحية في المناطق الصحراوية، وهذا بالنسبة لمن يريد الاستفادة من الامتياز في الأراضي الصحراوية وذلك من أجل إجراء مناقصة، وهذا ما أكدت عليه التعلية الوزارية المؤرخة في 30 جويلية 2000.²

ويكون هذا الملف متضمنا طبقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 طلبا خطيا يحدد موقع الأراضي ومساحتها، إضافة إلى استمارة دفتر الشروط المستكمل للمعلومات، مرفقة بملف تقني واقتصادي يتكون من : كشف وصفي وتقديري لأشغال الاستصلاح، خطة إنجاز أشغال الاستصلاح، مخطط التمويل الذي يبرز على الخصوص حصته (مساهمته الشخصية) ومبلغ القروض التي يمكنه الحصول عليها، وإذا لم يقدم ملف تقني واقتصادي فيجب عليه أن يكتب التزاما يتعهد فيه بقبول برنامج الاستصلاح.³

¹ القرار الوزاري المشترك الحامل لرقم 318، الصادر بتاريخ 1998/09/22، المتضمن تحديد تشكيل وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات الترشيح لحق الامتياز، طبقا للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97

² البرقية الوزارية الحاملة رقم 247، المؤرخة في 2000/07/30، المتضمنة تجميد تطبيق المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 لحين صدور النصوص التطبيقية له.

³ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97: يجب على كل مترشح للحصول على امتياز الأراضي في إطار هذا المرسوم أن يعد ويقدم للهيئة المؤهلة ملفا يحتوي على ما يأتي:

- طلب يحدد موقع الأراضي ومساحتها.

- استمارة دفتر الشروط المستكمل للمعلومات حسب المطلوب قانونا

- ملف تقني واقتصادي يتكون من:

ثانيا: مرحلة دراسة الملف.

نصت المادة الثامنة من المرسوم السالف الذكر أن دراسة ملفات الامتياز يتم عن طريق لجنة ولائية مخصصة لهذا الغرض، و يخضع

إنشاء هذه اللجنة وتحديد مهامها وتشكيلتها إلى العديد من التشريعات،¹ وهي تتشكل من الأعضاء التالية :

-الوالي (رئيسا).

-مدير المصالح الفلاحية.

-مدير أملاك الدولة.

-مدير الري. مدير العمل والحماية الاجتماعية والتكوين المهني.

-ممثل المجلس الشعبي الولائي.

* تفاصيل برنامج الاستصلاح.

*كشف وصفي وتقديري لأشغال الاستصلاح.

* خطة إنجاز أشغال الاستصلاح.

* مخطط التمويل الذي يبرز على الخصوص حصة مساهمة المترشح الشخصية (أموال خاصة) وكذلك مبلغ القروض المالية التي يحتمل أن يحصل عليها.

وفي حالة عدم تكوين الملف التقني والاقتصادي المذكور أعلاه، يجب على المترشحين للحصول على امتياز الأراضي، أن يكتبوا التزاما يتعهدون فيه بقبولهم

برنامج الاستصلاح المعد مسبقا من قبل مدير المشروع

¹ صدر العديد من التشريعات أهمها:

القرار الوزاري رقم 78 المؤرخ في 2000/03/08 المتعلق بإنشاء لجنة مختصة تتولى إبداء الرأي حول تأهيل المشاريع للتمويل في إطار برنامج استصلاح

الأراضي عن طريق منح الامتياز.

L'Arrêté interministériel du 29 octobre 1998, fixant la composition et le fonctionnement de la commission de wilaya, chargée d'étudier les dossiers des postulants a la concession de parcelles de terre du domaine privé de l'état, dans les périmètres de mie en valeur.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

و تقوم هذه اللجنة بدراسة الملفات المتعلقة بالامتياز في المناطق الاستصلاحية وتقرر إما قبول الطلب أو رفض ذلك.

الفرع الثاني: الإجراءات التي تلي إعداد عقد الامتياز.

تمر هذه المرحلة بمجموعة من الإجراءات تبدأ بإعداد عقد الامتياز وتمر بشهره لدى المصالح المختصة لتنتهي مباشرة لاستصلاح وإتمام إجراءات المعاينة، ويمكننا تقسيم كل هذا في النقطتين الآتيتين

أولاً: مرحلة إعداد عقد الامتياز وشهره.

بعد موافقة اللجنة السالفة الذكر منح الامتياز للمستفيد يتم تحويل الملفات إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية ليصادق عليها باعتباره الممول الرئيسي لمشاريع الاستصلاح، والأولوية في الاستفادة تكون بالنسبة لحائزي القطع الأرضية الموجودة ضمن محيطات الاستصلاح.¹ وبعد ذلك يتم تحرير عقود الامتياز الخاصة بالمرشحين المقبولة ملفاتهم من قبل مديرية الأملاك الوطنية على مستوى الولاية، أما عن شهر عقد الامتياز، فلم ينص المرسوم السالف الذكر ولا دفتر الشروط المرفق به على هذا الإجراء، إلا أنه بالرجوع إلى تعريف الامتياز كما سبق بيانه فإنه يترتب انتفاع على القطعة محل الامتياز لمدة طويلة، تصل أحياناً إلى عشرون سنة أو تفوقها حسب ما يتطلبه مشروع الاستصلاح، و عليه فينشأ عن الامتياز حق عيني عقاري، و عملاً بالمادة ستة عشر من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي تنص على أن كل التصرفات القانونية المتضمنة لإنشاء حق عيني عقاري تشهر، وانطلاقاً من ذلك فلا بد من شهر الامتياز، و هذا ما يجعل الامتياز هنا يقترب من العقود الخاصة وليس من عقد الامتياز وفق القواعد العامة، و يقترب أكثر من عقد الإيجار لكون كل من العقدين يبرم لمدة معينة ويشتمل على الانتفاع على قطعة أرضية بمقابل.

وبالتالي بعد قبول الملفات وتحرير العقد يتم شهرها في المحافظة العقارية بعد دفع رسوم التسجيل على مستوى مصلحة الضرائب، وتعد عقود الامتياز سارية المفعول من تاريخ إجراء الشهر، ومن تم يمكن للمستفيد مباشرة مشروع الاستصلاح.

¹ إذا وقعت قطعة أرضية تابعة لأحد الأشخاص عن طريق الحيازة أو التملك ضمن محيط الاستصلاح فله الأولوية للاستفادة من المشروع، وينطبق الأمر على حائزي أراضي العرش الواقعة ضمن محيطات الاستصلاح، أما أراضي العرش غير الحازة فهي تخضع لتقدير اللجنة المكلفة بدراسة الملفات.

ثانياً: مرحلة الشروع في الاستصلاح والمعاينة.

بعد إتمام هذه الإجراءات المذكورة أعلاه، لا يبقى أمام طرفي العقد إلا مباشرة الاستصلاح والمعاينة الميدانية للمشروع.

1- الشروع في الاستصلاح:

يأشر صاحب الامتياز في الاستصلاح بعد تبليغه بالترخيص الذي تحرره مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، والذي يمنح له حق انتفاع على القطعة الأرضية محل عقد الامتياز، ويقوم مباشرة أشغال الاستصلاح طبقاً للمادة 6 من الدفتر النموذجي المرفق بالمرسوم المتعلق بالامتياز على المساحات الاستصلاحية السالف الذكر.¹ و يبدأ سريان الانتفاع بموجب محضر يشكل نقطة انطلاق الانتفاع.

كما يلاحظ وكما سبقت الإشارة إليه أنه على مديرية أملاك الدولة أن تقوم بتحرير عقد الامتياز، وذلك بعد أن يحصل المستفيد على الموافقة من طرف اللجنة المختصة، وهذا ما يجعل التساؤل يطرح حول مدى دور الترخيص الإداري السابق إذا كان العقد يجرى في مدة قصيرة جداً بعد الموافقة على الامتياز.

والتفسير الوحيد الذي يمكن تقديمه حول هذا الترخيص هو أنه يهدف إلى التسريع في الشروع في عملية الانتفاع فقط.

أما عن مدة الامتياز فيحددها مدير المشروع المعين من طرف الوزارة المكلفة بالفلاحة، وعليه فإنه يلاحظ أنه للإدارة المتعاقدة دور في تحديد مدة الامتياز، وهذا ما يجعل الامتياز هنا يقترب من الامتياز وفق القواعد العامة أي تلعب الإدارة المتعاقدة كما سبق بيانه الدور الرئيسي في تسيير الامتياز، وتحديد مدته بدون أن يكون للمتعاقد أي صاحب الامتياز أي دخل في ذلك، وهذا ما لا يتماشى مع العقود الخاصة التي تنبني على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين طبقاً للمادة 106 من القانون المدني.²

وتنطلق بذلك أشغال الاستصلاح بناء على مساهمة المستفيد بنسبة 30% أما 70% الباقية فتتحملها الدولة، ويكون المستفيد مقيداً بالمدة المنصوص عليها في عقد الامتياز.

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 218.

² الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق ل 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر العدد 78، سنة

أما عن الهيئات المساهمة في برنامج الاستصلاح خاصة من حيث التمويل المالي فهي نوعان هيئات دولية وأخرى وطنية، وأهم الهيئات الدولية نذكر المنظمة الدولية للأغذية والزراعة FAO والتي تساهم في تدعيم برنامج استصلاح الأراضي عن طريق حق الامتياز بمقدار 352.000 دولار أميركيا، انطلاقا من سنة 2000 بناء على اتفاقية مبرمة بين وزارة الفلاحة وهذه المنظمة.¹

أما عن الهيئات الوطنية فتتمثل في وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري،² إضافة إلى الهيئات المصرفية على رأسها بنك الفلاحة والتنمية الريفية، كما قد تم إنشاء هيئة خصيصا بهدف دعم مشاريع الاستصلاح عن طريق عقود الامتياز على المستوى الوطني تتمثل في مؤسسة الامتيازات الفلاحية، وهي عبارة عن شركة مساهمة تخضع للقانون التجاري، وقد نشأت بناء على اجتماع مجلس مساهمات الدولة بتاريخ 23 ديسمبر 1997 يتمحور دورها حول منح المساعدات المالية لإنجاز المشاريع الفلاحية.³

2- مرحلة المعاينة الميدانية.

إنه وبعد شروع صاحب الامتياز في الانتفاع بالقطعة الأرضية محل الامتياز وإتمام مشروعه الاستصلاح، تقوم المصالح المعنية عن طريق الهيئات المحددة في المرسوم التنفيذي المتعلق بالاستصلاح ودفتر الشروط المرفق به، بمعاينة ميدانية للمشروع ليتم بناء على ذلك التقرير إما أن يتم تجديد مدة الامتياز أو تحوله إلى تنازل، وهذا ما نص عليه نفس المرسوم التنفيذي 97/483 المحدد لكيفيات منح الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية في المادة 12، وهنا أيضا تبرز خصائص الامتياز في مجال القواعد العامة، أين تلعب الإدارة الدور الرئيسي في تحديد إمكانية تجديد العقد من عدمه ولا دخل لإرادة صاحب الامتياز في ذلك وهذا ما لا يتماشى أيضا من جهة أخرى مع العقود الخاصة.

¹ Le projet FAO portant appui au programme de mise en valeur des terre par la concession, p89.

² للإطلاع أكثر فيما يخص إشراف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية على مخطط الاستثمار عن طريق منح عقود الامتياز في محيطات الاستصلاح أدخل إلى

الموقع الإلكتروني لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري التالي: www.minagri_Algeria.org

³ Procès verbale du CNPE du 23 Décembre 1997, sur la création d'un organe autonome, chargé de gérer pour le compte de l'Etat les concession dans le secteur agricole.

أما فيما يخص تجديد عقد الامتياز فلقد نص عليه المرسوم السالف الذكر على أنه لا يمكن في أي حال من الأحوال تجديد عقد الامتياز ضمنياً، فلا بد من إعداد طلب يقدم إلى الفرع الفلاحي على مستوى الدائرة خلال سنة على الأقل قبل انتهاء مدة الامتياز بالشروط التالية :

*الإنجاز الفعلي لبرنامج الاستصلاح.

*تقديم طلب مكتوب إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.

*تقديم طلب التجديد سنة قبل انتهاء مدة الامتياز.

وبالرجوع إلى القانون المدني نجد أن الالتزام وفق القواعد العامة لا يتجدد إلا إذا كانت نية الطرفين صريحة وتغير أحد العناصر الجوهرية للالتزام، وهذا غير متوفر في هذا العقد، كما أن تجديد عقد الإيجار وطبقاً للمادة 509 من نفس القانون يمكن أن يكون ضمنياً.

وعليه فإن التجديد هنا يختلف عن التجديد وفق القواعد العامة للالتزام، ولعقد الإيجار، ومن ثم فإن التجديد خاص يخضع لإرادة الإدارة المتعاقدة وهذا ما يجعل الامتياز في هذه النقطة أيضاً يقترب من الامتياز الواقع على مرفق عام وفق القانون الإداري.

أما عن التنازل عن القطعة الأرضية محل الامتياز لفائدة المستفيد عند الانتهاء من المشروع الاستثماري، فقد أجاز المشرع التنازل بشروط¹ وهذا ما يجعل الامتياز يختلف تماماً عن الامتياز في مجال القواعد العامة، نظراً لأنه لا يمكن في أي حال من الأحوال التنازل عن محل الامتياز في مجال القواعد العامة لأنه وارد كما سبق بيانه على المرفق العام الذي لا يمكن التنازل عنه، كونه من أهم المبادئ التي يقوم عليها الاستعمال الجماعي.

فعملية تحول عقد الامتياز إلى تنازل لصالح صاحب الامتياز عن القطعة الأرضية موضوع إنجاز برنامج الاستصلاح، هي التي تضفي على عقد الامتياز ذاتية تميزه عن باقي العقود، فإذا كان عقد الامتياز في القانون الإداري لا يحول صاحبه إلا الانتفاع بالشيء مدة معينة ومقابل إتاوة سنوية فإن المرسوم أضاف إمكانية تحوله إلى تنازل، من أجل تشجيع المواطنين على مثل هذه المشاريع، ويكون

¹ جاء في المادة 12 / 2 من المرسوم التنفيذي 483/97 السالف الذكر ما يلي: " - وإما أن يحول إلى تنازل في كل وقت، بعد إنجاز برنامج الاستصلاح،

وهذا بعد معاناة ممثلي الهيئات المعنية المؤهلين، ويؤكد بشهادة تثبت إنجاز المشروع".

التنازل حافظاً لهم لاستصلاح الأراضي، وتكون الدولة متأكدة من حسن نية المستفيد التي تتجلى من خلال إتمامه لبرنامج الاستصلاح الموكل إليه، وهذا تجنبا لما آلت إليه وضعية الأراضي المتنازل عنها بموجب قانون 18/83¹ والتي يكون التنازل منذ البداية معلق على شرط واقف، فسرعان ما تتنازل الدولة على ملكية الأرض للمستصلح بناءً على تحقق الشرط الواقف، فيتصرف فيها للغير، مخالفاً بذلك الهدف الأساسي من الاستصلاح.

وقد نصت المادة 17 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 على الاحتمال الآخر والمتمثل في وفاة صاحب الامتياز، ونصت المادة 14 و المادة 18 من الملحق الخاص بدفتر الشروط على فسخ العقد، وهذا ما لا نلمسه في حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز، فقد منح المشرع لورثته مدة سنة كاملة من أجل تسوية وضعيتهم واختيار إحدى الحالات المنصوص عليها في القانون 03/10².

المطلب الثاني: كيفية منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

يتم الحصول على الامتياز وفقاً للقانون 10/03 المذكور سابقاً، والمحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة إما عن طريق تحول حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية إلى امتياز بناءً على طلب أعضاء المستثمرة الفلاحية، وإما عن طريق أصلي أي بالحصول مباشرة على الامتياز، ولا يكفي ذلك لاستغلال الأراضي الفلاحية، فقد أوجب المشرع الجزائري توافر العقد على جملة من البيانات حتى يرتب الأثر الذي أبرم من أجله، لذا سيتم تفصيل كل حالة على حدة فسيتم التطرق في الفرع الأول إلى كيفية تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، وكذا إلى منح الامتياز بصفة أصلية. أما الفرع الثاني من هذا المطلب فسنعرج فيه على مختلف الجزاءات التي يمكن أن تنجر عن عدم إيداع ملفات التحويل من الاستغلال عن طريق الانتفاع الدائم إلى نظام الامتياز.

¹ القانون رقم 18/83، المؤرخ في 13/08/1983، والمتعلق بجزاءة الملكية العقارية الفلاحية المعدل والمتمم، ج.ر العدد 34، المذكور أعلاه.

² أنظر المادة 28 من القانون 03/10.

الفرع الأول: الطرق المتبعة لمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة

للدولة في ظل القانون 03/10

كما أسلفنا القول فقد وضع المشرع طريقتين من أجل الحصول على حق الامتياز في إطار الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة، وأولها الانتقال من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، وذلك باحترام مجموعة من الإجراءات. أما الطريقة الثانية فتتمثل في حصول المستثمرين على هذا الحق العيني بصفة أصلية على الأراضي الفلاحية المتوفرة. وقد نظم المشرع الجزائري هذين الفئتين في القانون 03/10 ومرسومه التنفيذي رقم 326/10.

أولاً: كيفيات تحول حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز.

لقد ألزم المشرع الجزائري بموجب المادة التاسعة من القانون 10/03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة،¹ تحت طائلة استرداد الأراضي المعنية إلى الدولة طبقاً للمادة ثلاثون من نفس القانون،² أعضاء المستثمرات الفلاحية من طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الذي استفادوا منه بموجب القانون 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم إلى امتياز.

ففي حالة ما إذا تعلق الأمر بمستثمرة فردية، يكون الطلب فردياً. أما في حالة المستثمرة الجماعية تكون الطلبات إما بشكل جماعي، كما أجاز المشرع أن يكون الطلب فردياً لمن أراد أن يستغل بطريقة فردية طبقاً للمادة 11 من نفس القانون، على أن يقدم الطلب إلى

¹ المادة 9 من القانون 03/10: "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."

² المادة 30 من القانون 03/10: "يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورون في المادة 5 أعلاه، أجلاً مدته ثمانية عشر (18) شهراً، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد (1) يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم، متخلين عن حقوقهم. وفي هذه الحالة، تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية، الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية ويمنح حق امتيازها طبقاً لأحكام هذا القانون."

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،¹ وهنا تجدر الإشارة إلى أن المشرع سمح بإبرام عقد امتياز بطريقة جماعية الشيء الذي ينعلم في الامتياز في القواعد العامة إذ أن وكما هو معلوم فإنه من أهم خصوصيات امتياز المرفق العام الاستغلال الشخصي وليس الجماعي.

و قد حدد المشرع إجراءات طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز على الشكل التالي:

1-تقديم طلب تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز ودراسة الملف.

يسبق هذا الإجراء عملية إعداد العقد، وهو يبدأ بمبادرة المستفيد بتقديم طلبه لتحويل حقه في الانتفاع الدائم إلى امتياز، لتباشر الإدارة المعنية بدراسة الملف الذي قام بإيداعه.

1-تقديم طلب تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز:

لقد نص المشرع من خلال المادة التاسعة السالفة الذكر أن طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز يقدم من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وقد حدد المشرع من خلال المادتين الثالثة والرابعة من المرسوم التنفيذي 10/326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة الملف الواجب إرفاقه بالطلب المودع.²

¹ المادة 11 من القانون 03/10: "بغية تحسين هيكل المستثمرات الفلاحية، تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع

مستثمرات فلاحية، لا سيما من

خلال عمليات تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز.

غير أنه، ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، يمكن للمستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقاً للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية."

² المادة 3 : يجب أن يشتمل ملف التحويل على:

- استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول بهذا المرسوم تملأ بشكل واف.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.

- شهادة فردية للحالة المدنية

والديوان الوطني للأراضي الفلاحية تم إنشائه كما رأينا بموجب المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24 فبراير 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،¹ والذي يتخذ شكل هيئة عامة ذات طابع صناعي وتجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية،² ويعتبر الأداة الرئيسية لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال العقار الفلاحي.³

وطبقا للمادة ثلاثون من القانون 10/03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، والمادة التاسعة من المرسوم التنفيذي 10/326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، فإن على أعضاء المستثمرات الفلاحية أن يقدموا الطلب في أجل 18 شهرا تحسب من يوم نشر القانون في الجريدة الرسمية، وعند انتهاء المدة وبعد إعدارين متباعدين بشهر واحد يثبتهما المحضر القضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعد المستثمرون الفلاحيون، والورثة متحلون عن حقوقهم، وفي هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة الأراضي بكافة الطرق القانونية وتمنحها بموجب عقد امتياز طبقا للقانون 10/03.

وهنا تجدر الإشارة أن حق الانتفاع الدائم الذي جاء به القانون 87/19 هو حق مؤبد قابل للنقل، التنازل، و الحجز بمعنى أن هذا القانون ملك حق الانتفاع للمستفيد،⁴ وعليه فهو حق مكتسب لا يمكن أن يتم في أي حال من الأحوال حرمان أصحابه

- 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 شرطي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا مهيئا لأمولاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87/19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين، وواجباتهم، الذي يتم إعداده وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني بهذا المرسوم.

- توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

المادة 4: في حالة ما إذا كانت المستثمرة المعنية غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تعيين تتولى إدارة مسح الأراضي، بطلب من المعني، إعداد أو تعيين هذا المخطط.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المؤرخ في 24/02/1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج.ر العدد 15، سنة 1996

² لمعلومات أكثر عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ارجع إلى الفصل الأول من هذه الأطروحة، ص 68

³ الجليلي عجة، المرجع السابق، ص 123.

⁴ بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 144.

منه، خاصة وأن الملكية محمية بموجب الدستور، غير أن المشرع الجزائري قرر إلغاء حق الانتفاع الدائم بمجرد عدم قيام المستفيد من طلب التحويل في الآجال المقررة وهنا وكأن المشرع رجع عن موقفه في اعتبار حق الانتفاع الدائم حق مؤبد.

ب-مرحلة دراسة الملف.

لم يتضمن القانون 10/03 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة بالإجراءات الواجب إتباعها أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، لذا فقد أصدر الديوان السالف الذكر دليل تضمن كيفية ذلك،¹ وهذا إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، المحدد لكيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والذي تضمن في المادة الخامسة والسادسة والسابعة منه تحديد الإجراءات التي تتبع أمام مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.²

¹ Charikh Hassina Oussedik Hannachi GUIDE- INTA Ministere de l'agriculture et du Développement Rural 15 Juillet 2010, p12.

² المادة 5 : يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف، بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه، والمرفق في الملحق الثالث بهذا المرسوم. ويرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.

المادة 6 : في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي

الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة.

المادة 7: تتشكل اللجنة المذكورة في المادة 6 أعلاه من :

- مدير أملاك الدولة.

- مدير المحافظة العقارية.

- مدير المصالح الفلاحية.

- مدير مسح الأراضي.

- مدير التعمير والبناء.

- مدير التنظيم والشؤون العامة.

- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.

إذ أن هذا الديوان يقوم وطبقا للمادة الخامسة من المرسوم التنفيذي 326/10 السالف الذكر أولا بدراسة الملفات المقدمة أمامه، وفي حالة كان الملف كاملا يقوم بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة الرابعة المذكورة سابقا من القانون السالف الذكر، والذي حدد شكلياته الملحق الثالث لنفس المرسوم 10/326،¹ ثم يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا لإعداد عقد التحويل، وفي حالة ما إذا تطلب دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الملف إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي قصد دراسة الملف.

وفي حالة قبول الملف من طرف اللجنة يرسل مرة أخرى للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا قصد القيام بالإجراءات السالف ذكرها.

أما في حالة رفض الملف من طرف اللجنة الولائية، فيجوز للمتضرر من هذا القرار أن يطعن ضد قرار اللجنة أمام القضاء.

2- إعداد عقد الامتياز.

لقد نص المشرع الجزائري في المادة السادسة من القانون 10/03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة،² على أن إدارة أملاك الدولة تحرر باسم المستثمر المستوفي لشروط المادة الخامسة عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز حسب النموذج الملحق بهذه الأطروحة، وبالنسبة للمستثمرين الفلاحية الجماعية يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبمخصص متساوية.

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ببناء على العقد السالف الذكر، و بناء على دفتر الشروط بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقيات المستثمرات الفلاحية والتي تمسك لهذا الغرض وذلك على حساب صاحب الامتياز،³ والتي سماها المشرع الجزائري من خلال

يمكن اللجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها

¹ أنظر الملحق رقم 03.

² المادة 6 : تعد إدارة الأملاك الوطنية، باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز. وعندما يتعلق الأمر المستثمرة فلاحية جماعية يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبمخصص متساوية

³ المادة 10 : يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ببناء على دفتر الشروط المذكور في المادة 4 أعلاه، الموقع طبقا للقانون من المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبناء على عقد الامتياز المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقيات المستثمرات

المرسوم التنفيذي رقم 10/326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بفهرس المستثمرات الفلاحية.

أوجب المشرع الجزائري من خلال المادة 08 من القانون 03/10،¹ على أنه يعفى عقد الامتياز من حقوق التسجيل والشهر، ويفهم من ذلك أن عقد الامتياز يتم تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع، و شهره أمام المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الامتياز، وعليه فإنه يرتب حقا عينيا عقاريا ومن تم فهو يقترب من العقود الخاصة والمعروفة في القانون المدني أكثر من الامتياز في مجال القواعد العامة الإدارية.

ثانيا: كيفيات منح الامتياز بصفة أصلية.

يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تمنح عقد الامتياز، وهذا بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة،² ونقصد بالمتوفرة هنا الأراضي الفلاحية التي لم يتم أصحابها بطلب تحويل في الآجال المحددة أو التي تم إسقاط حق أصحابها عنها كما سبق بيانه، و تعطى الأولوية هنا إلى:

*المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.

*الأشخاص الذين لهم قدرات تقنية وعلمية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

كما لا بد من الأخذ بعين الاعتبار حق الشفعة المنصوص عليه في نفس القانون 03/10.

للاستفادة من الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق إعلان الترشيح المنصوص عليه في المادة 17 من القانون 03/10 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي له شريطة أن يكون لديه مشروع تنمية لثمين الأراضي، والتي تمنح حسب ثلاث وضعيات، وما على المعني سوى مباشرة الإجراءات في ذلك بحسب الوضعية المناسبة له.

الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض.

¹ المادة 8 : تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف.

² القانون 03/10 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق ل 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، المذكور أعلاه.

ولقد تم تبيان الوضعيات الثلاثة بموجب المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية¹ على النحو التالي:

-الوضعية الأولى:

إذا كانت قطعة الأرض لا تتجاوز مساحتها عشرة (10) هكتارات، ففي هذه الحالة يتم إيداع الطلب أمام اللجنة التي يرأسها رئيس الدائرة التي تتكفل بتقييم الطلبات ودراسة المشاريع المقدمة وترتيبها حسب قابليتها للحياة الاقتصادية، وبعد ذلك تمنح الأراضي بالأولوية للحائزين على الشهادات، أو الذين لهم علاقة بالفلاحة وتربية الحيوانات، وكذا أبناء الفلاحين الذين قاموا بالممارسة في الميدان.

-الوضعية الثانية:

تخص الأراضي الفلاحية التي تتجاوز مساحتها عشرة (10) هكتارات والأقل من المساحة القصوى المحددة بواسطة المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10،² فهنا يتم إيداع الطلب أمام اللجنة التي يرأسها الوالي المكلفة بانتقاء المرشحين، مع منح الموافقة بالأولوية حسب الوضعية الأولى المشار إليها أعلاه، ويتوجب على صاحب الطلب أن يرفق عرض مشروع التنمية بدراسة ومخطط استثمار.

- الوضعية الثالثة:

تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العتبات المحددة في الوضعية الثانية وعلاوة على ترتيبها بعد الدراسة من طرف اللجنة التي يرأسها الوالي، تخضع الملفات إلى رأي وزير الفلاحة والتنمية الريفية.

¹ المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، المؤرخة في 2011/05/23، تحت رقم 108، المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

² المادة 23 : "طبقاً للمادة 16 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي رقم 97/490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه".

وبعد تحديد القطع المشار إليها في الوضعيات الثلاثة السابقة، يتم منح الامتياز طبقاً للقانون 03/10 وبالكيفية المنصوص عليها في المنشور الوزاري المشترك المشار إليه سابقاً.

ما يمكننا استنتاجه من ما سبق أن المشرع حدد من خلال نص المادة 05 من القانون 03/10، الأشخاص الذين يمكن لهم الاستفادة من حق الامتياز، فإذا كان مبدأ تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لا يتعارض تنفيذه مع أصحاب المحررات الرسمية

المشهورة على اعتبار أن هؤلاء يمكن لهم إثبات حقوقهم العينية العقارية، فإن أصحاب القرارات الولائية لا يملكون حقوقاً عينية عقارية حتى يمكن لهم الاستفادة من حق الامتياز مباشرة، فالمشرع بهذا يكون قد أخطأ في صياغة نص المادة 09 من نفس القانون، والتي تلزم كليهما بإيداع ملفاتهم قصد تحويل حقوقهم العقارية خلال الآجال القانونية الممنوحة في نص المادة 30 من القانون. 03/10.

كما أنه إذا قمنا بالتعمق في مضمون المادة 05 المذكورة أعلاه، لتوصلنا إلى أن أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة، لم يكونوا محل اعتبار في صلب القانون 03/10، بالرغم من أن هذا الأخير قد نص على إمكانية منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة والتابعة للأملاك الخاصة للدولة للأشخاص المذكورين في نص المادة 17 منه والتي لم تتضمن هؤلاء. فإذا كانت هذه الأراضي تمنح بالأولوية¹ حسب نص المادة 17 أعلاه، إلى المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، وفي غياب هؤلاء تمنح إلى المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراهم، وفي غياب هؤلاء أيضاً يتقدم الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرات الفلاحية وعصرنتها، فأين مكانة أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة ضمن نص المادة 17 أعلاه؟

¹ يستفيد المجاهدون وذوي حقوق الشهداء من حق الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10، بالأولوية على الأشخاص المذكورين في صلب نص المادة 17 من القانون 03/10، استناداً إلى نص المادتين 45 و 46 من قانون المجاهد والشهيد، رقم 07/99، المؤرخ في 05/04/1999، ج.ر. العدد 25 لسنة 1999، وأكد أيضاً على أولوية هؤلاء قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 15/11/2005، تحت رقم 020195، المجلة القضائية لمجلس الدولة، العدد 08، لسنة 2006، منشورات الساحل، الذي جاء في إحدى حثياته " فئة المجاهدين وذوي حقوق الشهداء تستفيد من امتيازات استثنائية بحكم التشريع أو التنظيم كالانتفاع بأراضي فلاحية".

لذا كان على الأقل أن تحض هذه الفئة باهتمام المشرع كالنص على مرتبة لها ضمن الأشخاص المذكورين في المادة أعلاه، أو أن تعمل على إصدار التعليمات الوزارية المشتركة بخصوص تسوية وضعية هؤلاء في أقرب الآجال للحد من النزاعات من جهة، ولطمأنة هؤلاء على مراكزهم القانونية من جهة أخرى.

الفرع الثاني: جزاء عدم إيداع ملفات التحويل.

لقد بين القانون 03/10، والمرسوم التنفيذي له الجزاء القانوني المتخذ ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية الذين لم يتقدموا بإيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الآجال المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03/10، ويتمثل في إسقاط الحقوق العينية العقارية لهؤلاء، ولا يترتب هذا الجزاء إلا بعد أن يتم إعدار أعضاء المستثمرات الفلاحية وورثتهم بإيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أولاً: إعدار أعضاء المستثمرات الفلاحية.

إن عدم إيداع طلب التحويل الحقوق العينية العقارية خلال المدة المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03/10¹ وبعد الإعدارين المتباعيين بشهر واحد والموجهين لأعضاء المستثمرة الفلاحية، يعتبر في نظر القانون تخلي عن الحقوق العقارية مما يترتب عن ذلك إسقاط هذه الحقوق بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية تطبيقاً لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، والمادة 30 من القانون 03/10.

ويهدف الإعدار الموجه بطلب المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأعضاء المستثمرات الفلاحية إلى التنبيه والتحذير على ما سيحدث لاحقاً بعد انقضاء المدة المحددة في الإعدار إذا لم يمثل هؤلاء إلى الطلب الذي تضمنه.

¹ المادة 30: يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورون في المادة 5 أعلاه، أجلاً مدته ثمانية عشر (18) شهراً، ابتداءً من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، و بعد إعدارين متباعيين بشهر واحد (1) يثبتهما محضر قضائي يطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم، متخلين عن حقوقهم.

و في هذه الحالة، تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية، الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية و بمنح حق امتيازها طبقاً لأحكام هذا القانون.

وحتى يكون تبليغ الإعدار صحيحا وله الطابع الرسمي في مواجهة المستفيدين وورثتهم، أوجب المشرع تبليغه وتنفيذه من طرف محضر قضائي وفقا لأحكام المادة 30 من القانون 03/10، والمواد من 406 إلى 414 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

والأصل في التبليغ الرسمي أن يتم شخصيا حسب نص المادة 408 منه، كأن يكون الإعدار موجها إلى عضو المستثمرة الفلاحية شخصيا، فيكفي أن يستلم هذا الأخير نسخة منه مع إثبات ذلك في محضر المحضر القضائي.

كما يمكن أن يكون الإعدار موجها باسم المستثمرة الفلاحية ممثلة في رئيسها، فيعتبر في هذه الحالة التبليغ الرسمي شخصيا، إذا استلم محضر التبليغ ممثل أعضاء المستثمرة الفلاحية المعين باتفاق منهم.

وإذا تعذر التبليغ الرسمي شخصيا لأسباب تحول دون ذلك، أجاز القانون لصاحب المصلحة أن يلجأ إلى بدائل أقرها المشرع من خلال المواد 410 إلى 415 من نفس القانون لمعالجة مانعين متصلين إما بالشخص المطلوب تبليغه، أو بالموطن.²

فبالنسبة للمانع المتصل بالمستفيد أو ورثته، نجد مثال ذلك أن عضو المستثمرة يكون في وضعية تمنعه من استلام التبليغ كغيابه مثلا، فيعد التبليغ صحيحا إذا تم في موطنه الأصلي، أي في مقر سكنه، ويكفي أن يستلم التبليغ أحد أفراد عائلته المقيمين معه، أو أن يتم التبليغ في موطنه المختار شريطة أن يكون الشخص الذي تلقى التبليغ متمتعا بالأهلية، وإلا كان التبليغ قابلا للإبطال.³

ويمكن أيضا أن يكون المستفيد في مؤسسة عقابية، فحبسه لا يمنع من تبليغه بالإعدار، ويكفي أن يتم في مكان حبسه ليكون صحيحا حسب نص المادة 413 من القانون 09/08 .

وإذا رفض عضو المستثمرة الفلاحية أو ورثته استلام محضر التبليغ الرسمي، أو رفض التوقيع عليه، أو وضع بصمته، فيعد المحضر القضائي محضرا بذلك، وترسل له نسخة من التبليغ الرسمي برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام، ويعتبر التبليغ الرسمي في هذه الحالة بمثابة التبليغ الشخصي، ويحسب الأجل من تاريخ الختم البريدي.¹

¹ القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25/02/2008، ج.ر. العدد 21 لسنة 2008

² بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغداددي، الجزائر، سنة 2009، ط/1، ص 31.

³ بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 317.

أما بالنسبة إلى المانع المتصل بالموطن، فنجد مثلا أن المستفيد أو ورثته في حالة الوفاة، لا يملك موطننا معروفا وقت التبليغ، فهنا يجزر المحضر القضائي محضر بكل الإجراءات التي قام بها والتي تضمن عدم وجود موطن معروف للمستفيد، وفي هذه الحالة يتم التبليغ الرسمي بتعليق نسخة منه بلوحة الإعلانات بمقر المحكمة ومقر البلدية التي كان له آخر موطن فيها، وعلاوة على ذلك ترسل نسخة من محضر التبليغ برسالة مضمنة مع الإشعار بالوصول إلى آخر موطن للمستفيد، ويثبت الإرسال المضمون والتعليق بختم مركز البريد، أو تأشيرة رئيس أمناء الضبط بحسب الحالة، ويعتبر التبليغ بهذه الطريقة بمثابة التبليغ الشخصي تطبيقا لنص المادة 412 من القانون 09/08.

إذا لم يمثل أعضاء المستثمرات الفلاحية أو ورثتهم للطلب الذي تضمنه الإعذار الموجه إليهم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والممثل في إيداع ملفات التحويل أمام هذا الأخير فإن المدير الولائي للديوان، يقوم للمرة الثانية بإعذارهم على أن يتم بعد انقضاء شهر واحد فقط من تاريخ التبليغ الشخصي للإعذار الأول، وهنا لا يبقى لأعضاء المستثمرات الفلاحية سوى الاختيار بين إيداع ملفات التحويل في أقرب الآجال الممكنة، وإلا اعتبروا متخلين عن حقوقهم، وفي هذه الحالة يتم إسقاط الحقوق بموجب قرار من الوالي.

ثانيا: إسقاط الحقوق العينية بموجب قرار من الوالي.

إعمالا بنص المادتين 30 من القانون 03/10، والمادة 09 من المرسوم التنفيذي له، فإن عدم قيام عضو المستثمرة الفلاحية بإيداع ملف التحويل خلال 18 شهرا وبعد الاعذارين الموجهين له، يعتبر في نظر القانون متخليا عن حقوقه العقارية، مما يستوجب إسقاط حقه بموجب قرار يصدره الوالي ينشر هذا الأخير في المحافظة العقارية.

ولعل الغاية من شهر هذا القرار في مفهوم المادة 09 أعلاه، هو انتقال الحقوق العينية العقارية التي تم إسقاطها على المستفيدين أو ورثتهم إلى الدولة، بحيث لا يمكن بعد إشهار هذا القرار في المحافظة العقارية أن يحتج أعضاء المستثمرات الفلاحية الذين لم يحترموا الآجال القانونية في إيداع ملفاتهم بحقوقهم العينية العقارية التي تم إسقاطها من طرف الوالي المختص إقليميا، أمام الجهات القضائية المختصة بمناسبة استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية والأموال السطحية التابعة لها.

¹ أنظر المادة 411 من قانون 09/08.

غير أن تطبيق أحكام المادتين السابقتين، تستعص على بعض الحالات التي أغفلها المشرع أثناء ترتيب هذا الجزء من خلال نص المادة 09 من القانون رقم 03/10.

ففيما يخص إنهاء العلاقة العقدية لأعضاء المستثمرة الفلاحية، حسب نص المادتين يستوي الجزء على كل عضو في مستثمرة فلاحية حائز عقد رسمي مشهر، أو قرار من الوالي، وبمعنى آخر، هل يمكن للوالي إسقاط حق عيني عقاري مكرس بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر في المحافظة العقارية، إضافة إلى إسقاط الحقوق المكرسة بموجب قرار من الوالي؟.

فإذا أخذنا بهذا الحكم على إطلاقه، نجده يتعارض مع نص قانوني آخر ساري المفعول، قد بين من خلال أحكامه الهيئة المختصة بإسقاط الحقوق.

فبالنسبة للمستثمرات التي تحوز على قرار الوالي، وإعمالاً بأحكام المادة 06 من الأمر 26/95 المعدل والمتمم للقانون 25/90، فإن الوالي هو المختص إقليمياً ويملك الصلاحية فبسقوط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات تسجيل وشهر عقاري، وأكدت على هذا الحكم القرارات الصادرة عن مجلس الدولة، نذكر منها القرار رقم 003535، المؤرخ في 09 جويلية 2001¹ والقرار تحت رقم 7764، المؤرخ في 04 فبراير 2003²، والقرار رقم 007260 المؤرخ في 10 فبراير 2004³ حيث جاء في حيثيات هذا الأخير ما يلي " ... حيث أن المستأنف عليهم استفادوا من وعاء عقاري بموجب قرار التخصيص الولائي في 1988/04/08.

حيث أنه لم يتم شهر عقد تأسيس المستثمرة الفلاحية لدى المحافظة العقارية ولم تنصب في شكل عقد إداري كما تنص على ذلك المادة 12 من القانون 19/87.

حيث أن المدعين المستأنف عليهم كانوا قد طلبوا إلغاء القرار الولائي المؤرخ في 1996/02/04 عن والي الجزائر، والذي كان قد ألغى قرار استفادتهم.

¹ مجلة مجلس الدولة، العدد 01، لسنة 2002، ص 128

² مجلة مجلس الدولة، العدد 03، لسنة 2003، ص 141.

³ مجلة مجلس الدولة، العدد 05، لسنة 2004، ص 221.

لكن حيث أن مقرر والي ولاية الجزائر، لا يخالف القانون ولا يتجاوز السلطة، وأن الوالي المختص إقليميا يملك صلاحية إسقاط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات تسجيل وشهر عقارين، وذلك طبقا للمادة 06 من الأمر 26/95 ... ".
فالمبدأ المقرر قانونا وقضاء، أن الوالي يكون في حالة انعدام عقد إداري مشهر مختص للنطق بسقوط حقوق المستفيدين، وبهذا يمكن القول بأن إسقاط الحق بموجب قرار من الوالي يكون في حالة حيازة عضو المستثمر على قرار من الوالي يفيد استفادته من الانتفاع بالأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

أما في حالة حيازة المستثمرين لعقود إدارية مسجلة ومشهورة بالمحافظة العقارية، فإن هذا الإجراء مخالف للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون الإداري، ذلك أن الوالي لا يحق له أن ينهي العلاقة العقدية بإسقاط حق مكتسب تطبيقا لمبدأ الحقوق المكتسبة، فالقاضي وحده له الحق في فسخ هذا العقد، وبإسقاط الحقوق العينية العقارية في المستثمرة يكون بناء على الدعوى التي يرفعها إليه الوالي المختص إقليميا، ولقد أكد على هذا المبدأ القرار الصادر عن مجلس الدولة، تحت رقم 014397، المؤرخ بتاريخ 01 فبراير 2005،¹ والقرار الصادر عن المحكمة العليا، تحت رقم 399559، المؤرخ في 11 أبريل 2007.²

وبالتالي نجد أن نص المادة 09 من المرسوم 326/10، تتوافق في أحكامها مع نص المادة 06 من الأمر 26/95 بالنسبة لإسقاط حق الاستفادة الذي يجوز قرار الوالي فقط، وتتعارض في حكمها بالنسبة لعضو المستثمرة الذي يجوز عقدا إداريا مسجلا ومشهر بالمحافظة العقارية، الأمر الذي قد يؤدي بالمستفيدين المخاطبين بهذا القرار إلى اللجوء مباشرة إلى القضاء للطعن في هذا القرار لعدم شرعيته، مؤسسين دفاعاتهم في ذلك على أحكام المادة 06 أعلاه، طالما أن هذا الأمر ساري المفعول ولم يتم تعديله أو إلغاؤه، وهو نتيجة متوقعة طالما أن هذا المشرع لم يفرق بين الحالتين.

ثم هل يعقل أن يكون جزاء الفئة التي وفّت بكافة التزاماتها في ظل القانون 19/87، هو إسقاط حقها مثلها مثل الفئة التي تخلت عن خدمة الأرض؟ يبدو أن المشرع لم يفرق بين الحالتين ورتب نفس الجزاء على الفئتين، بدليل أنه اعتبر كل من لم يقدم ملف التحويل في الآجال القانونية الممنوحة متخليا عن حقوقه العينية العقارية مما يؤدي إلى إسقاطها بموجب قرار من الوالي، وهو الحكم المنصوص عليه في المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 والمادة 30 من القانون 03/10.

¹ مجلة مجلس الدولة، العدد 07، لسنة 2005، ص 157.

² مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، جزء 3، قسم الوثائق 2010.

وبالتالي نجد بأن هذا الحكم لا ينطبق على الفئة الأولى، لأن التحلي يقصد به الإهمال والترك، أو الاستغناء عن الحق، فإذا رفض العضو الذي وفي بكافة التزاماته في ظل القانون السابق من تقديم ملفه لا يعد متخليا عن حقه، بل متمسكا بحقه الدائم الذي اكتسبه بطريقة قانونية،¹ فليس من المعقول وليس من العدل أن نتخذ بشأنه الإجراء المنصوص عليه في المادتين السابقتين، لأن هذا الإجراء قد يزعزع من ثقة الفلاح اتجاه الدولة التي طالما انتهجت أساليب متنوعة في منح أراضيها.

فبعد أن كانت الأراضي تمنح في شكل حق انتفاع غير محدد المدة بموجب الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30،² والمتعلق بالتسيير الذاتي للفلاحة، ثم إلى حق انتفاع مؤبد بموجب قانون الثورة الزراعية رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08،³ إلى انتفاع دائم في ظل القانون 19/87، ليرسى بها المطاف من خلال القانون 03/10، إلى أن يكون استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها بموجب حق امتياز مؤقت.

فكيف يمكن لأحكام القانون 03/10، إرغام أصحاب العقود الإدارية المتضمنة حق الانتفاع الدائم المكتسب بمقتضى القانون، مسجلا ومشهرا في المحافظة العقارية، من تحويل هذا الحق العيني الدائم إلى حق مؤقت، وإلا اعتبروا متخلين عن هذه الحقوق؟، خصوصا إذا علمنا أنه لا يمكن الأعمال بمبدأ عدم رجعية القانون أمام هؤلاء.

لأن الأصل في سيران القاعدة القانونية وفق نص المادة 02 من القانون المدني المعدل والمتمم إنه إذا ألغيت قاعدة تشريعية، وحلت محلها قاعدة تشريعية أخرى، أن القاعدة الجديدة تسري من يوم نفاذها، فتحكم ما يقع في ظلها،⁴ والقاعدة القديمة يقف سريانها ابتداء من تاريخ إلغائها، فما يكون قد نشأ من وقائع أو تصرفات قانونية وما ترتب من آثار في ظل القاعدة القديمة، يظل خاضعا

¹ د. بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10، محاضرة وزعت على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاة، دفعة 2010/2011

² الأمر رقم 653/68، ج.ر العدد 15 لسنة 1969، الملغى بموجب المادة 47 من القانون 19/87، والمذكور سابقا.

³ الأمر رقم 73/71، ج.ر العدد 97 لسنة 1971، والملغى بموجب المادة 75 من القانون 25/90، المتعلق بالتوجيه العقاري، المذكور سابقا.

⁴ محمد سعيد جعفرور، مدخل إلى العلوم القانونية، الوجيز في نظرية القانون، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004، بدون طبعة، ص

لحكمها ولا ينسحب تطبيق القاعدة الجديدة، وهذا إعمالاً بمبدأ عدم رجعية التشريع الجديد، بمعنى عدم مساسه بالحق المكتسب في ظل القانون القديم.¹

غير أن هذا المبدأ ليس مطلقاً، إذ يجوز تطبيق التشريع الجديد على الماضي، ولو كان هذا التطبيق ما يمس الحق المكتسب، شرط النص الصريح على الرجعية، وهو الرأي المتفق عليه فقهما من طرف النظرية التقليدية والحديثة، في مسألة تنازع التشريعات من حيث الزمان، ودليلهم في ذلك أنه إذا كان مبدأ عدم رجعية التشريع يقيد القاضي، بحيث لا يجوز له مطلقاً أن يخرج عليه، فيطبق التشريع الجديد على الماضي، إلا إذا تضمن هذا التشريع نصاً يجيز له ذلك، وهو لا يقيد المشرع الذي يجوز له أن يخرج على هذا المبدأ، فيقرر انسحاب التشريع على الماضي، إذا رأى أن دأعي المصلحة العامة تتطلب ذلك، بحيث تصبح الرجعية حينئذ ضرورة تفوق ضرورة استقرار المعاملات.²

ولما كان النص على انسحاب التشريع الجديد إلى الماضي استثناءً من مبدأ عدم الرجعية، فيجب إذن أن يتضمن هذا التشريع نصاً يقضي صراحةً بسرئانه على الماضي، فإن خلى هذا التشريع من هذا النص، فإن تطبيقه بأثر رجعي يعد مساساً بحقوق مكتسبة في ظل التشريع القديم.³

وبالرجوع إلى القانون 03/10، لاسيما مادته الثانية، نجد أنه قد أقر من خلالها صراحةً على رجعية القانون بأثر رجعي، وهذا ما يستنتج من نصها التالي: " يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 ... "

ومع كل هذا، كان على المشرع على الأقل أن يميز بين الذي استغل الأراضي الفلاحية أحسن استغلال، وبين الذي أهملها، بحيث يملك الفئة الأولى هذه الأراضي الفلاحية بالتنازل عنها من طرف الدولة، أو أن يبقى القانون 19/87 ساري المفعول بالنسبة لهذه الفئة التي بينت على أرض الميدان بأنها تستحق كل التقدير والتشجيع وليس تحويل حقها الدائم إلى حق مؤقت.

¹ محمد سعيد جعفرور، المرجع السابق، ص 245

² محمد سعيد جعفرور، نفس المرجع، ص 251

³ محمد سعيد جعفرور، المرجع السابق، ص 251، 252.

أما الفئة الثانية فنطبق عليها أحكام القانون الجديد، وبهذا يكون لدينا أسلوبان في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، أسلوب منح حق الانتفاع الدائم الذي يبقى للفئة الأولى، وأسلوب منح حق الامتياز الذي يكون للفئة الثانية، وبالنتيجة نعمل على كسب ثقة الفلاح من جهة، وزرع روح المبادرة الايجابية في أواسط الفئة الثانية من جهة أخرى.

كما نجد حالات خاصة لا يمكن أن نطبق عليها أحكام المادة 30 من القانون 03/10 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي له، وذلك لمطالبات الظروف الخارجة عن إرادة بعض المستفيدين من أحكام القانون 19/87، فإذا كان القانون الجديد يلزم كل عضو في مستثمرة فلاحية من إيداع ملفه لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز خلال فترة محددة وإلا اعتبر متخلياً عن حقه العيني العقاري، فما حكم القانون إذن بالنسبة إلى المستفيد الغائب والمفقود، والمتوفى من غير وارث؟.

وهل يعد هؤلاء متخليين فعلاً عن حقوقهم العينية العقارية في حالة عدم إيداعهم ملفات التحويل، وتسحب حقوقهم بموجب قرارات ولائية إدارية؟¹

هذا الربط غير سليم ومجحف في حقوقهم، ولا يمكن تطبيق أحكام المادتين السابقتين، بل لابد من إتباع إجراءات منصوص عليها في القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية² المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، والمرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة والعامة³ المعدل والمتمم، والقانون رقم 11/84، المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة⁴ المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005،⁵ خاصة المادتان 109 و110، حسب كل حالة ويمكن توضيح ذلك في ما يلي:

¹ د/ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة طبقاً للقانون 03/10، محاضرة وزعت على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاة، دفعة 2010/2011، المرجع السابق.

² القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر العدد 52، لسنة 1990 والمذكور سابقاً

³ المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في 23/11/1991، المحدد لشروط إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة والعامة، ج.ر العدد 60، لسنة 1991 المذكور سابقاً.

⁴ القانون رقم 11/84، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، ج.ر العدد 24، لسنة 1984.

⁵ القانون رقم 02/05، المؤرخ في 27/02/2005، ج.ر العدد 15، لسنة 2005.

1- الإجراءات المتبعة ضد وريثة المستفيد:

حق الانتفاع الدائم في ظل قانون 19/87، ينتقل إلى الورثة الذكور والإناث وعندما يتخلون عن حقوقهم العقارية لا تطبق عليهم أحكام المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 بل أحكام المادة 53 من قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ومفادها أنه إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية العقارية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية، ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال التركة وفق المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية. وتدرج الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذلك الإرث.

إذن نلاحظ باستقراء هذه المادة أنه من أجل إثبات التخلي عن حقوق العينية العقارية الموروثة لصالح الدولة، يجب إتباع إجراءات قضائية تطالب فيها الدولة بأحقيتها في هذه الأموال.

وأساس مطالبة الدولة بهذه الأموال على اعتبار أنها تركة مهملة من طرف الورثة، هو نص المادة 773 من القانون المدني المعدل والمتمم، ومفادها " تعتبر أملاك الدولة جميعا أملاك الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث، أو الذين تهمل تركتهم ".

وبالرجوع إلى نص المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91، فإن الوالي هو المختص بمتابعة الإجراءات القضائية فيما يخص هذا النوع من الأموال، وأكدت على ذلك الفقرة الثانية من المادة 184 من نفس المرسوم التنفيذي، فالأصل العام أن الوزير المكلف بالمالية هو الذي يمثل الدولة في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية،¹ غير أن هذا الأخير أسند هذا الاختصاص للوالي عندما يتعلق الأمر بالأملاك لوطنية الواقعة في ولايته.

¹ أنظر المادة 10 من القانون 30/90 والمادة 183 من المرسوم التنفيذي 454/91

وعليه يتعين على الوالي المختص إقليميا أن يودع عريضة لدى الجهات القضائية المختصة التي توجد فيها أملاك التركة المتروكة (الشاغرة) أمام المحاكم العادية، أي القضاء العقاري، رغم أن الدولة طرف في النزاع استنادا لنص المادة 53 من القانون 30/90،¹ ويطلب فيها التخلي، وكذا تعيين حارسا قضائيا على الأموال المتروكة، غير أن التسليم الفعلي للأموال لا يكون إلا بعد استصدار حكم قضائي يعلن الشغور،² ومن تم إدراجها في أملاك الدولة الخاصة، وللدولة أن تتصرف فيها فيما بعد عن طريق منحها بموجب عقود امتياز حسب مقتضيات أحكام القانون 03/10.

2- الإجراءات المتبعة ضد الغائب والمفقود:

المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه، ولا يعرف حياته من موته، ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم قضائي، أما الغائب فهو الذي منعه ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته، أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة وكيل لمدة سنة، وتسبب غيابه في ضرر للغير.³

وحسب ما هو معلوم، لقد عرفت الجزائر فترة سوداء طويلة عشرة سنوات راح ضحيتها العديد من الجزائريين والجزائريات، الكثير منهم اعتبر غائبا أو مفقودا، وقد يكون من بين هؤلاء المفقودين مستفيدين من مستثمرات فلاحية، فما حكم القانون في مواجهة هؤلاء؟⁴ إذا تبين بعد إتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03/10، بأن المستفيد هو مفقود أو غائب، نطبق في هذه الحالة أحكام المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91،¹ مع اتخاذ التدابير المقررة في المادة 111 من قانون الأسرة.

¹ يرى الأستاذ حمدي باشا عمر أن النزاعات المتعلقة بالأموال الوطنية الخاصة للدولة أخضعها القانون صراحة للمحاكم العادية، ذلك أن الاجتهاد الفرنسي يفرق بين الدومين العام والخاص، فالأول يخضع في تسييره لقواعد الحماية المقررة للمال العام، أما الثاني فيخضع لقواعد القانون الخاص، وانعكس هذا التمييز كذلك على مستوى الاختصاص، فبينما تخضع المنازعات المتعلقة بالدومين العام إلى القضاء الإداري، تخضع المنازعات المتعلقة بالدومين الخاص إلى القضاء العادي، مع بعض الاستثناءات المتعلقة باختصاص المحاكم الإدارية.

² يجاوي اعمر، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004، ط/ الأولى، ص 70.

³ المادة 109 و 110 من ق أ ج رقم 02/05.

⁴ د. برقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10، محاضرة وزعت على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاء، دفعة 2010/2011، المرجع السابق.

وبهذا يمكن للدولة عن طريق الوالي المختص إقليميا أن ترفع إلى القضاء دعويين، دعوى طلب الحكم بالفقد أو لا، أمام الجهة القضائية المختصة، على أن تتضمن العريضة الافتتاحية هوية المستفيد الذي يفترض بأنه غائب أو مفقود مع بيان الشروط المنصوص عليها في المادتين 109 و110 من قانون الأسرة، ويجب أن تتضمن طلبات العريضة الحكم بالفقد وتعيين إدارة أملاك الدولة مقدما لتسيير أموال المفقود وفقا للمادة 111 من قانون الأسرة دائما، نشر هذا الحكم، بيان المدة التي يرفع خلالها طلب الحكم بموت المفقود.

وبعد أن يصبح الحكم نهائيا لصالح الدولة، تشرع إدارة أملاك الدولة في تسيير أموال المفقود في حدود ما يسمح به الحكم القضائي، ترفع دعوى طلب الحكم بموت المفقود في الآجال التي يحددها القاضي في حكم الفقد، والقاضي لا يحكم بموت المفقود إلا بعد انقضاء الميعاد المقرر في المادة 113 من قانون الأسرة، تحسب اعتبارا من تاريخ نشر الحكم الذي قضى بالفقد.

وبعد وُن يصبح حكم موت المفقود نهائيا، تأول التركة إلى الدولة في حالة انعدام الوارث، أو إلى ورثة المستفيد المتوفى حكما، وهذا إما أن يباشروا إجراءات تحويل الحقوق العينية العقارية، أو أنهم يتخلون عنها لصالح الدولة.

3- الإجراءات المتبعة في حالة انعدام الوارث:

إذا توفي المستثمر صاحب الامتياز ولم يترك ورثة، تطبق عليه أحكام المادة 51، من قانون 30/90 والتي تنص على ما يلي " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو متوفى مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة. ويترتب عن الحكم، بعد أن يصبح نهائيا تطبيق نظام الحراسة القضائية.

وبعد انقضاء الآجال المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح بانعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها " .

¹ المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في 1991/11/23، المحدد لشروط إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة والعامّة المعدل والمتمم بموجب المرسوم

التنفيذي رقم 303/93، ج.ر العدد 60، السنة 1991.

إذن واستنادا إلى نص المادة أعلاه، وعلى اعتبار أن أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث تعد أموال شاغرة في مفهوم المادة 773 من القانون المدني المعدل والمتمم، وبالتالي يحق للدولة تملكها وإحاقها بأموالها الخاصة، بعد إتباع إجراءات قانونية في ذلك تتمثل في التحقيق والبحث عن الورثة ثم استصدار حكم لانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية، وأخيرا إعلان الشغور وتسليم التركة.¹

وعليه وقبل أن تطالب الدولة بالأموال المتروكة التي ليس لها وارث أمام القضاء، لا بد لها أن تقوم بإجراء تحقيق قصد البحث والتحري عن الورثة، فبعد إعلام الوالي بمقتضى المادة 88 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 454/91، عن وجود أموال بدون صاحب، يقوم الوالي بتبليغ مديرية أملاك الدولة ويطلب منها القيام بتحقيق أولي حول طبيعة الأموال المتروكة محل الشغور.

والقيام بإجراء التحقيق يكون من اختصاصات المفتشيات الفرعية التابعة للمديرية تحت الوصاية المباشرة للمدير، وبعد إجراء المفتشية للتحقيق يطلع المدير على ملف التحقيق الذي يبين أصل وطبيعة الأموال المتروكة، ثم يقوم المدير برفع التقرير وملف التحقيق إلى الوالي، ويمكن لهذا الأخير أن يطلب من المدير التكفل بالأموال المتروكة مؤقتا أثناء التحقيق الأولي، وهذا لغرض الحراسة وقصد المحافظة عليه.

وبعد اطلاع الوالي على ملف التحقيق، فإذا أن تكون نتيجة التحقيق إيجابية، أي وجود ورثة للأموال المتروكة، وإما أن تكون النتيجة سلبية، أي تكون الأموال شاغرة.

وعادة ما تتم إجراءات البحث والتحري عن طريق نشر إعلانات في الجرائد، وفي حالة عدم وجود اعتراض عن موضوع الإعلان تقوم الدولة برفع دعوى قضائية بواسطة ممثلها القانوني وهو الوالي طبقا لنص المادة 111 من المرسوم رقم 63/76² والتي تنص على ما يلي " تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي...".

وكذلك طبقا لنص المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 التي تنص على ما يلي " عملا بالقانون يطالب والي الولاية التي توجد فيها أملاك التركة الشاغرة، باسم الدولة أمام الجهات القضائية المختصة بحق الدولة في وراثة تلك الأملاك ".

¹ يحيوي اعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، بدون طبعة، ص 67.

² المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وإقامة الدعوى تكون بعريضة تودع أمام أمانة ضبط المحكمة المختصة التي يوجد بها الأموال المتروكة، مرفقة بالوثائق التي تثبت قيام الإدارة بالبحث والتحري عن الورثة، يطالب فيها الوالي بالترخيص لإدارة أملاك الدولة بإعداد الجرد والتسيير لمؤقت للتركة وممارسة كل الحقوق والدعاوى المرتبطة بها، تحديد الأجل الممنوح للوالي لطلب إعلان الشغور،¹ نشر النيابة مستخرج الحكم المراد النطق به في الصحافة.²

إذا تبين للقاضي المختص عدم وجود الورثة، يصدر حكما بانعدام الورثة، ويعين الدولة بواسطة ممثلها القانوني كحارس قضائي على الأموال المتروكة، استنادا إلى نص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 ومفادها " يترتب على الحكم التصريحي الذي يثبت شغور تركة الأملاك العقارية التي يتركها الهالك، تطبيق الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الآجال المقررة في القانون. وبعد انقضاء الآجال المقررة قانونا عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة، يصرح القاضي بالشغور وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة، وتثبت إدارة الأملاك الوطنية تحويل ملكية العقار المعني للدولة، وتدججه في الأملاك الخاصة بالدولة".

واستنادا إلى نص المادة 3/8 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 02 مارس 1991،³ فإن مديرية أملاك الدولة في الولاية هي التي تقوم بتسيير هذه الأموال، بعد أن تدمج ضمن أملاكها الخاصة.

من خلال ما سبق يتضح لنا جليا أن القانون 03/10 لم يتطرق إلى الحالات المشار إليها، ولم يبين الحكم المتخذ بشأنها، ولهذا كان من المفروض على المشرع قبل إصدار أي قانون أن يتعمق في دراسته من حيث جميع المسائل التي يمكن أن تطرح بشأنها تساؤلات يصعب إيجاد الحل المناسب لها أمام الافتراضات المقترحة، سواء من رجال القانون أو رجال القضاء أو الباحثين .

¹ حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، سنة 2003، المرجع السابق، ص 224.

² Instruction général relative à la gestion et à l' administration des biens du domaines public du l'état, N° 01043 du 07/03/1989, émanant deu ministère des finance, direction des affaires domaniale et foncières.

³ المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأحكام الدولة والحفظ العقاري، ج.ر. العدد 10، لسنة 1991.

الباب الثاني: أحكام الإمتياز في مجال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في

القانون 03/10.

ينشأ الحق العيني العقاري بناء على تصرف قانوني يجمع بين الدولة ممثلة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة والمستثمر صاحب الامتياز من جهة مقابلة، و أهم أثر يتمخض عنه هذا التصرف هو إنتاجه لحق عيني عقاري يرد على مجمل الأراضي الفلاحية الممنوحة على سبيل الاستغلال وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها¹، وهو ما اصطلح على تسميته بحق الامتياز. وقد وضع المشرع طرق اكتساب هذا الحق وحصرها في طريقتين، إما بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز بناء على المادة 30 من القانون 03/10، أو عن طريق اكتسابه بصورة أصلية.

ويرتب عقد الامتياز الممنوح بموجب هذا العقد للمستثمر حق استغلال الأرض الفلاحية الممنوحة وملحقاتها، ويرافق هذا الحق المشار إليه سلسلة من الحقوق القانونية الأخرى التي هدف المشرع من وراء سنها إعطاء المستثمر كافة الضمانات اللازمة، والتي من شأنها السماح له باستغلال أمثل للأرض وتحسين منتوجيتها، في حين يوازي هذه الحقوق مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز والتي كان يرمي المشرع من خلالها إلى تلافي زلات النظام القديم والحد من التلاعبات التي مست العقار الفلاحي في ظله.

ولم يكتفي المشرع بذلك، بل أتبعه بمجزئات يردع بها كل مستثمر خالف ما جاء به القانون 03/10 ومرسومه التنفيذي 326/10 ودفتر الشروط الملحق به، ولقد جاءت لتثري مجموعة الأحكام الأخرى المنصوص عليها في القوانين ذات الصلة.

إلا أنه قد ينجر عن تطبيق هذا النظام الجديد مجموعة من النزاعات سواء تلك التي ورثها عن نظام الانتفاع الدائم، أو تلك التي ظهرت بعد صدوره ودخوله نطاق التنفيذ، مما تدفعنا لطرح التساؤل عن الجهة القضائية التي يوكل إليها الاختصاص للنظر في هذه الخصومات التي يتحمل أن تثور بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة، أو بين المستثمرة الفلاحية نفسها والغير.

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 69.

وقد ارتأينا من خلال هذا الباب التطرق إلى مجموعة من النقاط يمكن أن نلخصها في عنوانين كبيرين، الأول عنوانه بآثار عقد الامتياز الفلاحي، وسنلج فيه مضمون حقوق والتزامات طرفي عقد الامتياز، " الفصل الأول" أما الثاني فسنعرضه للمنازعات الناشئة عن تنفيذ بنود عقد الامتياز والجهات القضائية التي يوكل لها حق النظر والفصل فيها. "الفصل الثاني"

الفصل الاول: آثار الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة.

سبق القول أنه بمجرد استكمال شكلية التسجيل والشهر لعقد الامتياز، يتم تسليمه بواسطة المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى المستثمر صاحب الامتياز، وعقد الامتياز شأنه شأن كافة العقود الأخرى، تترتب بإتمام إبرامه آثاراً مختلفة، تطرق إليها المشرع في القانون 03/10، كما تضمنها الملحق الثالث للمرسوم التنفيذي 10/326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بسرده لمختلف حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، غير أنه لم يتضمن حقوق والتزامات الإدارة المانحة له، وكأن عقد الامتياز الذي نظمه القانون 03/10 لا يتوفر إلا على طرف واحد، وبناء على ذلك سنقوم خلال هذا الفصل بتلخيص حقوق والتزامات صاحب الامتياز من خلال الملحق السالف الذكر، وكذا التعرض إلى حقوق والتزامات الإدارة المانحة للامتياز من خلال القانون 10/03 والمرسوم 10/326 .

المبحث الأول: آثار الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز.

إن الأثر الأول المترتب عن إتمام إجراءات التسجيل والإشهار لعقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، هو تشكيل مستثمرة فلاحية متمتعة بالشخصية المعنوية، ويقصد بالمستثمرة الفلاحية وحدة ترابية مسيرة ومستغلة على مدار السنة من طرف شخص طبيعي أو عدة أشخاص طبيعيين، وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي،¹ باستعمال الوسائل الموجودة، التي تزيد من قيمة الإنتاج وتحرض المنتجين على الاستثمار بتوظيف أموالهم وفوائدهم من الربح للنهوض بهذا القطاع الحيوي في الاقتصاد الوطني.²

وقد عرفها المشرع في المادة 46 ن القانون 16/08، بأنها وحدة إنتاجية تتكون من جملة من الأملاك المنقولة والغير منقولة، وكذا من مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة وكذا القيم الغير مادية.

¹ عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 270.

² د. بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 163.

وتعتبر المستثمرة الفلاحية، الوعاء العقاري الذي يمارس فيه المستثمر صاحب الامتياز الحقوق الممنوحة له قانونا، وبالمقابل يلتزم بمجموعة من الالتزامات، والتي سيتم التعرّج إليها في المطلبين المواليين.

المطلب الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز.

لقد منح المشرع للمستثمر صاحب الامتياز مجموعة من الحقوق، حتى يتمكن هذا الأخير من استغلال حقه بطريقة منظمة وفي المجال الذي حدده له القانون، بحيث من خلاله لا يتسبب في ضرر لغيره ولا للدولة باعتبارها الجهة المالكة للعقار الفلاحي الممنوح. وباستقراءنا لمختلف النصوص التشريعية،¹ المنظمة لحقوق المستثمر صاحب الامتياز، نستطيع تصنيفها إلى حقوق مرتبطة بالحق العيني الناشئ عن عقد الامتياز، وحقوق مرتبطة بالمستثمرة الفلاحية التي في إطارها يجد عقد الامتياز مجال تطبيقه.

الفرع الأول: الحقوق المرتبطة بالحق العيني العقاري الناشئ عن عقد الامتياز الفلاحي.

تعطي الدولة بمقتضى المادة 04 من القانون 03/10، للمستثمر صاحب الامتياز حق استغلال على الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها والمندرجة ضمن أملاكها الخاصة، لمدة أربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية. وحق الاستغلال هذا يضمن بممارسته مجموعة من الحقوق الأخرى المتفرعة عنه والتي سنحاول تبيانها في ما يلي إلى جانب بعض الحقوق الأخرى التي نص عليها المشرع بالموازاة مع هذا الحق.

أولا: حق الاستغلال.

إن المقصود بحق الاستغلال، هو سلطة استثمار الشيء والحصول على ثماره ومنتجاته، أي سلطة الحصول على ما يغله الشيء من ريع أو دخل،² ويفترض في المستثمر صاحب الامتياز حسب المشرع الجزائري أن يكون مطلعاً اطلاقاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له. ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له.

¹ نظمها المشرع في القانون 03/10 وكذلك المادة 2 من دفتر الشروط.

² رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص34.

وقد أعطى المشرع الجزائري من خلال المادتين 22 و 23 من القانون 03/10¹ للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الاستغلال المباشر والحر للأرض والأموال السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية وبشكل دائم ومستمر، ما دام أنه لا يتعارض مع أحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له وكذا دفتر الشروط، فيتوجب عليه بالتالي استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا مباشرا دائما، وذلك بإحيائها وخدمتها بجرثها وسقيها لجعلها منتجة، وذلك باستعمال كافة الوسائل الانتاجية لهذا الغرض التي من شأنها زيادة الإنتاج الفلاحي الوطني بغية تلبية الحاجات السوق الوطني ولم لا السوق الخارجي، وبالتالي تحقيق الأمن الغذائي المرجو الذي يعتبر عنصر أساسي في الاستقلال الاقتصادي.²

ومن خلال قراءة متأنية للمادتين 12 و 13 من القانون 03/10، يتبين لنا أن حق الاستغلال يمتاز بخصائص فهو قابل للتنازل والرهن والتوريث، مما يستدعي دراسة كل خاصية من هذه الخصائص.

1- التنازل عن حق الاستغلال.

أورد المشرع الجزائري هذه الخاصية من خلال المادة 13 من القانون 03/10 وقد منح فيها الحق لصاحب الإمتياز الحق في التنازل عن حق استغلال الأرض الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها للغير،³ شريطة أن لا يكون التنازل إليه من الأشخاص الذين

¹ المادة 22 : يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا. عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم ولا سيما منها :
- طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية .
- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية.
- توزيع واستعمال المداحيل.

المادة 23: يجب القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأموال السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها، بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به ولأحكام هذا القانون وكذا للبنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط المذكور في المادة 4 أعلاه ، والالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في المادة 22 أعلاه

² المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326/10 المذكور أعلاه.

³ المادة 13 من القانون 03/10: " يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والحجر، طبقا لأحكام هذا القانون "، والمادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10.

سبق وأن تم إسقاط حقوقهم في ظل قانون 19/87، أو الذين ألغيت قرارات استفادتهم، أو الذين كان لهم سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني.¹

ويكون التنازل عن هذا الحق بمقابل أو بدونه، لأن التنازل المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه قد جاء عاما لا تخصيص فيه، وبالرجوع إلى نص المادة 14 من نفس القانون، نجد أن المشرع قد خصص التنازل الذي يكون بدون مقابل، بمعنى أن الأصل العام أن يتم التنازل بمقابل، واستثناء بدون مقابل الذي لا يتم إلا بتوافر شروط محددة، وعلى هذا الأساس نكون أمام حالتين من التنازل² وهما:

أ-التنازل بدون مقابل: تنص المادة 14 من القانون 03/10 على ما يلي " يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز، و/أو بلوغ سن التقاعد ".

وبهذا يمكننا القول أن المشرع اشترط بأن يكون التنازل بدون مقابل يتم فقط لأحد ذوي حقوق المستفيد، ويقصد بهم الخلف أو ذوي القرية، ويقصد بمؤلاء في مفهوم المادتين 32 و33 من القانون المدني المعدل والمتمم، كل من له علاقة قرابة مباشرة بالمستفيد والتي تربط الأصول بالفروع.

ويتم التنازل مجانا من طرف المستثمر إلى أحد ذوي الحقوق في إطار رسمي، عند وجود حالتين حددهما المشرع على وهما:

¹ المادة 7 من القانون 03/10: " يقضى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 2 أعلاه أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء، الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم. تؤجل معالجة حالات الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة، إلى غاية إصدار الحكم النهائي ".

المادة 19 من القانون 03/10: " لا يمكن لأي كان وبأي صفة كانت، اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني ".

² كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 141.

- حالة بلوغ سن التقاعد، وقد حدد المشرع الجزائري السن بستون سنة وهذا من خلال المادة 06 من القانون 12/83 المؤرخ في 02 جويلية 1983 المتعلق بالتقاعد،¹ المعدل والمتمم بالقانون رقم 03/99 المؤرخ في 22 مارس 1999.²

- حالة عجز المستفيد الذي يحول دون استغلال الأراضي الفلاحية وممارسة نشاطه الفلاحي عليها بصفة شخصية ومباشرة، وإن كان المشرع بين في ظل أحكام القانون 19/87 من خلال المادة 27 منه نوع العجز المقصود ونسبته وكيف يتم إثباته، إلا أنه لم يبين لنا ذلك من خلال نص المادة 14.

وعلى كل، فالمستفيد الذي بلغ سن التقاعد، أو كان به عجز يمنعه من القيام باستغلال الأرض، ويرغب في التنازل عن حق الامتياز بدون مقابل لأحد ذوي الحقوق ضمن الأشكال والشروط المحددة بأحكام القانون 03/10، عليه القيام ببعض الإجراءات تتمثل في إرسال طلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفق بشهادة الحالة العائلية لإثبات العلاقة العائلية بين المتنازل والمتنازل له، كذلك عقد الامتياز الأصلي، إضافة إلى نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لكلا الطرفين مصادق عليها، شهادة طبية تثبت العجز أو شهادة من الضمان الاجتماعي التي تثبت تقاضيه معاش التقاعد.

وقد أوجب المشرع عند الإنتهاء من التنازل من خلال المادة 18 من القانون 03/10، إثبات كل تغيير لصاحب حق الامتياز بموجب عقد امتياز جديد يشهر في المحافظة العقارية.³

ونشير هنا إلى أن ممارسة حق الشفعة من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة أو من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لا يتم في هذه الحالة من التنازل، لأن المشرع أجاز التنازل بدون مقابل، إلا لذوي حقوق المستفيد على سبيل الحصر، ولا يمكن للمستثمر أمام هذا الحكم أن يتنازل عن حق الامتياز للغير، مستندا في ذلك على مبدأ سلطان الإرادة في إبرام العقود.

¹ القانون رقم 12/83، المؤرخ في 02/07/1983، المتعلق بالتقاعد، ج.ر العدد 28، لسنة 1983، المعدل بالأمرين رقم 18/96، المؤرخ في 06/07/1996، ورقم 13/97، المؤرخ في 31/05/1997.

² القانون رقم 03/99، المؤرخ في 22/03/1999، يعدل ويتمم القانون رقم 12/83 المتعلق بالتقاعد، ج.ر العدد 20، لسنة 1999.

³ المادة 18 : " 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".

ولهذا، فالمشرع حرصا منه على الأراضي الفلاحية من التلاعبات التي تتم عليها بموجب تصرفات غير مشروعة قصد حرمان أصحاب حق الشفعة المنصوص عليهم في المادة 15 من نفس القانون، من ممارستها لهذا الحق أمام هذا التنازل، جعل التنازل كأصل عام بمقابل، وكاستثناء على القاعدة العامة وعلى سبيل الحصر يتم بدون مقابل، إلا لذوي حقوق المستثمر، ويتوفر أحد الشرطين المشار إليهما في المادة 14 أعلاه.¹

ب-التنازل عن حق الإمتياز بمقابل: نص المشرع الجزائري في المادة 15 من القانون 03/10، على أنه " في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن المستثمري الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به." كما أفرد لها فصلا كاملا في الرسوم التنفيذي رقم 326/10 عنونه بالتنازل عن حق الإمتياز، ومن ثمة في حال إبداء الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من قبل أحد أعضاء المستثمرة الجماعية، يمكن لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة ممارسة حق الشفعة بالأولوية. كما يمكن للدولة بصفتها مالكة لحق الرقبة ومسؤولة عن المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي، استعمال الصلاحيات المخولة لها قانونا والمتمثلة في التدخل عند رغبة أحد المستثمرين في التنازل عن حق الامتياز الخاص به، وهذا لممارسة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية² وذلك بعد التنازل عن حق ممارسة الشفعة من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية.

غير أنه في حالة تنازل مجموعة من أعضاء المستثمرة الواحدة عن حق الامتياز وبقي عضو واحد فقط، فإنه لا يجوز لهذا الأخير ممارسة حق الشفعة بالأولوية، لأن نص المادة 15 جاء بصيغة الجمع، وما دام أن المشرع اكتفى بهذه الصيغة ولم يدرج الاختيار في ذلك، كأن ينص مثلا " لباقي أعضاء المستثمرة أو لأحد أعضائها " فإن ممارسة الشفعة تكون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالأولوية، إلا إذا تنازل عنها هذا الأخير فثبتت للشريك في الشيوخ، مع احترام المادة 16 من القانون 03/10، والمادة 22 من المرسوم 326/10.

أوجب المشرع الجزائري على المتنازل عن حق الامتياز بمقابل، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل مع تبيان المبلغ المطلوب من أجل التنازل، وأيضا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز، وبعد ذلك يقوم الديوان بإخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة عن طريق رسالة معللة مع وصل الاستلام وهذا من أجل ممارسة حقهم في الشفعة كون أن الأولوية تكون لهم بموجب

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 143.

² ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 118.

مضمون المادة 15 أعلاه،¹ ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم في الأخذ بالشفعة أو التنازل عنها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين يوماً تبدأ من يوم استلامهم للإنذار طبقاً لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

ولقد بين المشرع في كل من المادة 19 والمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، الاحتمالات المفترضة في الرد على الأخذ بالشفعة من قبل باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة.

فحسب المادة 19 المذكورة أعلاه، في حالة قبول باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية في الأخذ بالشفعة، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعلام المستثمر صاحب الامتياز بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل وفق ما جاءت به المادة 18 من القانون 03/10، ومفادها أنه " يثبت كل تغيير لصاحب حق امتياز بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من القانون 03/10 لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد جديد تعده إدارة أملاك الدولة ويشهر بالمحافظة العقارية ".

ومن أجل استكمال هذه الإجراءات، يتعين على المتنازل له، أن يقدم طلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفق بالعقد الرسمي الذي يتضمن التنازل، موقع عليه من الطرفين (المتنازل والمتنازل له)، مسجل لدى مصلحة الضرائب، بالإضافة إلى عقد الامتياز الأصلي ونسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية لكلا الطرفين، رسالة الديوان المتضمنة الموافقة على هذا التنازل، وحلول المتنازل له محل المتنازل في المستثمرة الفلاحية بموجب عقد امتياز جديد مسجل ومشهر في المحافظة العقارية، يترتب عنه تحمل صاحب الامتياز الجديد للرسوم المتعلقة بالتسجيل والشهر العقاري.²

أما في حالة ما إذا كان الرد بالرفض من طرف باقي أطراف المستثمرة الفلاحية الواحدة، أو في حالة غياب الرد في أجل ثلاثين يوماً، فإن حق هؤلاء في ممارسة الشفعة يسقط وبالتالي يمكن للديوان ممارسة الشفعة، بعد إعلام المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بهذا كتابة حسب نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.³

¹ المادة 15: في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به.

² كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 145.

المادة 20: " في حالة ما إذا كان الرد سلبياً أو عند غياب الرد في الآجال المحددة في المادة 18 أعلاه، يمكن الديوان الوطني للأراضي

الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة ويعلم به كتابياً المستثمر صاحب الامتياز المتنازل. "

وفي حالة ما إذا لم يختَر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ولا الأعضاء الآخرون للمستثمرة ممارسة الشفعة، يرخّص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز، بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز للغير.¹

كما يجب الإشارة إلى أنه وحسب المادة 23 من المرسوم 326/10 المذكور آنفاً وفي إطار عملية التنازل عن حق الامتياز، لا يمكن أن يفرض اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز، إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1990 والمتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية.

2-توريث حق الامتياز.

إنه وحسب رأي الفقهاء ورجال القانون، يعتبر الميراث سبباً من أسباب كسب الملكية، وقد قسم الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري أسباب كسب الملكية إلى ثلاث أقسام: أسباب منشئة للملكية، تتمثل في وضع اليد على الأموال أو العقارات المباحة أو الغير مملوكة من أحد، وأسباب ناقلة للملكية وهي جميع التصرفات الناقلة للملكية من حيز إلى حيز، كعقد البيع لنقل ملكية مال معين، وأسباب إستخلافية للملكية، وتتمثل هذه الأخيرة في انتقال الملكية من شخص لآخر عن طريق الخلافة لوجود صلة ما بالمالك الميت، وهذا حتى لا تبقى حقوق وأموال هذا الأخير ضائعة ولا مالك قانوني لها.

ويمكن تقسيم هذه الخلافة بدورها إلى قسمين، خلافة تثبت بحكم المشرع ويقصد بها تلك الخلافة التي يقرها الشارع من غير أن يكون للإنسان دور في إنشائها، كخلافة الوارث للمورث الثابتة بحكم الشارع لا بإرادة من المورث أو الوارث، إذ أنه لا شيء يدخل في ملك الإنسان جبراً عنه سوى الميراث، وخلافة تثبت بإرادة الشخص وتتمثل في الوصية.²

وعليه فالميراث هو انتقال الحق على إثر وفاة صاحبه إلى أشخاص معينين هم الورثة بقوة القانون، وقد جاء حق التوريث بمفهومه الواسع من خلال القانون 03/10، وبالتالي فهو قابل للانتقال للذكور والإناث إلى غاية انقراض النسل. ويعرفها الدكتور كامل المرسي

¹ أنظر المادة 22 من المرسوم 326/10. المذكور أعلاه.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء 9، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، سنة 1968، بدون طبعة، ص 05.

بأنه ما يستحقه الوارث من نصيب في تركة المورث بعد إخراج الحقوق المتعلقة بها والتي يجب إخراجها قبل التوزيع على الورثة، كتجهيز المورث وتسديد ديونه وتنفيذ وصاياه.¹

ومن اجل استحقاق الإرث لابد من توافر عدة شروط وهي:

- وفاة المورث (المستثمر)، أو اعتباره ميتا بحكم القاضي، حسب نص المادتين 127 و 114 من قانون الأسرة.

- حياة الوارث وهو كل شخص حي ذكر أو أنثى أو حملا إعمالا بنص المادة 128 من قانون الأسرة.

- وجود الشيء الموروث، ويسمى إرثا أو ميراثا وكلها أسماء للشيء الذي يتركه الميت لورثته.

- وجود سبب الإرث، لأن الميراث لا يثبت إلا بأسبابه مع عدم وجود مانع من موانع الإرث إعمالا بنص المادة 128 أعلاه.²

وأما عن أسباب الميراث، فهي حسب نص المادة 126 من قانون الأسرة تتمثل في القرابة والعلاقة الزوجية، وفي حالة العلاقة الزوجية فيجب أن تكون بعقد صحيح خال من كل شبهة سواء دخل الزوج بزوجه أم لا حسب نص المادة 130 و 131 من قانون الأسرة، وأيضا أن يكون الزواج قائما وقت وفاة المورث، وإذا توفى أحد الزوجين قبل صدور الحكم بالطلاق، استحق الحي منهما الإرث تطبيقا لنص المادة 132 من نفس القانون، وقد أجمع الأئمة الأربعة أن المرأة المعتدة من طلاق رجعي ترث زوجها قبل أن تقضي عدتها، أما في حالة الطلاق البائن فلا يحق لها أبدا أن ترث. أما بالنسبة للقرابة فيقصد بها النسب، وعلى ذلك يرث الأصول والفروع، وكذا الفروع المشاركون للموروث في الأصل الأدنى كالأخوة والأخوات ... الخ.

- عدم وجود ما يمنع الوارث من الميراث، كالموانع التي ذكرها المشرع في المواد 135 إلى 138 من قانون الأسرة وهذه الموانع وصفية كقتل الشخص العمدي لمورثه، وسواء كان القتل بنفسه باعتباره فاعل أصلي أو بوصفه شريكا بأن يقدم المساعدة للقاتل حتى وإن

¹ كحيل حكيمه، المرجع السابق، ص 147.

² محمد محي الدين، أحكام الموارث على مذاهب الأئمة الأربعة، نشر دار الكتاب العربي، ص 22، مرجع مقتبس من كتاب أحكام الميراث في قانون

الأسرة الجزائري للأستاذ فشار عطاء الله.

كان هذا الأخير من غير الورثة، ويقاس على القاتل عمدا شاهد الزور الذي أدت شهادته إلى صدور حكم بالإعدام على المورث وتنفيذه، وكذا الذي لم يخبر السلطات المعنية من قضاء أو مصالح الأمن بالقتل أو تدبيره بالرغم من علمه به.¹

مما سبق يتبادر إلى ذهننا التساؤل عن مدى إمكانية توريث حق مؤقت؟ وعن مدى تطبيق أحكام الميراث على حق الإمتياز.

حسب الشروط المشار إليها أعلاه، إن المال الذي يورث للورثة يجب أن يكون مملوكا للمورث، ومن خصائص الملكية أنها حق دائم رغم هلاك المالك، فهي باقية ما دام الشيء المملوك باقيا، ولا تزول إلا بزوال هذا الشيء، فمادام هذا الشيء باقيا، في حين الشخص المالك لا يبقى واحدا على الدوام فإذا مات انتقلت الملكية إلى وارثه أو إلى من أوصى له بالملك، وتغير الشخص المالك لا يعني عدم دوام الملكية، فالملكية باقية حتى لو انتقلت إلى شخص آخر، ومعنى الملكية دائمة أي أنها غير مؤقتة ولا تزول بعدم الاستعمال، ولا يجوز أن تقتن بأجل.²

وعلى ما سبق يتراءى لنا التناقض الواضح الذي وقع فيه المشرع الجزائري، فمن جهة حق الإمتياز محدود المدة في حين أن من أهم شروط التوريث هو أن يكون الحق المورث مؤبدا. لهذا كان عليه استبدال مصطلح التوريث بمصطلح الإنتقال إلى الخلف العام الذي يخلف السلف في ذمته المالية.

وحسب مضمون المادة 25 من القانون 03/10 نجد أنه في حالة وفاة المستثمر صاحب الإمتياز فإنه على الورثة التكفل بأعباء وحقوق المتوفي، وهذا كون أن الخلف عند حلوله محل السلف يلتزم بالعقد من حقوق وواجبات إعمالا بالمادة 108 من قانون المدني الذي يصرف آثار العقد للخلف العام.³

ومن خلال قراءة متأنية للقانون 03/10 ومرسومه التنفيذي نجد أن المشرع الجزائري لم يبين كيفية انتقال حصة المورث إلى الورثة، ولا كيفية تقسيم الأرباح للحصة الموروثة، إعمالا بنص المادة 713 من القانون المدني المعدل والمتمم فإنه إذا ملك شخصان أو أكثر شيئا وكان حصة كل منهم فيه غير مقررة، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية، ومادام حصة المستثمر في حصة

¹ محمد محي الدين، المرجع السابق، ص 18.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، سنة 1968، بدون طبعة، ص 534 وما بعدها.

³ علي فيلاي، المرجع السابق، ص 402.

على الشيوخ غير مفرزة، وبوفاته تنتقل هذه الحصة كما هي مشاعة، فيعتبر الورثة شركاء على الشيوخ في هذه الحصة، وتقسم بينهم بالتساوي.

غير أنه وبالرجوع إلى المادة 774 من القانون المدني نجد أنها تنص على ما يلي: " تسري أحكام قانون الأحوال الشخصية على تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الميراث وعلى انتقال أموال التركة ".

وعلى ذلك فإن المشرع يميلنا من خلال المادة 774 إلى القانون المطبق في مسائل الميراث، وهو قانون الأسرة في تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في حصة المورث المشاعة.

فقد يكون ورثة لمستثمر، أصحاب فروض و/أو عصبية، و/أو ذوي الأرحام باستثناء نص المادة 139 من قانون الأسرة، مما يتعين معرفته وكذا تحديد أنصبتهم.

فالفرض هو ذلك النصيب المقدر شرعا والذي لا ينقص إلا بالعول ولا يزيد إلا بالرد، والفروض المقررة شرعا ستة وهي النصف والرابع والثلث والثلثان والثلث والسدس.¹

أما عن العصبية فهي ثلاثة أنواع: عاصب بنفسه، عاصب بغيره، عاصب مع غيره، والعاصب ليس له نصيب مقرر شرعا، ولذلك فالأولوية لأصحاب الفروض، فلا يأخذ العاصب إلا ما بقي من التركة بعد أخذ هؤلاء بنصبيهم.²

أما عن ذوي الأرحام فلا إرث لهم إلا في حالة انعدام الفروض والعصبية، وهذا لأن في حالة وجود أصحاب الفروض وحدهم فإنهم يأخذون إما كل التركة أو بعضها فرضا والباقي ردا باستثناء الزوجين.³

أما إذا وجد أصحاب الفروض والعصبية، فإن العصبية يأخذون ما بقي من التركة بالتعصيب، وإن كان العصبية وحدهم أخذوا كل التركة، وبالنسبة لذوي الأرحام فإنه يراعى في ميراثهم الأقرب من الميت درجة، وولد صاحب الفرض أولى من غيره، وفي حالة إدلائهم كلهم بصاحب الفرض، فإنهم يشتركون في الإرث.¹

¹ أنظر المواد من 143 إلى 149 من ق أ ج.

² أنظر المادة 150 وما بعدها من ق أ ج.

³ أنظر المادة 167 من ق أ ج.

وفي حالة عدم وجود ورثة تعتبر حصة العضو المتوفى مالا شاغرا لانعدام الوارث، طبقا لنص المادة 773 من القانون المدني، وفي هذه الحالة تطبق الإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية.

أما في حالة وجود قاصر بين الورثة فإن الولي عليه هو المسؤول عن إدارة أعمال حصته داخل المستثمرة، وفي هذا الشأن يتعين مراعاة أحكام المادة 88 من قانون الأسرة، والتي تستوجب الحصول على ترخيص قضائي صادر عن قاضي الأحوال الشخصية، ويجب على القاضي تحديد نوع التصرف بدقة في الحكم وكذا المال المنصب عليه التصرف.

ونظرا إلى كون حصة المورث هي حصة في الشيوع يتم استغلالها بصفة مباشرة وشخصية، الأمر الذي يتعذر على الورثة إدارة حصة مورثهم بالإجماع، لذا يمنح للورثة أجل سنة تبدأ من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار أحد الحلول التالية:²

- إما اختيار واحد من الورثة ليمثلهم، والمشرع هنا لم يراع بعض المواصفات في الشخص الذي يتم اختياره من بين الورثة، كأن يشترط في الشخص ممثل الورثة، أن تكون له مهنة لها علاقة بالفلاحة، السن، القدرة على العمل، فكل هذه الأمور مطلوبة في العمل الذي سيقوم به ممثل الورثة.

وعلى العموم، يجب أن يتم اختيار أحد الورثة بموجب وكالة عامة حسب نص المادة 571 من القانون المدني المعدل والمتمم، تتم أمام الموثق، من أجل تمثيل الورثة، والتكفل بحقوق والتزامات المورث في المستثمرة المنصوص عليها في أحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له وبنود دفتر الشروط، وما يعاد من فوائد وأرباح فيتم تقسيمها على الورثة حسب الأنصبة المفروضة شرعا.

¹ أنظر المادة 168 من ق أ ج.

² المادة 25 من القانون 03/10: " 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."

أما في حالة وجود قصر بين الورثة، فقد أحالنا المشرع بمضمون المادة 25 من القانون 03/10 إلى أحكام قانون الأسرة، وهذا صيانة منه لأموال القاصر الذي يحتاج إلى من ينوب عنه في رعاية مصالحه وإدارة أمواله.¹

- الإقتراح الثاني هو أن يتم التنازل لأحدهم عن حصة مورثهم بمقابل أو مجاناً، ويكون التنازل إما عن طريق بيع الحصة الموروثة لأحد الورثة بالتفاهم فيما بينهم، أو عن طريق الهبة مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالهبة والمنصوص عليها في المواد من 202 إلى 210 من قانون الأسرة، وأمام هذا التنازل سواء بمقابل أو بدونه، لا يمكن لأعضاء المستمرة الفلاحية الواحدة أو الديوان ممارسة حق الشفعة إعمالاً بنص المادة 15 من القانون 03/10، لأن التنازل هنا يتم في إطار داخلي أي بين الورثة فقط في حصصهم المشاعة في الحصة الموروثة، استناداً إلى نص المادة 798 من القانون المدني المعدل والمتمم، ومفادها " لا شفاعاً، إذا وقع البيع بين الأصول والفروع، أو بين الزوجين أو بين الأقارب، لغاية الدرجة الرابعة".

- الإقتراح الثالث الذي يمكن للورثة إتباعه هو التنازل عن حصة المورث للغير، مع شرط مراعاة أحكام القانون 03/10 والتي سبق ذكرها.²

على كل فإذا اختار الورثة أحدهم لتمثيلهم فيتعين على ممثل الورثة (الوكيل) تقديم طلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفق بالتوكيل الصادر عن الموثق، عقد الفريضة التي تثبت صلته بالمرحوم وكذا تحديد أنصبتهم والشهادة التوثيقية التي تثبت

¹ وبالرجوع إلى المواد المنظمة لأحكام الولاية من 87 وما يليها من قانون الأسرة، فيجب تكليف شخص معين من أجل أن ينوب عن هذا القاصر في مباشرة التصرفات القانونية التي لا يستطيع أن ينفرد القاصر بمباشرتها بنفسه. كما نظم قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إجراءات الولاية على مال القاصر في المواد من 464 إلى 478 منه، وأعطى للقاضي إمكانية مراقبة الولاية من تلقاء نفسه أو بناء على طلب ممثل النيابة، أو بطلب من أي شخص تمه من مصلحة من وضع تحت الولاية.

والأصل أن الأب ولي على أولاده القصر، وبعد وفاته نحل الأم محلها قانوناً طبقاً لنص المادة 87 من قانون الأسرة، وتخضع إدارة أموال القاصر في حالة وفاة الوالدين إلى رقابة القاضي، الذي يعين مقدماً من بين أقارب القاصر، وفي حالة تعذر ذلك يعين شخصاً آخر يختاره بشرط أن يكون أهلاً للقيام بشؤون القاصر وقادراً على حماية مصالحه.

كما أجاز المشرع للقاضي طبقاً لنص المادتين 92 و93 من قانون الأسرة، القيام بتثبيت الوصاية التي وصى بها أب القاصر أو رفضها بعد وفاة الأب، فيجوز للقاضي في الحالة الثانية وضع القاصر تحت وصاية الوصي المختار عندما تتوافر فيه الشروط، وفي حال رفض القاضي للوصاية يعين مقدماً للقاصر، ويجب في هذه الحالة مراعاة أحكام المادة 88 من قانون الأسرة التي تقضي الحصول على إذن القاضي.

² أنظر المواد 03، 15، 16، 18، 19، من القانون 03/10.

انتقال الحقوق الموروثة إليهم، بطاقة التعريف الوطنية للموكل مصادق عليها، شهادات الميلاد لجميع الورثة، لمباشرة الإجراءات المنصوص عليها في المادة 18 من القانون 03/10، حتى يتم تغيير عقد الامتياز الذي يخص مورثهم بعقد امتياز آخر في الشبوع باسم كافة الورثة بما فيهم الوكيل تعدده إدارة أملاك الدولة، ويتحمل الوكيل رسوم التسجيل في بطاقة المستثمرات الفلاحية.

أما في حالة ما إذا تم التنازل بمقابل، أو بدون مقابل من طرف الورثة إلى أحدهم، فيتعين على من تلقى الحق تقديم طلب خطي إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفق بعقد التنازل المسجل والمشهر في المحافظة العقارية مع عقد الفريضة المورث والشهادة التوثيقية.

يتم بعدها التوقيع على دفتر الشروط من طرف المتنازل له والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم يرسل الملف كاملاً لإدارة أملاك الدولة قصد تغيير عقد الامتياز الأول بعقد امتياز آخر باسم المتنازل إليه، ويتحمل هذا الأخير رسوم التسجيل في بطاقة المستثمرات الفلاحية.

وفي حالة تنازل الورثة عن حقوقهم الموروثة للغير، فعلى مشتري حق الامتياز تقديم طلب إلى المدير الولائي للديوان مرفق بعقد الفريضة، عقد التنازل محرر من طرف الموثق، ويتم التوقيع على دفتر الشروط من قبل المشتري والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم إعداد عقد امتياز جديد باسم المشتري، ويتحمل هذا الأخير طبعاً رسوم التسجيل في بطاقة المستثمرات الفلاحية.¹

مع الذكر إذا انقضت مهلة السنة الواحدة الممنوحة للورثة والتي تبدأ من تاريخ وفاة المورث، دون اختيار الورثة أحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 03/10، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفع دعوى قضائية باسم وزير المالية ممثلاً من طرفه، أمام الجهات القضائية المختصة (القضاء العقاري) قصد إثبات التحلي الذي يترتب عنه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية، وإدراج أموال التركة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، طبقاً لنص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90.

والملاحظ أن المشرع أعطى من خلال المادة 25 من القانون 03/10، صلاحية التكفل بالنزاع القائم بين الورثة، للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، دون تبيان مصير المستثمرة خلال فترة المنازعة القضائية، فيمكن تصور استغلال حق الورثة من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية، أو من طرف المستثمرين الجاورين في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية، بتكليف من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 154.

3- رهن حق الامتياز.

لقد بين المشرع من خلال المادة 12 من القانون 03/10¹، والمادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10²، أن حق الامتياز المتمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها، يخول لصاحبه حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن إتمام هذا العقد لفائدة هيئات القروض، التي تشمل كل من البنوك والمؤسسات المالية، وبهذا يستبعد تأسيس الرهن لدى الأشخاص العاديين.

ومن خلال هذا الحق فتح المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز مجالاً رحباً لتنمية نشاطه الفلاحي وتمكينه من القيام بمهامه الضرورية من خلال الحصول على المال اللازم، ولذا كان من الضروري إنشاء وتوسيع البنوك الريفية وتعاونيات القرض، التي لها دور جوهري في تحقيق ميزتين هامتين تتمثل أولاهما في توفير المعلومات الضرورية للبنوك وتعاونيات القرض عن ظروف وإمكانات الفلاحين، والتي تعتبر كضمان للقروض، إلى جانب مساهمتها في جلب مدخرات الفلاحين، وتوفير للقطاع الفلاحي مصادر للحصول على القروض بشكل عقلائي و مبسط.³

¹ المادة 12 : " بغض النظر عن أحكام القانون المدني ، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون ، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض.

يمارس الرهن المذكور في الفقرة أعلاه ، في ظل احترام أحكام هذا القانون، لا سيما منها المواد 3 و 7 و 15 و 16 و 19 منه"

² المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10: " للمستثمر صاحب الامتياز الحق في:

-رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في إطار

المستثمرة الفلاحية . ويشمل الرهن أيضا البنائيات الممكن تشييدها

³ باشي أحمد، القطاع الفلاحي بين الواقع ومتطلبات الإصلاح، مجلة الباحث، سنة 2003، عدد 2، ص 109.

من أجل ذلك حث المشرع الجزائري من وراء أحكام القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، في المواد 84 و85 و86، على أنه عند الحاجة تنشأ هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي ومرافقته، ويتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص في الدعم المالي للدولة، التمويل التعاضضي،¹ والقرض البنكي.

أنشأت السلطة العمومية بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR، وهو البنك المتخصص في القطاع الفلاحي المنشأ بموجب المرسوم 106/82 المؤرخ في 3 مارس 1982، المعدل والمتمم بالأمر رقم 81/85، المؤرخ في 30 أوت 1985، الذي يسعى إلى توفير الرساميل اللازمة لإنعاش الفلاحة الوطنية من خلال تلقي الودائع من الفلاحين وتقديم القروض الفلاحية،² هذه القروض قد تكون متوسطة أو طويلة الأمد بقصد تشكيل رأس مال مستقر لتمويل القطاع الفلاحي.³

والقرض وفق التعريف الذي أورده المشرع الجزائري في نص المادة 1/69 من الأمر رقم 11/03،⁴ المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض هو: "يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان".

والقرض العقاري،⁵ هو العقد الذي يلتزم بمقتضاه المقرض بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض، ليستعمله في تمويل إنجاز عمل ذو طابع عقاري مقابل أن يلتزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال وبالكيفية المحددة في العقد.¹

¹ حسب نص المادة 67 من القانون رقم 16/08، فإن التعاضضية الفلاحية هي هيئة مهنية تحدف على وجه الخصوص إلى تحقيق كل عمليات التأمين وإعادة التأمين والقرض والتعويض القائم على روح التضامن والتآزر وذلك لفائدة أعضائها الشركاء المنخرطين أو المستفيدين.

² عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 225.

³ لطرش الطاهر، تقنيات البنوك، دراسة في طرق استخدام النقود من طرف البنوك مع إشارة إلى التجربة الجزائرية، ديوان مطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2005، ط/5، ص 190.

⁴ الأمر رقم 11/03، المؤرخ في 26/08/2003، المتعلق بالنقد والقرض، ج.ر. العدد 52، لسنة 2003.

⁵ يختلف القرض العقاري عن قرض الاستهلاك الوارد في نص المادة 450 من ق م ج المعدل والمتمم كما يلي: "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم بموجبه المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة"،

وهكذا، فإن إجراء رهن الحق العيني العقاري الذي نصت عليه المادة 12 من قانون 03/10 والمتمثل في حق الامتياز إضافة إلى الأملاك السطحية المتصلة بها، من طرف المستثمر صاحب الامتياز يعتبر بمثابة ضمان للقروض التي يسعى للحصول عليها من طرف هيئات القرض المتخصصة لتمويل نشاطه المتعلق بمشتمته الفلاحية.

أعطى المشرع الجزائري هيئات القروض العقارية ضمانات قانونية بغية توسيع التمويل العقاري الفلاحي، بالإضافة إلى الامتياز المنصوص عليه في المادة 121 من الأمر رقم 11/03،² والتي تنص على ما يلي " تستفيد المؤسسات المذكورة من امتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة، وإيفاء السندات المباعة أو تظهير أو ضمان ويترتب هذا الامتياز بعد امتيازات الأجراء والخزينة، صناديق التأمين الاجتماعي، البنوك والمؤسسات المالية تتمتع بامتياز يحتل المرتبة الرابعة بعد امتياز كل من: الأجراء (لدى المدين)، امتياز الخزينة العمومية، امتياز صناديق الضمان الاجتماعي".

وعليه نجد أن الضمانات القانونية التي تتحصل عليها هيئات القروض من أجل منح القرض للمستثمر هما: التأمينات العينية والتأمينات الشخصية، فالتأمين العيني عبارة عن تخصيص مال أو أكثر من أموال المدين لضمان دين الدائن، وذلك بتقرير حق عيني على هذا المال أو هذه الأموال، وبذلك تكون له أفضلية عن غيره في استفاء حقه من المقابل النقدي لهذا المال، بالإضافة إلى ذلك يكون للدائن حق تتبع المال في أي يد كان ليمارس حقه في التقدم على غيره من الدائنين،³ وتمثل التأمينات العينية في الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص وحقوق الامتياز

وبالتالي فقرض الاستهلاك هو نوع من أنواع القروض المدنية، تقدمه مؤسسة القرض للأفراد بغرض تلبية حاجاتهم الخاصة كإجراء سلع الاستهلاك الشخصية المنزلية بالتقسيط.

¹ بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2011، دون طبعة، ص 219.

² الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003، المتعلق بالنقد والقروض، ج.ر العدد 52، سنة 2003.

³ نبيل سعد، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2005، بدون طبعة، ص 31.

أما التأمينات الشخصية فتكون بتعهد شخص غير المدين لآخر بالوفاء بالالتزام بشروط خاصة.¹ وهي تتمثل أساسا في الكفالة، وكل التأمينات التي تستعملها البنوك والمؤسسات المالية، وضمنان القروض الموجهة إلى الاستثمار الفلاحي، وتستخدم هيئات القروض كضمان في العادة، الرهن الرسمي كتأمين عيني، والكفالة كضمان شخصي.²

فالرهن الرسمي وفقا لنص المادة 882 من القانون المدني المعدل والمتمم، هو ذلك العقد الذي يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استفتاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان.

ويتخذ الرهن الرسمي شكلين هما: الرهن القانوني والرهن الاتفاقي، حيث تنص المادة 884 من نفس القانون على " يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين."

فالرهن الاتفاقي يتم لفائدة الجهة المقرضة (البنك أو المؤسسة المالية) في حال ما إذا كان الراهن هو شخص آخر غير المدين، حيث يضمن الشخص الآخر برهن عقاره للوفاء بالمدين لفائدة البنك أو المؤسسة المالية المقرضة في حالة عدم وفاء المدين بدينه، غير أن الرهن القانوني يتم عندما يكون الراهن هو المدين نفسه، وهذا النوع من الرهن هو الأكثر استخداما من طرف البنوك والمؤسسات المالية كضمان للقروض العقارية.³

وعند الرجوع إلى نص المادة 12 من القانون 03/10، فإن الحق العيني العقاري الذي يمكن رهنه لدى هيئات القروض يتمثل في حق الامتياز لا غير، وهذا ما أكد عليه المشرع من خلال مفهوم العبارة المدونة على النحو التالي " إن تأسيس الرهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز".

وبهذا نجد أن الرهن المنصوص عليه في المادة 12 من القانون 03/10، هو رهن قانوني وليس اتفاقي، وأكدت على ذلك المادة 1/96 من القانون 11/02، المتضمن قانون المالية لسنة 2003⁴ التي تنص على ما يلي " دون المساس بالأحكام المخالفة يؤسس

¹ محمد كامل مرسي باشا، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2005، بدون طبعة، ص 16.

² إلى جانب التأمين العيني، أو الشخصي، فإن هيئات القرض ومن أجل تقليص نسبة الخطر في القرض الذي تمنحه تطلب من المقترض ضمنا آخر يتمثل في تقديم تأمين على حياة المقترض شخصيا أو على العقار موضوع القرض ضد مختلف المخاطر.

³ بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين ميله، الجزائر، سنة 2011، بدون طبعة، ص 239.

⁴ القانون رقم 11/02، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، المؤرخ في 2002/12/24، ج.ر. العدد 86، لسنة 2002.

رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها معها.

من تم يتم قيد هذا الرهن القانوني تبعا للأحكام القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري، وذلك بناء على مبادرة من البنك على أساس اتفاقية القرض التي تمت بين هذا الأخير والمستثمر المقترض، مع ضرورة تبيان المبلغ الأقصى للدين المضمون وكذا أوصاف الممتلكات موضوع الرهن.

يطلب مباشرة من قبل ممثل البنك المؤهل أو المؤسسة المالية الذي يتقدم لقيد هذا الرهن لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، إيداع الجدولين المنصوص عليهما في المادة 93 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم.

يمثل هذا الرهن القانوني بهذه الصفة سندا تنفيذيا وله نفس قيمة الحكم النهائي، وطبقا لأحكام المادة 320 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تمنح المحكمة المختصة الصيغة التنفيذية له وتقدمه للمحضر القضائي في أجل يسمح للبنك أو المؤسسة المالية بالحجز على الأملاك العقارية المرهونة.

نشير هنا إلى أنه يعفى هذا الرهن الذي يأخذ مرتبته عند تاريخ تسجيله من التجديد لمدة (30) ثلاثين سنة.

وعليه، فالرهن القانوني لحق الامتياز، يتم بالاتفاق بين هيئة القرض والمستثمر صاحب الامتياز، وذلك بإبرام عقد القرض العقاري، الذي يكون محله رهن حق امتياز مقابل مبلغ مالي، فينقل المقرض إلى المقرض ملكية الشيء المقترض على أن يرد مثله في نهاية مدة الدين، ويكون ذلك إما بدون مقابل أو بمقابل أي بتسديده لأقساط الفائدة المتفق عليها،¹ بحيث يسري على هذا الأخير القواعد المتعلقة بالنظرية العامة للعقد المنصوص عليها في أحكام القانون المدني وليس له أية قواعد خاصة تنظمه، إذ أن عقد القرض العقاري يعتبر كغيره من العقود الأخرى، بحيث ينعقد بتطابق إرادتين، أي بمعنى آخر اقتران الإيجاب الصادر عن المؤسسة المقرضة بالقبول المطابق له والصادر من المقرض تطبيقا لنص المادة 59 من القانون المدني المعدل والمتمم.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة في الملكية، الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم (الجزء الخامس)، دار

الإحياء التراث العربي، بيروت، طبعة 1952، بدون طبعة، ص419.

ومن تم يظهر لنا أن أطراف عقد القرض العقاري هما: المقرض كطرف أول والمقترض كطرف ثاني، فإن كان هذا الأخير في مفهوم القانون 03/10 عبارة عن شخص طبيعي وذلك بحسب ما أشار إليه المشرع من خلال نص المادة 04 منه، فالمقرض في المقابل قد يكون إما شخصا طبيعيا أو معنويا، وهذا ما نستنتجه من مضمون المادة 454 من التقنين المدني التي أجاز فيها المشرع للأفراد العاديين منح قروض من غير اشتراط فائدة على ذلك تحت طائلة البطلان، أو وجود نص يقضي بخلاف ذلك.

إلا أنه وبالمقابل وبرجعنا إلى مضمون المادة 12 من القانون 03/10¹، نلاحظ أن المشرع قد أقر إمكانية ترتيب الرهن على حق الامتياز العقاري لصالح هيئات القروض دون غيرها، أي أنه ليس للمستثمر صاحب الامتياز أبدا رهن حقه العيني العقاري لدى الأشخاص الطبيعيين قصد حصوله على قرض مالي لياشر أو يدعم بواسطته نشاطاته الاستثمارية، كون أن المادتين 70 و 71 من الأمر رقم 11/03 قد حصرتها في البنوك والمؤسسات المالية فقط.

ونشير في هذا المقام إلى أنه يتم تنفيذ عقد القرض العقاري من خلال إجراءين جوهريين يتمثل أولاهما في ما يسمى بتجنيد مبلغ القرض والذي يقع عبؤه على البنوك أو المؤسسات المالية المقرضة، ويتجسد ذلك من خلال نقل ملكية مبلغ القرض وتسليمه للمقترض، بالإضافة إلى الالتزام بعدم المطالبة برده قبل انقضاء مهلة عقد القرض، كون أن الهدف من الاستدانة يتجلى بالدرجة الأساسية في تمكين المستثمر من الانتفاع بالمبلغ عن طريق استعماله واستهلاكه، وهذا طيلة المدة المتفق عليها دون أن تفاجئه هيئة القرض بالمطالبة باسترداده، اللهم إلا في حالة ما إذا أحل المقترض بالالتزامات التي تعهد بها أو عجز عن التسديد ودفع الفوائد تطبيقا لنص المادة 119 من القانون المدني، ففي هذه الحالة يحق للهيئة المقرضة طلب فسخ العقد وكذا التحلل من الالتزام بعدم المطالبة برد مبلغ القرض، ومن تم لها أن تطلب رد المبلغ قبل انتهاء المدة المتفق عليها في العقد المبرم.

أما الإجراء الآخر فيتمثل في الوفاء الذي يقع على كاهل المستثمر صاحب الامتياز، ويتم من خلال تسديد مبلغ القرض بفوائده عند نهاية القرض الذي ينتهي بانتهاء الأجل المتفق عليه، وهذا ما أشار إليه المشرع في مضمون المادة 457 من القانون المدني المعدل والتمم.

¹ المادة 12: بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض.
يمارس الرهن المذكور في الفقرة أعلاه، في ظل احترام أحكام هذا القانون، لا سيما منها المواد 3 و 7 و 15 و 16 و 19 منه.

ولقد أحالنا المشرع من خلال المادة 1/96 من القانون 11/02، المؤرخ في 24 ديسمبر 2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003،¹ إلى نص المادة 93 من المرسوم رقم 63/76 بخصوص إجراء الشهر لعقد القرض المبرم بين البنك والمستثمر صاحب الامتياز، وحسب نص المادة 93 أعلاه، فإن الهيئة المقرضة ومن أجل الحصول على تسجيل الرهن القانوني، عليها أن تقدم السند الأصلي أو صورة رسمية لعقد الامتياز، يودع لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، مع جدولين موقعين ومصادقين ومصححين، كما يمكن للهيئة المقرضة طلب تسجيل الرهن القانوني دون تقديم السند ومع هذا التحفظ يجب تبيان سبب الدين ونوعه في كلا الجدولين حسب مقتضيات المادة 94 من نفس المرسوم.

كما ألزم المشرع في الفقرة الثانية من المادة 93 ضمن ذات المرسوم، على أن يكون أحد الجدولين محرراً لزوماً على استمارة تقدمها الإدارة، وأن يتضمن كلا الجدولين تعيين الدائن (هيئة القرض) والمدين (المستثمر صاحب الامتياز)، اختيار الموطن من قبل الدائن شريطة أن يكون المكان في نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع الأملاك، ذكر تاريخ ونوع السند وسبب الدين المضمون بواسطة الرهن، ذكر رأس مال الدين ولواحقه وتاريخ وجوب سداده، تعيين الحق العيني العقاري الذي طلب التسجيل من أجله.

وبعد التأشير على أحد الجدولين من قبل المحافظ العقاري المختص الذي يثبت فيه تنفيذ الإجراء يسلم للهيئة المقرضة، أما الجدول الآخر والذي يجب أن يحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء الشرط الشخصي، يحتفظ به في المحافظة العقارية ويرتب ضمن الوثائق.

والقاعدة العامة بالنسبة لقيود عقود الرهن والمنصوص عليها في المادة 96 من المرسوم رقم 63/76، هي وجوب تجديد قيد الرهن بعد مرور عشر سنوات من تسجيلها لدى المحافظة العقارية المختصة، وذلك حتى لا يفقد الدائن صفته كدائن مرتحن وبالتالي يفقد مرتبته وامتيازها، غير أن عقود الرهن التي تبرمها البنوك والمؤسسات المالية تستفيد من إعفاء تجديد قيدها لمدة عشر سنوات تطبيقاً لنص المادة 2/96 من نفس المرسوم.²

¹ القانون رقم 11/02، المؤرخ في 24/12/2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج.ر عدد 86، السنة 2002.

² أنظر المادة 96 من القانون 11/02 المذكور سابقاً.

وبصدور القانون رقم 12/86¹ المؤرخ في 20 أوت 1986، والمتعلق بالبنوك والقرض المعدل والمتمم والملغى بالقانون رقم 10/90². المؤرخ في 18 أبريل 1990، المتضمن قانون النقد والقرض، لتصبح مدة الإعفاء ثلاثون سنة حسب نص المادة 3/179 منه " يعفى هذا التسجيل من وجوب التجديد خلال ثلاثين عاما "، إلا أن هذا القانون ألغي بدوره بموجب الأمر رقم 11/03 ولم يبين فيه المدة المقررة للإعفاء.

وبهذا تبقى مدة الإعفاء هي ثلاثين سنة استنادا إلى نص المادة 5/96 من قانون المالية لسنة 2003 " يعفى من هذا الرهن الذي يأخذ مرتبته عند تاريخ تسجيله من التجديد لمدة ثلاثين سنة ".

وقد تم التأكيد على أن قيد الرهن القانوني لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، تحتفظ بأثرها القانوني لمدة ثلاثين سنة التعليمية الوزارية رقم 01207، الصادرة بتاريخ 7 فبراير 2010³، وبالتالي فهي معفية من التجديد العشري، إلا أن هذا الإعفاء مرتبط بإدراج ملاحظة من طرف الدائن بجدول القيد بالصياغة التالية: قيد الرهن أو الامتياز معفى من التجديد إلى غاية ... (تحديد التاريخ)، طبقا (ذكر المادة 96 من قانون المالية 2003)، وذلك لتشجيع البنوك على خوض مجال القروض العقارية دون أن تخشى فقدان ضمانها أو امتيازها الذي تتمتع به.⁴

وإذا حل أجل تسديد للمبالغ المقترضة، ولم يتم المقترض بدفع هذه المبالغ، فللهيئة المقرضة حق التنفيذ الجبري على الحق العيني العقاري المرهون، تطبيقا لنص المادة 902 من القانون المدني التي تنص على " يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ حقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية "، وما نصت عليه المادة 13 من القانون 03/10 بقولها " أن حق الامتياز قابل للتنازل والتوريث والحجز ".

¹ القانون رقم 12/86، المؤرخ في 20/08/1986، المتعلق بالبنوك والقرض، ج.ر العدد 34، سنة 1986.

² القانون رقم 10/90، المؤرخ في 18/04/1990، المتضمن قانون النقد والقرض، ج.ر العدد 16 لسنة 1990.

³ التعليم الوزارية رقم 01207، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2010/02/07، المتعلقة بجدول قيد الرهن الرسمي، مدة صلاحية الرهن الرسمي.

⁴ بوسته إيمان، مرجع سابق، ص 246.

فمن خلال نص المادة 902 من القانون المدني، يتضح أن لهيئة القرض حق التنفيذ¹ على حق الامتياز المرهون بعد التنبيه وفقا للإجراءات القانونية المقررة في القانون 09/08، والتي تنتهي ببيع حق الامتياز بالمزاد العلني ويقع باطلا كل اتفاق يقع خلاف ذلك تطبيقا لنص المادة 903 من القانون المدني المعدل والمتمم.²

ثانيا: الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز.

إنه وبإطلاعنا على مضمون المادة 16 من القانون 03/10، نستنتج أن المبدأ الأساسي هو عدم إمكانية أيا كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد على مجمل التراب الوطني، في حين واستثناءا مكن المشرع للمستثمرين اكتساب حقوق متعددة بهدف تشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة وذلك في إطار شروط حددها القانون.

أما المقصود من عبارة مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة في مفهوم المادة 16 أعلاه، كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير منفصلة إحداها عن الأخرى بمساحات تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع³ لم يسمح بأي حال تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة تفوق مساحتها (10) أضعاف المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية الذي حدده بمقتضى المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97، وفي هذا الإطار تم تحديد المساحة القصوى المقررة في الجدول الملحق بالمنشور الوزاري رقم 108، الصادر عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، المؤرخ في 23 فبراير 2011.

¹ تسبق في العادة عملية الحجز، مرحلة التسوية التي تبادر بها الهيئة المقرضة بواسطة رسالة موجهة إلى المستثمر تدعوه فيها إلى دفع الأقساط حسب الاتفاق، ويكرر المراسلة قصد الامتثال للدفع، وفي حالة عدم الاستجابة يوجه له إعدار بالدفع، وهنا نكون أمام وضعيتين إما أن يدفع المستثمر صاحب الامتياز مبلغ الدين وفوائده وإما أن يمتنع، وما يبقى على الدائن سوى توجيه إنذار بالدفع للوفاء، فإن لم يوفي المستثمر تلجأ الهيئة المقرضة إلى توقيع الحجز. أنظر كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 165.

² ونشير إلى أن الرهن القانوني، يمنح للهيئة المقرضة امتياز عام على كافة أموال المقترض، وتطبيقا لنص المادة 121 من الأمر رقم 11/03، فإن مرتبة البنوك تكون في المرتبة الرابعة، بعد كل من امتياز الأجراء والخزينة العامة وصناديق الضمان الاجتماعي، وفي المرتبة الأولى على جميع الدائنين العاديين ولو كانت حقوقهم سابقة على قيد رهنها.

³ أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 والمذكور سابقا.

ولقد عمد المشرع إلى القيام بهذا الإجراء الذي نص عليه في المادة 11 من القانون 03/10، أي إلى تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز والتي تعتبر عملية عقارية ترمي بالدرجة الأولى إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحى معين، وذلك عن طريق خلق ملكيات فلاحية منسجمة فيما بينها وقابلة للاستثمار وغير مقطعة، أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد، ومن شأن تطبيق مبدأ تجميع الأراضي إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها استغلالاً رشيداً بسبب تشتت القطع المكونة لها، بالإضافة إلى توفير الظروف الموضوعية التي تشجع استعمال التقنيات والوسائل العصرية لاستغلال الأراضي وتسييرها،¹ وقد ترك القانون 16/08 تحديد شروط وكيفيات تنفيذ عمليات التجميع بموجب نص تشريعى خاص.

ثالثاً: الحق في تجديد عقد الامتياز أو إنهائه.

كما سبق ورأينا بمنح حق الامتياز في مفهوم هذا القانون لمدة أقصاها 40 سنة، وتكون هذه المدة التي أشار إليها المشرع في المادة الرابعة من القانون 03/10 قابلة للتجديد، ومن تم يحق للمستثمر صاحب الامتياز الاستفادة من حقه في الاستغلال لمدة 40 سنة أخرى، بشرط أن يقدم طلبه الذي يتضمن تجديد العقد قبل انتهاء مدته بسنة كاملة، ويتم ذلك أمام الديوان الوطنى للأراضي الفلاحية، وذلك حسب ما جاء به المشرع من خلال المادة 14 من المرسوم التنفيذى رقم 326/10 والمذكور أعلاه، وكذا المادة الثانية من دفتر الشروط الملحق به.

كما أتاح المشرع للمستثمر صاحب الامتياز من جهة أخرى إمكانية إنهاء عقد الامتياز برغبته المنفردة وقبل انقضاء مدته، إذ حدد من خلال دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذى رقم 326/10، المدة الواجب احترامها من طرف المستفيد في حالة إبداء رغبته في إنهاء العقد، فعلى هذا الأخير تقديم إشعار بسنة واحدة على الأقل إلى الديوان الوطنى للأراضي الفلاحية.

¹ أنظر المادة 24 من قانون التوجيه الفلاحى رقم 16/08.

رابعاً: الحق في الخروج من الشيوع.

لقد فتح المشرع الباب أمام أي عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية بمقتضى نص المادة 2/11 من القانون رقم 03/10،¹ قصد الخروج من حالة الشيوع بإنشاء مستثمرة فردية، غير أنه في المقابل ربط هذا الإجراء بوجود تقديم طلب بذلك أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مضمونه طلب إنشاء مستثمرة فلاحية فردية، مصحوباً بعقد الامتياز الأصلي إضافة إلى مخطط التقسيم الودي الذي يعده خبير مساحي ويصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي، محضر القسمة الودية الموقع من طرف جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المصادق عليه.

بعد تقديم الملف لا يبقى للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إلا الرد على الطلب خلال مدة أقصاها 15 يوماً، ويمكن تمديد المهلة إلى 30 يوماً، ويتعين على هذا الأخير قبل الفصل فيه مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية.²

وبناء على ذلك، وقبل التصريح بإمكانية تشكيل مستثمرة فلاحية فردية، يتعين أن تتم عملية تجزئة الأرض الفلاحية وهذا في حدود المساحة المرجعية للمستثمرات الفلاحية التي حددها المشرع في الجدول المرفق بالمرسوم التنفيذي المذكور سابقاً.

فإذا كان إجراء الخروج من حالة الشيوع سيؤدي إلى استغلال أرض فلاحية تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، تكون تجزئة الأرض الفلاحية ممنوعة بقوة القانون، وبالنتيجة يتم رفض طلب المستثمر صاحب الامتياز، ولا يبقى أمام هذا الأخير سوى البقاء في الشيوع، أو التنازل عن حقه في إطار أحكام المادة 15 و 16 و 18 و 19 من القانون 03/10.

¹ جاء في المادة 11 في فقرتها الثانية " ... يمكن للمستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقاً للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية."

² المادة 1: يحدد هذا المرسوم شروط إنجاز عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني.

المادة 2: يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية كما هي محددة أدناه.

أما إذا كانت عملية تجزئة الأرض الفلاحية تدرج ضمن المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المبينة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي المذكور، فإن طلب المستثمر صاحب الامتياز يقبل مباشرة من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمكن له بالتالي الخروج من حالة الشيع، بعد التوقيع على دفتر الشروط، وإحالة الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد امتياز جديد يحل محل العقد الأصلي السابق.

وبعد إتمام شكليات التسجيل والشهر من طرف إدارة أملاك الدولة للعقد أمام الجهات المختصة، يعمد المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى تسجيل المستثمرة الفلاحية الجديدة ضمن مجموعة بطاقيات المستثمرات وذلك بعد تغيير المعطيات في بطاقة المستثمرة الفلاحية القديمة.

الفرع الثاني: حقوق المستثمر صاحب الامتياز المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية.

يأتي إلى جانب الحقوق المتعلقة بالحق العيني الناشئ عن إبرام عقد الامتياز، حقوق أخرى مرتبطة بالمستثمرة الفلاحية وتتضمن هذه الحقوق بصفة مجملية، الحق في تشكيل تعاونية فلاحية وأيضا إبرام عقود شراكة بالإضافة إلى إقامة بناء داخل المستثمرة، بهدف تحسين الإنتاج وتوسيعه لكن باحترام النصوص القانونية المنظمة لهذه الحقوق.

أولا: الحق في تشكيل تعاونية فلاحية.

إنه ومن أجل الاستجابة لكافة احتياجات النشاطات الفلاحية وتنميتها، وكذا في إطار تسيير السياسة الوطنية لدعم العمل الفلاحي وترقيته، سمح المشرع للمستثمرين أصحاب الامتياز تكوين تعاونيات فلاحية فيما بينهم، وذلك بموجب عقد رسمي تطبيقا لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 459/96 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996، الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية.¹

¹ المرسوم التنفيذي رقم 459/96، المؤرخ في 18/12/1996، المحدد للقواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، ج.ر العدد 81، لسنة 1996.

يجب أن يذكر في العقد تحت طائلة البطلان، هدف التعاونية، تسميتها، مقرها، مجال اختصاصها، حقوق الأعضاء وواجباتهم، شروط وكيفيات انخراط الأعضاء وانسحابهم وشطبهم وإقصائهم منها، بيانات بطاقة فلاح لكل عضو، دور أجهزة التسيير وطريقة تعيينها، القواعد والإجراءات المتعلقة بتعديل القوانين الأساسية وكذا أيلولة الممتلكات في حالة حل التعاونية.¹

وقد اعتبر المشرع التعاونية الفلاحية في مفهوم المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 459/96 والمشار إليه أعلاه، بمثابة شركة أشخاص مدنية، وتمتعة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت سلطة وزير الفلاحة، ويقوم هذا الأخير، بمنح اعتمادها، واقتراح التنظيم الخاص بها، وكذا متابعة ومراقبة تطورها ونشاطاتها.

ونشير هنا إلى أن هذه التعاونيات الفلاحية لا تسعى بالضرورة إلى تحقيق الأرباح بل إلى تنظيم ودعم النشاطات الفلاحية ، فهي تهدف حسب مفهوم المادة 54 من القانون رقم 16/08 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 459/96 إلى:

-إنجاز، أو تسهيل عمليات الإنتاج أو التحويل أو الشراء أو التسويق.

-تخفيض سعر الكلفة وسعر البيع لبعض المنتجات والخدمات لفائدة أعضائها وعن طريق مجهودهم المشترك.

-تحسين نوعية المنتجات التي توفرها لأعضائها وتلك التي ينتجونها.

-تزويد منخرطيها فقط بجزء من المدخولات والتجهيزات اللازمة لمستثمراتهم أو كلها، والقيام بجميع العمليات التي تدخل في إطار المهنة الفلاحية لحساب منخرطيها.

حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 459/96،² فإن التعاونية الفلاحية تتخذ إحدى الأشكال الأربعة، فقد تأخذ شكل تعاونية فلاحية للخدمات المتخصصة، تهدف على الخصوص إلى تقديم خدمات محددة كالتحويل بعوامل الإنتاج، تسويق وتحويل وتخزين المنتجات الفلاحية، السقي الأشغال الفلاحية، التلقيح الاصطناعي، وهذا ما تنص عليه المادة 09 من نفس المرسوم.

¹ أنظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 والمادة 53 و55 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08.

² المادة 8: يمكن أن تكون للتعاونيات الفلاحية أربعة أشكال:

ولها أن تأخذ شكل تعاونية فلاحية حسب الفرع، ويشمل هذا الشكل فرع إنتاج اللحوم، فرع الأشجار المثمرة، فرع زراعة الحبوب فرع تربية الدواجن، فرع إنتاج الحليب، وفرع الزراعات الصناعية، وتمارس التعاونية الفلاحية حسب الفرع، كل النشاطات التي تهم فرع من الفروع، كإنتاج المنتجات الفلاحية، أو إنتاج عوامل الإنتاج الخاصة بالفلاح وتموينها، تحويل الإنتاج الفلاحي وتسويقه حسب ما أشارت إليه المادة 10 من نفس المرسوم.

ويمكن أن تأخذ شكل تعاونية فلاحية متعددة النشاطات، وهي تتشكل بسبب تعدد نشاطات منخرطها، أو بسبب عزلة المستثمرات عن المنخرطين أو ضعف النمو الفلاحي للمنطقة التي توجد فيها. أو أن تتشكل تعاونية فلاحية للاستغلال المشترك وهي تقوم على أساس اشتراك منخرطها في وسائل الإنتاج بما فيها الأراضي أو تجهيزات تربية المواشي، ويجدد وزير الفلاحة بقرار القانون الأساسي لهذا الشكل من التعاونية طبقاً لنص المادتين 11 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 459/96 المذكور سابقاً.

وتنشأ التعاونية الفلاحية بكل أشكالها بموجب عقد رسمي تطبيقاً لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10¹ والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 459/96، وتخضع لإجراءات الإيداع والإشهار المنصوص عليها في المادة 12 من الأمر رقم 23/72 المؤرخ في 7 جوان 1972 والمتعلق بالقانون الأساسي العام للتعاونيات والتنظيم السابق لإنشاء التعاونيات الفلاحية.

وإعمالاً بالمواد من 13 إلى 16 من نفس الأمر، يجب أن تتكون التعاونيات الفلاحية من مجموعة الفلاحين المؤسسين لها، وعلى الجمعية العامة التأسيسية التي تتكون من جميع المنخرطين المسجلين في سجل الشركاء المكتتبين لعدد من الحصص، أن تصادق على القوانين الأساسية وتنتخب أجهزة التسيير وتعيين محافظ الحسابات، وقبل الشروع في أي نشاط، لا بد أن تخضع التعاونية الفلاحية إلى

- التعاونية الفلاحية للخدمات المتخصصة.

- التعاونيات الفلاحية حسب الفرع.

- التعاونيات الفلاحية المتعددة النشاطات.

- تعاونية الاستغلال المشترك.

¹ المادة 28: يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

إعتماد وزير الفلاحة تطبيقاً لنص المادة 29 من نفس المرسوم، وعلى الأعضاء المؤسسين لها أن يعبروا عن رغبتهم للسلطات المختصة بموضوع الاعتماد قصد الحصول على اتفاق مبدئي.

وفي هذا الشأن صدر قرار من وزارة الفلاحة والصيد البحري في 10 ماي 1997¹ قصد تحديد تشكيل لجان اعتماد التعاونيات الفلاحية وكيفية سيرها، وكذا إجراءات وأشكال إخطارها، وبناء على نص المادة 09 وما بعدها، فعلى الأعضاء المؤسسين للتعاونيات الفلاحية إرسال الطلب الذي يكون حسب النموذج المرفق بنفس القرار، خلال 3 أشهر الموالية لتأسيس النهائي للتعاونية، مرفق بملف يتضمن مجموعة من الوثائق المبينة في المادة 11 منه، إلى رئيس اللجنة الولائية للاعتماد إذا كانت التعاونيات الفلاحية تتعدى دائرتها الإقليمية حدود الولاية.

أو إلى رئيس لجنة الاعتماد للولاية، إذا كانت التعاونية الفلاحية لا تتعدى دائرتها الإقليمية حدود الولاية، ويتعين على هذه الأخيرة الرد في أجل 15 يوم من تاريخ استلام الطلب، وخلال هذه المدة تقوم لجنة الاعتماد بإجراء الفحوصات على الوثائق المرفقة بالملف من حيث الشكل والمضمون والمحددة في المادتين 16 و 17 من نفس القرار.

يرسل رئيس اللجنة الوطنية للاعتماد محضر الاجتماع الذي يتضمن آراء اللجنة إلى وزير الفلاحة والصيد البحري، ويبلغ رئيس اللجنة أيضاً مقرر الاعتماد أو رفضه بواسطة ظرف موصى عليه إلى رئيس التعاونية الفلاحية المعنية في أجل لا يتعدى أربعة أشهر، ويكون رفض الاعتماد الذي يبلغه وزير الفلاحة قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية المختصة.

كما يرسل رئيس لجنة الاعتماد الولائية محضر الاجتماع الذي تضمن آراء اللجنة إلى الوالي، مع تبليغ رئيس التعاونية الفلاحية بواسطة رسالة موصى عليها بمقرر الاعتماد أو رفضه في أجل لا يتعدى شهرين، ويكون رفض الاعتماد الذي يبلغه الوالي قابلاً للطعن أمام وزير الفلاحة.²

¹ قرار من وزارة الفلاحة والصيد البحري، مؤرخ في 10/05/1997، ج.ر. العدد 71، لسنة 1997.

² أنظر المادة 18 من نفس القرار والمادة 33 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم 459/96.

يمنح وزير الفلاحة بناءً على رأي لجنة الاعتماد الوطنية للاعتماد للتعاونيات الفلاحية التي تتعدى دائرتها الإقليمية حدود الولاية، ويمنح الوالي بناءً على تفويض من وزير الفلاحة وبعد رأي لجنة الاعتماد الولائية للاعتماد للتعاونيات الفلاحية التي لا تتعدى دائرتها الإقليمية حدود الولاية.¹

ثانياً: الحق في إبرام عقد شراكة.

بمجرد تكوين المستثمرة الفلاحية وفق أحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له، تكتسب الأهلية القانونية الكاملة² في الاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد، وعليه فإن حق الاستغلال الممنوح لأعضائها، يمكن التصرف فيه عن طريق إبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية أو أشخاص معنويين خاضعين للقانون الجزائري، شريطة أن يكون جميع أصحاب الأسهم فيها من جنسية جزائرية، وهذا قصد تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال اللازمة من أجل تطوير إستغلالاتهم وعصرنتها.³

كما يشترط أن يتم إبرام عقد الشراكة أمام الموثق تحت طائلة البطلان، باعتبار أنه الموظف الوحيد الذي خوله المشرع إمكانية إضفاء صبغة الرسمية على العقود التي محلها حقوق عينية عقارية ويكون طرفها أشخاص خاضعون للقانون الخاص،⁴ كما يمكن أن يكون هذا العقد سنوياً أو متعدد السنوات على أن لا تتجاوز مدة العقد المتفق عليها مدة عقد الامتياز المتبقية، كما يتم تسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وذلك دائماً تحت طائلة البطلان.

وأوجب المشرع أيضاً في نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 والمذكور أعلاه أن يبين في عقد الشراكة المبرم على الخصوص هوية الأطراف، أو اسم الشركة وكل المساهمين فيها، إضافة إلى مساهمة كل من الشريكين في نتائج الاستغلال وطرق

¹ أنظر كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 169.

² لقد أعطى المشرع الجزائري للمستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة، في حين أن هذه الأهلية لا تعطى إلا للأشخاص الطبيعية حسب نص المادة 40 من ق م ج، أما الأشخاص المعنوية فتكون أهليتهم في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقرها القانون حسب نص المادة 50 من نفس القانون، وهو نفس الخطأ الذي وقع فيه المشرع من خلال القانون 19/87 والقانون 03/10.

³ أنظر المادة 20 و 21 من القانون رقم 03/10، والمادة 26 من المرسوم التنفيذي 326/10.

⁴ المادة 03 من القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر العدد 14، لسنة 2006.

تقاسم الأرباح، وتحديد برنامج الاستثمار، وكيفية توزيع المهام والمسؤوليات مع مراعاة أحكام المادة 22 من القانون 03/10،¹ وتطبيقاً لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

ويتوجب على الموثق المكلف بشكليات إعداد عقد الشراكة، إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد حتى يتسنى له الإدلاء برأيه بخصوص هذه العملية في أجل 30 يوماً، وله حق رفض إبرام عقد الشراكة إذا تبين له عدم مطابقة الاتفاق مع أحكام القانون 03/10 ومرسومه التنفيذي.

وعليه فإنه من بين صلاحيات الديوان أمام عقد الشراكة، وجوب التأكد من إلزامية إدارة المستثمر صاحب الامتياز للمستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية، وأن الغرض من الشراكة ليس إلحاق الضرر بالأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها، كتحويل وجهتها الفلاحية مثلاً، أو استعمال الأملاك السطحية لأغراض ليست لها علاقة بالفلاحة.

كما تتوسع صلاحياته أيضاً لتشمل إمكانية إنهاء عقد الشراكة في حالة عدم الالتزام بمضمون هذا العقد، وعليه إنذار المستثمر للامتثال بأحكام القانون وبنود دفتر الشروط، وفي حالة عدم الاستجابة يخطر المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إدارة أملاك الدولة قصد فسخ عقد الامتياز.²

¹ المادة 22: يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة و شخصياً.

عندما تكون المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب إتفاقية فير ملزمة للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم ولاسيما منها:

- طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية،

- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية،

- توزيع و استعمال المداخل.

² أنظر كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 173.

ثالثا: الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة.

مكن المشرع المستثمر صاحب الامتياز من القيام بكل تهيئة أو بناء من شأنه يراه ضروريا لاستغلال أفضل للأراضي الفلاحية، مع مراعاة أحكام القانون 29/90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، والمتعلق بقانون التهيئة والتعمير، وكذا المرسوم التنفيذي له، غير أن هذا الحق مرتبط بترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم بدوره إدارة أملاك الدولة بذلك تطبيقا لنص المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 1.326/10¹.

المطلب الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز.

لقد تناول المشرع من خلال المواد من 22 إلى 25 من القانون 03/10 والمادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز، بحيث عند استقراءنا لجملة هذه المواد يمكن أن نميز بين نوعين من الالتزامات، فمنها ما هو مرتبط بالمستثمرة الفلاحية (الفرع الأول)، ومنها ما هو متصل بالإدارة مانحة الامتياز (الفرع الثاني)، والتي سنحاول أن نوضحها في ما يأتي :

الفرع الأول: التزامات المستثمر صاحب الامتياز اتجاه المستثمرة الفلاحية.

لقد قيد المشرع المستثمر صاحب الامتياز بالتزامين جوهريين اتجاه المستثمرة الفلاحية التي يقوم بتسييرها واستغلالها، وكان ذلك في المواد 20 من القانون 16/08 وكذا المواد 22 و 23 و 24 من القانون 03/10 والمادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، ويتمثل هذين الالتزامين عموما في الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية، وكذلك العمل على استمرار المستثمرة والمحافظة على طابعها الفلاحي. سنحاول التعرض إليهما في العنوانين الآتيين.

¹ المادة 20: " حقوق المستثمر صاحب الامتياز للمستثمر صاحب الامتياز الحق في :

- الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية.

- القيام بكل تهيئة و/ أو بناء ضروري لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد

ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك..... " "

أولاً: الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية.

جاء المشروع بهذا الالتزام في نص المادة 20 من القانون 16/08، وكذا المادة 22 من القانون 03/10، حيث بمقتضاه يتوجب على المستفيدين من استغلال حق الامتياز إدارة مستثمراهم الفلاحية بطريقة شخصية ومباشرة، أي أن يقوم المستثمر شخصيا بتهيئتها وسقيها وحرثها وحصادها.

كما أكدت الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قراراتها على وجوب الاستغلال المباشر للأرض من طرف المستفيد وكان ذلك في ظل القانون 19/87 إذ جاء في إحدى حيثيات قراراتها الصادر بتاريخ 20 مارس 2002، تحت رقم 227424، ما يلي: " ... إن استغلال الأراضي في إطار مستثمرة فلاحية يكون استغلالا شخصيا للمستفيد فقط، وبالتالي فإن أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا ولا أثر له ...¹ ". كما جاء في قرار آخر صادر بتاريخ 22 ديسمبر 1999، تحت رقم 191795 ما يلي: " ... إن حق المستأنف عليه في الإرباح بالنسبة إلى الفترة التي كان فيها عضوا في المستثمرة الفلاحية هو عبارة عن حق مقرر قانونا، وإن التنصيب العائد إليه من الإرباح قد أثبتته الخبرة، وإن حكم المستأنف قد أحسن تقدير الوقائع، فهم بذلك لم يتأكدوا مما إذا كان المطعون ضده قد شارك مباشرة وشخصيا في الأشغال ضمن إطار جماعي كما تلزمه المادة 21 من القانون 19/87 ...² ".

ومن تم أوجب المشروع على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة التنسيق فيما بينهم، وذلك عن طريق إبرام اتفاقية غير ملزمة للغير بهدف تحديد العلاقات فيما بينهم خاصة منها طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية، طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة، كيفية توزيع واستعمال المداحيل،³ وبالتالي فإن الإتفاق ينصب على أعمال المتعلقة بالمستثمرة وليس على الوعاء العقاري نفسه.⁴

¹ قرار رقم 227424، المؤرخ في 20/03/2002، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق للمحكمة العليا، سنة 2004، ص 215.

² قرار رقم 191795، المؤرخ في 22/12/1999، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول قسم الوثائق للمحكمة العليا، لسنة 2004، ص 188.

³ أنظر المادة 22 من القانون 03/10 والمذكور سابقا.

⁴ وقد تم التأكيد على هذا المبدأ في قرار صادر عن المحكمة العليا يحمل رقم 646657 الصادر بتاريخ 10/03/2011، مجلة المحكمة العليا، 2011، العدد 1، ص 148.

والجدير بالتنويه أن المشرع لم يحدد الشكل المعتمد لهذا الاتفاق، ولكنه اكتفى بضرورة تحديد المستثمرين العلاقات التي تتم فيما بينهم بموجب هذه الاتفاقية الملزمة لهم، وهذا قصد تفادي النزاعات الداخلية التي قد تثور بين أعضاء المستثمرة الجماعية الواحدة، وبهذا يعد غير باطل الاتفاق الذي يتم في قالب عرفي شريطة أن لا يكون مخالفا لأحكام القانون 03/10.

وهذا ما أقرت به أيضا المحكمة العليا في قرارها رقم 196129، الصادر عن الغرفة العقارية، حيث جاء في إحدى حثياته: " ... أن العقد العرفي يكون باطلا إذا كانت بنوده غير مطابقة للقانون 19/87 وتمس بحقوق المستفيدين ... ".¹

و من هذا المنطلق نجد أن الاستغلال المباشر والشخصي للأراضي الفلاحية، هو التزام يقع على عاتق كل مستثمر صاحب الامتياز دون أي استثناء، وباعتبار أن الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية هي كما رأينا سابقا شركة أشخاص مدنية، غير أن الأمر الذي يجعلها تتميز عن الشركة المدنية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني خاصة منها المادة 416 منه، التي اشترط المشرع فيها أن تكون الحصصة المقدمة من طرف كل شريك في صورة مال أو عمل، وهذا الاختيار لا يمكن تطبيقه أمام استغلال الأراضي الفلاحية التي توجب المستثمر تسخير قوة عمله في خدمة الأرض واستغلالها، ومن تم تصبح للعضو في المستثمرة الجماعية صفة مزدوجة، أي أنه عامل وشريك في ذات الوقت،² وعليه فإن المستثمرة الفلاحية الجماعية تعمل في شكل حلقة مغلقة بواسطة الأعضاء ولمصلحة الذين يكونونها.³

ثانيا: العمل على استمرار المستثمرة والمحافظة على طابعها الفلاحي.

تطبيقا لنصوص المواد 23 و 24 و 29 من القانون 03/10 والمادة 03 من دفتر الشروط الملحق بمرسومه التنفيذي، يتعين على كل مستثمر صاحب امتياز القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها بصفة منتظمة

¹ قرار المحكمة العليا رقم 196129، مجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء الأول، لسنة 2004، قسم الوثائق، ص 213.

² C. Davide, Les Coopératives Agricoles De La Révolution Agraire, R.A.S.J.P.E, VVOL XI, Mars 1973, P 183, Saint ALARY, Eléments Distinctifs De La Société Coopérative, Revu Trim, De Comme 1952K P 485.

³ J. Autin , Droit De La Révolution Agraire Et De La Coopération Agricoles, Polycopie 1979 1980, Institut De droit De Ben Aknon, Alger, P 132.

ودائمة، ويتعهد كذلك بالاعتناء بالأراضي والعمل على إثمارها والحفاظة على وجهتها الفلاحية،¹ وأن لا يستغل مباني المستثمرة إلا من أجل الأهداف التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية للمستثمرة، مع حضر القيام بتأجير الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها من الباطن.²

كما يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة، كأن يتم على سبيل المثال فسخ عقد الامتياز لأحد أعضاء المستثمرة الجماعية، أو توفي عضو أو عدة أعضاء منهم، وذلك من أجل قيام الديوان وبصفة انتقالية بالعمل على استغلال الأراضي الفلاحية إلى حين منح حق الامتياز لمستثمر آخر.³

الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز اتجاه الإدارة مانحة الامتياز.

إنه وإلى جانب الالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز اتجاه المستثمرة الفلاحية، تضاف مجموعة من الالتزامات الأخرى لكن هذه المرة في مواجهة الإدارة مانحة الامتياز، والتي من أهمها التزامه بدفع الإتاوة السنوية وكذا وجوب تقديمه للمساعدة اللازمة لأعوان الرقابة أثناء أدائهم لمهامهم، ويضاف إلى ذلك إلزامية اكتتابه لعقود التأمين على الأرض الفلاحية المستغلة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها.

أولاً: دفع الإتاوة.

تنص المادة 04 من القانون 03/10 على ما يلي: " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر الشروط، يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية "

وإضافة إلى ذلك أعتبر المشرع في المادة 29 من نفس القانون أنه يعد إخلالا بالتزام المستثمر صاحب الامتياز امتناعه عن دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين.¹

¹ قرار قضائي صادر عن محكمة العليا، مؤرخ في 1998/02/23، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليك، ط2، 2013، ص1124.

² أنظر المادة 29 من القانون 03/10 المذكور سابقا.

³ أنظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المذكور سابقا.

وبناء على ما سلف، فإن حق الامتياز لا يمنح مجاناً، بل يتوجب على المستغلين للأراضي الفلاحية على سبيل الامتياز دفع المقابل لذلك يأخذ شكل أتاوى سنوية، يحددها قانون المالية، وبهذا تعد الإتاوة حق مالي للدولة يترتب في ذمة المستثمرين أصحاب الامتياز² ويقوم بأدائها في أقساط وفي آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختص إقليمياً، كما يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بإرسال وبصورة دورية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.³

ومن المهم أن نشير إلى أنه قد حدد المشرع في المادة 41 من الأمر 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010،⁴ مقدار الإتاوة التي يجب أن تدفع سنوياً من قبل المستثمر صاحب الامتياز مقابل استغلاله لحق الامتياز الممنوح له على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كما هو موضح في الجدول المبين أدناه:

المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية	المبلغ	
	مسقية	غير مسقية
أ	15.000 دج	3.000 دج
ب	10.000 دج	2.000 دج
ج	5.000 دج	
د	800 دج	

ما يمكن ملاحظته من خلال الجدول المشار إليه أعلاه أنه باختلاف المناطق من حيث الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي فيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 124/12، المؤرخ في 19 مارس 2012،⁵ يختلف مبلغ الإتاوة

¹ أنظر المادة 29 من القانون 03/10 المذكور سابقاً.

² عجة الجليلي، مرجع سابق، ص 216.

³ أنظر المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 والمذكور سابقاً.

⁴ الأمر رقم 01/10، المؤرخ في 01/10/2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج.ر. العدد 87، لسنة 2010.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 124/12، المؤرخ في 19/03/2012، يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك

الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر. العدد 17، لسنة 2012.

المطالب بما المستثمر صاحب الامتياز، وهو مبلغ معتدل يتراوح بين 800 دج كحد أدنى و 15000 دج كحد أقصى، والهدف من إعتدال المبلغ تحفيز المستثمر على خدمة الأرض، وكل هذا من أجل رفع الإنتاج والإنتاجية لتلبية حاجات الاقتصاد الوطني.

ولقد تم ترك تحديد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية عن طريق تنظيم سيصدر لاحقا وفي انتظار صدوره ووضعه حيز التنفيذ يتعين على مصالح إدارة الأملاك الوطنية عدم المطالبة بتسديد الإتاوة الأولى لحق الامتياز¹ وفور دخول التنظيم حيز التنفيذ فإن المطالبة بتسديد الإتاوة المبينة في المادة 41 من قانون المالية التكميلي واجب على كل مستثمر.²

ويتم دفع الإتاوة لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالولاية التي تقع تحت إدارتها الأملاك العقارية المكونة للمستثمرة الفلاحية عند تاريخ استحقاقها وعدم دفعها بعد سنتين متتاليتين فإن ذلك من شأنه أن يرتب عقوبة على المستثمر صاحب الامتياز، تتمثل في فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية، تطبيقا لنص المادتين 28 و 29 من القانون 03/10.³

وللإشارة وحسب ما جاءت به التعليمات الوزارية رقم 03085، فإن الإتاوة تخص الأراضي الفلاحية فقط، ولا تشمل الأملاك السطحية المتصلة بها، ولعل السبب يرجع إلى أن حق الامتياز حسب مفهوم نص المادة 02 من القانون 03/10 يطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية التي كانت خاضعة للقانون 19/87.

وبالرجوع أيضا إلى نص المادتين 06 و 07 من القانون 19/87 فإن محل العقد الإداري في ظل هذا القانون هما محلان، الأول يشمل حق الانتفاع الدائم الذي يمنح بمقابل دفع إتاوة، أما المحل الثاني فيتمثل في الأملاك المتنازل عنها للمنتجين على سبيل التملك الكامل والتي تتمثل في المباني السكنية، المنشآت المستحدثة من طرف المنتجين.⁴

وقد تم دفع ثمن هذه الممتلكات المتنازل عنها بموجب اتفاق تم بين المستفيدين في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية أو المستفيد في حالة المستثمرة الفردية، وبين بنك الفلاحة والتنمية الريفية بعد أن يتم تقويم الممتلكات من طرف اللجنة التقنية، وتحديد ثمنها من طرف

¹ أنظر كجيل حكيم، المرجع السابق، ص 179.

² المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2012، ج.ر. رقم 17، لسنة 2012.

³ المادة 28 و 29 من القانون 03/10 والمادة 03 من دفتر الشروط.

⁴ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 135 وما بعدها.

إدارة أملاك الدولة حسب مقاييس محاسبية معينة،¹ تشكل هذه الممتلكات حصص المنتجين في المستثمرة الفلاحية، فهي إذن ملكا لهم بموجب العقد الإداري الذي يحدد الوعاء العقاري الذي يمارس عليه حق الانتفاع الدائم وكذا قوام الأملاك المتنازل عنها على سبيل التمليك حسب ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 6 فبراير 1990،² المتعلق بإعداد العقد الإداري.

وبهذا لا يعقل للدولة أن تطالب بدفع مبالغ على أملاك سبق التنازل عنها بمقابل، ولهذا اوجب المشرع على كل مستثمر ملئ استمارة تتضمن جرد لكل الأملاك الواقعة على أرض المستثمرة الفلاحية مع التصريح الشرفي بذلك. للتمييز بين ما هو ملك للدولة وما هو ملك للمستفيد.³

ثانيا: مساعدة أعوان الرقابة.

يجب على المستثمر صاحب الإمتياز القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها، وعليه إحترام أحكام قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي المتعلق به، وكذا البنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط. وللتأكد من كل ذلك، يقوم أعوان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسة الرقابة عن طريق الزيارات الميدانية في أي وقت للتأكد من مدى التزام المستثمر صاحب الامتياز ولذا وجب على المستثمر تسهيل دخولهم إلى المستثمرة وتقديم كل مساعدته لأعوان الرقابة، وتزويدهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة منهم.⁴

ثالثا: اکتتاب عقود التأمين.

إنه وبإطلاعنا على نص القانون 03/10 نجد أنه لم يتعرض إلى هذا الالتزام، غير أنه وبرجعنا إلى ما جاء به المشرع في المادة 69 من القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، نلاحظ أن المشرع قد أوجب من خلالها على المستثمرين أصحاب

¹ المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والمالية والداخلية، المؤرخ في 1987/08/30، المتعلق بإعادة هيكلة المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي.

² المرسوم التنفيذي رقم 50/90، المؤرخ في 1990/08/06، المتعلق بإعداد العقد الإداري، ج.ر العدد 06، السنة 1990.

³ أنظر كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 181.

⁴ أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 0326/10 والمادة 04 من دفتر الشروط الملحق به.

الامتياز فيما يخص كل النشاطات الفلاحية، والذين يستفيدون من دعم أو مساعدة الدولة ومرافقتها، مهما كان شكلها وكيفيةها، اكتتاب عقود تأمين.

ويقصد بالتأمين في مفهوم المادة 619 من القانون المدني المعدل والمتمم، والمادة 02 من الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25 جانفي 1995، والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم،¹ هو "العقد الذي يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغ من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن".

وقد أفصح المشرع في المادة 52 من الأمر رقم 07/95 أعلاه، عن بعض الأخطار المناخية التي قد تصيب الأغراس، كالبرد، الجليد، الفيضانات، ولقد حدد المشرع إلى جانب ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 416/95، المؤرخ في 9 ديسمبر 1995،² شروط ضمان الأخطار الزراعية وكيفيةها.

ويعتبر صندوق ضمان الكوارث الزراعية المنشأ بموجب المادة 102 من قانون المالية 20/87، المؤرخ في 23 ديسمبر 1987، المتعلق بقانون المالية لسنة 1988، الهيئة المختصة لتعويض الفلاحين عن الأضرار المادية التي قد تصيبهم جراء الكوارث الزراعية، ويرمي أيضا بالدرجة الأولى إلى تشجيع وتنمية التأمين على المخاطر الزراعية،³ كما يعد الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي من بين أهم الهيئات المشرفة على عمليات التأمين المرتبطة بالأخطار الزراعية، كالمخاطر المتولدة عن الحرائق التي تصيب المحاصيل الزراعية أو البنائيات والمنشآت المعدة للعمل الزراعي والأضرار الناجمة عن الفيضانات، السرقة، وتهاطل الثلوج الضارة بالمحاصيل.

كما نصت المادة 67 من القانون 16/08 المشار إليه أعلاه، على هيئة مهنية تهدف على وجه الخصوص إلى تحقيق كل عمليات التأمين، وإعادة التأمين والقرض والتعويض القائم على روح التضامن والتآزر، وذلك لفائدة أعضائها الشركاء المنخرطين أو المستفيدين والمتمثلة في التعااضدية الفلاحية.

¹ الأمر رقم 07/95، المؤرخ في 25/01/1995، المتعلق بالتأمينات، ج.ر العدد 13، السنة 1995، المعدل والمتمم بموجب القانون 04/06، المؤرخ في 20/02/2006، ج.ر العدد 15، السنة 2006.

² المرسوم التنفيذي رقم 416/95، المؤرخ في 09/12/1995، ج.ر العدد 76، السنة 1995.

³ عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 228.

وبناء على ما ذكر، يتعين على المستثمر صاحب الامتياز أن يعتمد إلى القيام بالتأمين على كافة نشاطاته الفلاحية من مختلف الأضرار التي يمكن أن يتعرض إليها، كتأمينه على المزروعات من المخاطر الزراعية مثلا، حتى يتسنى له أن يتقاضى من شركة التأمين على التعويضات الناشئة عن هذا الضرر الذي قد يصيبه،¹ بالإضافة إلى هذا التأمين يتوجب على المستثمر صاحب الامتياز أن يقوم بالتأمين على نفسه ضد مخاطر المرض والوفاة والعجز.²

المبحث الثاني: آثار الامتياز بالنسبة للدولة مانحة الامتياز.

تعتبر الدولة الطرف الأول في عقد الامتياز وذلك بصفتها الجهة المالكة للأراضي الفلاحية والأماك السطحية المتصلة بما والمناخ لها على سبيل الاستغلال، ومن تم فهي تتمتع ببعض الحقوق وتحمل بعض الالتزامات التي تقع على عاتقها، سوف نحاول تناولها عبر المطلبين التاليين:

المطلب الأول: حقوق الدولة مانحة الامتياز.

يمكننا القول في البداية أن حقوق الإدارة مانحة الامتياز ما هي في الواقع إلا انعكاس لالتزامات المستثمر صاحب الامتياز، والتي تم التعرض إليها في المطلب السابق، وتضاف إلى هذه الحقوق حق الرقبة والحق في الشفعة وكذا الحق في الرقابة (الفرع الأول). ويضاف إليها أيضا الحق في الفسخ وحق الدولة في استرجاع الأراضي الممنوحة على سبيل الامتياز (الفرع الثاني)، كل هذه الحقوق سنحاول تفصيلها في ما سيأتي.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقود الغرر وعقد التأمين، الجزء السابع، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000

ط / 3، ص 1156

² GUIDE Des Exploitations Agricoles, Direction Des Institutions Rurales, Ministrie De L'agriculture, Algérie 1989, P16

الفرع الأول: حق الرقبة والرقابة والشفعة.

سنحاول في هذا الفرع الإحاطة بثلاثة حقوق مهمة، والتي تتمثل في حق الرقبة وحق الإدارة المانحة في ممارسة الشفعة، بالإضافة إلى حقها في الرقابة على المستثمرات الفلاحية وطرق تسييرها، وكل هذا من خلال النقاط التالية.

أولاً: حق الرقبة:

تضمن الملكية في مفهوم القانون عموماً، حق التمتع والتصرف في الأشياء،¹ وبناءً على ذلك فيمكننا القول أن حق الملكية هو ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء، ويسمح لصاحبه بإمكانية الاستئثار بسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف فيه، وكل هذا في حدود القانون بطبيعة الحال.

والمقصود بحق الاستعمال هو سلطة المالك في استخدام ملكه فيما يصلح له من وجوه الاستعمال، على أن يتقيد المالك في مزاولته لهذا الحق بالقيود الموضوعة من طرف القانون، حيث أنه لا يجوز له بأي حال من الأحوال استعماله بطريقة يتسبب من جرائها بضرر للغير، وإذا أسقطنا ذلك على الأراضي الفلاحية موضوعنا فإن استعمالها ينحصر في الحصول على ثمارها، ومن ثم لا نكون أمام استعمالها، بل في سلطة استغلالها، فيقصد بحق الاستغلال حينئذ، سلطة استثمار الشيء للحصول على ثماره والتي تكون في الأصل من حق المالك غير أن هناك حالات معينة قد يتنازل المالك فيها عن هذه السلطة لفائدة الغير.²

أما حق التصرف بمعناه الواسع، فيقصد به استخدام الشيء بصورة يستنفذ من خلالها السلطة المقررة كلياً أو جزئياً، وعليه فهو بهذا المعنى يتسع ليشمل التصرفات القانونية والمادية على الشيء محل حق الملكية أما التصرف بمعناه الضيق فيقصد به سلطة إبرام التصرفات القانونية التي من شأنها أن تؤدي إلى نقل الحق كلياً أو جزئياً، وهذا هو المقصود بحق التصرف كعنصر من عناصر الملكية،³ أو ما يصطلح عليه بحق الرقبة.

¹ انظر المادة 674 من م ق م ج المعدل والمتمم

² رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، سنة 2001، بدون طبعة، ص 33.

³ رمضان أبو السعود، نفس المرجع، ص 32.

ومن أهم الحقوق التي تثبت للدولة بموجب عقد الامتياز، هو حق الرقبة، الذي يعتبر من أهم الحقوق التي تتمتع بها، ذلك أن هذا الحق يخول لها صلاحيات وسلطات واسعة في مجال تطبيق القانون 03/10، كسلطتها في المراقبة وتوقيع الجزاء.

وبمنح الدولة حق استغلال الأراضي الفلاحية والأماك السطحية المتصلة بها إلى المستثمر صاحب الامتياز حسب نص المادة 04 من القانون 03/10، تكون قد تصرفت في جزء من ملكيتها، وبهذا تكون قد احتفظت بحق الرقبة لنفسها، أما استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأماكها، فتؤول للمستثمر صاحب الامتياز لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية كما رأينا.¹

ثانيا: الحق في ممارسة الشفعة:

لقد نص المشرع من خلال مضمون المادة 15، على أنه في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للدولة ممارسة حقها في الأخذ بالشفعة، ولقد هدف من وراء ذلك إلى محاولة الحفاظ على الأراضي الفلاحية من النهب والتلاعب، وأيضا لتفادي كل الضغوطات التي قد تمارس على المستثمرين أصحاب الامتياز من طرف أصحاب المال وللحفاظ على مصالح الفلاحين الحقيقيين، وتقرير هذا الحق للدولة في مجال الأراضي الفلاحية يهدف إلى فتح مجال استغلالها لفائدة الفلاحين الشباب الذين لديهم قدرات علمية وتقنية في مجال الفلاحة، وإعادة منحها للفلاحين الذين نزعت ملكيتهم، وكذلك توسيع وتحسين قدرات المستثمرات الفلاحية بما يتماشى والتطور في طرق الاستغلال، ومحاربة المضاربة غير المشروعة في ميدان الأراضي الفلاحية من عملية القسمة والتجزئة للمحافظة على طابعها الفلاحي.²

وقبل تبين كيفية ممارسة هذا الحق من طرف الدولة، يتعين علينا في البداية تعريف الشفعة، ثم التعرض إلى الإجراءات المتبعة في ممارستها:

¹ كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 176.

² إسماعين شامة، المرجع السابق، ص 242.

1-تعريف الشفعة:

إذا رجعنا إلى مضمون المادة 794 من القانون المدني المعدل والمتمم نجد أن الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في إجراء بيع العقار، و هي تثبت حسب نص المادة 795 من نفس القانون لكل من مالك الرقبة، الشريك في الشيوخ، وصاحب حق الانتفاع.

وبما أن الدولة تعتبر كما سلف ورأينا مالكة لحق الرقبة، يثبت لها ممارسة حق الشفعة إعمالاً بنص المادة 795 أعلاه، والمادة 14 و15 و25 من القانون 03/10، وذلك عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يوكل له السلطة في ممارسة حق الشفعة باسم الدولة ولحسابها.¹

وكما سبقت الإشارة إليه في بحثنا هذا ، فإن ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تكون عند رغبة المستثمر صاحب الامتياز في التنازل عن حق الاستغلال الممنوح له، أو في حالة رغبة تنازل جميع الورثة عن حق مورثهم.

وممارسة الدولة للشفعة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفق القانون 03/10، تأتي في المرتبة الثانية بعد تنازل باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة عن رغبتهم في الأخذ بالشفعة، بمعنى أن الأولوية تمنح لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة كمرتبة أولى ثم تأتي الدولة في المرتبة الثانية ممثلة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقاً لنص المادة 15 منه، ويعد هذا كاستثناء على المبدأ العام المقرر في نص المادة 795 من القانون المدني المعدل والمتمم، الذي تتقدم فيه الدولة على باقي الشفعاء في الأخذ بالشفعة باعتبارها مالكة لحق الرقبة.

2-إجراءات ممارسة الشفعة:

لقد بين المشرع الإجراءات المتبعة والتي يتم من خلالها ممارسة الحق في الأخذ بالشفعة، وكان ذلك في أحكام القانون 03/10 إلى جانب القانون المدني المعدل والمتمم، خاصة منه المواد من 799 إلى 803، فبالرجوع إلى مضمون المادة 15 من القانون 03/10، والمادة 17 من المرسوم التنفيذي له، نجد أن حق ممارسة الشفعة يعطى بالأولوية إلى باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية

¹ أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96، والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المعدل والمتمم، والمادة 62 من القانون رقم 25/90

الجماعية الواحدة، ثم يأتي بعدها في المرتبة الثانية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كممثل للدولة في حالة التنازل عن هذا الحق من قبلهم، ولذا يجب على المستثمر صاحب الامتياز الذي يريد التنازل عن حقه في الاستغلال، إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل عن حق الامتياز، حتى يفسح له المجال لممارسة حقه في الشفعة.

ونشير هنا إلى أن المشرع من خلال المادة 17 أعلاه، لم يوضح الشكل الذي يجب أن يكون عليه التصريح، أما برجعنا إلى القواعد العامة، فنستخلص منها ضرورة أن يكون هذا التصريح ذو طابع رسمي إعمالاً بنص المادة 801 من القانون لمدي المعدل والمتمم، ويتم التبليغ به عن طريق الاستعانة بمحضر قضائي،¹ أو بواسطة رسالة موصى عليها مع الإشعار بالوصول، مع توضيح مبلغ التنازل، وكذا اسم ولقب ومهنة وموطن المرشح لاقتناء حق الامتياز.

وفي مجال ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحقه في الشفعة، يتعين علينا التمييز بين حالتين: الأولى ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للشفعة في المستثمرات الفلاحية الجماعية، وحالة ممارسته للشفعة في المستثمرة الفلاحية الفردية، لما يترتب عنه الخروج عن الحكم الوارد في نص المادة 15 أعلاه، والمتمثل في ممارسة الشفعة بالأولوية من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة.

ففي حالة المستثمرات الفردية فممارسة الشفعة بالأولوية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا أراد مستغل المستثمرة الفلاحية الفردية التنازل عن حق الامتياز، وهذا لأن طبيعة المستثمرة الفردية لا يوجد فيها أكثر من عضو واحد، لذا لا يستلزم أخذ رأي باقي الأعضاء مثل ما هو معمول به في المستثمرة الفلاحية الجماعية، وأمام هذا الوضع لا يبقى للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سوى إبداء رغبته في الأخذ بالشفعة، أو عدم الأخذ بها عن طريق رسالة مكتوبة إلى المستثمر صاحب الامتياز، خلال ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ استلامه للإنذار الرسمي المتضمن التصريح بالرغبة في التنازل عن حق الامتياز والموجه إليه من طرف هذا الأخير.

فإذا كان رد الديوان للأراضي الفلاحية إيجابياً، فإن ممارسة الشفعة تتم وفقاً للأحكام العامة المنصوص عليها في المادة 799 وما بعدها من القانون المدني المعدل والمتمم.

¹ أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008، ط/ الثانية، ص 204 وما بعدها.

وفي حالة ما إذا كان رد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلبيا وبعد انقضاء مدة ثلاثين يوما والمذكورة سابقا، يمكن لأي عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أخرى، ممارسة الشفعة، وفي هذه الحالة يجب مراعاة أحكام المادة 16 من القانون 03/10،¹ والمادتين 22 و 23 من المرسوم التنفيذي له، التي لا تعطي الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز إلا في حالة تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، لا تفوق مساحتها عشرة أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي رقم 490/97، وتكون للمدة المتبقية من حق الإمتياز.

وبناء عليه، يمكن القول أن ممارسة الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المستثمرة الفردية، يكون له بالأولوية على أعضاء المستثمرات الفلاحية الآخرين، وهذا كاستثناء عن المبدأ العام المنصوص عليه في المادة 15 من القانون 03/10. أما في حالة الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من قبل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية، فهنا نطبق أحكام المادة 15 أعلاه بصورة مباشرة، مع احترام المواد 16 و 18 و 19 من القانون رقم 03/10 والمواد 18 و 19 و 20 من المرسوم المتعلق به، فممارسة الشفعة تكون بالأولوية لباقي أعضاء المستثمرة الجماعية الواحدة.

ويهدف المشرع من خلال إعطاء الأولوية في الأخذ بالشفعة إلى باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية خروجاً على المبدأ العام المنصوص عليه في المادة 795 من القانون المدني المعدل والمتمم هو تجميع الأراضي وعدم تشتيتها، مع احترام الحد الأقصى للمساحة المرجعية المبينة في المرسوم التنفيذي رقم 490/97.²

¹ المادة 16 : لا يمكن أيا 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 ب " المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة " كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى

² كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 123.

وممارسة الشفعة في القانون 03/10، سواء من طرف وزير المالية ممثلا بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو أعضاء المستثمرة ما هي إلا وسيلة من اجل اكتساب حق الامتياز، أو بمعنى آخر اكتساب حق مؤقت للمدة المتبقية حسب ما نصت عليه المادة 2/22 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.¹

ويتعين على العضو الذي اكتسب حق الامتياز عن طريق الشفعة أن يلتزم باستغلالها بصفة مباشرة وشخصية، وعلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي اكتسب حقوق الامتياز عن طريق الشفعة أن يعمل على بيعها بالمزاد العلني، بعد تحديد سعرها حسب طبيعة الأرض ومساحتها من طرف إدارة أملاك الدولة،² وتشرف على هذه العملية مفتشية أملاك الدولة طبقا للقانون 30/90 المعدل والمتمم، والرسوم التنفيذية له.³

وتطبيقا لنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 326 / 10 يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبعد حصوله على ترخيص من الوالي أن يخصص الأراضي الفلاحية لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية، وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20% .

وأخيرا تجدر الإشارة إلى أن طبيعة الشفعة الممارسة من طرف الدولة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفق القانون 03/10، هي شفعة إدارية، ذلك لأن المستفيد هو شخص يتمتع بصفة الشخص المعنوي العام، كالدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، في حين أن الشفعة المدنية فهي مقررة لحماية مصالح أشخاص القانون الخاص، على أن يكون هؤلاء من الذين تثبت لهم صفة الشفيع حسب نص المادة 795 من القانون المدني المعدل والمتمم.⁴

ثالثا: حق الرقابة:

إنه وباعتبار أن للدولة حق ملكية الأراضي الفلاحية، فهي مسؤولة على المحافظة عليها، وعلى مراقبة استغلالها استغلالا أمثل، وذلك بممارسة سلطتها في الرقابة على أعمال المستثمرين أصحاب الامتياز داخل المستثمرة الفلاحية. وهذه الممارسة تكون من

¹ المادة 22: "..... وفي هذه الحالة، لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية."

² أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي 326 / 10.

³ كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 124.

⁴ أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 104.

طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويعتبر هذا الدور من أهم المهام التي أسندت إليه وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 339/09، في المادة 02 منه.¹

وهذا ما أكدته المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ومن خلال نص المادة 04 من دفتر الشروط الملحق به، وهذا طبعا للحد من الاعتداءات الواقعة على العقار والحفاظ على الثروة الفلاحية.²

وتتمثل هذه الرقابة كما تم ذكرها في ما سبق في الزيارات الميدانية التي يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق مستخدميه، وذلك في أي وقت قصد معاينة النشاطات التي تتم على أرض المستثمرة الفلاحية من طرف مستثمرين أصحاب الامتياز، ومدى مطابقتها لأحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له ولبنود دفتر الشروط.

نستنتج مما سلف أن الدولة باعتبارها مالكة للأراضي الممنوحة تتمتع بحق الرقبة المملوك للدولة والذي يتولد عنه حقوق أخرى ذكرنا منها حق الدولة في ممارسة الشفعة على الامتياز الممنوح للمستفيد في حالة ما إذا أراد التنازل عنه، بالإضافة إلى حق الدولة في ممارسة رقابتها المباشرة على سير مجمل الاستثمارات الفلاحية المستغلة بواسطة عقود الامتياز، وتضاف إلى هذه الحقوق حقوق أخرى، لعل من أهمها الحق في فسخ عقود الامتياز، والحق في استرجاع الأراضي المستغلة من المستثمرين أصحاب الامتياز، هذا ما سنحاول تناوله في الفرع الموالي.

الفرع الثاني: حق الإدارة المانحة في الفسخ والاسترجاع.

كما سلف ذكره، سنخصص الجزء الأكبر من هذا الفرع إلى حقين تمارسهما الإدارة في علاقتها مع المستثمر، ونقصد من ذلك حقها في فسخ عقد الامتياز وأيضاً حقها في استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها والتي منحتها على سبيل الامتياز.

¹ ... ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم للاستعمال المستدام والأمثل من طرف أصحاب الامتياز، السهر على أن لا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية ".
² كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 124.

أولاً: الحق في فسخ عقد لامتياز:

تمتع الدولة ممثلة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية وباعتبارها المالكة للأراضي الفلاحية الممنوحة للاستغلال بحق الرقابة على الأعمال التي يقوم بها المستغلون داخل المستثمرة الفلاحية، وكذلك تتابع مدى التزامهم بأحكام القانون والمرسوم التنفيذي له وكذا بنود دفتر الشروط، وتجسد ذلك عن طريق استعانتها بأعوان الرقابة التابعين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته المنصوص عليها قانوناً،¹ فلها في هذه الحالة الحق أيضاً في توقيع الجزاء المتمثل في فسخ العقد الذي تم بموجبه منح حق الامتياز.

إذ تستطيع إدارة أملاك الدولة توقيع العقوبة المشار إليها أعلاه بإرادتها المنفردة، وهذا إذا نص العقد على ذلك إلا أنها أولاً ملزمة بإتباع إجراءات المسبقة المتمثلة في الإعذار بالتنفيذ.²

أما الفسخ تبعاً للقواعد العامة فهو عبارة عن إنهاء الرابطة العقدية لعدم التزام أحد طرفي العقد بالالتزامات المتفق عليها، وقد نصت في هذا الشأن المادة 119 من القانون المدني المعدل والمتمم على أنه " في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين الحال ذلك... ".

نستخلص إذن من نص المادة المذكورة أعلاه أن الفسخ هو جزاء ينتج عن امتناع أحد المتعاقدين عن تنفيذ التزام من بين الالتزامات الواقعة عليه، وبالتالي لا يحق للمتعاقد المتضرر المطالبة بفسخ العقد إلا بعد أخلال المتعاقد الآخر بالتزامه اتجاهه، والمقصود بعدم التنفيذ هو الانعدام الكلي لتنفيذ الالتزام، وكذلك التنفيذ الجزئي أو المتأخر له.³

يجوز للمتعاقدين إذا ما تحقق عدم التنفيذ، الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً طبقاً لما جاء في نص المادة 120 من القانون المدني المعدل والمتمم، وهذا ما يصطلح عليه بالفسخ الاتفاقي، كما أنه من الممكن أن لا يكون تلقائياً ويرجع للقاضي السلطة التقديرية في تقرير الفسخ من عدمه، وهو ما يعرف عليه بالفسخ القضائي، كما يمكن أن ينحل بالانفساخ، وهذا الأخير لا يكون إلا بقوة

¹ أنظر المواد 04 و 22 و 23 و 29 من القانون 03/10 والمادة 3 و 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10.

² Jean-Marie Auby, Pierre Bon, Jean-Bernerde, Droit administratif des biens, 4^e édition, Dalloz,

2003, France, p 308.

³ علي فيلاي، الالتزامات، النظرية لعامة للعقد، المرجع السابق، ص 432.

القانون،¹ وبناء على هذا نستخلص أن الفسخ تبعاً للقواعد العامة ذو ثلاثة أوجه، وحيثما حل فإنه لا يكون إلا بموجب حكم من القاضي المختص تطبيقاً للمادة 119 وما بعدها من القانون المدني المعدل والمتمم.

غير أنه وبالرجوع إلى مضمون المادة 28 من القانون 03/10 والمذكور سابقاً،² نجد أن المشرع قد خرج عن المعمول به في القواعد العامة، وأعطى حق فسخ عقد الامتياز للإدارة من أجل إنجائه في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها قانوناً، وهذا ما يصطلح عليه بالفسخ الإداري.³

فما مكانة الفسخ الإداري مع الفسخ المنصوص عليه في القواعد العامة؟ ولماذا المشرع أعطى للإدارة صلاحية فسخ عقد الامتياز دون اللجوء إلى القضاء كما هو معمول به في القواعد العامة؟

حتى نجيب على هذا لا بد لنا من معرفة أنواع الفسخ المنصوص عليها في القانون المدني كل على حدا وبنوع من الإسهاب، حتى يتسنى لنا الإحاطة بمدى تقارب الفسخ الإداري مع كل نوع من هذه الأنواع:

فالفسخ الاتفاقي والذي جاء به المشرع في المادة 120 من القانون المدني المعدل والمتمم يتحقق بوجود شرط يتضمنه العقد محل الفسخ، بحيث يقضي بفسخه، ويأخذ شكل الاتفاق الذي يبرم بين طرفي العقد، على أن يعتبر العقد مفسوخاً عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه وذلك دون الحاجة إلى حكم قضائي، وتجدر الإشارة إلى أن هذا الشرط لا يعني من توجيه إعدار إلى الطرف

¹ علي فيلاي، نفس المرجع، ص 433.

² المادة 28 : " يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يعاينه محضر قضائي طبقاً للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز، بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعدار المبلغ قانوناً، تقوم إدارة الأملاك الوطنية، بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الامتياز بالطرق

الإدارية. ويكون فسخ عقد الامتياز قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين (2) ابتداءً من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية"

³ كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 126.

المتخلي عن التزامه، فإذا لم يتم هذا الأخير بتنفيذ الالتزامات الواقعة على عاتقه جاز رفع دعوى أمام القضاء، وللقاضي أن يمنح للمحل بالتزاماته نظرة الميسرة حتى يستجيب.¹

كما يمكن للطرفين الاتفاق على اعتبار العقد المبرم مفسوخا من تلقاء نفسه ودون الاستناد في ذلك إلى حكم من قضائي، وفي هذه الحالة يفسخ العقد تلقائيا عند تخلف تنفيذ الالتزام من أحد الطرفين ومن دون حكم قضائي، وإذا ما تم رفع النزاع حول هذا الاتفاق أمام القضاء، فيتعين على القاضي المختص أن يقضي بالفسخ، ويكون حكمه كاشفا لا منشئا له، كون أن الفسخ قد نتج عن بند تضمنه العقد المبرم بين المتعاقدين وليس عن حكم أصدره القاضي، كما نشير إلى أن هذا الاتفاق لا يعني بالضرورة وجوب توجيه إعدار إلى المدين بتنفيذ التزامه.

كما يمكن أن يتفق الطرفان على أن يكون الفسخ بدون حكم قضائي وحتى من دون إعدار في حالة ما إذا امتنع أحد المتعاقدين عن تنفيذ التزامه، أما إذا حصل نزاع حول هذا الاتفاق وتم عرضه أمام القضاء، فعلى القاضي أن يقضي بالفسخ ويكون حكمه أيضا في هذه الحالة كاشفا وليس منشئا.

إذ أن الغرض من إدراج الشرط الفاسخ هو تجنب الفسخ القضائي، أي استبعاد السلطة التقديرية للقاضي، حيث ينحصر دوره في معاناة مدى توافر الشروط التي أدرجها المتعاقدان قصد تحقق الفسخ.²

أما فيما يتعلق بالفسخ القضائي، فقد نص عليه المشرع في الفقرة الثانية من المادة 119 من القانون المدني المعدل والمتمم، إذ نجد فيها أن الدائن يملك الخيار، بين المطالبة أن ينفذ المدين لالتزاماته، أو أن يطالب بفسخ العقد، فإذا اختار طلب التنفيذ وكان ممكنا وجب على القاضي هنا الحكم بالتنفيذ وليس له أن يقضي بالفسخ. أما في حالة ما إذا طلب الدائن من القاضي الحكم بالفسخ، فيتاح أمامه هنا حلين، إما أن يمنح المدين أجلا لتنفيذ التزامه وهذا ما يصطلح عليه بالأجل القضائي أو نظرة الميسرة، كما له الامتناع عن الحكم بالفسخ، وذلك إذا تبين له أن المدين قد نفذ الجزء المهم من التزاماته ولم يتبقى له إلا الجزء اليسير بالمقارنة مع ما قام بتنفيذه، وإما أن يقضي بالفسخ بشروط أربعة:

¹ علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، سنة 1998، ص106، وما بعدها.

² علي سليمان، نفس المرجع، ص 104 و105.

- أن يكون الدائن طالب الفسخ على استعداد لتأدية التزامه، فإن كان مستحيلاً أو غير ممكننا يفسخ العقد مباشرة بقوة القانون.

- أن يبقى المدين ممتنعاً عن تنفيذ التزامه رغم أنه بإمكانه تنفيذه، أي بمعنى أن يكون مخطئاً في عدم قيامه بتنفيذ ما تعهد به من التزام،

أما إذا لم يكن مقصراً وكان سبب عدم تنفيذه أجنبياً عنه أي لا يد له فيه، فإن العقد يفسخ بقوة القانون.

- أن يطالب الدائن بفسخ العقد، فلو طالب بتنفيذه لن يكون القاضي قادراً أن يحكم بالفسخ.

- أن يكون بمقدور الدائن إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل إبرام العقد.¹

أما عن الانفساخ بحكم القانون، فقد نصت المادة 121 من القانون المدني المعدل والمتمم بقولها " في العقود الملزمة للجانبين، إذا

انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه، انقضت الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بحكم القانون "

ومن تم يشترط لانفساخ العقد بحكم القانون ثلاثة شروط:

- أن يكون تنفيذ الالتزام قد صار مستحيلاً فإذا كان تنفيذه مرهقاً طبقت نظرية الظروف الطارئة.²

- أن ترجع هذه الاستحالة إلى سبب أجنبي لا يد للمدين فيه، فإذا كان بخطئه يسأل عن التعويض.

- أن يثبت المدين هذين الأمرين، أي أن عبء إثبات الاستحالة والسبب الأجنبي، يقع على عاتق المدين.³

تلك إذن هي أنواع الفسخ التي جاء بها المشرع في القواعد العامة، أما فيما يخص الفسخ الإداري المنصوص عليه في

القانون 03/10 والذي يتمحور عليه بحثنا هذا، فقد تضمنته المادة 28 بنصها " يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز

¹ علي سليمان، المرجع السابق، ص 104 و 105.

² يتلخص مقتضى نظرية الظروف الطارئة أنه إذا طرأ " خلال تنفيذ العقد الإداري حوادث أو ظروف طبيعية كانت أو اقتصادية أو من عمل جهة إدارية غير الجهة الإدارية المتعاقدة أو من عمل إنسان آخر، لم تكن في حساب المتعاقد عند إبرام العقد ولا يملك لها دعواً، ومن شأنها أن تنزل به خسائر فادحة تختل معها اقتصاديات العقد اختلالاً جسيماً فإن جهة الإدارة المتعاقدة ملزمة بمشاركة المتعاقد معها في احتمال نصيب من الخسارة التي أحاققت به طوال فترة الطرف الطارئ وذلك ضماناً لتنفيذ العقد الإداري واستدامة لسير المرفق العام الذي يخدمه، ويقتصر دور القاضي الإداري على الحكم بالتعويض المناسب دون أن يكون له تعديل الالتزامات العقدية".

³ علي سليمان ، المرجع السابق، ص 150 وما بعدها.

بالتزاماته، يعاينه محضر قضائي طبقاً للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإصدار المبلغ قانوناً تقوم إدارة الأملاك الوطنية، بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية".

نستنتج من خلال مضمون المادة المذكورة سابقاً، أنه قبل لجوء الإدارة إلى الفسخ، يتعين عليها إتباع إجراءات أولية في ذلك، بحيث أنه إذا ما تبين لأعوان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أثناء قيامهم بزيارتهم الميدانية أن المستثمر صاحب الامتياز لم ينفذ التزاماته المنصوص عليها قانوناً، فإن الديوان وباعتباره الهيئة المختصة يقوم بإثبات ذلك بموجب محضر قانوني يعد من قبل محضر قضائي، وبعد هذا يعتمد إلى إصدار المستثمر الذي أحل بالتزاماته، مع منحه مهلة للقيام بالاستجابة لتنفيذ ما عليه من التزامات قانونية، فإذا انقضت المدة المحددة في الإصدار، مع عدم تنفيذ الالتزامات، جاز للدولة في هذه الحالة ممثلة بإدارة أملاك الدولة فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية المتاحة.¹

وبالتالي يلاحظ أن الإجراءات المتبعة في الفسخ الإداري لعقد الامتياز تكاد تكون ذاتها المتبعة في فسخ العقود المنصوص عليها في القواعد العامة، بحيث يتوجب تبليغ إعدار من طرف الديوان أو المتعاقد الآخر حسب الحالة إلى الطرف المخل بالتزاماته والمطالبة بتنفيذها، لكن وبالرجوع إلى مضمون المادة 119 من القانون المدني المعدل والمتمم، فنلاحظ أنه للقاضي وعلى ضوء ملاسبات القضية ومصصلحة الأطراف، السلطة الكاملة في أن يحكم بفسخ العقد أو أن يمنح الطرف المخل مهلة قصد تنفيذ التزاماته، وكون أن القاضي هو الذي يقرر الفسخ إذا تطلبت مصلحة أطراف العقد ذلك بعد المطالبة به أمامه، فإن العقد يظل قائماً إلى حين صدور الحكم بالفسخ، الذي يكون منشئاً وليس كاشفاً له، في حين أننا نلاحظ أنه ليس للقاضي أي دخل في تقرير فسخ عقد الامتياز الذي نظمه القانون 03/10، وهذا ما تضمنته المادة 28 منه بقولها " ... يفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية ".

¹ لم يحدد المشرع الإجراءات المتبعة في فسخ العقد، لكن طبقاً لقاعدة توازي الأشكال يتم ذلك بواسطة قرار صادر عن الجهة المصدرة لعقد الامتياز، أي مديرية أملاك الدولة.

وبناء على ذلك، يكون فسخ عقد الامتياز ناتج عن قرار صادر عن مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، وبهكذا حال يستبعد أي تشابه بين الفسخ الإداري والفسخ القضائي.¹

أما فيما يخص الفسخ الاتفاقي والذي جاء في المادة 120 من القانون المدني المعدل والمتمم، نلاحظ أن هذا النوع من الفسخ يتحقق بتوفر الشروط المحددة والمتفق عليها في مضمون العقد، والتي بمقتضاها تنفسخ الرابطة التي يعبر عنها العقد وذلك دون اللجوء إلى حكم قضائي، وبذلك يمكننا اعتبار الحكم الصادر عن القاضي بفسخ العقد يعتبر كاشفاً وليس منشئاً له.

وإذا ربطنا ما جاء في المادة 120 المذكورة سابقاً مع مضمون العبارة المدونة في عقد الامتياز تحت عنوان الشروط والتكاليف، والتي مفادها " يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط المرفق بالعقد، وأي إحلال ببند من بنوده يؤدي حتماً إلى فسخ الامتياز ".

وبمجرد إمضاء المستثمر صاحب الامتياز على دفتر الشروط بمعية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يكون قد أقر أو اتفق مع السلطة المناخنة على مجموع الشروط والأعباء التي يتضمنها، وكذا على جملة من الالتزامات التي تقع على عاتقه، والمحددة في المواد من 22 إلى 25 من القانون 03/10، وكذا المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10²، وأنه في حالة امتناعه عن تنفيذ الالتزامات الواقعة عليه، يترتب عن ذلك فسخ العقد بمقتضى قرار صادر عن مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، ومن تم يمكن القول أن الفسخ الإداري الذي نصت عليه المادة 28 من القانون 03/10، يتقارب مع الفسخ الاتفاقي من جانب تحديد الشروط التي بتوافرها يتحقق فسخ العقد، في حين أنه يختلف عنه من حيث الجهة المقررة له.³

باعتبار أن الفسخ وطبقاً للقواعد العامة، لا يمكن أن ينتج آثاره إلا بمقتضى حكم صادر عن القضاء، سواء تعلق الأمر بفسخ قضائي، أو اتفاقي، أو كان فسحاً بقوة القانون، وذلك حسب مفهوم المادة 119 وما بعدها من القانون المدني المعدل والمتمم، أما الفسخ الإداري الذي جاء به المشرع من خلال القانون 03/10، فإنه لا يتحقق إلا بناءً على قرار صادر عن مدير أملاك الدولة، وما على المستثمر صاحب الامتياز المبلغ به إلا اللجوء إلى القضاء حتى يطعن فيه، وفي هذه الوضعية لا يملك القاضي أية سلطة تحوله مناقشة

¹ كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 128.

² وإن كانت إدارة أملاك الدولة تظهر بصورة غير مباشرة من خلال المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية.

³ كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 129.

مدى توافر شروط الفسخ، بل يكتفي بالنظر إلى مدى شرعية قرار الفسخ من الناحية الخارجية المتمثلة في عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات، ومن الناحية الداخلية من حيث محله وسببه وغايته.¹

ويرجع ربما سبب تخلي المشرع عن الفسخ الذي يتم بموجب دعوى مرفوعة أمام الجهات القضائية المختصة حسب ما أقرته القواعد العامة في ذلك، وإعطاء صلاحية فسخ عقود الامتياز للإدارة المانحة، ربما يعود إلى زعزعة الثقة بين رجال القضاء، وكذا طول مدة الإجراءات القضائية المتبعة بخصوص هذا النوع من النزاعات على الأراضي الفلاحية، والتي تتطلب استغلالها بصورة دائمة ومنتظمة لأهميتها البالغة اقتصاديا واجتماعيا.

كما أن الرقابة الميدانية على المستثمرات الفلاحية والتي يقوم بها المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع إمكانية إثبات الإخلال بالالتزامات الواقعة على المستثمرين أصحاب الامتياز عن طريق الاستعانة بمحضر قضائي، لكفيل بإعطاء الصلاحية التامة للإدارة في فسخ عقد الامتياز دون اللجوء إلى القضاء.²

كما أننا إذا نظرنا إلى إجراء الفسخ الذي تلجأ إليه الإدارة باعتباره عقوبة توقعها على المستثمر المخل بالتزاماته، نجد عقد الامتياز الذي تم النص عليه في القانون 03/10، يقترب كثيرا من عقد امتياز استغلال مرفق عام، كون أن المشرع أتاح للدولة مانحة الامتياز إمكانية توقيع عقوبة الفسخ على المستفيد في حالة عدم احترامه للشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط وكذا في بنود العقد المبرم بينهما.

ثانيا: الحق في استرجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها.

أعطى المشرع للدولة الحق في استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها، وذلك عن طريق مديرية أملاك الدولة بكافة الوسائل القانونية. كما حدد المشرع أيضا الحالات التي يتم جرائها استرجاع هذه الأملاك، كإسقاط الوالي لحقوق

¹ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، ص 170 وما بعدها.

² كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 129.

المستثمرين أو ورثتهم في حالة رفض اللجنة الولائية للملفات التحويل الخاصة بهم، أو لعدم إيداعهم للملفات التحويل هذه خلال الآجال القانونية المحددة في المادة 30 من القانون 03/10،¹ أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

كما أنه من حق الدولة أيضا استرجاع الأراضي والأملاك السطحية بعد انقضاء مدة الامتياز والمنصوص عليها في المادة 04 من القانون 03/10، سواء بانقضاء المدة القانونية له مع عدم إيداع طلب تجديدها، أو بطلب يقدمه المستثمر صاحب الامتياز نفسه قبل انقضاء مدته، أو كنتيجة على إخلال صاحب الامتياز بالالتزامات الواقعة عليه، وهذا ما جاء به المشرع في نص المادة 26 من نفس القانون. وتضاف حالة أخرى تتمثل في استرجاع الدولة الأراضي الفلاحية المدججة ضمن النسيج العمراني شريطة احترام الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 313/03 سيما منه المادتين 5 و 6.² وقد أكد على ذلك مجلس الدولة في قرار صادر عنه³ بتاريخ 27 جوان 2007 يحمل رقم 034938 .

ونشير في نفس السياق، إلى أن استرجاع الدولة للممتلكات المشار إليها أعلاه، يكون في الحالة التي هي عليها، وذلك في جميع وضعيات انتهاء عقد الامتياز، بما فيها حالة إخلال المستثمر بالتزاماته، ومن هنا يظهر التناقض بشكل واضح بين أحكام المادة 26 من القانون 03/10،⁴ التي أتاح فيها المشرع للإدارة إمكانية استرداد الأملاك في الحالة التي هي عليها وبين المادة 122 من القانون المدني.

إذ أننا وبالرجوع إلى ما جاءت به المادة 28 من القانون 03/10، نلاحظ أنه يجازى المخل بالتزاماته بفسخ عقد استفادته، أما بالعودة إلى المادة 122 من القانون المدني المعدل والمتمم، نجد أنه ينجر عن الفسخ أثارا بالنسبة لكلا المتعاقدين، تتمثل عموما في إعادة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد، أي بعد تقرير الفسخ يصبح العقد منعدم الوجود كأنه لم يكن، وبالتالي يتعين

¹ انظر المادة 30 من القانون 03/10، والمواد 8، 9، و 10 من المرسوم التنفيذي له.

² مرسوم تنفيذي رقم 313/03 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية المدججة في قطاع عمري المؤرخ في 2003/09/16، ج.ر العدد 57، سنة 2003، ص 8

³ قرار قضائي صادر عن مجلس الدولة، يحمل رقم 034938، المؤرخ في 2007/06/27، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، سنة 2009، ص 118.

⁴ جاء في المادة 26: " تنتهي مدة حق الامتياز عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده، بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز، عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية، في الحالة التي هي عليها... "

محو وإزالة كافة الآثار التي تنشأ عنه منذ يوم انعقاده، ويقضي هذا الأمر استرداد كل طرف ما أعطاه للطرف الآخر تنفيذاً لما يتمخض عن العقد المفسوخ.

ويعتبر رد كل طرف لما أداه عينا إلى الطرف الآخر أفضل طريقة لإرجاع المتعاقدين إلى الوضعية التي كانا عليها قبل التعاقد ، فمثلاً البائع يسترد المبيع وثماره منذ إبرام العقد، والمشتري يسترد الثمن الذي دفعه وكذا المصاريف التي أنفقها لحفظ المبيع، وإذا استحال الاسترداد ما أداه المتعاقد عينا بسبب هلاك الشيء أو لطبيعة المعاملة يكون الاسترداد عن طريق التعويض،¹ وهذا ما أكد عليه المشرع في المادة 122 من القانون المدني بقولها " ... إذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض معادل ...".

إذن الأثر المترتب عن الفسخ بين المتعاقدين تبعاً لأحكام القانون المدني كأصل عام، هو الاسترداد العيني، واستثناء هو الاسترداد بمقابل، أي عن طريق التعويض.²

إلا أن هناك جانب من الفقه، يرى أن آثار الفسخ تختلف باختلاف نوع العقد، أي إن كان عقد مدة، أو كان عقداً فورياً، فإذا كنا أمام عقد فوري، فإنه يترتب عن فسخه زوال الرابطة العقدية ليس في المستقبل فحسب، بل يمتد ليرخي بظلاله على الماضي، مع ما يترتب عن ذلك من وجوب رد كل طرف إلى الآخر ما كان قد تلقاه منه، أما إن كنا أمام عقد من عقود المدة، انحصر أثر الفسخ على مستقبل الرابطة العقدية دون ماضيها، ويطلق على الفسخ في هذه الحالة إنهاء، وسبب ذلك أن هذا النوع من العقود يكون دائماً مقترناً بتاريخ محدد، ويعد الإنهاء تعجيلاً لهذا الأجل المنهي للعقد، وكما هو معلوم لا يكون لحلول الأجل المنهي أي أثر رجعي، سواء كان حلوله في الميعاد أم متقدماً عنه.³

وبما أن عقد الامتياز يعتبر من العقود الزمنية المحدد بمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد، فإن فسخه لا يكون بأثر رجعي، لأن هذا النوع من الآثار لا يمكن تصوره في العقود الزمنية، ومن تم يعتبر العقد مفسوخاً من تاريخ صدور القرار بفسخه لا قبل ذلك،⁴

¹ علي فيلاي، المرجع السابق، ص 345.

² كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 131.

³ عبد الحي حيجازي، النظرية العامة للالتزام وفقاً للقانون الكويتي، دراسة مقارنة، مصادر الالتزام الإريدية (العقد والإرادة المنفردة)، دراسة وظائف عناصر العقد، لإرادة المنفردة، الجزء الأول، مطبوعات جامعة الكويت، كلية الحقوق، سنة 1986، بدون طبعة، ص 1101.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار النشر للجماعات المصرية، القاهرة، سنة 1952، ص 712.

أما إذا تم إصدار قرار فسخ عقد الامتياز، فإنه يتم الاسترداد بمقابل دفع التعويض، وهذا بناء على ما جاءت به المادة 26¹ من القانون 03/10، كون أنه ليس بإمكان المستثمر صاحب الامتياز استرجاع مبالغ الإتاوة التي قام بأدائها، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية المستغلة، والمتمثلة في الأغراس، مباني الاستغلال، تجهيزات الري، الزراعة البلاستيكية التي أقامها بنفسه.²

ويمكن أن نضيف إلى جملة الحقوق المسندة للإدارة المانحة لعقد الامتياز المذكورة أعلاه، الحق في اقتضاء الإتاوة، وتجدر الإشارة إلى أن القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذكر تنظيم الإتاوة التي يدفعها المستثمر صاحب الامتياز، أو تحديد قيمتها أو كيفية دفعها. غير أن المشرع قد ذكرها في المادة 29، وذلك عندما حدد حالات إخلال المستثمر بالتزاماته، غير أنه كان الأجدر بالمشرع أن يذكرها ضمن الالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر، وذلك في الفصل الرابع من نفس القانون. رغم هذا تبقى الإتاوة من بين أهم التزامات المستثمر وأيضا من أهم حقوق الإدارة مانحة الامتياز.

المطلب الثاني: التزامات الدولة مانحة الامتياز.

لم يتضمن القانون 10/03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، إلى تنظيم الالتزامات الواقعة على الإدارة مانحة الامتياز، وقد ترك ذلك للنصوص التنظيمية التي لم ترى النور إلى غاية كتابة هذه الأسطر، ولعل الالتزام الذي تضمنه هذا القانون هو إلزام الهيئات والمؤسسات المعنية بتنفيذ الأحكام التي تتضمن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في أجل ثلاثة سنوات من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

الفرع الأول: إعداد عقد الامتياز وتسليمه.

لقد بين المشرع من خلال المادة 06 من القانون 03/10، أن تحويل حق الانتفاع الدائم الذي يتضمنه العقد الإداري إلى حق امتياز، يتم مباشرته من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة، فإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، فإنه يتم إعداد عقد امتياز لفائدة كل مستثمر صاحب امتياز في الشيوخ وبمخصص متساوية، وإذا تعلق الأمر بورثة المستفيد، فإنه يعد عقد امتياز في الشيوخ وباسم الورثة تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 326/10.

¹ جاء في المادة 26 في هذا الخصوص: "... يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته. يكون مبلغ هذا التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة."
² كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 133.

ونظرا للأهمية البالغة التي تعترى هذه العملية وإجراءاتها، ألزم المشرع من خلال التعليمات الوزارية الحاملة لرقم 03085، المؤرخة في 18 أبريل 2011¹ مصالح إدارة أملاك الدولة بوجوب التعامل بالمرونة التي من شأنها تبسيط الإجراءات، مع عدم ربط التسديد المسبق لمؤخرات إتاوة حق الانتفاع الدائم بتحرير عقد الامتياز، وعلى ذلك يتعين على إدارة أملاك الدولة إعداد وتسليم هذه العقود بالسرعة اللازمة، وفي نفس السياق يتوجب على مديري الحفظ العقاري إعطاء الأسبقية لإجراءات قيد حق الامتياز.

كما حث المشرع أيضا من خلال التعليمات الوزارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تحت رقم 1556، المؤرخة في 24 أبريل 2011²، كل مديري مسح الأراضي بالولاية، العمل على إتمام عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وذلك بإعطاء الأولوية اللازمة في تحديد المستثمرات وتسليم المخططات للمعنيين، والتكفل بالمتابعة الشهرية لهذه العملية ضمن بطاقة تتضمن مجمل المعلومات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية، سواء كانت موجودة أو محل استرجاع أو جديدة، إضافة إلى مجموع المساحات المنزوعة، وعدد مخططات مسح الأراضي ومستخرج مسح الأراضي المسلمة، وكل هذا في سبيل إتمام العملية في أقرب الآجال، حتى يتسنى لإدارة أملاك الدولة إصدار عقود الامتياز في المواعيد القانونية.

وكما أشرنا سابقا، تكون الدولة ممثلة بإدارة أملاكها ملزمة بإعداد العقود الأصلية في ثلاث نسخ، وبعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاريين، تسلّم نسختين منها للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يحتفظ هذا الأخير بنسخة واحدة ويسلم النسخة الأخرى إلى المستثمر صاحب الامتياز، بعد استكمال شكليات التسجيل في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض.

¹ التعليمات الوزارية رقم 03085، المؤرخة في 18/04/2011، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

² التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تحت رقم 1556، المؤرخة في 24/04/2011.

الفرع الثاني: التعويض عند انتهاء عقد الامتياز.

يتم منح عقد الامتياز كما أسلفنا لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد، ومن تم فإن هذا العقد قد ينتهي إما بانقضاء هذه المدة في حالة عدم تجديده، أو بطلب المستثمر قبل انقضاء مدته القانونية، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته حسب ما هو منصوص عليه في المادة 26 من القانون 03/10.¹

وينتج عن نهاية مدة عقد الامتياز في كافة الحالات المشار إليها أعلاه، تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة على استرجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها.

ومن هذا المنطلق يمكننا تصور حالتين للأملاك المسترجعة، فإما أن تكون أملاك بوضعية جيدة، وإما أن تكون أملاك في حالة سيئة.

أما بالنسبة للوضعية الأولى، فإن التعويض يتقرر لفائدة المستثمر صاحب الامتياز على القيم المضافة في المستثمرة الفلاحية والتي زادت من قيمتها، وأما بخصوص الحالة الثانية فإن مبلغ التعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الامتياز يقتطع منه نسبة 10% كتعويض يعود للدولة نتيجة الأضرار التي ألحقها المستثمر بالمستثمرة الفلاحية. وهذا ما يستشف من مضمون المادة 3/26 من القانون 03/10.²

تحدد الإدارة للأملاك العامة مبلغ التعويض بالنسبة للأملاك السطحية فقط، والتي تشمل المباني والأغراس ومنشآت الري، احتراماً لمبدأ الأملاك المكتسبة أو فائض القيمة المضافة والمحققة من طرف المستثمر صاحب الامتياز على المستثمرة الفلاحية عند نهاية

¹ المادة 26: "تنتهي مدة حق الامتياز:

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده .

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز .

- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

وفي كل الحالات المذكورة أعلاه ، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية، في الحالة التي هي عليها.

يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

يكون مبلغ هذا التعويض قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة."

² أنظر كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 137.

عقد الامتياز تطبيقاً لنص المادة 2/26 من القانون 03/10، كما يشمل مبلغ التعويض أيضاً الامتيازات والرهون المحتملة التي تنقل المستثمرة إعمالاً بنص المادة 27 من نفس القانون.

أعطى المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية المختصة، وهذا لضمان حق المستثمر صاحب الامتياز من كل تعسف يمكن أن يصدر عن إدارة أملاك الدولة.

نشير إلى أن المشرع من خلال القانون 03/10، نظم مسألة التعويض المستحق للمستثمر صاحب الامتياز سوى في حالات إنهاء عقد الامتياز المنصوص عليها في المادة 26 منه.

فهل للمستفيدين أو ورثتهم حق تعويض في حالة استرجاع الحقوق العينية العقارية من طرف الدولة بعد إسقاطها بموجب قرارات ولائية نتيجة عدم إيداع ملفات التحويل في الآجال القانونية إذا علمنا بأن هؤلاء في ظل القانون 19/87، قد أضافوا ما لا يمكن تجاهله في المستثمرة، فما مصير هذه الإضافات إلى جانب مجموع الأملاك المتنازل عنها على سبيل التمليك من طرف الدولة في ظل القانون السابق، والمنصوص عليها في المادة 07 منه ومفادها " تمنح الدولة للمنتجين الفلاحين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدى الأرض، ويتم التنازل عن هذا الحق في الملكية بمقابل مالي، تكون الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها ملكاً للمنتجين. "

وبهذا ألا يستحق هؤلاء، تعويضاً على تلك الأملاك المتنازل عنها التي هي في حكم القانون 19/87 ملكاً خالصاً لهم، خصوصاً وأن المادة 30 من القانون 03/10،¹ أقرت بأنه في حالة عدم إيداع هؤلاء لملفاتهم أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الآجال القانونية، فإن إدارة أملاك الدولة تسترجع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية بكل الطرق القانونية، دون النص على ترتيب تعويض لهؤلاء.

¹ المادة 30 : "يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورون في المادة 5 أعلاه، أجلاً مدته ثمانية عشر (18) شهراً، ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد (1) يثبتهما محضر قضائي يطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم، متخلين عن حقوقهم. وفي هذه الحالة، تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية، الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها طبقاً لأحكام هذا القانون."

فالأماكن التي تم اكتسابها هؤلاء في إطار قانوني والتي لا يمكن فصلها عن الأراضي، هل تعد ملكا للدولة بمجرد عدم الامتثال لأحكام المادة 30 أعلاه، أم يعد تعسفا إذا تم نزع هذه الحقوق عن ملاكها دون أن يتم التعويض عنها؟¹

الفصل الثاني: المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز.

تحاول السلطات العمومية حاليا من خلال القانون 03/10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة تفعيل استثمار هذه الأراضي التي تقدر حسب إحصائيات تقريبية حوالي 2.5 مليون هكتار، تشكل أخصب الأراضي الفلاحية في الجزائر، خاصة في سهول متيجة عنابة وهران، و ذلك في خطوة تشريعية جديدة تنتقل بالمستثمرة الفلاحية من طابع الجمود الذي ميز تطورها القانوني من خلال القانون السابق 19/87، و ما يميزه من إشكالات قانونية و فنية معقدة أثرت على نجاحه و نجاعة المردود الفلاحي عموما الى آلية الإمتياز كأداة عصرية مرنة تضمن تسهيل و مرونة أكبر في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ضمن إستراتيجية شاملة تضمنها قانون الإستثمار الحالي 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008² و قانون التوجيه الفلاحي الجديد 16/08.

إن جانب المنازعات يبقى أحد المحاور الأساسية التي زادت في تعقيد الإستثمار الأمتل و الناجع لهذه الأراضي، بداية بتلك المنازعات الموروثة عن نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعة الفلاحية للمرحلة 1962 - 1986 و المنازعات التي صاحبت تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 و ذلك للمرحلة الثانية الممتدة من 1987 الى 2010.

إن الكثير من هذه المنازعات لا تزال قائمة الى يومنا هذا على مستوى مختلف الجهات القضائية العادية والإدارية بما فيها المحكمة العليا و مجلس الدولة، لاسيما ما نتج عن إشكالات قانونية وقضائية خلقتها العمل بالتعليمية رقم (07) المؤرخة في 15 جويليا 2002 الخاصة بالتنازل عن حق الإنتفاع الدائم و مقرر تجميدها رقم (01) الصادر عن رئيس الحكومة بتاريخ 18 حانفي 2005، زيادة عن طعون عشوائية وتعهد التقاضي من قبل الفلاحين المتنازلين على حساب فئة المستثمرين الذين بيدهم عقود تنازل

¹ أنظر كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 138.

² الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر العدد 49 سنة 2008، الموافق عليه بموجب القانون 20/08 المؤرخ في 23/11/2008، ج.ر العدد 66، سنة 2008.

موثقة غير مشهورة أثار على إنجاح القانون 03-10 و أبانت على كم معتبر من منازعات جديدة تخص هذا القانون الجديد 03-10 قبل نضوج عملية تطبيقه، وهي إشكالية إجرائية نتناول البحث فيها عبر هذا الفصل.

لقد اعتمد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مبدءا عاما لتوزيع الاختصاص بين القضاء العادي، والقضاء الإداري، وهذا لفض النزاعات المتعلقة بمختلف العقود بما فيها عقد الامتياز، ويتمثل في المعيار العضوي والذي نص عليه في المادة 800 منه، والتي بموجبها يتحدد اختصاص جهات القضاء الإداري بكل نزاع تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه، أما مادون ذلك فيندرج ضمن مجال اختصاص القضاء العادي.

وإحتمالا لما قد ينجر من منازعات أثناء وضع نصوص القانون 03/10 قيد التنفيذ، يمكننا تصور ثلاثة أنواع من المنازعات، نتعرض في المبحث الأول إلى مجال اختصاص القاضي العقاري، أما في المبحث الثاني فسنستطرق إلى مجال اختصاص كل من القاضي الجزائري والإداري على التوالي.

المبحث الأول: مجال اختصاص القاضي العقاري.

لقد نص المشرع في الفصل الثالث من القانون رقم 09/08¹ والذي كان يحمل عنوان القسم العقاري، وفي قسمه الأول المتعلق بصلاحيات القسم العقاري في مادته 513، على أن القسم العقاري يختص بالنظر في كافة النزاعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير، إذا تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وشغلها واستغلالها، كما نصت المادة 514 منه على أن القسم العقاري يختص أيضا في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من نفس المجموعة بسبب عدم احترامه للالتزامات القانونية أو الاتفاقية.

ومن تم نلاحظ أن المشرع قد جعل مختلف النزاعات التي قد تنشأ داخل المستثمرة نفسها أو تثور بين هذه الأخيرة والغير تدخل ضمن اختصاص القاضي العقاري، بحيث تعرض عليه في شكل دعاوى قضائية بشرط أن تكون مستجيبة للشروط القانونية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، خاصة منها ما جاء في نص المادة 17 منه والمتعلقة بشهر العريضة الافتتاحية. أما فيما يخص

¹ القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر العدد 21، سنة 2008.

أنواع الدعاوى التي يمكن أن تعرض أمام القضاء العقاري نستطيع أن نذكر منها: الدعاوى المتعلقة بحماية حق الامتياز وأيضا الدعاوى الناشئة عن التزامات المستثمرة الفلاحية.

المطلب الأول: الدعاوى المتعلقة بحماية حق الامتياز.

يتعين الإشارة في البداية إلى أن الدعاوى في النزاعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية يتوجب أن ترفع باسمها لا باسم أعضائها كونها كما هو معلوم شركة مدنية، في حين يتوجب على كل عضو ينتمي إلى المستثمرة عند رفع الدعاوى المخولة له قانونا إثبات صفته،¹ أي العلاقة التي تجمعها بالأراضي الفلاحية محل الاستغلال، ولا يتحقق ذلك إلا بإظهار عقد الامتياز المسجل والمشهر في المحافظة العقارية والمثبت لحق الامتياز الممنوح له من طرف الدولة لا غير.

وباعتبار أن المستثمر صاحب الامتياز لا يمتلك إلا حق الاستغلال والذي يمارسه على الشيوع وبمخصص متساوية مع باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الآخرين، الشيء الذي يجعل من كل عضو فيها يعتبر حائزا لهذا الحق على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة، وبالتالي فله كامل الحق في اتخاذ من الوسائل المشروعة ما من شأنه أن يكون لازما لحفظ الحق العيني العقاري المشاع، حتى وإن كان ذلك من دون موافقة باقي الشركاء، وهذا ما يشير إليه المشرع في المادة 718 من القانون المدني المعدل والمتمم، ومن هذا المنطلق يجوز للمستثمر صاحب الامتياز مباشرة الدعاوى المتعلقة بحماية حق الامتياز بنفسه،² والتي هي مقررة لحماية حق عيني غير تقرير حق الملكية.

وليس للمستثمر صاحب الامتياز سوى الإثبات بأنه حائز للأرض طبقا للشروط المنصوص عليها في المادة 524 من القانون رقم 09/08 والمذكور أعلاه، أما إذا تعرضت أراضي المستثمرة الفلاحية إلى التعدي من قبل الغير، فللمستثمر الحق في مباشرة دعوى منع التعدي ضد هذا الغير من أجل مطالبته بإخلاء الأرض هو وكل شاغل بإذنه، كما أنه من الممكن أن يثور بين المستثمرين أنفسهم منازعات حول الأرباح، أو حول حصصهم، لذا سيتم توضيح كل هذا فيما يلي:

¹ تنص المادة 13 من القانون 09/08 على أنه: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ".

² أكد على هذا المبدأ أيضا، اجتهاد المحكمة العليا، في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية، بتاريخ 2003/03/19 تحت رقم 261995، المجلة القضائية

الفرع الأول: دعاوى حماية الحيازة ومنع التعدي على حق الامتياز.

أولاً: دعاوى حماية الحيازة.

تتمثل دعاوى حماية الحيازة، في كل من دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة.

1-دعوى استرداد الحيازة:

جاء في المادة 525 من القانون 09/08 على ما يلي: " يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني ".
وبهذا يجوز للمستثمر استرداد حيازته التي انتزعت منه بالتعدي أو الإكراه، مع إثبات أن وقت انتزاعها منه كان حائزاً للعقار حيازة مادية وهادئة وعلنية وقت وقوع الغصب، ولم يشترط المشرع لرفع هذه الدعوى تبعاً لما جاءت به المادة 542 من القانون 09/08 إلا أن تكون قد استمرت مدة حيازة المستثمر سنة كاملة قبل فقدانها بالتعدي أو الإكراه، وما على القاضي سوى الحكم برد الحيازة إلى المستثمر صاحب الامتياز.¹

2-دعوى منع التعرض:

لقد نص المشرع من خلال المادة 820 من القانون المدني المعدل والمتمم على: " من حاز عقاراً واستمر حائزاً له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته، جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض ".
ونظراً لطبيعة هذه الدعوى التي تستوجب البحث في مسائل موضوعية، فقد استقر قضاء المحكمة العليا بموجب قرار صادر عن الغرفة العقارية تحت رقم 226217 بتاريخ 26 جانفي 2000² على أن هذه الدعوى لا تدخل ضمن اختصاص القضاء المستعجل، فهي دعوى موضوعية يستوجب الفصل فيها البحث عن صفة واضع اليد والتحقق من عناصر الحيازة وهذه جميعاً مسائل تحقيق موضوعية لا يتسع لها نطاق القضاء المستعجل.

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 186.

² قرار 226217، المؤرخ في 26/01/2000، مجلة قضائية العدد 01، السنة 2001، ص 254.

وعلى ذلك يكون بإمكان المستثمر صاحب الامتياز رفع دعوى منع التعرض أمام القاضي العقاري سواء ضد شركائه في الشروع، أو ضد الغير دون الحاجة إلى تدخل شركائه في الشروع معه في الدعوى،¹ إذا تعرض إلى التهديد أو الاعتداء أثناء ممارسته لحقه في الامتياز على الأراضي الفلاحية، دون أن يتم انتزاعها منه كمنعه مثلا من حرث الأرض أو جني محصولها. ونشير إلى أنه يتعين على المستثمر المتضرر أن يثبت في دعواه أنه وقت وقوع التعرض كان حائزا على العقار حيازة هادئة ومستمرة وعلنية لا يشوبها أي غموض أو لبس، باعتبار أن القاضي يبحث عن مظاهر الحيازة ويتحقق من وجودها قبل النطق بحكمه. كما لا يجوز إعمال قاعدة حجية الشيء المقضي فيه إذا تعلق النزاع بدعوى عدم التعرض في الحيازة، ذلك أن القانون منح للحائز حق حماية حيازته عند كل تعرض جديد بعد انتهاء التعرض السابق.²

3- دعوى وقف الأعمال الجديدة:

إن الخاصية التي تميز دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى منع التعرض، أن الغرض من إقامتها هو حماية الحيازة من تعدي محتمل الوقوع مما قد يعترض ممارستها، أي أن دعوى وقف الأعمال الجديدة هي الدعوى التي تهدف إلى حماية المستثمر صاحب الامتياز من التهديد الذي يحيط باستغلاله، بأن يشرع الغير في أعمال من شأنها حرمان المستثمر من استغلال الأراضي الفلاحية المقررة له قانونا كقيامه مثلا بغرس أشجار، أو إقامة مباني عليها، فهي دعوى تحمي الحيازة من اعتداء وشيك الوقوع ولو وقع فعلا لأصبح يشكل اعتداء.³

ويشترط لقبول الدعوى رفعها قبل الانتهاء من الأعمال الجديدة، أي خلال سنة من تاريخ الشروع فيها،⁴ ويقوم برفعها المستثمر أو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية عن طريق ممثلها القانوني ضد الشخص الذي باشر في الأشغال على أراضي المستثمرة، مع

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، المرجع السابق، ص 928.

² بريارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 375.

³ بريارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 375.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1244.

ضرورة إثبات الحيابة الهادئة والعلنية والمستمرة، وبناءا على ذلك يصدر القاضي أمرا بوقف الأعمال أو الأشغال إلى أن يفصل في دعوى الموضوع.¹

ثانيا: دعوى منع التعدي على حق الامتياز.

إذا قام الغير بالاستحواذ على أرض المستثمرة الفلاحية دون وجه حق، فإن لهذه الأخيرة إمكانية رفع دعوى قضائية عن طريق رئيسها أمام القاضي العقاري، مدخلين بذلك وزير المالية ممثلا قانونا بمدير أملاك الدولة، ويكون طلبهم إلزام الغير وكل شاغل بإذنه إخلاء أرض المستثمرة الفلاحية.

إن مطالبة المستثمر بإخلاء الأرض لا يعني بالضرورة التشكيك في ملكية الوعاء العقاري، ذلك أن موضوع الطلب القضائي يتمحور حول التعدي على استغلال الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، أي تتعلق بالحماية القضائية لحق الامتياز الذي يمارسه على هذا الوعاء من تعدي الغير عليه.

وتجدر الإشارة إلى أنه يرجع الاختصاص للبت في مثل هذه الدعاوى إلى القاضي العقاري، كون أن طبيعة المستثمرة الفلاحية هي كما رأينا سابقا شركة أشخاص مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية، ولها أهلية التقاضي² للمطالبة بحقوقها، وهذا ما تم الإعمال به سابقا في إطار القانون 19/87 وأكد على ذلك القرار رقم 228051، الصادر عن المحكمة العليا.³

وباعتبار أن التعدي الحاصل على أرض المستثمرة الفلاحية يأخذ شكل واقعة مادية يمكن إثباتها بكافة الطرق، فإذا تقدم عضو من المستثمرة بمحضر المعاينة المادية للأمكنة الذي تم إعداده من طرف المحضر القضائي، فعلى القاضي عدم يكتفي بذلك، بل بإمكانه أيضا أن يستعين بذوي الخبرة قصد التحقق من وجود التعدي من عدمه، ومن تم لا يركز في اتخاذ حكمه على مجرد ملاحظات المحضر القضائي، خاصة إذا ما دفع الغير بأنه يشغل عقار آخر مستقل عن الوعاء العقاري للمستثمرة، بل يتطلب الأمر إلى اللجوء إلى إجراءات تقنية من أهل الاختصاص لما يستوجبه من عملية قياس مساحة الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية المدعية

¹ تطبيقا لنص المادة 521 من القانون رقم 09/08، يمكن للقاضي العقاري، أن يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية اللازمة.

² أنظر المادة 20 من القانون 03/10 والمذكور سابقا.

³ القرار رقم 228051، المؤرخ في 2002/04/24، الاجتهاد القضائي لسنة 2004، عدد خاص، ج1، ص 204.

بالتعدي، ومقارنتها مع المساحة المحددة في عقد الامتياز المتضمن حق الاستغلال الممنوح، أو مع المخطط البياني لمسح الأراضي، وهكذا يتبين التعدي من عدمه.

أما في حالة ما إذا قامت مستثمرة فلاحية جماعية برفع دعوى ضد مستثمرة فلاحية جماعية أخرى منبثقة عنها، فعلى القاضي أن يتأكد من أن المصالح الإدارية المختصة قامت بتقسيم المستثمرة الفلاحية، وأن يتأكد من عقد الامتياز المسجل والمشهر المنشئ لها ميدانيا ومدى مطابقة الأرض مع معالم الحدود،¹ وقد ساير هذا المبدأ قرار المحكمة العليا رقم 195210 الصادر بتاريخ 26 أبريل 2000.²

الفرع الثاني: دعوى المطالبة بنصيب من الأرباح والدعاوى المتعلقة بالحجز على حق الامتياز.

يضاف إلى الدعاوى المذكورة سابقا دعاوى أخرى تندرج هي أيضا ضمن اختصاص القاضي العقاري، والتي سنفصلها في هذا الفرع، وذلك بتطرقنا إلى دعوى المطالبة بنصيب من الأرباح، وكذا الدعاوى المتعلقة بالحجز على حق الامتياز.

أولا: دعوى المطالبة بنصيب من الأرباح.

لقد اشترط المشرع الجزائري كما سبق الإشارة إليه من خلال المادة 22 من القانون رقم 03/10 وجوب أن يتم الاستغلال من طرف المستثمر بصفة مباشرة وشخصية، حتى يحصل في مقابل ذلك على حصته من الأرباح، وقد بين المشرع من خلال المادة ذاتها عن إمكانية المستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين إلى نفس المستثمرة الفلاحية الاتفاق على تحديد العلاقات فيما بينهم عن طريق عقد غير ملزم للغير، كأن يتفقوا فيما بينهم على تعيين طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة، وكذا كيفية توزيع واستعمال المداحيل، والجدير بالتنويه هنا أن المشرع لم يعطي أي تحديد عن نوع العقد الذي يتضمنه هذا الاتفاق، وبالتالي يمكن للمستثمرين إبرام عقد عرفي أو إبرام عقد رسمي أمام الموثق، مادام أن العقد شريعة المتعاقدين طبقا لنص المادة 106 من القانون المدني المعدل والمتمم.

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 189.

² القرار رقم 195210، الصادر بتاريخ 26/04/2000، مجلة قضائية العدد 02، السنة 2000، ص 155.

فإذا ثار نزاع بسبب عدم التفاهم حول تقاسم الأرباح، فإن للمستثمر صاحب الامتياز الحق في رفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري يطالب من خلالها الحصول على نصيبه من الأرباح من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، وعليه تقدم ما يثبت أنه قام بكافة الأعمال المؤكدة إليه طبقاً لتوزيع المهام الداخلية بين المستثمرين، كأن يقدم مثلاً أية وثيقة تفيد وجود حصيلة نشاط المستثمرة كالمحاضر التي تثبت حسابات السنة المالية للمستثمرة مثلاً.

ولا يكتفي القاضي بهذا فقط، بل لا بد على المستثمر صاحب الامتياز أن يثبت بأي وثيقة بأنه قد شارك في الأعمال بطريقة مباشرة وشخصية، وإذا لم يتمكن من ذلك ينتهي طلبه بتعيين خبير لتوزيع أرباح المستثمرة، أو إلى رفضه لعدم التأسيس.¹

ولقد صدرت في هذا الشأن عدة قرارات عن المحكمة العليا بخصوص النزاعات في هذا المجال، وكان ذلك في ظل تطبيق أحكام القانون 19/87، نذكر منها على سبيل المثال، القرار الصادر عنها بتاريخ 22 ديسمبر 1999، تحت رقم 191795 في قضية بين (س.ع، ومن معه) ضد: (ف.س) والذي أكد على المبدأ التالي " من المقرر قانوناً، الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الجماعية تستغل جماعياً وعلى الشبوع حسب حصص متساوية بين أعضاء الجماعة، وعليه فإن القضاء للمطعون ضده بحقه في الإرباح المحققة دون التأكد من مشاركته مباشرة وشخصية في الأشغال ضمن الإطار الجماعي هو قرار مشوب بالقصور في الأسباب ".²

¹ كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 191.

² القرار رقم 191795، بتاريخ 1999/12/22، مجلة الاجتهاد القضائي، السنة 2004، عدد خاص، الجزء الأول، ص 186.

ثانيا: الدعاوى المتعلقة بالحجز على حق الامتياز.

برجعنا إلى ما جاء في نص المادة 12 من القانون 03/10، فإن للمستثمر صاحب الامتياز الحق في تأسيس رهن يثقل هذا الحق العيني العقاري لفائدة هيئات القرض، وفي حالة عدم سداده في الآجال المحددة من طرف المقرض، فللمقرض الحق في طلب الحجز على حق الامتياز، وهذا ما أشار إليه المشرع من خلال المادة 13 من نفس القانون بقولها " يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والحجز ".

كما حدد المشرع أيضا في الأمر رقم 11/03، إلى جانب قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعض الإجراءات الخاصة، والتي تتعلق بكيفية استيفاء البنوك والمؤسسات المالية أموالها من المقرضين، والتي تهدف بالدرجة الأولى إلى التسريع وتفادي البطء في الإجراءات، حيث جاء في نص المادة 124 في فقرتها الأولى منه ما يلي: " يمكن للبنوك والمؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل وبغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوما على إنذار المبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر ببيع كل رهن مشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا لرأس المال وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة "، وكان الهدف من وراء كل هذا هو إعطاء ضمانات أكثر للبنوك والمؤسسات المالية وضمانا إضافي لحماية أموالها من الضياع في حالة إغفال تجديد قيد الرهن أو في حالة إعسار أو رفض المقرض تسديد الديون التي على عاتقه.¹

كما حاول المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 03 أبريل 2006، والمتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، تنظيم الإجراءات الواجبة الإلتباع في تنفيذ الرهن، وقسمها إلى إجراءات غير قضائية تتمثل في:

محضر المعاينة الذي يعده المحضر القضائي بناء على طلب من الهيئة المقرضة، وذلك في حال عدم التزام المدين بدفع مبلغ القرض المترتب على عاتقه.

¹ بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 253.

² المرسوم التنفيذي رقم 132/06، المؤرخ في 03/04/2006، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، ج.ر العدد 21، السنة 2006.

ال إعذاران اللذان يوجههما المحضر القضائي إلى المستثمر صاحب الامتياز المدين، بحيث يتضمن الأول منهما مهلة شهر واحد من أجل الوفاء بدينه، وفي حالة عدم امتثاله يوجه إليه الإعذار الثاني، ويمنح له بمقتضاه مهلة 15 يوما، فإذا لم يستجيب المستثمر للإعذار الجديد أيضا فإن الهيئة المقرضة تتبع في ذلك الإجراءات القضائية للتنفيذ الجبري على الحق العيني.

أما الإجراءات القضائية فتتمثل في طلب الهيئة المقرضة للصيغة التنفيذية من المحكمة المختصة إقليميا، والتي تمكنها من مباشرة إجراء الحجز على الحق العيني العقاري، وذلك بموجب أمر على ذيل العريضة. وتتضمن البيانات التي أوردها المشرع في المادة 05 من المرسوم رقم 132/06 والمذكور أعلاه:

التسمية والمقر الاجتماعي للهيئة المقرضة وتعيين ممثلها القانوني.

هوية المستثمر صاحب الامتياز المدين.

تعيين الحق العيني العقاري المثقل بالرهن.

مبلغ الدين وأجل استحقاقه.

ويتوجب إرفاقها بملف الموضوع المتضمن اتفاقية القرض، ونسخة من جدول القيد الرهن القانوني بالمحافظة العقارية، بالإضافة إلى نسخة من الإعذارين المتعلقين بالزام المستثمر بالدفع.

وبناء على ذلك يقوم القاضي المختص بإصدار أمر على ذيل عريضة بالدفع في الحال، مع إمهاره بالصيغة التنفيذية، ويعد بذلك بمثابة حكم قضائي، يسلم للمحضر القضائي المكلف بالتنفيذ ويبلغ المستثمر بهذا السند المتضمن الأمر بالدفع حالا للدائن (هيئة القرض).

في حال عدم امتثال المستثمر المدين، فإن المحضر القضائي المعين بمقتضى الأمر، يقوم بإشهار الأمر بالحجز في ظرف شهر واحد، يتم بعدها مباشرة إجراءات الحجز تبعا للأحكام المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

¹ أنظر المواد من 721 وما يليها من ق أ م و أ.

ونشير إلى أنه يتم ممارسة الرهن الذي جاء في المادة 12 المذكورة أعلاه، في ظل احترام المواد 03 و 07 و 15 و 16 و 19، بمعنى أوضح، أنه لا يمكن للراسي عليه المزداد أن يستغل الأراضي الفلاحية إلا في إطار الامتياز، كما لا يسمح للأشخاص المذكورين في المادة 07 من القانون 03/10 من دخول المزداد.¹

ويشترط في الراسي عليه المزداد أن يكون شخصا طبيعيا جزائري الجنسية ليست له مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية، وأن لا يكون من الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي، أو قرار من الوالي في ظل القانون 19/87، وأن لا يصبح له أكثر من حق امتياز على مستوى الوطن، بالإضافة إلى جملة الشروط القانونية الواجب توافرها في الراغبين في الحصول على حق الامتياز، الشيء الذي يجعلنا نطرح السؤال عن إمكانية إثارة هذه الشروط، أمام تلك المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، من قبل قاضي البيوع أثناء افتتاح الجلسة.

ويجب أن يسجل ويشهر حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا من طرف المحضر القضائي، ويكون غير قابل لأي طعن، تبعا لما جاء في نص المادة 762 و 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بعد ذلك يتم تسليم حكم رسو المزداد للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغرض إمضاء دفتر الشروط وتحرير عقد امتياز جديد باسم الراسي عليه المزداد، يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية من طرف إدارة الأملاك الوطنية.

ينقل إلى الراسي عليه المزداد حق استغلال الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها في حدود المدة المتبقية من عقد الامتياز، ويتعين على من رسي عليه المزداد أن يستغل الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها في حدود ما نص عليه القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له وكذا بنود دفتر الشروط الملحق به بدون أي زيادة أو نقصان، إضافة إلى تحمله لكافة الأعباء المتولدة عن عقد الامتياز.

¹ المادة 7 : يقضى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 2 أعلاه أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/ أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء .

- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم.

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

أما فيما يخص هيئة القرض، فإنها تستوفي قيمة قرضها من الثمن الذي تم به بيع حق الامتياز المرهون، وحق الهيئة المانحة للقرض في التنفيذ على حق الامتياز لا يلغي حقها في الضمان العام، وذلك في حالة عدم كفاية ثمن حق الامتياز لتسديد مبلغ القرض، إلا أن هذا الحق مقيد بشرطين: الأول أن لا يتم توقيع الحجز على أموال المقترض غير المرهونة إلا بعد التنفيذ على الحق العيني العقاري (حق الامتياز) وعدم كفاية ذلك للوفاء بمحمل القرض، والثاني أن لا يتم التنفيذ على عقارات المقترض التي تكون قيمتها تفوق بكثير من المراد تحصيله،¹ كما يشمل أيضا مبلغ الرهن، التعويض الناجم عن نهاية عقد الامتياز الذي نصت عليه المادة 27 من القانون 03/10.

المطلب الثاني: الدعاوي الناشئة عن التزامات المستثمرة الفلاحية.

منح المشرع الجزائري للمستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة وذلك من خلال نص المادة 20 من القانون 03/10،² وعليه فلها حق القيام بمختلف التصرفات القانونية من أجل تسيير أمورها كإبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري،³ ونتيجة لتعاملاتها مع الغير قد ينشأ عنه العديد من المنازعات، والتي يمكن تصنيفها إلى منازعات ناتجة عن التزامات تعاقدية، وأخرى ناتجة عن التزامات غير تعاقدية. وهذا ما سنتناوله في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: الدعاوى الناتجة عن التزامات المستثمرة التعاقدية.

تقوم المستثمرة الفلاحية بإبرام عقود من أجل توفير الوسائل المختلفة من عتاد وأسمدة وتسيير أمورها في بيع محصولها، هذه العقود تجمعها مع أشخاص طبيعيين أو مع أشخاص معنوية يحكمهم القانون الخاص، فإذا أحلف الطرف الثاني للعقد عن تنفيذ التزاماته التعاقدية كعدم دفع المبلغ المستحق الذي في ذمته، ترفع المستثمرة الفلاحية باسم رئيسها دعوى بصفتها مدعية من أجل إلزام

¹ زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، تيزي وزو، سنة 2006، بدون طبعة، ص 96.

² المادة 20: تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.

³ أنظر المادة 1/21.

المدعى عليه بتنفيذ ما عليه من التزامات، أو فسخ العقد، كما يمكن رفع الدعوى من طرف الغير بصفته مدعي على المستثمرة لنفس الغرض.¹

وعلى اعتبار أن حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، لا يكون إلا بمقابل إتاوة سنوية، ولأن عقد الامتياز بمثابة عقد إيجار فلاحى حسب تكييف المشرع له من خلال نص المادة 29 من القانون 03/10، فإن عدم دفع مبلغ الإتاوة يجعل مديرية أملاك الدولة تقاضي المستفيدين أمام القاضي العقاري من أجل تحصيلها للإتاوة، استنادا لنص المادة 512 من القانون 09/08.

ونشير إلى أن الدعاوى الناشئة عن أعمال المستثمرة الفلاحية تتقدم بمضي خمس عشرة سنة كاملة طبقا للقواعد العامة في قانون المدني المعدل والمتمم من خلال مادته رقم 133.

وتجب الإشارة في هذا الصدد إلى أن الممثل القانوني للمستثمرة الفلاحية الجماعية يكون مخلولا لتمثيل المستثمرة الفلاحية أمام القضاء، بصفته طرف مدعي أو مدعى عليه تبعا لأحكام المادة 427 من القانون المدني المعدل والمتمم، ذلك أن القانون 03/10 و مرسومه التنفيذي رقم 326/10 لم ينصا على كيفية تعيين الممثل القانوني للمستثمرة الفلاحية الجماعية، وهذا الإغفال من لدن المشرع قد يسبب بعض الإشكالات،² إذ غالبا ما يتم ذلك بطريقة شفوية بين الأعضاء وهذا التعيين يعتبر مخالفا لأحكام المادة 427 من القانون المدني التي تنص على أن تعيين مدير الشركة المدنية يكون في عقد الشركة أو في عقد لاحق لتأسيسها .

الفرع الثاني: الدعاوى الناتجة على التزامات المستثمرة الغير تعاقدية.

تنص المادة 124 من القانون المدني على ما يلي: " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ".¹

ما يستشف من خلال هذه المادة أنه قد ينتج عن أفعال الغير أو عن أعمال المستثمرة الفلاحية أضرارا تصيب كلا منهما، فنتيجة لهذا الفعل الضار يترتب عنه مسؤولية تقصيرية، ينشأ للمضروب فيها بسبب الفعل الضار الحق في التعويض حسب ما لحقه من خسارة وما

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 195.

² حمدي باشا عمر - زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 104.

فاته من كسب دون زيادة أو نقصان، وأقرب وقت لتقدير التعويض يكون يوم الضرر، فهي دعوى تنشأ عند الإخلال بالتزام قانوني، وليس التزام عقدي.¹

فإذا ما تسببت المستثمرة الفلاحية من خلال أعمالها ضررا للغير، يرفع على إثرها هذا الأخير دعوى ضدها يطالبها بالتعويض لجر الضرر، ويكون القاضي العادي هو المختص للفصل في موضوع الدعوى طبقا لنص المادة 124 من القانون المدني والمذكورة آنفا، والحكم بالتعويض المناسب.

كما أنه يحدث أن يتسبب الغير في أضرار للمستثمرة الفلاحية، على سبيل المثال التسبب في إتلاف المحصول الزراعي أو غير ذلك من الأعمال، فيكون للمستثمرة الفلاحية الحق في رفع دعوى للحصول على التعويض على ما ألم بها من ضرر، وهذا تأسيسا على المبدأ المقرر قانونا أن كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص ويسبب ضرر للغير يلتزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض، وقد أكد على ذلك القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 334034 بتاريخ 6 مارس 1985.²

ونفس الأمر في الدعاوي الناشئة عن التزامات المستثمرة الغير تعاقدية. فالممثل القانوني للمستثمرة الفلاحية الجماعية يكون محولا لتمثيل المستثمرة الفلاحية أمام القضاء، بصفتها طرف مدعي أو مدعا عليه تبعا لأحكام المادة 427 من القانون المدني المعدل والمتمم.

المبحث الثاني: مجال اختصاص القاضي الإداري والقاضي الجزائي في منازعات المستثمرات

الفلاحية.

إضافة إلى جملة القضايا التي تنعقد للقاضي العقاري هنالك نزاعات أخرى توكل إلى كل من القاضي الإداري والقاضي الجزائي، ففي النزاعات الإدارية المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية يمكن أن يثار أمام القاضي الإداري دعاوى متعلقة باستحقاق الملكية، وكذا دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها، إضافة إلى دعاوي التعويض والإلغاء، (المطلب الأول). كما يمكن أن تعرض كل فعل جرمي يكون المستثمر صاحب الامتياز طرفا فيه، أمام القاضي الجزائي، المطلب الثاني). والتي ستعرض من

¹ عبد الرزاق دربال، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار العقود للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005، بدون طبعة، ص 107.

² علي فيلاي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، موفم للنشر، الجزائر، سنة 2010، ط/ 2، ص 19.

خلاله على سبيل المثال لا الحصر إلى جريمة التزوير والاستعمال المزور من قبل المستثمر عند إدلائه بتصريحاته لدى الهيئة المانحة، إضافة إلى تحويله للأراضي الممنوحة له على سبيل الامتياز عن طابعها الفلاحي.

المطلب الأول: مجال اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الناشئة عن تصرفات المستثمرة الفلاحية.

إن الحديث عن مجال تدخل القاضي الإداري في المنازعات الناشئة عن أحكام القانون 03/10، يدعونا إلى التعرض بالضرورة إلى أنواع الدعاوى التي تعرض أمامه في إطار تطبيق هذا القانون، والتي تنتج في العادة عن النزاعات بين الأفراد والإدارة، فقد يكون مصدر هذه الدعاوى الطعن في قرار الوالي المتضمن رفض منح الامتياز، أو الطعن في القرار الصادر عن مدير إدارة أملاك الدولة المتضمن فسخ عقد الامتياز، وقد يكون النزاع قائما حول إعادة النظر في مبلغ التعويض المترتب عند نهاية العقد، كما يمكن الطعن في قرار الوالي المتضمن إسقاط الحقوق في حالة تخلي المستفيدين عن حقوقهم العقارية بسبب عدم إيداع ملفات التحويل خلال الآجال القانونية، أو في حالة نهاية عقد الامتياز، بالإضافة إلى دعاوى أخرى لم يتم النص عليها في القانون كدعاوى استحقاق الملكية، والدعاوى المثارة في حالة التشكيك في ملكية الأراضي الفلاحية.¹

ولكي لا تكون هذه الدعاوى محلا لرفض القضاة شكلا، وجب شهر العريضة الافتتاحية لكل دعوى من الدعاوى السابقة الذكر، والتي سنحاول تبيانها في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: دعوى استحقاق الملكية ودعاوى استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها.

سنتطرق في هذا الفرع إلى دعاوى استحقاق الملكية في الجزء الأول، ثم إلى دعاوى استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها في الجزء الثاني.

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 202.

أولاً: دعاوى استحقاق الملكية.

تعتبر الملكية حقاً مقدساً كرسته مختلف الدساتير والنصوص القانونية، ولهذا منحها المشرع من خلال الكثير من النصوص القانونية باهتمام بالغ وأحاطها بحماية القانون، وقد وضعت الدولة مختلف أجهزتها لتحقيق هذه الحماية والتي يأتي على رأسها جهاز القضاء، حيث تدرج دعاوى استحقاق الملكية من ضمن أهم الوسائل حماية حق الملكية، فهي الدعوى التي يرفعها المالك للمطالبة بملكه التي تكون في يد الغير ويكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقاراً كان أو منقولاً، ومن ثم يقوم المالك بالمطالبة بملكه الذي هو تحت سلطة الغير برفع دعوى قضائية ضده،¹ فإذا ما ادعى الغير بملكية الأراضي الفلاحية الممنوحة من قبل الدولة للمستثمرين أصحاب الامتياز، فيمكن للدولة رفع دعوى قضائية ضد هؤلاء بصفتها مالكة للرقبة أمام القضاء الإداري الذي يكون مختصاً للنظر في دعاوى الملكية واستحقاقها إعمالاً بنص المادة 800 من القانون رقم 09/08، وتأسيساً على المبدأ الذي كرسته المحكمة العليا في قرار صادر عنها، تحت رقم 260154، المؤرخ في 24 مارس 2004.²

وبرجعنا إلى نصي المادتين 10 و 125 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم والمادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 فإنه يعتبر كل من الوزير المكلف بالمالية، الوالي المختص إقليمياً، رئيس المجلس الشعبي البلدي مؤهلين لتمثيل الدولة في الدعاوى القضائية المتعلقة بأموالها سواء كانوا مدعين أو مدعى عليهم، كل فيما يخصه، مع ضرورة إدخال الجهة المالكة في النزاع، وهذا ما أكد عليه مبدأ الاجتهاد القضائي، من خلال القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 663518، المؤرخ في 28 أبريل 1999،³ والقرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 195764 المؤرخ في 26 أبريل 2000.⁴

كما يكون ممكناً للغير أن يرفع دعوى استحقاق ملكية الأراضي الفلاحية الممنوحة، إذا ما ادعى هذا الأخير بأنها تعود إليه وفي هذه الحالة ترفع الدعوى ضد الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية الإدارية، وعلى القاضي المكلف بالنظر في هذه الدعوى استعمال

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000، ط/ 3، ص591.

² القرار رقم 260154، مؤرخ في 2004/03/24، المجلة القضائية لسنة 2004، العدد 01، ص23.

³ القرار رقم 663518، مؤرخ في 1999/04/28، الاجتهاد القضائي لسنة 2004، عدد خاص ج1، ص182.

⁴ القرار رقم 195764، مؤرخ في 2000/04/26، مجلة قضائية لسنة 2000، العدد 02، ص156.

كافة الطرق التي من شأنها إثبات الحق المطالب به، كتنفيذ إجراء تحقيق أو معاينة أو ندب خبير لفحص المستندات المتعلقة بالحق بهدف تحديد المالك الحقيقي.¹

أما في حالة ما إذا قام برفعها أمام القسم العقاري ضد المستثمرة الفلاحية مثلا وبحضور الوالي ومديرية أملاك الدولة يطالبهم من خلالها بالإقرار له بملكية الأرض محل المستثمرة وطرد كل شاغل لها، فليس للقاضي العقاري أن يستجيب لدعواه، بل يقضي مباشرة بعدم الاختصاص الذي يتركز فيه على نص المادة 800 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا: دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها.

تتضمن ممارسة هذه الدعوى في مجال تطبيق أحكام القانون 03/10 على الدولة فقط، إذ يحق لها أن تسترجع الأراضي الفلاحية محل الاستغلال وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، ويكون ذلك لعدة أسباب نص عليها القانون 03/10 في مواده، ومن ضمنها كأن يتم إسقاط حقوق المستفيدين أو ورثتهم نتيجة عدم إيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الآجال المنصوص عليها في المادة 30 من نفس القانون، وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي يطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

كما يمكن للدولة أيضا أن تسترجع هذه الأملاك في حالة انقضاء مدة عقد الامتياز والمحددة بأربعين سنة، وذلك بإحدى الحالات المشار إليها في المادة 26 من القانون 03/10،² ويترتب عن هذا ضرورة إخلاء المستثمر صاحب الامتياز لمجمل الأراضي الفلاحية التي هي ملكا خالصا للدولة، مع تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية والبنائيات المشيدة من قبل المستثمر على هذه الأراضي الفلاحية.

¹ لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، المرجع السابق، ص 72.

² المادة 26: " تنتهي مدة حق الامتياز عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده، يطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز، عند إحلال صاحب الامتياز بالتزاماته. وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية، في الحالة التي هي عليها. يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحددها إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10 بالمائة كتعويض عن الأضرار في حالة إحلال صاحب الامتياز بالتزاماته. يكون مبلغ هذا التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة."

وبما أن الدولة تعتبر طرفاً في النزاع بكونها مالكة للعقار، فإن الاختصاص دوماً ينعقد للقاضي الإداري إعمالاً بنص المادة 800 من القانون 09/08، وترفع الدعوى باسم الدولة ممثلة بوزير المالية ضد كل مستفيد لم يمثل لأحكام القانون 03/10 لا سيما المادة 30 منه والمادة 09 من المرسوم التنفيذي له تطبيقاً لنص المادتين 10 و 125 من القانون رقم 30/90، المعدل والمتمم، والمادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المعدل والمتمم.

ويمكن للوزير المكلف بالمالية طبقاً للمادة 184 من المرسوم المشار إليه أعلاه، أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة الذين يخولهم القانون بتمثيله في الدعاوى القضائية، وهو الأمر المعمول به في كل مرة يعين فيها وزير المالية الجديد، إذ يقوم بإصدار قرار يمنح بموجبه توكيل عام لمديري أملاك الدولة فيمن أجل تمثيل الدولة أمام القضاء.¹

وحتى لا تكون العريضة الافتتاحية محل رفض من حيث الشكل، صدرت التعليمات الوزارية، رقم 6508، بتاريخ 21 أوت 2007، تطالب فيها السادة مديري أملاك الدولة لكل الولايات بوجوب ذكر السيد وزير المالية إلى جانب مصالحهم في كافة الدعاوى القضائية محل المتابعة كمدعى أو مدعى عليها، بصفته ممثل للدولة، وبصفتهم مؤهلين قانوناً للتقاضي بدلا عنه.²

الفرع الثاني: دعاوى التعويض والإلغاء.

يكون القاضي الإداري مختصاً أيضاً في الدعاوى المرفوعة والتي تهدف إلى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، خاصة تلك التي تقرر فسخ عقد الامتياز الخاص به، إضافة إلى دعاوى التعويض الناشئة مثلاً عن نهاية عقد الامتياز.

أولاً: دعاوى التعويض.

تعتبر دعاوى التعويض من بين دعاوى القضاء الكامل، وهي دعاوى شخصية وذاتية لأنها تهدف إلى التعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية التي مست الحقوق والمراكز القانونية لرافعها، وبناءً على ذلك يتوجب على المدعي إثبات الخطأ ونسبه إلى الإدارة مصدره القرار، وأنه قد أصاب حقاً ذاتياً له يحميها القانون، وكذا العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، وفي هذه الحالة يحق للمتضرر طلب

¹ زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 104.

² التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، رقم 6508، بتاريخ 2007/08/21، يتمحور موضوعها حول المنازعات

التعويض عن كافة الأضرار اللاحقة به عن طريق دعوى التعويض التي يجب رفعها أمام القضاء الإداري، وبهذا فهي دعوى تهدف إلى الحصول على حكم بمبالغ مالية، كتعويض عن ضرر تتسبب فيه الإدارة لصاحب الامتياز.¹

وفي نفس السياق، نصت المادة 801 في فقرتها الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في ... دعوى القضاء الكامل ".

وهكذا، يكون بإمكان المستفيدين المتضررين رفع هذا النوع من الدعاوى ضد الدولة ممثلة في وزير المالية، بهدف طلب التعويض عن الأضرار اللاحقة بهم، وكمثال عن ذلك يمكن تصور حالة المطالبة بالتعويض عن الأملاك المتنازل عنها من طرف الدولة في إطار القانون 19/87، والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من المستثمرات الفلاحية بالنسبة للمنتجين الذين قد يتم إسقاط حقوقهم العقارية عن طريق قرارات ولائية، وذلك جراء عدم إيداع هؤلاء ملفات تحويل حقوق الانتفاع الخاصة بهم إلى امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فمن هذا المنطلق يمكن لهؤلاء رفع دعاوى قضائية أمام القضاء الإداري الذي يختص بالنظر في دعوى التعويض تطبيقاً لنص المادة 801 من القانون 09/08 والمذكورة سابقاً، يطالبون الدولة من خلالها بالتعويض عن تلك الممتلكات التي هي في حقيقة الأمر ملك لهم وليس ملكاً للدولة حسب نص المادة 07 من القانون 19/87.²

ويتمتع القاضي في إطار دعاوى التعويض بسلطة أوسع مقارنة مع سلطاته في دعاوى القضاء الشرعية،³ حيث تتوسع سلطاته في لتشمل البحث والكشف عن وجود الحق الذي أصابه الضرر نتيجة الأعمال القانونية أو غير القانونية التي مارسها الإدارة، ثم بعدها تقدير نسبة الضرر ومقدار التعويض.

ثانياً: دعوى الإلغاء.

يمكننا تعريف دعوى الإلغاء على أنها الدعوى القضائية التي يطلب الطاعن بمقتضاها من القضاء الإداري مراقبة مشروعية قرار إداري والحكم بإلغائه إذا تبين له أنه غير مشروع،¹ وعرفها الدكتور عمار بو ضياف بأنها: " دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقاً لإجراءات خاصة ومحددة قانوناً " .²

¹ محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، مصر، 2005.

² كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 207.

³ عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2004، بدون طبعة، ص 259.

ومن الممكن أن يأخذ القرار الإداري محل دعوى الإلغاء في نطاق تطبيق القانون 03/10، أحد الأشكال التالية:

-القرار الصادر عن الوالي والمتضمن رفض منح الامتياز بعد دراسة ملف المعني من طرف اللجنة الولائية.³

-القرار الصادر عن مدير أملاك الدولة والذي يتضمن فسخ عقد الامتياز نتيجة الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في القانون

03/10 ومرسومه التنفيذي رقم 326/10 وكذا بنود دفتر الشروط الملحق به من طرف المستثمر صاحب الامتياز.⁴

-القرار الذي يصدره الوالي والمتضمن إسقاط حق المستثمرين أو ورثتهم بسبب عدم إيداع ملفات التحويل في الآجال القانونية.⁵

-القرار الصادر عن مدير أملاك الدولة المتضمن مبلغ التعويض الذي يعود للمستثمر عند نهاية عقد الامتياز.⁶

فكافة هذه القرارات من الممكن أن تشكل موضوعا للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة عن طريق دعوى الإلغاء، والتي يمكن أن

تفصل فيه المحكمة الإدارية إما لصالح المعني الطاعن في القرار وذلك بإلغائه وإما أن ترفض دعواه بتأييد القرار محل الطعن، وأمام هذه

الوضعية لا يبقى أمام الطاعن إلا الاستئناف أمام مجلس الدولة إعمالا بنص المادة 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إذن، نستطيع القول بأن دعوى الإلغاء هي الدعوى التي يهدف الطاعن من ورائها إلى الحصول على حكم قضائي يلغي القرار الإداري

المطعون فيه، والحصول من خلال ذلك على مصلحته.

فإذا كان منطوق الحكم الصادر عن القاضي الإداري لا يثير أدنى إشكال إن كان مرتبطا بنزاع قائما على إلغاء القرارات الإدارية

المتعلقة بفسخ العقد وبمبلغ التعويض، فإن الإشكال الذي يطرح نفسه بحدّة يتمثل في حالة ما إذا تم الطعن في قرار الوالي المتضمن

رفض منح الامتياز.

¹ علي خطار الشنطاوي، موسوعة القضاء الإداري، الجزء الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004، بدون طبعة، ص 82.

² عمار بوضيف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، مرجع سابق، ص 48.

³ ترفع دعوى الإلغاء ضد الوالي، وليس ضد اللجنة الولائية، على اعتبار أن الوالي هو من يمثل الدولة أمام القضاء.

⁴ أنظر المادتين 28 و 29 من القانون 03/10 والمذكور سابقا.

⁵ أنظر المادتين 25 و 30 من نفس القانون.

⁶ أنظر المادة 26 من نفس القانون.

فلو افترضنا أنه تم رفع دعوى الإلغاء من قبل المعني بالقرار، أمام المحكمة الإدارية المختصة مستوفية لجميع الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بخصوص الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه، والشروط المتعلقة بأطراف الدعوى من صفة ومصلحة وأهلية طبقا للمواد 13 و 64 و 828 من نفس القانون، والشروط المتعلقة بالعريضة طبقا لنص المواد 14، 15، 17، 815، 816، 819، 826 و 827 من نفس القانون أعلاه، وشرط الميعاد طبقا لنص المادة 829 مع مراعاة المادتين 833 و 834 منه، وأصدر القاضي على إثرها حكما فاصلا في موضوع النزاع، فمن الممكن أن نتصور حالتين لمنطوق الحكم:

-أولها أن يؤيد منطوق الحكم الصادر عن القاضي الإداري القرار المطعون فيه، وبذلك يبقى القرار الذي أصدره الوالي قائما، وبالتالي يمكن للمستفيد المتضرر مباشرة استئنافه أمام مجلس الدولة طبقا لنص المادة 10 من القانون العضوي رقم 01/98¹ ويكون ذلك تبعا لنفس المراحل التي تم فيها رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية، باعتبار أن المشرع الجزائري من خلال القانون 09/08 المذكور أعلاه، قد وحد في تلك الإجراءات التي تتعلق بالدعاوى المعروضة أمام الجهات القضائية الابتدائية والنهائية وذلك من خلال الإحالات في الأحكام المقررة بخصوص المحكمة الإدارية إلى الأحكام المتعلقة بمجلس الدولة.

-أما الحالة الثانية، فهي أن يميل منطوق الحكم لصالح الطاعن المستفيد، وذلك بالاستجابة إلى طلبه المتمثل في إلغاء القرار الصادر عن الوالي.²

وبذلك يمكن القول، أنه تنحصر سلطة القاضي المكلف بالفصل في النزاع إما في رفض الدعوى مع تبيان سبب ذلك، أو الاستجابة لطلب الطاعن في الإلغاء مع تسببه للحكم، ومن ثم لا يجوز له بأي حال إصدار أمر للإدارة المعنية بتعديل القرار، أو أمرها بالقيام بعمل معين، أو الامتناع عن عمل، بل يلتزم القاضي بالتقيد بموضوع دعوى الإلغاء دون الخروج عنها، وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 15 جويلية 2002، ملف رقم 5638، الغرفة الرابعة.³

¹ القانون العضوي رقم 01/98، المؤرخ في 30/05/1998، المتضمن اختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج.ر العدد 37، السنة 1998.

² كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 210.

³ مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث، السنة 2002، ص 161.

ومن تم فهو ملزم بإلغاء أو عدم إلغاء القرار الذي كان محل منازعة قضائية، دون أن يصدر حكم آخر يقضي بقبول ملف التحويل الخاص بالمستفيد، وفي مقابل ذلك لا يمكن لهذا الأخير إلزام الوالي بموجب هذا الحكم القضائي أن يصدر قرار جديد يتضمن قبول منح الامتياز.

غير أنه يمكن للمستفيد إيداع هذا الحكم القضائي الذي يعتبر بمثابة قبول منح لحق امتياز، وهذا بقصد الاستفادة من هذا الحق العيني العقاري، ويتم ذلك أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، من أجل مباشرة الشكليات المطلوبة قانونا في منح حق الامتياز الجديد، ونشير هنا إلى أنه لا يؤخذ بشأنه تلك الآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03/10، إعمالا بنص المادة 07 منه، والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

المطلب الثاني: مجال اختصاص القاضي الجزائري.

ينعقد الاختصاص للقاضي الجزائري في حالة ما إذا ارتكب المستثمر صاحب الامتياز فعلا جرميا في إطار استغلاله للأرض الفلاحية التي منح حق استغلالها، أو إذا تعرض هو أو الأرض التي يمارس حق الامتياز عليها إلى اعتداء من الغير، هذا ما يفتح المجال واسعا أمام القاضي الجزائري ليمارس اختصاصه. لذلك ولشساعة الموضوع ارتأينا في هذا المطلب اختيار عينة من الأخطاء التي يمكن أن يرتكبها المستثمر وتمنح الاختصاص للقاضي الجزائري للنظر فيها. إذ سنتعرض في الفرع الأول إلى جريمة التزوير والاستعمال المزور للمحركات سواء كانت رسمية أو عرفية أثناء تقديم المستثمر طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، أما الفرع الثاني فنسخصه لجريمة تحويل المساحات المستغلة على سبيل الامتياز عن طبيعتها الفلاحية.¹

الفرع الأول: ارتكاب المستثمر لجريمة التزوير والاستعمال المزور.

يمكن أن ينعقد الاختصاص للقاضي الجزائري في حالة ما إذا تبين للجنة الولائية وجود تزوير أو تصريحات كاذبة في العقود الإدارية أو القرارات الولائية وكذا الوثائق الإدارية المرفقة بملف طلب تحويل الاستغلال من الانتفاع الدائم إلى الامتياز، وهذا بمناسبة دراستها، فبالإضافة إلى رفض طلب ملف المعني، يمكن للوالي باعتباره ممثلا للدولة، تحريك دعوى عمومية عن طريق شكوى مصحوبة بإدعاء مدني أمام قاضي التحقيق، حسب ما أشار إليه المشرع من خلال المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية.

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 198.

وتجدر الإشارة في هذا السياق إلى أن مجال تحريك الدعوى العمومية عن طريق شكوى مصحوبة بإدعاء مدني، يكون أمام قسمي الجرح والجنائيات دون المخالفات حسب التعديل الذي أجري على المادة 72 أعلاه بموجب القانون 22/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006،¹ المتضمن قانون الإجراءات الجزائية.

ففي حالة ما إذا ثبتت الجريمة، يباشر في متابعة المعني جزائيا تبعا لأحكام قانون العقوبات رقم 156/66 المؤرخ في 8 جوان 1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006،² بجريمة التزوير والاستعمال المزور، استنادا إلى المواد 222 و 223 و 228 منه.

فعلى إثر الشكوى المقدمة إلى قاضي التحقيق، يأمر هذا الأخير بتبليغها إلى وكيل الجمهورية في ظرف 5 أيام وفق لنص المادة 73 من قانون الإجراءات الجزائية، لاستطلاع رأيه في الموضوع وتقديم طلباته فيها كتابة،³ بعد أن يقوم بتكليف القضية بعد الاطلاع على محاضر ضباط الشرطة القضائية والوقائع المسند إليها من حيث خطورتها أو وضوحها أو غموضها، فإذا كانت الوقائع تشكل جنائية، فالتحقيق فيها وجوبي استنادا إلى نص المادة 1/66 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 155/66 المؤرخ في 8 جوان 1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22/06، المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، وإذا كانت الأفعال تشكل جنحة فيمكن الاستغناء عن التحقيق خصوصا إذا تضمن الملف أدلة كافية تدين المتهم.

وطالما أن العقوبة المقررة في القسم الخامس والمخصص للعقوبات في حال التزوير في بعض الوثائق الإدارية والشهادات من قانون العقوبات وذلك في المواد 222 و 223 و 228 هي الحبس لكل من قلد أو زور أو زيف وثائق تصدرها الإدارات العمومية بغرض إثبات حق أو صفة، أو شرع في الحصول عليها بالإدلاء بإقرارات كاذبة أو بانتحال اسم كاذب أو صفة كاذبة، أو حرر عمدا إقرارا أو شهادة لتثبيت وقائع غير صحيحة أو زورها أو استعمالها، أو كان الذي استعمل هذه الوثائق على علم بتزويرها أو تقليدها، أو بأن البيانات المدون بها غير صحيحة، فإن الفعل المجرم الذي أتى به المتهم، يشكل جنحة وليس جنائية، لأن العقوبة التي قررها المشرع هي الحبس، طبقا للمواد أعلاه.

¹ القانون رقم 22/06، المؤرخ في 20/12/2006، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر العدد 84، السنة 2006.

² القانون رقم 23/06، المؤرخ في 20/12/2006، المتعلق بجريمة التزوير والاستعمال المزور، ج.ر العدد 84، السنة 2006.

³ أنظر المادة 73 من ق.ج المعدل والمتمم.

وبالتالي فالتحقيق القضائي في مادة الجرح اختياري، فيمكن لوكيل الجمهورية أن يحيل المتهم مباشرة إلى محكمة الجرح، كما يمكن له أن يجر طلبا افتتاحيا خلال 5 أيام الموالية لتاريخ التبليغ إلى قاضي التحقيق يطلب فيه أن يفتح تحقيقا ضد الشخص المسمى والمعين في الشكوى قصد التحقيق فيما إذا كانت التصريحات أو البيانات المدونة في الوثائق مزورة أو مزيفة فعلا أم لا.¹

وإذا ما توصل قاضي التحقيق بالطلب الافتتاحي لإجراء التحقيق، يقوم باستجواب المتهم عند الحضور الأول، مع مراعاة أحكام المواد 100 و 101 و 102 و 123 مكرر و 157 من قانون الإجراءات الجزائية، ففي حالة اعتراف المتهم بالتهمة المنسوبة إليه، أو وجود أدلة كافية بالملف تعزز اعترافاته أو تدعمها، يجوز لقاضي التحقيق أن يكتفي بهذه المرحلة، ليأمر بإحالة الملف للمحاكمة.²

إعمالا بنص المادة 105 من قانون الإجراءات الجزائية في حال إنكار المتهم للوقائع الموجهة إليه أثناء الاستجواب عند الحضور الأول، يمكن لقاضي التحقيق على سبيل الجواز، من استجوابه في الموضوع، ولا يكون ذلك إلا بحضور محامي، ما لم يتنازل المتهم على ذلك صراحة.

وبعد الاستجواب الإجمالي للمتهم، وقفل محضر الاستجواب يمكن لقاضي التحقيق أن يصدر أمر بالحبس المؤقت شفاهة إلى المتهم، مع تبليغه بأن له أجل 3 أيام لاستئنافه أمام غرفة الاتهام حسب نص المادة 123 مكرر من نفس القانون، خصوصا وأن الأفعال التي قام بها تعتبر جد خطيرة.

وحسب المادة 162 من قانون الإجراءات الجزائية، فإنه على إثر الوقائع التي توصل إليها قاضي التحقيق، والتي تشكل جنحة، لهذا الأخير أن يقوم في ظرف 10 أيام بإصدار أمر بإبلاغ الملف إلى وكيل الجمهورية لإبداء طلباته، وبالمقابل فقد يحدث وأن يطلب وكيل الجمهورية باتخاذ الإجراء المطلوب كطلب إجراء خبرة قضائية، وهنا نكون أمام حالتين إما الإستجابة أو الرفض.

وفي حال ما استجاب قاضي التحقيق لهذا الطلب، وجب عليه مرة ثانية إبلاغ الملف إلى النيابة ثانية واستطلاع رأيها، ثم يصدر أمرا بالإحالة مسببا تسببا كافيا، وفي حالة عدم الاستجابة لطلب النيابة، فإنه يصدر أمرا بإحالة المتهم على محكمة الجرح، وهذا ما أشارت إليه المادة 164 من نفس القانون، ولا يكون للنيابة سوى استئناف أمر الإحالة إذا تمسكت بطلباتها، أو عدم موافقتها على الإحالة.

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 211.

² حزيط محمد، قاضي التحقيق في النظام القضائي الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، ط/ 3، ص 104.

ويعد إجراء خبرة، من المسائل التقنية ذات الطابع الفني قد تجعل القضاء يلجأ إلى الاستعانة بالخبراء للوصول إلى حقيقتها حتى تقوم المسائلة الجنائية للمتهم.¹

ومن البديهي أن يكون الخبير المنتدب من بين الخبراء المتخصصين في المخطوطات ومضاهاة الخطوط للكشف عن جرائم التزوير والتزييف، لذا أوجبت المادة 143 المعدلة من قانون الإجراءات الجزائية على القاضي أن يحدد في الأمر بندب الخبير بدقة المهام المسنودة إليه والأسئلة الفنية أو العلمية التي يطلب الاستفسار فيها، ويقوم الخبير بمهامه تحت مراقبة قاضي التحقيق أو قاضي تعيينه الجهة القضائية، كما أن هذه المهمة لا يجوز أن تتعلق إلا بفحص مسائل ذات طابع فني، ولا يفوض فيها أي جزء من جوانب اختصاصه، لأن ذلك قد يعرض أمره للبطلان، ولهذا نجد أنه في جرائم التزوير عادة ما يطلب من الخبير وصف الوثيقة محل الادعاء بالتزوير لتحديد ما إذا وقع تزوير فيها، وتحديد نوع الوسيلة المستعملة في التزوير.²

إعمالا بنص المادة 153 من قانون الإجراءات الجزائية يحجر الخبير خلال المدة الممنوحة له من طرف قاضي التحقيق تقرير مفصلا يشمل كافة العمليات التي قام بها وكذا النتائج التي توصل إليها والتي تجيب أساسا على الأسئلة المقترحة عليه سابقا من قبل قاضي التحقيق، ويتوج خبرته بخلاصة يبدي فيها رأيه حول النتيجة التي توصل إليها حسب خبرته، ويوقع على تقرير الخبرة ويودعها لدى كاتب الضبط للجهة القضائية التي أمرت بالخبرة ويثبت هذا الإيداع بحضور.

وبعد إيداع تقرير الخبرة وفق لنص المادة 154 من قانون الإجراءات الجزائية، يلتزم قاضي التحقيق باستدعاء الأطراف المعنية، المتهم مرتكب الجريمة، والطرف المدني المتضرر منها، قصد تبليغهم بتقرير الخبرة وإبداء ملاحظاتهم بشأنها، أو تقديم طلباتهم خلالها، مع ضرورة حضور محاميهم³ تحت طائلة البطلان تطبيقا لأحكام المادة 105 و 106 من نفس القانون.

¹ حريظ محمد، مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2011، ط/6، ص125.

² حريظ محمد، قاضي التحقيق في النظام القضائي الجزائري، المرجع السابق، ص 107.

³ تنص المادة 827 من القانون 09/08 على ما يلي " تعنى الدولة والأشخاص المعنوية من تمثيل الوجوبي محامي في الادعاء أو الدفاع أو التدخل " ومن هذا المنطلق فإن حضور المحامي إلى جانب الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة قصد الاطلاع على تقرير الخبرة، ليس إلزاميا، ولا يقع إجراء تبليغ تقرير الخبرة تحت طائلة البطلان.

وفي حالة عدم الاستجابة لطلب النيابة بخصوص طلب إجراء خبرة، فإن قاضي التحقيق يصدر أمرا بإحالة المتهم على محكمة الجناح، وهذا ما أشارت إليه المادة 164 من نفس القانون، ولا يكون للنيابة سوى استئناف أمر الإحالة إذا تمسكت بطلباتها، أو عدم موافقتها على الإحالة.

ويبقى بهذا، مصير الدعوى العمومية في يد قاضي الجناح ليبت فيها، فإذا حكم القاضي على ضوء ملف القضية بإدانة المتهم، فإنه يعاقب بالعقوبة المنصوص عليها في المواد 222 و 223 و 228 من قانون العقوبات والمقدرة بثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات حبس.

كما يمكن أيضا أن يختص القاضي الجزائري في حالة ما إذا تم تغيير الأراضي عن وجهتها الفلاحية من طرف المستثمر صاحب الامتياز، إعمالا بنص المادة 87 من القانون رقم 16/08، التي حددت العقوبة بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة مالية من مائة ألف دينار إلى خمسمائة ألف دينار، وفي حالة العودة تضاعف العقوبات تطبيقا لنص المادة 90 من نفس القانون.

الفرع الثاني: تحويل الأراضي المستغلة عن طابعها الفلاحي.

لقد اعتبر المشرع في مضمون المادة 29 من القانون 03/10 تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الممنوحة على سبيل الاستغلال بموجب عقد الامتياز الذي نظمته نفس القانون،¹ بمثابة إخلال بالالتزامات الملقاة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز، وكسر فسخ العقد كنتيجة حتمية لهذا الخرق، ولم يقف الأمر عند هذا الحد فقط، بل تجاوزه ليصل إلى عقوبات أكثر شدة، فقد نص قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 في مادته 14 على أنه " يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية".

إذ نظرا لشدة الخطر الحاذق على الأراضي الفلاحية والتي زحف عليها الاسمنت لا سيما في الأراضي الفلاحية أو التي لها وجهة فلاحية، ونظرا للهدف الذي أتى من أجله هذا القانون

والمتمثل في تحقيق الأمن الغذائي للبلاد، فقد نص المشرع من خلال القانون على عقوبات رادعة لمرتكب جريمة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي المصنفة فلاحية أو ذات طابع فلاحي.

¹ المادة 29: " يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية ... "

لقد نص المشرع في المادة 87 من القانون 16/08 والمذكور آنفا على أنه: " يعاقب بالحبس من 01 إلى 05 سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار (100000 دج) إلى خمس مائة ألف دينار (500000 دج) كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون".

ويظهر من هذا النص أن الجريمة تشكل جنحة ويعاقب عليها بالحبس والغرامة، وهي تقوم في حق كل من قام بفعل يتمثل في تغيير وجهة الأراضي المصنفة أنها فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، وقد أشار المشرع في المادة 13 من نفس القانون على أن كفاءات تمييز وتصنيف الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية عن طريق التنظيم، وذلك من دون الإخلال بالأحكام الأخرى المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية خاصة المادتين 36 و 37 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

ويطرح التساؤل عن كيفية قيام فعل تغيير وجهة الأرض من فلاحية أو ذات وجهة فلاحية إلى خلاف ذلك أي إلى أرض موجهة للبناء، في رأي الأستاذ فاضل خمار يتم ذلك بطريقتين:¹

الأولى تتمثل في الفعل المادي وهو القيام بالبناء على الأرض الفلاحية، والثاني وهو القيام بالتصرف في الأرض وهذا من خلال بيعها أو هبتها وهذا التصرف من شأنه أن يؤدي إلى تشكيل مساحات صغيرة لا تصلح أن تكون مستثمرة فلاحية، وإلى ذلك أشار المشرع من خلال المادة 22 إذ جاء فيها: " يجب ألا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية " ومن جهة أخرى جاء في المادة 23 على أنه " يمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة 08 من هذا القانون ".

وفي ذات الصدد قد جاء المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية محمدا المساحة المرجعية لكل عملية تجزئة أرض فلاحية، وقد صنف المشرع من خلال هذا المرسوم الأراضي الفلاحية حسب درجة أهميتها، كما أوجب المشرع أيضا على الموثقين والمحافظين العقاريين المكلفين بتحرير وثائق عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية أو تحويل الملكية العقارية أن يسهروا على مطابقة تلك العمليات لأحكام المرسوم المذكور.

¹ الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، السنة 2015، ط/ الخامسة، ص200.

وهكذا بعد إثبات واقعة تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية بواسطة الاستعانة بمحضر قضائي، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاً بمديره الولائي أو مدير أملاك الدولة تقديم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني ضد المستثمر صاحب الامتياز الذي ارتكب هذا الفعل، وذلك طبقاً لأحكام المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية وكذا الأحكام القانونية ذات الصلة

والجدير بالتنويه في هذا المقام إلى أنه تقوم الجريمة حتى في حق الشخص المعنوي كما أشارت إلى ذلك المادة 89 من نفس القانون بقولها " يمكن أن يكون الشخص المعنوي مسؤولاً جزائياً عن الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون وفقاً لأحكام المادة 51 مكرر من قانون العقوبات، وتكون العقوبة هي الغرامة التي لا تقل عن أربع (4) مرات عن الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي المنصوص عليها بالمادتين 87 و 88 أعلاه".

وبالتالي فإن المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي تكون مسؤولة جزائياً عن التصرفات التي قد تصدر عنها، والتي نص عليها المشرع في المادتين 87 و 88 من قانون التوجيه الفلاحي.¹ وينطبق نفس الحكم على الأشخاص المعنوية الذين تبرم معهم المستثمرة الفلاحية عقود شراكة والذي نص عليهم المشرع في المادة 21 من القانون 03/10.

¹ بالإضافة إلى تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية والتي نص عليها المشرع في المادة 87، نصت المادة 88 من نفس القانون على تعرية الأراضي الرعوية، بحيث جاء فيها: " يعاقب بالحبس من شهر (1) إلى (6) أشهر وبغرامة من مائة وخمسين ألف دينار (150000 دج) إلى خمس مائة ألف دينار (500000 دج) كل من يقوم بتعرية أراضي الرعي ونزع الأغشية الحلقاوية والنباتية خلافاً لأحكام المادة 28 من هذا القانون".

ناهيك عن العقوبات التكميلية المنصوص عليها في المادة 18 من قانون العمال وفي حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون. " إلا أننا لن نتعرض إلى هذه الجريمة كون أن الأراضي ذات الطبيعة الرعوية لا تندرج ضمن نطاق تطبيق القانون 03/10 ونظام الامتياز الذي جاء به المشرع من خلاله.

الخاتمة

تكشف لنا القراءة المتأنية لتجربة المشرع الجزائري مع العقار الفلاحي، أن هذا الأخير كان في معظم مراحل تطوره رهين أبعاد سياسية أكثر منها اقتصادية، وتتجلى لنا هذه الأبعاد في سعي الدولة الحثيث لإصلاح الفلاحة من خلال خصخصة العقار المدولن وإعترافها بإمكانية تملك الخواص للأراضي وبالموازاة جمدت السلطة قانون الثورة الزراعية نتيجة عجزها عن تحولها إلى ثورة خضراء وهذا من خلال القانون 19/87، الذي منح للمستثمرات الفلاحية الاستقلالية في مجال الإنتاج وتوزيع المنتجات، وقد سعت الدولة من خلال هذا القانون إلى إعادة الاعتبار لمفهوم العمل الفلاحي من منطلق الربح والمردودية.

ومع تبني برنامج التعديل الهيكلي تأثر القطاع الفلاحي بعدوى الخصخصة حيث أعدت السلطة قانون لبيع وإيجار الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، ورمى هذا المشروع إلى تسوية أزمة العقار الفلاحي التي حسب الأستاذ الجيلالي عجة هي أزمة ملكية أكثر منها أزمة إنتاج وكأن السبب الرئيسي لتدهور الإنتاج والإنتاجية لا يعود إلى ظروف مناخية أو بيئية أو بشرية بقدر ما يعود إلى ملكية الدولة لهذا العقار،¹ هاته الملكية التي لم تشجع الفلاحين على استغلال الأراضي أحسن استغلال.

وبناء على هذه الحجة بادرت سلطة التعديل إلى اقتراح مشروع قانون بيع أو إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بهدف خصخصة العقار الفلاحي المملوك للدولة والمتكون أساسا من الوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية المنشأة بموجب القانون 19/87 لكن هذا الاقتراح لم ينل رضا باقي الشركاء الفلاحين ومنظمات الأسرة الثورية التي رأت فيه مساس بقديسية الأرض المحررة بدماء الشهداء الأبرار،² وأمام هذه الاعتراضات قامت سلطة التعديل الهيكلي بتجميد هذا المشروع إلى حين إزالة هذه المعوقات، وبالمقابل وسعت من استعمال تقنية الامتياز كأداة للاستصلاح الفلاحي وأنشأت من جهة أخرى ديوان للإصلاح الفلاحي الذي يعد إدارة محترفة مكلفة بتنمية المؤسسة الفلاحية أيا كان نوعها خاصة كانت أو عامة وليس مجرد هيئة بيروقراطية لتسيير التراث العقاري الفلاحي المملوك للدولة.

¹ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 279.

² تم هذا الاقتراح استجابة لمطالبات صندوق النقد الدولي التي تهدف إلى تطبيق الخصخصة من خلال بيع الأملاك الوطنية، لكن هذا الإجراء (بيع الأراضي الفلاحية) اسطدم بممثلي الشعب في المجلس الشعبي الوطني أثناء مناقشة برلمانية في أوت 1997 إذ رفضت معظم الأحزاب السياسية عملية بيع الأراضي الفلاحية واعتبارها مساسا بالمبادئ الوطنية (بدلا من حق الانتفاع الدائم).

ومع ارتفاع الاحتياطات المالية للدولة وانخفاض المديونية خصصت الدولة ما يقارب 520 مليون دينار لدعم المشاريع الفلاحية وإنشاء صندوق وطني لضبط وتنمية الفلاحة، إلا أن نتائج هذا البذخ كان عكس التوقعات فقد كانت ضعيفة وذلك بسبب عامل طبيعي ألا وهو تقلبات المناخ وعامل اقتصادي وإجتماعي وهو الذهنيات التي تفضل المضاربة على العمل المنتج.¹

وهكذا لم يتمكن هذا المخطط من تحقيق التنمية المرجوة الأمر الذي جعل الدولة تتجه إلى أسلوب الامتياز كوسيلة في استغلال المساحات العقارية التي كانت خاضعة لنظام الانتفاع الدائم، مع الحفاظ في المقابل على نظام المستثمرات الفلاحية في تجسيده.

ومن خلال دراستنا لموضوع الامتياز انتهينا إلى أن هذا القانون قد تكفل بالمبادئ الأساسية التي تحكم الإطار التنظيمي للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، والمتمثلة في إبقاء الأراضي ملكا للدولة مع تكريس أسلوب الامتياز كنمط حصري وأوحد في استغلال الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة والذي أتى كما أسلفنا كبديل لحق الانتفاع الدائم، بعد تحويل هذا الأخير إلى حق امتياز مؤقت قابل للتنازل والتوريث والحجز عليه.

وفي كل الأحوال فإن عقد الامتياز الصادر عن إدارة أملاك الدولة بعد إمضاء دفتر الشروط بين المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز، والذي يمنح له حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية² حدد وعأوها قانون المالية لسنة 2010، تختلف باختلاف القدرات والإمكانات التي تتمتع بها الأراضي الفلاحية المستغلة وفقا لأصنافها وكذا موقعها.

ويتم استغلال هذه الأراضي في شكل مستثمرات فلاحية تكون إما جماعية أو فردية، وتخضع للنظام القانوني للشركات المدنية ذات الأشخاص التي نظمها المشرع في المواد 416 وما يليها من القانون المدني، مع بعض الخصوصيات التي تتمتع بها المستثمرة الفلاحية وتميزها عن الشركات المدنية، ونقصد بذلك مبدأى ازدواجية الصفة والباب المفتوح.

وما يلاحظ أيضا من خلال هذا القانون، أن المشرع لم يجعل من تطبيق مبدأ تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، إلا للأشخاص الحائزين على عقود رسمية مسجلة ومشهرة لدى المحافظة العقارية، أو الحائزين على قرارات من الوالي، والمطالبين بإيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال ثمانية عشرة شهرا من تاريخ نشر القانون

¹ عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 298.

² انظر المادة 04 من القانون 03/10.

في الجريدة الرسمية تحت طائلة إسقاط حقوقهم وذلك قصد دراستها، من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو من طرف اللجنة الولائية في حالة ما إذا تضمنت الملفات المودعة نقائص أو وثائق مشكوك فيها.¹

وبهذا يمكن القول أن أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة، لا يستفيدون من حق الامتياز بقوة القانون، على أساس أن حقوق هؤلاء ليست حقوقاً عينية عقارية بسبب عدم إتمام إجراءات الشهر أمام المحافظة العقارية.

فإذا كان الأمر كذلك، فلماذا أعطى المشرع إمكانية الاستفادة من حق الامتياز لصاحب القرار الولائي، ولم يعطيه لصاحب العقد الرسمي الغير مشهر؟، مع العلم أن الحق الذي يترتب عن قرار الوالي هو حق شخصي وليس بحق عيني عقاري كما أشار إليه المشرع من خلال المادتين 05 و 09 من القانون 03/10، فهذا الحكم غير صائب، من ما يدل على عدم مصداقية هذا القانون تجاه أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة، فكان بالأحرى على المشرع أن يراعي وضعية هؤلاء أثناء دراسة مشروع أحكام القانون 03/10، تفادياً للنزاعات التي قد يتم رفعها أمام الجهات القضائية، دفاعاً عن حقوقهم المكتسبة بطريقة قانونية ومشروعة، سواء ضد الدولة ممثلة بوزارة المالية، أو ضد المتنازل الذي قد يتمسك بالحق العيني ما دامت أن الحقوق العينية لم تنتقل بعد من ذمته إلى ذمة المتنازل إليه لعدم إكمال إجراء الشهر العيني، هذا من جهة. ومن جهة أخرى، أن يلتزم أصحاب القرارات الولائية على إتمام الإجراءات الإدارية للحصول على العقد الإداري المشهر، ومن تم تحويل الحق العيني العقاري المترتب عن هذا الأخير إلى حق امتياز، حتى تكون الأمور قانونية وأكثر وضوحاً.

كما يمكن القول أن مبدأ تحويل الحق العيني العقاري الدائم إلى حق عيني عقاري مؤقت، والذي أتى به المشرع كحل أنسب لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة، أنه حمل في طياته بعض السلبيات التي ستؤثر لا محالاً من الناحية العملية على استغلال الأراضي الفلاحية، خصوصاً وأن القانون 03/10 قد منح للمستثمر صاحب الامتياز، حق الاستغلال على الأراضي الفلاحية لمدة محدودة.

فبعدما كان يتمتع بحق انتفاع دائم، أصبح هذا الحق مؤقتاً، مما يبين بأن الدولة لها كامل السلطة في تحديد مدة العقد بإرادتها المنفردة، وبإنزال حق عيني عقاري، دائم مكرس بموجب عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، إلى حق مؤقت، يكون المشرع بهذا التصرف قد انتهك مبدأ الحق المكتسب، وبعدم احترام هذا المبدأ تصبح العملية وكأنها إجراء تأمين مستتر، مما يجعلنا نتساءل عن مدى

¹ أنظر المادة 30 من القانون 03/10.

دستورية القانون 03/10. كما قد يؤدي ذلك إلى انفصال الفلاح عن الأرض التي لم يعد يعتبرها ملكا له، وبالتالي لن تعود له أي رغبة في رفع منتوجها أو الاعتناء بها.¹

ثم إن إبقاء الدولة على ملكية الأراضي، دون التنازل عنها، سيؤدي بالكثير من المستثمرين أصحاب الامتياز إلى التحايل والتقاعس عن خدمة هذه الأراضي، مادام أنهم باقون عليها بصفة مؤقتة، ولا يمكن لهم بأية حال طلب تملكها، عكس ما هو معمول به من خلال المرسوم التنفيذي رقم 483/97، الذي يمنح بموجبه المشرع بعد التأكد من الانجاز الفعلي لبرنامج الاستصلاح الحق في تملك الأرض الفلاحية المستصلحة.

وبالتالي كان على المشرع أن يكون أكثر جرأة وذلك بالإفصاح عن إمكانية حوصصة هذه الأراضي الفلاحية، وهذا بالتنازل عن حق الرقبة، على الأقل إلى الذين أفنوا بأعمارهم ومجهوداتهم في خدمة هذه الأراضي ظنا منهم أنهم مالكين لحق دائم قد ارتقى بهم إلى صفة المالك للأرض من خلال الخصائص التي كان يتمتع بها، مع تفعيل الحماية القانونية للأراضي الفلاحية بالنص على رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والردع في حالة التلاعب بها، والتدخل بأجهزتها في أي وقت لتوقيع الجزاء المناسب.²

فالإشكال لا يكمن في أسلوب استغلال الأراضي الفلاحية كما يرى المشرع، وإنما في تعزيز طرق الرقابة والردع في حالة التلاعب بالعقار الفلاحي الذي يعد الركيزة الأساسية للاقتصاد الوطني.³

ولهذا لا نتفق مع رأي المشرع في أن يكون جزاء الفئة التي وفّت بكافة التزاماتها في ظل القانون 19/87، هو إسقاط حقها شأها في ذلك شأن الفئة التي تخلت عن خدمة الأرض في حالة عدم إيداعها ملفات التحويل أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فكان على الأقل أن يميز بين الذي استغل الأراضي أحسن استغلال، وبين الذي أهملها، بحيث يملك الفئة الأولى هذه الأراضي الفلاحية بالتنازل عنها من طرف الدولة، أو على الأقل أن يبقى القانون 19/87 ساري المفعول بالنسبة لهذه الفئة التي بينت على أرض الميدان بأنها تستحق كل التقدير والتشجيع وليس تحويل حقها العيني العقاري الدائم إلى حق مؤقت.

¹ زهير عماري، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات لتطوره، مقال منشور بمجلة أبحاث اقتصادية العدد 13، السنة 2013، ص 10.

² كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 237.

³ إذ أن الإشكال لم يكن في نظام الانتفاع الدائم وإنما في طرق الرقابة الممارسة، والتي لم تكن ناجعة بما فيه الكفاية، وكذلك الأمر بالنسبة لباقي الأراضي فيالرجوع إلى أحكام المادة 48 وما يليها من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 فقد نص المشرع فيه على أحكام رادعة في حال عدم استغلال العقارات الفلاحية وتركها بورا تصل إلى إيجار أو بيع الأراضي بما فيها الأراضي المملوكة ملكية خاصة، إلا أن هذه المواد لم ترى النور في المجال العملي إلى غاية كتابة هذه الأسطر جراء التلاعبات التي شهدتها الأملاك الفلاحية.

أما الفئة الثانية فنطبق عليها أحكام القانون الجديد، وبهذا يكون لدينا أسلوبين في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الوطن الخاصة. أسلوب منح حق الانتفاع الدائم الذي يبقى للفئة الأولى، وأسلوب منح حق الامتياز الذي يكون للفئة الثانية، وبالنتيجة نعمل على كسب ثقة الفلاح من جهة، وزرع روح المبادرة الإيجابية في أوساط الفئة الثانية من جهة أخرى.

فالتراجع الذي تنتهجه الدولة في كل مرة من خلال منحها لأراضيها الفلاحية بأساليب متنوعة، سيؤدي حتما إلى زعزعة الثقة في نفوس الفلاحين، والتشكيك في القيمة القانونية للعقود التي يجوزتهم فلطالما منحت الدولة أراضيها الفلاحية بأساليب متغيرة، من حق انتفاع غير محدد المدة بموجب النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي، إلى حق انتفاع مؤبد بموجب قانون الثورة الزراعية، ثم إلى حق الانتفاع الدائم بموجب القانون 19/87، وأخيرا إلى حق امتياز مؤقت بمقتضى القانون 03/10.

فإلى متى سيبقى المشرع يصدر قوانين ارتجالية، بحيث كل ما وقع في ورطة، يلغي قانون ويأتي بقانون آخر، دون الأخذ بعين الاعتبار الجهود المقدمة من طرف الفلاحين الأوفياء للأرض الفلاحية، فكان من المفروض منح هؤلاء أراضي فلاحية أخرى بغرض تكوين مزارع كبرى، مع الدعم في حالة وجود مشاكل قاعدية، خصوصا وأن التجارب الغربية أثبتت بأن الزراعة لا تنجح إلا في المزارع الكبرى.¹

كما نلاحظ من خلال تصفحنا لأحكام القانون الجديد أنه لم يعالج المشكل الأساسي الذي تضمنه النص القديم، والذي يتمثل في عدم انسجام أصحاب المجموعات الاستثمارية فيما بينهم، بل أقر ذلك وثبته في أحكامه.

كما نلاحظ من جانب آخر أن القانون الجديد يتناقض مع ما جاء به المشرع من خلال قانون الاستثمار، الذي لا يفرق فيه بين المستثمر الجزائري والأجنبي، وهي أحد الشروط الثابتة التي لا تتسامح معها المنظمة العالمية للتجارة، التي ترمي الجزائر إلى أن تكون عضوا فيها، حيث لا يمكن للجزائر أن تعارض رغبة الأجانب للاستثمار في المجال الفلاحي، باعتبار أنها قد صادقت على لوائح منظمة التجارة العالمية التي تنص بالدرجة الأولى على وجوب المساواة بين المستثمر الوطني والأجنبي وأبرمت اتفاقيات ثنائية مع الإتحاد الأوروبي في هذا الخصوص، كما أن افتقار الفلاحين لخبرة ولوج الأسواق الخارجية تحفز الأجانب على الاستثمار في هذا المجال لتوفرهم على الخبرة اللازمة، باعتبار أن الاستثمار الفلاحي لا يمكنه شغل سوى 2.5 مليون هكتار من أصل 47 مليون هكتار من الأراضي،

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 238.

وبالتالي لا بد من إنشاء مؤسسة تضبط العلاقة بين مالك الأرض والمستأجر، بسبب وجود فراغات قانونية قبل اللجوء إلى المستثمر الأجنبي حتى تتمكن الدولة من فتح مجال الاستثمار في العقار الفلاحي عن طريق الشراكة.¹

على العموم، ومهما قيل عن هذا القانون، فلا يمكن أن نتجاهل بعض المبادئ التي أتى بها من أجل تدارك العيوب والإشكالات التي خلفها القانون 19/87، نذكر منها بصفة أساسية:

● الإبقاء على استمرارية نفس الأشخاص المستغلين للمستثمرات الفلاحية مع إقصاء الأشخاص الذين حازوا أو أجروا معاملات على الأراضي الفلاحية خرقاً لأحكام القانون 19/87.²

● انتهاج أسلوب الرقابة السابقة قبل منح عقد الامتياز بدراسة ملفات المنح والتحويل، والرقابة اللاحقة بعد منحه والمتمثلة في المراقبة الميدانية التي يقوم بها أعوان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.³

● قيام مديرية أملاك الدولة بالفسخ الإداري لعقد الامتياز بعد إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته وبالتالي فهو يكشف الآلاف من عمليات تحويل للأراضي الفلاحية عن طبيعتها لكن بشرط أن يشمل هذا الإجراء جميع المستفيدين دون استثناء.

● الحث على مبدأ تجميع الأراضي الفلاحية قصد تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها 10 أضعاف المساحة المرجعية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 490/97، والذي من شأنه أن يعمل على التكامل في إطار تحسين الهياكل الزراعية.

● إمكانية إبرام عقود شراكة بهدف تحقيق النجاعة الاقتصادية وجلب رؤوس الأموال الضرورية التي من شأنها تعزيز الاستثمار الفلاحي.

وبقصد تحسين شروط تمويل النشاط الفلاحي، يخول عقد الامتياز أيضاً لصاحبه حق تقديم رهون لدى المؤسسات المالية المتخصصة من أجل الحصول على الائتمان المصرفي الضروري والذي لم يكن ممكناً من قبل، مما يساهم في تحديث القطاع الزراعي وتطويره.

كما يمكن هذا القانون الدولة من تحصيل الإيجارات في شكل عوائد ومن ثم استخدامها لتعزيز سياستها الزراعية المنتهجة.¹

¹ زهير عماري، المرجع السابق، ص 14.

² أنظر المادة 07 من القانون 03/10.

³ من الناحية العملية بدأت الإدارة تقوم بمراقبة الأراضي الفلاحية إن كانت مستغلة فعلاً من شاغليها وكذا بدأت تسحب الأراضي من الفلاحين الذين لم يودعوا ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز.

وبالرغم من كل هذا إلا أن حق الامتياز الذي أتى كبديل عن حق الانتفاع الدائم، لتفادي الإشكالات التي طرحها القانون 19/87، سيخلق مشاكل أخرى، لأن القانون الذي كرسه لم يبين على دراسة قانونية كافية، لذلك نخرج منها ببعض التوصيات التالية:

- حل إشكالية مصير أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة في أقرب الآجال الممكنة وهذا بإعطاء الأولوية لهم في دراسة ملفاتهم أمام اللجنة الولائية.

- حل إشكالية الحقوق المكرسة بموجب عقود عرفية، إما بتطبيق أحكام الالتصاق المنصوص عليه في القانون المدني، وذلك عن طريق تعويض صاحب العقد العرفي عن تلك الأغراس التي أقامها في ملك الغير، وفي المقابل معاقبة المستفيد الأصلي على هذا 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.

القيام بإنشاء هيئات متخصصة في العقار الفلاحي على مستوى كل بلدية، مهمتها النظر في المنازعات المتعلقة بالمستثمرين الفلاحين.

- تحفيز البنوك على الدعم المالي، الذي يساهم في تنمية القطاع الفلاحي.
- اللجوء إلى دورات تكوينية في مجال تقنيات الزراعة الحديثة من طرف أهل الخبرة والتخصص.
- الدعم في حالة وجود مشاكل قاعدية، من ناحية السقي، التسويق، الإنتاج... الخ.
- تفعيل الرقابة على أرض الميدان بكل شفافية، وعدم جعلها مجرد حبر على الورق، ولذا لا بد من تدعيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل الوسائل المالية والبشرية، قصد التحكم بالمهام المسندة إليه على أكمل وجه.
- الحد من إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وادماجها ضمن القطاع العمراني.²
- العمل على أن تكون القوانين مبنية على دراسة قانونية، بتقييم الأوضاع من كل جانب، مع ضرورة الأخذ بعين الاعتبار تقييد المشرع بالضمان الدستوري للحقوق المكتسبة، وعدم المساس بها إلا إذا كان ذلك مشروعا لها تماشيا مع ما تقتضيه المنفعة العامة، وحفظ النظام العام.

¹ زهير عماري، المرجع السابق، ص 15.

² كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 240.

- تعزيز ثقة المستثمر صاحب الامتياز بالأرض، من خلال العقود التي تمنحها الدولة على أراضيها، كأن تعتمد إلى تأجير الأراضي الفلاحية مثلا، فهذا قد يعطي للمستثمرين شعورا بأن لهم حق في الأرض التي يستغلونها، فيكون ذلك عاملا هاما من عوامل الاستقرار والطمأنينة وضمان المستقبل، بحيث سيدلون أقصى جهودهم لتحقيق أقصى ربح، كما أن صيغة الكراء بالمناولة عبر إتاحة الإمكانية القانونية للمستفيدين من إبرام عقود كراء لصالح أطراف أخرى مهتمة بالاستغلال الإنتاجي في الزراعة، ويكون ذلك عبر إعادة الاعتبار لصيغ الشراكة في الاستغلال الزراعي كالمساقاة والمزارعة. وهذا يسمح بالحد من صعوبات والعوائق القائمة حاليا في وجه المبادرة الإنتاجية بسبب الإشكالية العقارية وضيق الفرص التي تتيحها الأوضاع القانونية في القطاع التابع للدولة.¹

- كما لا يفوتنا أن ننوه إلى أن كل من له صلة بتفسير النصوص القانونية وتطبيقها من شراح وقضاة ودارسين في انتظار تدخل المشرع لإثراء الأحكام المتعلقة بالمنازعات الناشئة في إطار هذا النوع المبتكر من الاستغلال الفلاحي.

وفي النهاية يمكن القول بأن المشرع جاء بنظام جديد في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة حاكى به نظام الامتياز على المرافق العامة، من حيث أن كل منهما عقد محدد المدة ويمتاز بدفتر الشروط، كما أننا نلمس في كلاهما امتيازات الإدارة المانحة بصورة كبيرة، في حين أن الامتياز في هذا المجال يختلف في كون أنه يشهر ولا يتضمن دفعا للرسوم من المستفيدين، ومن جهة أخرى أعطاه بعض مزايا الإيجار المدني طويل المدة، غير أنه يتعد عنه في كون أن الحق العيني الناتج عن عقد الامتياز يمكن الحجز عليه ورهنه وكذا توريثه. وعليه فإن الامتياز في هذا المجال له طبيعة خاصة.

كما أن تبنى نظام الامتياز سواء عبر مبدأ تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت، أو منحه بصفة أصلية قصد ضمان الاستغلال الأنجع للأراضي الفلاحية التابعة للدولة وبلوغه الغايات المرجوة منه في تحقيق الأمن الغذائي لبلادنا ليس بالحل الصائب، خصوصا وأن ازدهار الفلاحة في بلادنا لا يقوم إلا على معالجة جيدة للقوانين المنظمة لهذا القطاع. آخذين بعين الاعتبار نظرة الفلاح للأرض المستغلة.

لقد نصت المادة 418 من القانون المدني الجزائري على أنه: " يجب أن يكون عقد الشركة مكتوبا وإلا كان باطلا، وكذلك يكون باطل كل ما يدخل على العقد من تعديلات إذا لم يكن له نفس الشكل الذي يكتسبه العقد...."، ويلاحظ أن المادة 11 من

¹ زهير عماري، المرجع السابق، ص 17.

قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 في فقرتها الثانية نصت على أن تنظيما لاحقا سوف يحدد كيفية تكوين الجماعات والمستثمرات، لكن لم يصدر أي تنظيم يحدد ذلك، بينما نصت المادة 12 من نفس القانون على أن المعنيين يقدمون عقدا تصريحا بتكوين جماعة بمبادرة منهم وهذا العقد يمكن اعتباره عقد عرفي فيما بينهم لحين تسليمهم العقد الإداري مما يعني أن المستثمرات الفلاحية يطبق عليها نظام الشركة المدنية للأشخاص دون أن تكون شركات حقيقية، ذلك أن القانون الأساسي للمستثمرات الفلاحية والقواعد التنظيمية التي كان من المفروض أن تحكمها لم ترى النور، كما أن القواعد العامة للقانون المدني لا يمكن وحدها أن تكون كافية لتسييرها فالمستثمرات الفلاحية تختلف في بعض خصائصها عن شركات الأشخاص.¹

يتضح من ما سبق أن المستثمرة الفلاحية لا تعد شركة أشخاص مدنية بذلك المعنى الوارد في المادة 416 من القانون المدني وما بعدها، بل لها خصوصيات كالصفة المزدوجة في الشريك ولكل شريك حصة واحدة يقابلها صوت واحد ومبدأ الباب المفتوح، ولا تخضع لعملية التصفية في حالة انحلالها.²

¹ أنظر ص 45 من أطروحتنا هذه.

² إن شرح مبدأ ازدواجية الصفة والباب المفتوح يقتضي التطرق إلى بعض الصفات التي تميز المستثمرة الفلاحية بما فيها التزامات المستفيد، كتقديم الحصص العينية والمشاركة في أشغال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة ويقتضي الحديث عن "الباب المفتوح" التطرق إلى التنازل عن الحصة وانتقالها إلى الورثة وهذا ما سنتطرق له لاحقا.

ولا بد من التوضيح أن ما ورد في المادة 37 هو استثناء من المبدأ والشروط المذكورة وإنه لم يطبق على هذا الأساس في الواقع، لأن كثيرا من الأراضي الكائنة بمناطق خصبة وغير معزولة منحت بشكل مستثمرات فردية ولأشخاص لم تتوفر فيهم الشروط التي حددها المشرع، كما يلاحظ أن المستثمرات التي نجحت أكثر هي المستثمرات الفلاحية الجماعية لأنها الأكثر مطابقة للذهنية الريفية في بلادنا.

والملاحظ هنا أن المشرع الجزائري أراد حماية العقار الفلاحي عن طريق عقد الإمتياز، الذي أثبت عدم جدواه، خاصة أنه طبق منذ 1997. غير أن الإشكال في إعتقادي لا يكمن في إستغلال الأراضي، وإنما في تعزيز طرق الرقابة والردع في حالة التلاعب بالعقار خاصة منه الفلاحي الذي يعتبر الركيزة الأساسية في الإقتصاد الوطني.

إذ أن المشكل لم يكن في الإنتفاع الدائم الذي جاء بما القانون 87/19، وإنما في طرق الرقابة التي لم تكن ناجعة بالشكل الكافي. فمثلا بالرجوع إلى المادة 48 وما يليها من قانون التوجيه الفلاحي، إذ أعطى فيها المشرع حولا ردية في حالة عدم إستغلال الأراضي وتركها بورا، تصل إلى غاية تأجير الأراضي أو بيعها بما فيها الأراضي المملوكة ملكية خاصة، إلا أن هذه المواد لم ترى النور إلى غاية اليوم نتيجة التلاعب التي عرفها العقار الفلاحي.

وعليه يمكن القول أن الاستفادة تكون لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، الذين يجوزون عقودا رسمية مشهورة أو قرارات ولائية طبقا للمادة 5 من القانون 03-10، وبالتالي لا يمكن للدولة أن تمنح لأصحاب العقود الرسمية الغير المشهورة وكذا أصحاب العقود العرفية حق الامتياز على أراضيها الفلاحية،

ويعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ ومحصص متساوية إذا تعلق الأمر بمستثمر فلاحية جماعية، وليس باسم جميع أعضاء المستثمر المكونين لها كما كان معمولا به في ظل القانون السابق، ونظن أن المشرع بهذا الإجراء المتخذ قد أصاب في ذلك، لأن هذا من شأنه أن يسهل في المعاملات التي يمكن أن يتخذها أي عضو دون أن يؤثر على العضو الآخر، ومثال ذلك إمكانيته في إبرام عقد شراكة.

أما في حالة ورثة المستفيد، فإنه يتم إعداد عقد امتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة، لأن حصة مورثهم هي حصة مشاعة داخل المستثمر الفلاحية، حسب نص المادة 9 من القانون 19/87 " تستغل الأراضي جماعيا وعلى الشيوخ حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركة بصفة حرة " ونص المادة 12 منه "....بمارسون عليها حقهم في الانتفاع الدائم على الشيوخ ومحصص متساوية...."، ولهذا كان العقد واحدا وباسم كل الورثة بما فيهم الوكيل عنهم.

تعرض إليه عند تعريف الامتياز في المادة الرابعة منه والتي تنص على ما يلي : " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية " وما يمكن قوله حول ذلك أن المشرع الجزائري كان عليه إدراج شرط الجنسية الجزائرية ضمن شروط الامتياز وليس ضمن التعريف، لأن اشتراط الجنسية الجزائرية في صاحب الامتياز يدخل في نطاق الشروط ولا علاقة له مع تعريف الامتياز وما يمكن ملاحظته على النصوص القانونية المتعلقة باستغلال العقارات الفلاحية نجدها تشترط دوما أن يكون المستغل من جنسية جزائرية، و ذلك ربما راجع إلى النزعة الوطنية التي ورثها الجزائريون من الفترة الاستعمارية، وكذا لحماية العقار الفلاحي لما له من أهمية إستراتيجية في الاقتصاد الوطني، كما أنه يعد الركيزة الأساسية لضمان الاكتفاء الذاتي.

ما يمكن استنتاجه مما سبق أن المشرع حدد من خلال نص المادة 05 من القانون 03/10، الأشخاص الذين يمكن لهم الاستفادة من حق الامتياز، فإذا كان مبدأ تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لا يتعارض تنفيذه مع أصحاب المحررات الرسمية

على أساس أن الحقوق العينية العقارية لا تثبت إلا بموجب عقد خضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، تطبيقا لنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90.

فإذا كان الأمر كذلك، فعلى أي أساس يمنح حق الامتياز إلى أصحاب القرارات الولائية دون هؤلاء، خصوصا إذا علمنا أن الحقوق التي تترتب عن كل من قرار الوالي أو العقد الرسمي الغير مشهر والعقد العرفي هي واحدة، تتمثل في حقوق شخصية لا غير.²

المشهرة على اعتبار أن هؤلاء يمكن لهم إثبات حقوقهم العينية العقارية، فإن أصحاب القرارات الولائية لا يملكون حقوقاً عينية عقارية حتى يمكن لهم الاستفادة من حق الامتياز مباشرة، فالمرجع بهذا يكون قد أخطأ في صياغة نص المادة 09 من نفس القانون، والتي تلزم كليهما بإيداع ملفاتهم قصد تحويل حقوقهم العقارية خلال الآجال القانونية الممنوحة في نص المادة 30 من القانون.¹

كما توصلنا إلى أن أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة، لم يكونوا محل اعتبار في صلب القانون 03/10، بالرغم من أن هذا الأخير قد نص على إمكانية منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة والتابعة للأموال الخاصة للدولة للأشخاص المذكورين في نص المادة 17 منه والتي لم تتضمن هؤلاء.

فإذا كانت هذه الأراضي تمنح بالأولوية² حسب نص المادة 17 أعلاه، إلى المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، وفي غياب هؤلاء تمنح إلى المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراهم، وفي غياب هؤلاء يتقدم الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرات الفلاحية وعصرنتها، فأين مكانة أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة ضمن نص المادة 17 أعلاه؟

لذا كان على الأقل أن تحض هذه الفئة باهتمام المشرع كالنص على مرتبة لها ضمن الأشخاص المذكورين في المادة أعلاه، أو أن تعمل على إصدار التعليمات الوزارية المشتركة بخصوص تسوية وضعية هؤلاء في أقرب الآجال للحد من النزاعات من جهة، ولطمأنة هؤلاء على مراكزهم القانونية من جهة أخرى.

ومن هنا يظهر التناقض الذي وقع فيه المشرع من خلال استعماله لمصطلح التوريث، لأن طبيعة المال المورث يختلف عن طبيعة حق الامتياز الذي يمنح لمدة محددة، أي أن طبيعة حق الممنوح على الأراضي الفلاحية، هو حق مؤقت وليس مؤبد، وبهذا كان على المشرع أن يستعمل مصطلح الانتقال إلى الخلف العام الذي يخلف السلف في ذمته المالية، لتفادي التناقض المطروح بين المصطلحين

¹ كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 45.

² يستفيد المجاهدون وذوي حقوق الشهداء من حق الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10، بالأولوية على الأشخاص المذكورين في صلب نص المادة 17 من القانون 03/10، استناداً إلى نص المادتين 45 و 46 من قانون المجاهد والشهيد، رقم 07/99، المؤرخ في 05/04/1999، ج.ر العدد 25 لسنة 1999، وأكد أيضاً على أولوية هؤلاء قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 15/11/2005، تحت رقم 020195، المجلة القضائية لمجلس الدولة، العدد 08، لسنة 2006، منشورات الساحل، الذي جاء في إحدى حيثياته " فئة المجاهدين وذوي حقوق الشهداء تستفيد من امتيازات استثنائية بحكم التشريع أو التنظيم كارتفاع بأراضي فلاحية".

وحتى يتمشى المصطلح مع مضمون المادة 25 من نفس القانون، والتي تبين بأنه في حالة الوفاة فإن الورثة ملزمون بالتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الذي كان يستغل الأراضي بموجب عقد الامتياز الذي مدته أربعون سنة قابلة للتجديد.

فالحقوق والواجبات التي تترتب عن عقد الامتياز، والتي يكتسبها الخلف بوفاة السلف، إنما تلقاها لكونه حل محل السلف، ويلزم للخلف بالعقد، لأن السلف كان ملزماً بها، وقد استخلفه في حقوقه وواجباته، وهذا هو أساس انصراف آثار العقد للخلف العام الذي أشار إليه المشرع في المادة 108 من القانون المدني،¹ وهذا ما قضى به المشرع في المادة 2/22 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، بنصها على أن الورثة يرثون المدة المتبقية من عقد الامتياز، وحتى في حالة التنازل عن هذا الحق من طرف الورثة لأحدهم أو إلى الغير حسب الشروط المحددة في القانون، فإنه لا يمكن أن تكون ممارسة حق الامتياز إلا في حدود المدة المتبقية منه.

نشير إلى أن المشرع من خلال القانون 03/10، نظم مسألة التعويض المستحق للمستثمر صاحب الامتياز سوى في حالات إنهاء عقد الامتياز المنصوص عليها في المادة 26 منه.

فهل للمستفيدين أو ورثتهم حق تعويض في حالة استرجاع الحقوق العينية العقارية من طرف الدولة بعد إسقاطها بموجب قرارات ولائية نتيجة عدم إيداع ملفات التحويل في الآجال القانونية إذا علمنا بأن هؤلاء في ظل القانون 19/87، قد أضافوا ما لا يمكن تجاهله في المستثمرة، فما مصير هذه الإضافات إلى جانب مجموع الأملاك المتنازل عنها على سبيل التمليك من طرف الدولة في ظل القانون السابق، والمنصوص عليها في المادة 07 منه ومفادها " تمنح الدولة للمنتجين الفلاحين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لزممة المستثمرة ما عدى الأرض، ويتم التنازل عن هذا الحق في الملكية بمقابل مالي، تكون الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها ملكاً للمنتجين. "

¹ ذكرها في المادة 29، وذلك عندما حدد حالات إخلال المستثمر بالتزاماته، غير أنه كان الأجدد بالمشرع أن يذكرها ضمن الالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر، وذلك في الفصل الرابع من نفس القانون. رغم هذا تبقى الإتاوة من بين أهم التزامات المستثمر وأيضاً من أهم حقوق الإدارة مانحة الامتياز. أنظر علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، المرجع السابق، ص 401

وبهذا ألا يستحق هؤلاء، تعويضا على تلك الأملاك المتنازل عنها التي هي في حكم القانون 19/87 ملكا خالصا لهم، خصوصا وأن المادة 30 من القانون 03/10،¹ أقرت بأنه في حالة عدم إيداع هؤلاء ملفاتهم أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الآجال القانونية، فإن إدارة أملاك الدولة تسترجع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية بكل الطرق القانونية، دون النص على ترتيب تعويض هؤلاء.

فالأملاك التي تم اكتسابها هؤلاء في إطار قانوني والتي لا يمكن فصلها عن الأراضي، هل تعد ملكا للدولة بمجرد عدم الامتثال لأحكام المادة 30 أعلاه، أم يعد تعسفا إذا تم نزع هذه الحقوق عن ملاكها دون أن يتم التعويض عنها؟.

وعلى اعتبار أن حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، لا يكون إلا بمقابل إتاوة سنوية، ولأن عقد الامتياز بمثابة عقد إيجار فلاحي حسب تكييف المشرع له من خلال نص المادة 29 من القانون 03/10، فإن عدم دفع مبلغ الإتاوة يجعل مديرية أملاك الدولة تقاضي المستفيدين أمام القاضي العقاري من أجل تحصيلها للإتاوة، استنادا لنص المادة 512 من القانون 09/08.

وتجب الإشارة في هذا الصدد إلى أن الممثل القانوني للمستثمرة الفلاحية الجماعية يكون مخلولا لتمثيل المستثمرة الفلاحية أمام القضاء، بصفتها طرف مدعي أو مدعيا عليه تبعا لأحكام المادة 427 من القانون المدني المعدل والمتمم، لأنه لا القانون 03/10 ولا مرسومه التنفيذي رقم 326/10 نصا على كيفية تعيين الممثل القانوني للمستثمرة الفلاحية الجماعية، وهذا الإغفال من لدن المشرع قد يسبب بعض الإشكالات،² إذ غالبا ما يتم ذلك بطريقة شفوية بين الأعضاء وهذا التعيين يعتبر مخالفا لأحكام المادة 427 من القانون المدني التي تنص على أن تعيين مدير الشركة المدنية يكون في عقد الشركة أو في عقد لاحق لتأسيسها .

¹ أنظر المادة 30 : يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورون في المادة 5 أعلاه ، أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا ، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، وبعد إعدارين متبايعين بفترة شهر واحد (1) يشتمها محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم S متخلين عن حقوقهم. وفي هذه الحالة ، تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية، الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها طبقا لأحكام هذا القانون.

² زروقي ليلي، المرجع السابق، ص104.

وفي الأخير نتمنى أن يتمكن المشرع أولا من تدعيم الإيجابيات التي جاء بها من خلال هذا النظام الجديد، وثانيا أن يوفق في معالجة كافة النقائص المسجلة، سواء ذكرناها في بحثنا هذا أو لم تتح لنا فرصة ذكرها، وكل هذا من اجل تحقيق الهدف الأسمى الذي تصبو إليه الدولة، ألا وهو تجسيد الرقي الاجتماعي والإقتصادي.

1	مقدمة
25	الباب الأول: تكوين الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.
26	الفصل الأول: مضمون الامتياز في مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.
26	المبحث الأول: ماهية الامتياز الفلاحي وفق القانون 03/10.
27	المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز.
27	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي.
27	أولاً: تعريف الامتياز وتمييزه عن باقي المفاهيم المجاورة له.
37	ثانياً: خصائص عقد الامتياز الفلاحي.
39	الفرع الثاني: نطاق تطبيق الامتياز في مجال العقار الفلاحي.
40	أولاً: نطاق تطبيق الامتياز في إطار قانون الاستصلاح.
41	ثانياً: نطاق تطبيق الامتياز في إطار القانون 03/10.
46	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية.
46	الفرع الأول: المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية.
46	أولاً: الآثار المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي.
51	ثانياً: مبدأ ازدواجية الصفة ومبدأ الباب المفتوح وأثرهما في تحديد الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية.
53	الفرع الثاني: أشكال المستثمرات الفلاحية.
54	أولاً: المستثمرات الفلاحية الجماعية.
58	ثانياً: المستثمرات الفلاحية الفردية.
59	المبحث الثاني: الأطراف المشاركون في عقد الامتياز.
60	المطلب الأول: المستفيدون من عقد الامتياز.
60	الفرع الأول: الأعضاء في المستثمرات الفلاحية.
60	أولاً: أصحاب المحررات المشهورة.
62	ثانياً: أصحاب القرارات الولائية.
63	الفرع الثاني: المستفيدون من حق الامتياز بصفة أصلية.
64	المطلب الثاني: الجهة المانحة لعقد الامتياز.
64	الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية واللجنة الولائية.

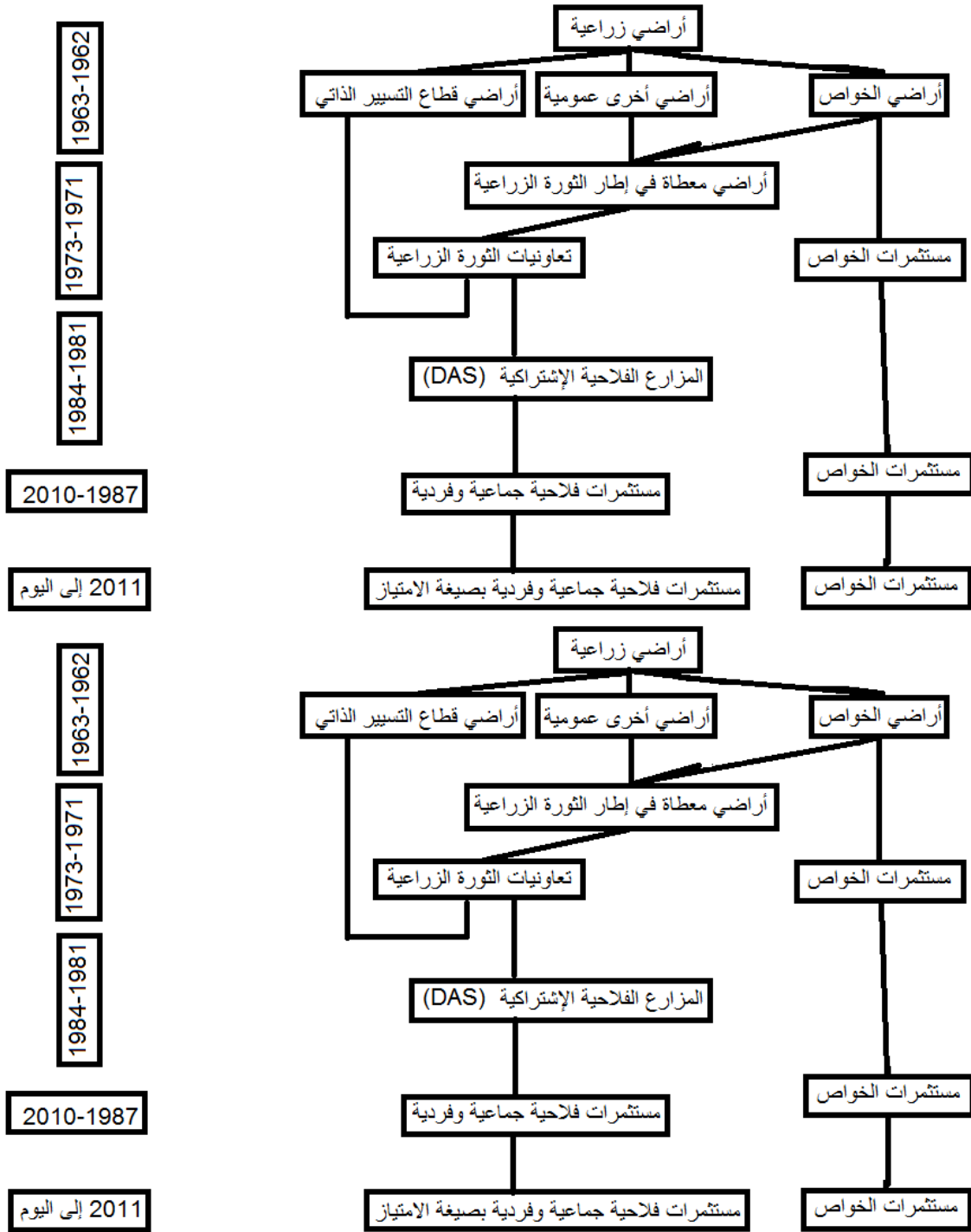
64	أولاً: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
70	ثانياً: اللجنة الولائية.
73	الفرع الثاني: إدارة أملاك الدولة.
73	أولاً: إصدار عقد الامتياز .
76	ثانياً: إمضاء عقد الامتياز .
81	الفصل الثاني: النظام القانوني للامتياز على ضوء القانون 03/10.
82	المبحث الأول: شروط إبرام عقد الإمتياز المنصب على إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
82	المطلب الأول: الشروط الموضوعية العامة لقيام عقد الامتياز المنصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
82	الفرع الأول: ركن الرضا.
89	الفرع الثاني: ركني المحل والسبب.
90	أولاً: ركن المحل.
94	ثانياً: ركن السبب.
95	المطلب الثاني: شرط الشكلية في عقد الامتياز المنصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
95	الفرع الأول: شروط عقد الإمتياز المنصب على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
95	أولاً: الأشخاص المختصون بتحرير عقد الامتياز الفلاحي.
98	ثانياً: وجوب مراعاة الأوضاع التي قررها القانون في تحرير عقد الامتياز الفلاحي.
104	الفرع الثاني: شرط التسجيل و الشهر .
106	المبحث الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
107	المطلب الأول: كفاءات منح الامتياز على الأراضي الاستصلاحية.
107	الفرع الأول: الإجراءات التي تسبق إعداد عقد الامتياز في استغلال المساحات الاستصلاحية.
108	أولاً : مرحلة تقديم الملف.
109	ثانياً: مرحلة دراسة الملف.
110	الفرع الثاني: الإجراءات التي تلي إعداد عقد الامتياز .
110	أولاً: مرحلة إعداد عقد الامتياز وشهره.
111	ثانياً: مرحلة الشروع في الاستصلاح والمعابنة.
114	المطلب الثاني: كفاءات منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
115	الفرع الأول: الطرق المتبعة لمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في ظل القانون 03/10.

115	أولاً: كميّات تحول حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز
120	ثانياً: كميّات منح الامتياز بصفة أصلية.
123	الفرع الثاني: جزاء عدم إيداع ملفات التحويل.
123	أولاً: إعداء أعضاء المستثمرات الفلاحية.
125	ثانياً: إسقاط الحقوق العينية بموجب قرار من الوالي.
136	الباب الثاني: أحكام الإمتياز في مجال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في القانون 03/10.
137	الفصل الأول: آثار الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.
137	المبحث الأول: آثار الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز.
138	المطلب الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز.
138	الفرع الأول: الحقوق المرتبطة بالحق العيني العقاري الناشئ عن عقد الامتياز الفلاحي.
138	أولاً: حق الاستغلال.
159	ثانياً: الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز.
160	ثالثاً: الحق في تجديد عقد الامتياز أو إنهائه.
161	رابعاً: الحق في الخروج من الشيوخ.
162	الفرع الثاني: حقوق المستثمر صاحب الامتياز المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية.
162	أولاً: الحق في تشكيل تعاونيا فلاحية.
166	ثانياً: الحق في إبرام عقد شراكة.
168	ثالثاً: الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة.
168	المطلب الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز.
168	الفرع الأول: التزامات المستثمر صاحب الامتياز اتجاه المستثمرة الفلاحية.
169	أولاً: الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية.
170	ثانياً: العمل على استمرار المستثمرة والمحافظة على طابعها الفلاحي.
171	الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز اتجاه الإدارة مانحة الامتياز.
171	أولاً: دفع الإتاوة.
174	ثانياً: مساعدة أعوان الرقابة.
174	ثالثاً: اكتتاب عقود التأمين.
176	المبحث الثاني: آثار الامتياز بالنسبة للدولة مانحة الامتياز.

176	المطلب الأول: حقوق الدولة مانحة الامتياز .
177	الفرع الأول: حق الرقبة والرقابة والشفعة.
177	أولاً: حق الرقبة:
178	ثانياً: الحق في ممارسة الشفعة:
182	ثالثاً: حق الرقابة:
183	الفرع الثاني: حق الإدارة المانحة في الفسخ والاسترجاع.
184	أولاً: الحق في فسخ عقد لامتياز:
190	ثانياً: الحق في استرجاع الأراضي والأملك السطحية المتصلة بها.
193	المطلب الثاني: التزامات الدولة مانحة الامتياز.
193	الفرع الأول: إعداد عقد الامتياز وتسليمه.
195	الفرع الثاني: التعويض عند انتهاء عقد الامتياز.
197	الفصل الثاني: المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز.
198	المبحث الأول: مجال اختصاص القاضي العقاري.
199	المطلب الأول: الدعاوى المتعلقة بحماية حق الامتياز.
200	الفرع الأول: دعاوى حماية الحيابة ومنع التعدي على حق الامتياز.
200	أولاً: دعاوى حماية الحيابة.
202	ثانياً: دعوى منع التعدي على حق الامتياز.
203	الفرع الثاني: دعوى المطالبة بنصيب من الأرباح والدعاوى المتعلقة بالحجز على حق الامتياز.
203	أولاً: دعوى المطالبة بنصيب من الأرباح.
205	ثانياً: الدعاوى المتعلقة بالحجز على حق الامتياز.
208	المطلب الثاني: الدعاوى الناشئة عن التزامات المستثمرة الفلاحية.
208	الفرع الأول: الدعاوى الناتجة عن التزامات المستثمرة التعاقدية.
209	الفرع الثاني: الدعاوى الناتجة عن التزامات المستثمرة الغير تعاقدية.
210	المبحث الثاني: مجال اختصاص القاضي الإداري والقاضي الجزائي في منازعات المستثمرات الفلاحية.
211	المطلب الأول: مجال اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الناشئة عن تصرفات المستثمرة الفلاحية.
211	الفرع الأول: دعوى استحقاق الملكية ودعاوى استرجاع الأراضي الفلاحية والأملك السطحية المتصلة بها.
212	أولاً: دعاوى استحقاق الملكية.

213.....	ثانيا: دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها.
214.....	الفرع الثاني: دعاوى التعويض والإلغاء.
214.....	أولا: دعوى التعويض.
215.....	ثانيا: دعوى الإلغاء.
218.....	المطلب الثاني: مجال اختصاص القاضي الجزائي.
218.....	الفرع الأول: ارتكاب المستثمر لجريمة التزوير والاستعمال المزور.
222.....	الفرع الثاني: تحويل الأراضي المستغلة عن طابعها الفلاحي.
225.....	الخاتمة.
241.....	الملاحق
252.....	المراجع

الملاحق



التطور التاريخي للعقار الفلاحي في الجزائر منذ الإستقلال إلى الآن.

المصدر : أ- زهير عماري، أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد 13، سنة 2013. ص 162.

الملحق 1

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

ولاية وهران

رقم التسجيل:

دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية
التابعة للأمالك الخاصة للدولة

ترقيم المستثمرة

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية

التابعة للأمالك الخاصة للدولة

المادة الأولى

الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بين:

المستثمر صاحب الامتياز

لقب واسم وتاريخ ميلاد وانتساب وعنوان صاحب الامتياز وكذا صفته كممثل للورثة، عند الاقتضاء

.....المولود بتاريخابن.....الساكن ب.....

و

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاً بـ

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية:

المادة 2

حقوق المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في:

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

-التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة بأحكام القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

-تحديد الامتياز، يطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما
-طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل
-الخروج من الشبوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المادة 3

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاح، يجب على صاحب الامتياز الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، ولا سيما للالتزامات الآتية:
-يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً اطلاقاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له، ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له.

-يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي:

- * إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة
- * الاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها
- * المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي
- * ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية
- * عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن
- * التصريح بكل إتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما
- * دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول أجلها
- * سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز
- * إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة

المادة 4

الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا بنود دفتر الشروط هذا

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز، أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة

المادة 5

مدة الامتياز وسريان مفعوله وتجديده

تحدد مدة الامتياز الذي يمنح بعنوان القانون 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، بأربعين (40) سنة

يسري مفعول الامتياز ابتداء من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.

تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستثمر صاحب الامتياز إذا لم تجدد مدة الامتياز بعد انقضاء أجلها المقرر، إلى الأملاك الخاصة للدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 26 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.

المادة 6

قوام الأملاك الممنوحة

-مساحة الوعاء العقاري الممنوح:

المسقي منه:

-قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني:

-الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز

.....
..

.....
...

المادة 7

نهاية الامتياز

يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقاً للمادة 26 من القانون 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه:

-عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها

-يطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز

-بعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته

المادة 8

فسخ الامتياز

يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته، لا سيما بسبب الإخلالات الآتية:

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة
 - تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية الممنوحة
 - البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
 - التأجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية
 - عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (2) متتاليين وبعد إعدارين (2) غير مثمرين
 - التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز
 - غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة.
- يترتب عن فسخ الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، ويعطى الحق، بالنسبة للأملاك السطحية، في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته. يقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة.
- تحسب الامتيازات والرهن المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض.

المادة 9

الشروط المالية للامتياز

- يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- تدفع الإتاوة في أقساط في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً.
- يرسل المستثمر صاحب الامتياز دورياً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات.
- يؤدي عدم دفع الإتاوة إلى الفسخ الإداري للامتياز.

الإطلاع والمصادقة عليه

حرر ب..... في

توقيع المستثمر صاحب الامتياز
للأراضي

المدير الولائي للديوان الوطني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة

إتاوة

حجم:

إيداع:

رقم:

في

حجم رقم:

عقد امتياز

رقم من سجل العقود الإدارية لسنة

العدد من السجل الخاص للأموال

-بمقتضى القانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، المتضمن قانون
الأموال الوطنية

-وبمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 أوت سنة
2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي

-وبمقتضى القانون 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت سنة 2010
والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الخاصة للدولة
-وبمقتضى الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26/أوت سنة
2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، سيما المادة 41 منه.

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد
شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24
فبراير سنة 1996، المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20
ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23

ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

-وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة.

وبناء على محضر اجتماع الولاة المتضمن دراسة والموافقة على الملفات الخاصة بالامتياز الفلاحي بتاريخ تحت رقم المتضمن منح حق الامتياز لفائدة السيد(ة)
-بناء على دفتر الشروط رقم المؤرخ في
-وبإقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

نصرح

تعيين المستفيد من الامتياز

يمنح امتياز على قطعة الأرض الفلاحية والأمالك السطحية المبينة لفائدة:

السيد(ة):

المولود(ة) ب:

الساكن(ة) في:

الحاصل(ة) على بطاقة التعريف رقم: الصادرة بتاريخ: عن دائرة: من جنسية جزائرية.

تعيين العقار والأمالك السطحية موضوع الامتياز:

.....

.....

الأمالك السطحية: تتكون الأمالك السطحية من الأمالك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بهذا

العقد

الحدود:

.....

.....

.....

.....

.....

أصل الملكية:

-إن العقار محل الامتياز تابع للأمالك الخاصة للدولة بموجب المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01 كان موضوع حق انتفاع دائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية بموجب:-
العقد الإداري رقم:
المؤرخ في: المشهر بالمحافظة العقارية: تحت
رقم: بتاريخ:

الاستعمال

تستعمل الأملاك الممنوحة عليها الامتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة إليه.

ثمن ومدة الامتياز

يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الأتاوة السنوية المنصوص عليها في المادة 4 من القانون 03/10 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، من طرف المستفيد من الامتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة ب عند تاريخ كل استحقاق
تحدد هذه الأتاوة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010.
يمنح الامتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

الشروط والتكاليف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت 2010 المشار إليه أعلاه، فإنه 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.
يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء والشروط المنصوص عليه في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الامتياز.
ينتفع المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الامتياز، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للمستفيد من الامتياز أو لغيره.

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للإشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني.

الإشهار العقاري.

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بـ.....
هذا العقد يلغي ويحل محل العقد الإداري رقم.....المؤرخ في
.....المشهر بالمحافظة العقارية بـ.....تحت رقم
.....حجم.....بتاريخ.....المتضمن منح حق لانتفاع
الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة.....

المصاريف.

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الأعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقاً للمادة 08 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستفيد من الامتياز بعد الاطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة.
مشطوبة على أنها ملغية:
السطور الكاملة:
البياض:
كلمات:
الأرقام:

مدير أملاك الدولة

مكتب:

التسجيل في:

الحقوق المحصلة: معفى

مفتش التسجيل:

أنا الموقع أسفله.....

مدير أملاك الدولة لولاية.....

أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة وأشهد أيضاً على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.

حرب يوم

مدير أملاك الدولة لولاية

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا المراجع باللغة العربية.

1- المراجع العامة:

أحمد خالدي

الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008، طبعة الثانية.

اسماعيل شامة

النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2003 طبعة أولى.

أ/الحسين بن الشيخ آت ملوية.

دروس في المنازعات الإدارية - وسائل المشروعية، دار هومه، الطبعة الأولى، الجزائر، السنة 2006

الفاضل خمار

الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، السنة 2015، طبعة الخامسة.

أمجد محمد منصور

الوجيز في العقود المسماة (البيع والإيجار) ، دار البركة للنشر والتوزيع، سنة 2006، طبعة الأولى.

بريارة عبد الرحمن

شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، الجزائر، سنة 2009، طبعة الأولى

بوستة إيمان

النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين ميله، الجزائر، سنة

2011، بدون طبعة.

جمال بوشنافة

شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006.

حزيط محمد

قاضي التحقيق في النظام القضائي الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،

سنة 2010، الطبعة الثالثة.

مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، سنة

2011، الطبعة السادسة.

حسين عثمان محمد

أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2004

حمدي باشا عمر

نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، طبعة 2004

نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة ومزودة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار

هومه، السنة 2013

حمدي باشا عمر ليلي زروقي

المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، سنة 2006.

المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، سنة 2014

خليل أحمد حسن قدارة

الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،
1991.

دوة آسيا، رمول خالد

الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر
والتوزيع، الجزائر، 2008

رمضان أبو السعود

الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية
الإسكندرية، سنة 2001، بدون طبعة

زاهية سي يوسف

عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، تيزي وزو، سنة 2006، بدون طبعة

سليمان الطماوي

الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، مصر، طبعة الخامسة،
2005

عبد الحي حيجازي

النظرية العامة للالتزام وفقا للقانون الكويتي، دراسة مقارنة، مصادر الالتزام المصادر الإيردية (العقد والإرادة المنفردة)، دراسة وظائف عناصر العقد، لإرادة المنفردة، الجزء الأول، مطبوعات جامعة الكويت، كلية الحقوق، سنة 1986، بدون طبعة.

د/ عبد الرزاق السنهوري:

الوسيط في شرح القانون المدني ، الكتاب الثامن، حق الملكية الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، لبنان، 1998

الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، الإثبات وآثار الإلتزام، دار الإحياء للتراث العربي، بيروت، لبنان، بدون تاريخ نشر، بدون طبعة

الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء 9، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، سنة 1968، بدون طبعة،

الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، سنة 1968، بدون طبعة.

الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة في الملكية، الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم (الجزء الخامس)، دار الإحياء التراث العربي، بيروت، طبعة 1952، بدون طبعة.

الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقود الغرر وعقد التأمين، الجزء السابع، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000. ، الطبعة الثالثة.

الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار النشر للجماعات المصرية، القاهرة، سنة 1952.

الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000، الطبعة الثالثة .

عبد الرزاق دربال

الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار العقود للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة

2005، بدون طبعة

عبد العلي العبودي

الحيازة فقها وقضاء، المركز الثقافي العربي، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 1996

علي خطار الشنطاوي

موسوعة القضاء الإداري، الجزء الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004

علي سليمان

النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بدون طبعة.

علي فيلاي

الالتزامات، النظرية العامة للعقد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية، الجزائر، سنة 2010، بدون طبعة.

الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، موفم للنشر، الجزائر، سنة 2010، الطبعة الثانية.

عمار بوضياف

دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009.

عوابدي عمار

نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2004، بدون طبعة.

محمد حسنين منصور

أحكام الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2006، بدون طبعة.

محمد زهدور

الموجز فيالطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري، طبعة 1991 .

محمد سعيد جعفرور

مدخل إلى العلوم القانونية، الوجيز في نظرية القانون، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع،

الجزائر، سنة 2004، بدون طبعة

محمد كامل مرسي باشا

التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2005، بدون طبعة.

محمد محي الدين

أحكام المواريث على مذاهب الأئمة الأربعة، نشر دار الكتاب العربي، مرجع مقتبس من كتاب

أحكام الميراث في قانون الأسرة الجزائري للأستاذ فشار عطاء الله.

ميدي أحمد

الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع،
الجزائر، طبعة 2005.

د.ناصر الدين سعيدوني

دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، السنة 1986

نبيل سعد

العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة 2003.

التأمينات العينية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2005.

هلال شعوة

الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له، جسر

للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، طبعة الأولى.

يحي بكوش

أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، دراسة تطبيقية ونظرية، المؤسسة

الوطنية للكتاب، سنة 1998، طبعة الثالثة.

يحيوي اعمر

الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر

والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، بدون طبعة

2- المراجع الخاصة:

الجيلالي عجة

أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام،
دار الخلدونية، بدون طبعة، السنة 2005، الجزائر.

بن رقية بن يوسف

شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة الأولى، سنة 2001
الجزائر.

حمدي باشا عمر

مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار همة، طبعة الأولى، السنة
2004، الجزائر

كحيل حكيمة، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومه،
الجزائر 2013.

نعيمة حاجي

أراضي العرش في القانون الجزائري ، دار الهدى، بدون طبعة.

أ.زهير عماري

إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطوره، مقال منشور بمجلة
أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد 13، جوان 2013

سمية لنقار بركاهم

منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، طبعة الأولى، الديوان الوطني
للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2004

صدوق عمر

تطور التنظيم القانوني في القطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، 1988.

3- المحاضرات:

فاروق بكداش

دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة .

كساح لعور عبد العزيز ووافي مراد

العقارات وجبايتها في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية،

المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، 1994-1998 .

برابيس أحمد

دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، سنة 1985.

د. بن رقية بن يوسف

كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10،

محاضرة وزعت على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاة، دفعة 2010/2011

4- الأبحاث والمقالات:

د. برقية بن يوسف

مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة القضائية، عدد خاص، سنة 2004.

زهير عماري

إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات لتطوره، مقال منشور بمجلة أبحاث

اقتصادية العدد 13، السنة 2013

زيتوني عمر

حجية العقد الرسمي مقال منشور بمجلة الموثق العدد 3 لسنة 2001 ص 36-37

عمر بوحلاسة

التوثيق والمحيط المهني، مجلة الموثق، العدد 5 ، سنة 1990

5- المعاجم:

علي بن هادية ، بلحسن البليش ، الجيلاني بن حاج يحي ، القاموس الجديد معجم عربي ،

الشركة التونسية للتوزيع تونس والشركة الوطنية للنشر و التوزيع الجزائر ، طبعة الرابعة ،

ديسمبر 1983

ثانيا: باللغة الفرنسية

Hanni; La Colonisation agraire et le sous développement en Algérie;
édition ENED; Alger; 1981.

Pierre Pactet , Les institutions françaises, édition Ouridat, Bayrouth ,
paris, 1983.

Ibtissam, gavage, terminologie juridique dans la législation

algérienne, lexique français-arabe, palais des livres, Blida, 1998

Direction générale des impôts, « guide fiscal de l'enregistrement »,
sahel 2003

Le petit Larousse illustré .paris 2007

GUIDE Des Exploitations Agricoles, Direction Des Institutions Rurales,
Ministrie De L'agriculture, Algérie 1989

C. Davide, Les Coopératives Agricoles De La Révolution Agraire,
R.A.S.J.P.E, VVOL XI, Mars 1973, , Saint ALARY, Eléments Distinctifs
De La Société Coopérative, Revu Trim, De Comme 1952K.

J. Autin , Droit De La Révolution Agraire Et De La Coopération
Agricoles, Polycopie 1979 1980, Institut De droit De Ben Aknon, Alger.

Jean-Marie Auby, Pierre Bon, Jean-Bernerde, Droit administratif des
biens, 4^e édition, Dalloz, 2003, France.

النصوص التشريعية والتنظيمية:

أولاً:

-الذساتير:

-الدستور الجزائري لسنة 1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم 03/02، المؤرخ في 2002/04/10، والقانون رقم 19/08، المؤرخ في 2008/11/15.

-الأوامر:

الأمر 653/68 المؤرخ في 11 شوال 1388، الموافق ل 1968/09/30، الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية العدد 154، سنة 1968، الملغى بموجب القانون 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408، الموافق ل 1987/12/8، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية العدد 50.

الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، ج.ر العدد 92، المؤرخة في 1975/11/18، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. وقد حدد طرق تطبيقه بالمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، جريدة رسمية العدد 30 لسنة 1976، المتعلق بمسح الأراضي العام، والمرسوم رقم 63/76 بنفس التاريخ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري

الأمر رقم 07//95 المؤرخ في 1995/01/25، المتعلق بالتأمينات، جريدة رسمية العدد 13، لسنة 1995، المعدل والمتمم بموجب القانون 04/06، المؤرخ في 2006/02/20، جريدة رسمية العدد 15 لسنة 2006.

الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25، المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية العدد 55، لسنة 1995.

الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20، والمتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية العدد 47، لسنة 2001.

الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003، المتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية العدد 52 لسنة 2003.

الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 16/07/2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية العدد 46، لسنة 2006.

الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية العدد 49 لسنة 2008، والموافق عليه بموجب القانون 20/08 المؤرخ في 23/11/2008، جريدة رسمية العدد 66، لسنة 2008.

الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26/08/2010، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، جريدة رسمية العدد 78 لسنة 2010.

-القوانين:

القانون رقم 155/66 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 23/06، المؤرخ في 20/12/2006، جريدة رسمية العدد 87، لسنة 2006.

القانون رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22/06، المؤرخ في 20/12/2006، جريدة رسمية العدد 84، لسنة 2006.

القانون رقم 12/83 المؤرخ في 02/07/1983، المتعلق بالتقاعد، جريدة رسمية العدد 28، لسنة 1983، المعدل والمتمم بالقانون رقم 03/99 المؤرخ في 22/03/1999، جريدة رسمية العدد 20، لسنة 1999.

القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المعدل والمتمم، جريدة رسمية العدد 34، لسنة 1983.

القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الاسرة، جريدة رسمية العدد 24، لسنة 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2015، جريدة رسمية العدد 15، لسنة 2005.

القانون 16/84 المؤرخ في أول شوال 1404، الموافق ل 30/06/1984، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية العدد 27، سنة 1984 الملغى بالقانون 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411، الموافق ل 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية العدد 52، سنة 1990، ص 1010

القانون رقم 12/86، المؤرخ في 20/08/1986، المتعلق بالبنوك والقرض، جريدة رسمية العدد 34، سنة 1986.

القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987، والمتضمن ضبط كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية العدد 50، لسنة 1987، والملغى بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، جريدة رسمية العدد 46، لسنة 2010.

القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31/12/1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، جريدة رسمية العدد 54، لسنة 1989.

القانون رقم 09/90 المؤرخ في 07/04/1990، المتضمن قانون الولاية، جريدة رسمية العدد 15، لسنة 1990.

القانون رقم 10/90 المؤرخ في 18/04/1990، المتضمن قانون النقد والقرض، جريدة رسمية العدد 16، لسنة 1990، الذي ألغى القانون رقم 12/86، المؤرخ في 20/08/1986، المتعلق بالبنوك والقرض، جريدة رسمية العدد 34، لسنة 1986.

القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، والمتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية العدد 49، لسنة 1990.

القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية العدد 52، لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، جريدة رسمية العدد 44، لسنة 2008.

القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية العدد 65، لسنة 1991.

القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30/05/1998، المتضمن اختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

القانون رقم 07/99 المؤرخ في 05/04/1999، المتضمن قانون المجاهد والشهيد، جريدة رسمية العدد 25، لسنة 1999.

القانون رقم 11/02 المؤرخ في 24/12/2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، جريدة رسمية العدد 86 لسنة 2002.

القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، جريدة رسمية العدد 14، لسنة 2006.

القانون رقم 23/06، المؤرخ في 20/12/2006، المتعلق بجريمة بالتزوير والاستعمال المزور، جريدة رسمية العدد 84، السنة 2006

القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، يعدل ويتم الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية العدد 31، لسنة 2007.

القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية العدد 21، لسنة 2008.

القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية العدد 46، لسنة 2008.

القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية العدد 46، لسنة 2010.

القانون رقم 07/12، المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21/02/2012، المتعلق بالولاية، جريدة رسمية العدد 07، لسنة 2012، ص 11.

ثانيا: النصوص التنظيمية.

-المراسيم:

المرسوم 16/69 المؤرخ في 15/02/1969 المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، العدد 15.

المرسوم 251/71 المؤرخ في 2 شعبان 1391، الموافق ل 22/09/1971، المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية الخاصة بقدماء المجاهدين العدد 80، سنة 1971،

المعدل والمتمم للمرسوم 69/120 المؤرخ في 5 جمادى الأولى 1389، الموافق ل 18/08/1969، العدد 71، سنة 1971، ص 1337.

المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية العدد 30، لسنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13، جريدة رسمية العدد 38، لسنة 1980، وبالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، جريدة رسمية العدد 34، لسنة 1993.

المرسوم 63/88 المؤرخ في 1963/03/18، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، الملغى بالمرسوم 80/378 المؤرخ في 22 محرم 1401، الموافق ل 1980/03/18، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، جريدة رسمية العدد 49، السنة 1980، ص 1338

-المراسيم التنفيذية:

المرسوم التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 1989/04/18، يحدد كفيات تطبيق المادة 29 من القانون 19/87، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية العدد 16، لسنة 1989 .

المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 19/87، المؤرخ في 1987/12/08، وكفيات ذلك، جريدة رسمية العدد 06، لسنة 1990 .

المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06، محدد لكفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية العدد 06، لسنة 1990.

المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية
لأمالك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية العدد 10، لسنة 1991

المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، المحدد لشروط إدارة وتسيير
الأمالك الوطنية الخاصة والعامّة المعدل والمتمم، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 303/93،
جريدة رسمية العدد 60، لسنة 1991.

المرسوم التنفيذي رقم 69/94، المؤرخ في 1994/03/13، المتضمن المصادقة على نموذج
عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، جريدة رسمية
العدد 11، لسنة 1994

المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 1994/10/17، المتعلق بمنح الامتياز في
المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية العدد 67، لسنة 1994.

المرسوم التنفيذي رقم 416/95 المؤرخ في 1995/12/09، المتضمن شروط ضمان الأخطار
الزراعية وكيفياته، جريدة رسمية العدد 76، لسنة 1995.

المرسوم التنفيذي رقم 63/96 المؤرخ في 1996/01/27، يحدد النشاطات الفلاحية وشروط
الاعتراف بصفة الفلاح، جريدة رسمية العدد 07، لسنة 1996.

المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني
للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم، جريدة رسمية العدد 15، لسنة 1996.

المرسوم التنفيذي رقم 459/96 المؤرخ في 1996/12/18، الذي يحدد القواعد التي تطبق
على التعاونيات الفلاحية، جريدة رسمية العدد 81، لسنة 1996.

المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع
أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، جريدة رسمية

العدد 83، لسنة 1997، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 378/98 المؤرخ في 1998/11/23، جريدة رسمية العدد 88، لسنة 1998.

المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية العدد 84، لسنة 1997.

المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 2006/04/03، والمتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، جريدة رسمية العدد 21، لسنة 2006.

المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، جريدة رسمية العدد 27، لسنة 2009.

المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2009/05/02، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، وغير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية العدد 27، لسنة 2009.

المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96/87، المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية العدد 61، لسنة 2009.

المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 2010/01/12، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، جريدة رسمية العدد 04، لسنة 2010.

المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23، الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية العدد 76، لسنة 2010.

المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 05 صفر 1432، الموافق ل 10 يناير 2011، المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية، جريدة رسمية العدد 2، سنة 2011

المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 2012/03/19، يحدد المناطق ذات الامكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية العدد 17، لسنة 2012.

التعليمات:

التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 19/09/1999، رقم 424، المتعلقة بتوضيح القرار الوزاري المشترك، رقم 318، المؤرخ في 29/10/1998، المحدد لكيفية منح الامتياز في المناطق الاستصلاحية.

التعليمات رقم 237 الصادرة عن وزارة الفلاحة بتاريخ 21/05/2000، المتعلقة بكيفية انتقاء المرشحين في مجال الاستصلاح.

التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، المؤرخة في 05/11/2001، تحت رقم 6016، والمتعلقة بتحديد قيمة حق الرقبة وكذا حق الانتفاع.

التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارتي المالية، الفلاحة والتنمية الريفية، رقم 07، المؤرخة في 03/03/2005، والمتضمنة إلغاء التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في

2002/07/15 ، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87.

التعليمية الوزارية الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 6508، المؤرخة في 2007/08/21 المتعلقة بالمنازعات.

التعليمية الوزارية الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 10488 ، بتاريخ 2008/11/18، متعلقة بالمنازعات مجموعة من المستثمرات الفلاحية.

التعليمية الوزارية الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 07875، المؤرخة بتاريخ 2009/06/30 ، تحت عنوان شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة للأستثمار، الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

التعليمية الوزارية الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 0361 المؤرخة في 2009/08/30، المتعلقة بتحصيل الاتاوة المستحقة مقابل حق الانتفاع الممنوح على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

التعليمية الوزارية الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 01207 الصادرة في 2010/02/07 المتعلقة بجدول قيد الرهن الرسمي، مدة صلاحية الرهن الرسمي.

التعليمية الوزارية الصادرة عن وزارة المالية،الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، رقم 1556، المؤرخة في 2011/04/24.

التعليمية الوزارية الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 10672، الصادرة في 2011/10/31 ، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

التعليمية الوزارية الصادرة عن مديرية العامة للأماك الوطنية رقم 08711، بتاريخ 2011/09/05، المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز.

التعليمية الوزارية الصادرة عن مديرية العامة للأماك الوطنية رقم 5668 المؤرخة في 2011/05/24، المتعلقة بمنح الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

التعليمية الوزارية الصادرة عن مديرية العامة للأماك الوطنية، رقم 03085 بتاريخ 2011/04/11، المتضمنة منح الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

التعليمية الوزارية، الصادرة عن المديرية العامة للأماك الوطنية، بتاريخ 2011-10-31، تحت رقم 10672، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

المناشير:

المنشور الوزاري رقم 39، المتعلق بكيفيات تقويم الممتلكات وبيعها والإصلاح المالي والمؤرخة في 1987/08/30.

المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والوزارة الداخلية والجمعيات المحلية، المؤرخة في 2011/02/23، تحت رقم 108، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

المنشور الوزاري رقم 435، المؤرخ في 1984/04/18، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

القرارات:

القرار الوزاري المؤرخ في 1992/02/20، المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في
الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، جريدة رسمية
عدد 32، السنة 1992

قرار من وزارة الفلاحة والصيد البحري، مؤرخ في 1997/05/10، قصد تحديد تشكيل لجان
اعتماد التعاونيات الفلاحية وكيفية إخطارها، جريدة رسمية العدد 71، لسنة 1997.

القرار الوزاري المشترك الحامل لرقم 318، الصادر بتاريخ 1998/09/29، المتضمن تحديد
تشكيل وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات الترشيح لحق الامتياز، طبقا للمادة 8 من
المرسوم التنفيذي رقم 483/97

القرار الوزاري رقم 78 المؤرخ في 2000/03/08 المتعلق بإنشاء لجنة مختصة تتولى إبداء
الرأي حول تأهيل المشاريع للتمويل في إطار برنامج استصلاح الأراضي عن طريق منح
الامتياز.

المجلات القضائية:

المجلة القضائية لسنة 1990، العدد 03.

المجلة القضائية لسنة 1994، العدد 01.

المجلة القضائية لسنة 2000، العدد 02.

المجلة القضائية لسنة 2001، العدد 01.

مجلة مجلس الدولة لسنة 2002، العدد 01.

مجلة محكمة العليا لسنة 2003، العدد 01.

مجلة مجلس الدولة لسنة 2003، العدد 03

المجلة القضائية لمجلس الدولة لسنة 2004، العدد 05

مجلة مجلس الدولة لسنة 2005، العدد 07

المجلة القضائية لمجلس الدولة لسنة 2006، العدد 08، منشورات الساحل .

مجلة محكمة العليا لسنة 2007، العدد 02

الاحتهاد القضائي، مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء الثالث، قسم

الوثائق 2010.

