جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

الأدوات القانونية لتفعيل النشاط الفلاحي

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق ل. م. د
تخصص قانون المؤسسة الاقتصادية

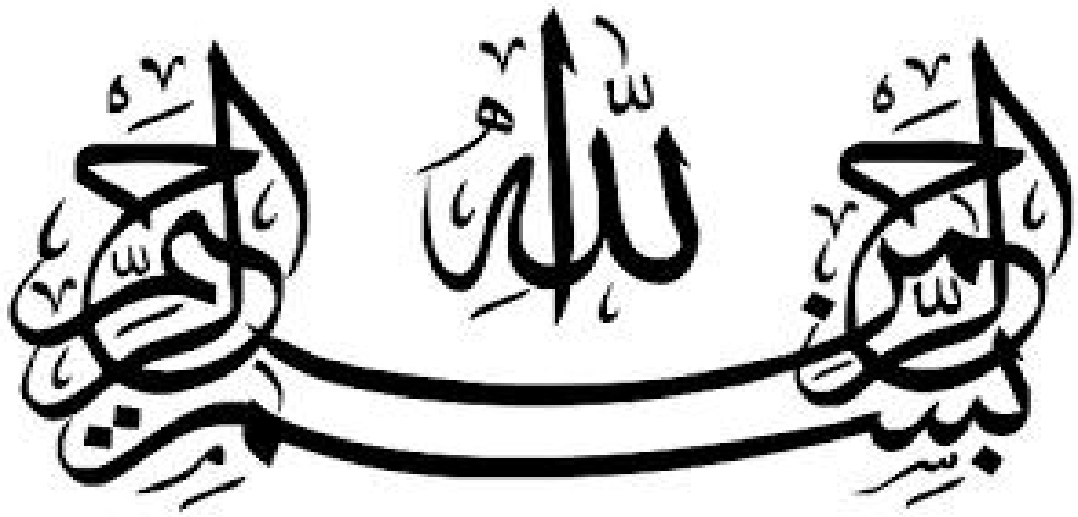
إعداد الطالب:
سراتي العياشي

إشراف الدكتور:
سعودي باديس

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الدرجة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
دريد كمال	أستاذ محاضر –أ–	جامعة أم البواقي	رئيسا
سعودي باديس	أستاذ محاضر –أ–	جامعة أم البواقي	مشرفا ومقررا
خوادجية سميحة حنان	أستاذ محاضر –أ–	جامعة قسنطينة 1	عضوا مناقشا
نوار شهرزاد	أستاذ محاضر –أ–	جامعة أم البواقي	عضوا مناقشا
تكواشت كمال	أستاذ محاضر –أ–	جامعة خنشلة	عضوا مناقشا
كنازة محمد	أستاذ محاضر –أ–	جامعة تبسة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2018-2019


بسم الله الرحمن الرحيم

الإهداء

- إلى روح والدي رحمه الله وطيب ثره
- إلى والدتي العزيزة أطال الله في عمرها، و أبقاها تاجا على رؤوسنا.
- إلى سندي في الحياة زوجتي الكريمة.
- إلى أبنائي:
  - ✓ طاهر حسن المنايب..
  - ✓ عبد العزيز طه أنيس.
  - ✓ جاد الدين.
  - ✓ عبد الجواد
- إلى أخواتي البنات وعائلاتهن.
- إلى كل زملائي طلبة جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي
- إلى كل الأصدقاء
- إلى الشرفاء من زملائي الموظفين بإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري

أهدي ثمرة عملي هذا

شكر وتقدير

أتقدم بأسمى عبارات الشكر والعرفان لكل من قدم لي يد المساعدة من أجل إتمام هذا العمل المتواضع وأخص بالذكر:

- أستاذي الدكتور باديس سعودي، الذي أشرف على هذه الرسالة، وشجعني على المضي قدما في إنجازها فجزاه الله كل خير.
- الأستاذ صيمود مخلوف المشرف السابق على موضوع الرسالة والذي لا أنسى له تحمسه الشديد لموضوع البحث وقبوله الإشراف عليه.
- الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على تحملهم مشقة مراجعة عملي، مناقشته، إثراءه وتقويمه.
- كما أتقدم بالشكر إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد.

مقدمة

مقدمـة:

أثار تدهور أسعار البترول في الأسواق العالمية في الآونة الأخيرة نقاشا حادا حول اعتماد الاقتصاد الوطني بدرجة كبيرة على عائدات البترول والجباية البترولية، أين أصبح من الضروري البحث عن بدائل أخرى لدعم الاقتصاد الوطني والرفع من قيمة الصادرات خارج المحروقات، ولعل من أبرز القطاعات الاقتصادية الواجب دعمها وتشجيعها هي قطاع السياحة، الصناعة والفلاحة، غير أنه نظرا للدور الذي تلعبه هذه الأخيرة سواء في التخفيض من فاتورة الغذاء أو المساهمة في التصدير خارج المحروقات وكذا المساهمة من جهة أخرى في دعم الصناعات الزراعية، كان لابد على الدولة القيام بتفعيل هذا القطاع ودعمه من أجل تحقيق الأهداف المنشودة وذلك بالتركيز على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة باعتبارها أحد أهم أدوات تدخل الدولة في هذا النشاط، لذلك ستتمحور دراستنا حول هذا النوع الهام من الأراضي ونستبعد الأراضي المملوكة للخواص من مجال دراستنا.

فلقد اهتم المشرع الجزائري منذ الوهلة الأولى للاستقلال باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالنظر للوظائف المتعددة التي تلعبها، فزيادة على وظيفتها الاقتصادية فلقد ركز المشرع على وظيفتها الاجتماعية، ويبرز ذلك من خلال الأساليب التي استحدثها من أجل استغلالها متأثرا في ذلك بالمذهب الاشتراكي ومبدأ الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج، فكانت البداية مع نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية وما صاحبهما من تأميم للأراضي الفلاحية الخاصة بالإضافة إلى دمج أراضي العرش والبلديات والأراضي الفلاحية الوقفية ضمن الأملاك الخاصة للدولة، غير أن طرق التسيير المنتهجة تضمنت العديد من الإشكاليات والتناقضات، فبالرغم من كل السياسات الفلاحية المنتهجة انطلاقا من تسيير المزارع الشاغرة بهيئات متعددة سنة 1963[1]، إلى نظام التسيير الذاتي سنة 1968[2]،

[1] المرسوم رقم: 63-95 المؤرخ في: 18 مارس 1963، **المتضمن تسيير الأملاك الشاغرة**، جريدة رسمية عدد: 15، الصادرة في: 22 مارس 1963.

[2] الأمر رقم: 68-653 المؤرخ في: 30 ديسمبر 1968، **المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة**، جريدة رسمية عدد: 15، الصادرة في: 15 فبراير 1969.

فقانون الثورة الزراعية سنة 1971[1]، وما صاحبها من تأميم للأراضي الفلاحية الخاصة ودمج أراضي العرش والبلديات وكذا الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

غير أنه مع بداية الثمانينات والتحولات السياسية التي بدأ يشهدها العالم لاسيما مظاهر تصدع المعسكر الشرقي من جهة، وظهور بوادر فشل نظام الثورة الزراعية من جهة أخرى فرغم الإمكانيات الضخمة التي ضخت في هذا البرنامج إلا أنه عرف فشلا ذريعا لعدة أسباب سياسية، اقتصادية واجتماعية، مما دفع بالمشرع إلى البحث عن بدائل تسمح بتفعيل النشاط الفلاحي، سواء كان ذلك بإعادة تفعيل وإحياء الأراضي الفلاحية الموجودة والمستغلة خاصة من قبل المستثمرات الفلاحية وكذا الإستفادات الفردية الممنوحة في إطار قانون الثورة الزراعية أو تلك الممنوحة للمجاهدين، بموجب القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم[2]، أين منح حق الانتفاع الدائم على مجمل الأرض المكونة للمستثمرة الفلاحية أما الأملاك السطحية فتم منحها على سبيل التمليك، كما تم من خلال القانون رقم: 83-18 والنصوص التشريعية والتنظيمية اللاحقة له[3]، اللجوء إلى توسيع رقعة الأراضي القابلة للزراعة عن طريق عمليات الاستصلاح وتمليكها للمستفيدين بعد إنجاز برنامج الاستصلاح وجعل الأرض منتجة، فكلا القانونين آنذاك جاءا بطرق استغلال لم تكن مألوفة في ظل التوجه الاشتراكي وفي ظل دستور 1976.

فلقد كان المشرع يهدف من خلال إنشاء المستثمرات الفلاحية ومنحها حق الانتفاع الدائم إلى ضمان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الاستغلال الأمثل، رفع الإنتاج والإنتاجية بهدف تلبية الحاجيات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد

---

[1] الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08 نوفمبر 1971، **المتضمن الثورة الزراعية**، جريدة رسمية عدد: 97، الصادرة في: 30 نوفمبر 1971.

[2] القانون رقم: 87-19، المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، جريدة رسمية رقم: 50، الصادرة في: 09 ديسمبر 1987- الملغى-

[3] القانون رقم: 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983، **المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية**، جريدة رسمية عدد: 34 الصادرة في: 16 غشت 1983.

الوطني، كما يسجل استعمال المشرع من خلال هذا القانون لأول مرة مصطلح الاستثمار في المجال الفلاحي (المستثمرة الفلاحية).

بعد ما يقارب الربع قرن من تطبيق القانون رقم: 87-19 أو ما يطلق عليه بقانون المستثمرات الفلاحية ظهر جليا أن هذا النظام لم يحقق الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية ولم يحقق الأهداف المرجوة منه، فلقد كانت نتائج استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق منح حق الانتفاع الدائم كارثية بكل المقاييس وصاحبته عدة خروقات أهمها:

- منازعات داخلية بين المستفيدين لأسباب متعددة كعدم توافق هذه المجموعات وعدم اتفاقهم حول كيفية توزيع المهام داخل المستثمرة.
- عدم تأقلم المستفيدين بعد أن أصبحوا ملاكا لحق الانتفاع الدائم الممنوح لهم في شكل مستثمرات فلاحية بعدما كانوا مجرد عمال في قطاعات عامة.
- تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة التي تحوزها المستثمرات الفلاحية والمعروفة بجودتها العالية إلى أراضي غير مستغلة مما سهل من عملية تحويلها بطريقة غير قانونية إلى وعاء عقاري للبنايات الفوضوية والأحواش، وذلك نتيجة لغياب رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمصالح الفلاحية عموما بالإضافة إلى مصالح البناء والتعمير.
- كثرة القضايا المطروحة أمام الجهات القضائية والناتجة سواء عن النزاعات بين المستفيدين داخل نفس المستثمرة أو بينهم وبين بقية المستثمرات المجاورة، أو حتى مع الدولة نفسها مانحة حق الانتفاع الدائم.
- التصرفات العشوائية في حق الانتفاع الدائم سواء عن طريق البيع، التنازل، الإيجار أو حتى التقسيم.

هذه الوضعية أدت إلى التفكير في أحكام جديدة تنظم وتسير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والنمط الذي كان مطروحا لعدة سنوات هو إما تأجيرها للمستفيدين أو بيعها للمستثمرين، غير أنه نظرا لارتباط الأراضي الفلاحية بمعاناة الشعب الجزائري طيلة 132 سنة من الاستعمار والضريبة الغالية التي دفعها من أجل استرجاع السيادة الوطنية، شهداء، أرامل، أيتام ومعطوبي حرب، فلقد تم استبعاد إمكانية بيع هذه

الأراضي أو تأجيرها وتم استبدال ذلك بنظام أخر يحافظ على ملكية الدولة لحق الرقبة ومنح استغلال الأرض والأملاك السطحية عن طريق الامتياز، والذي أصبح كأصل عام النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك بعد صدور القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي[1]، ليليه القانون رقم: 10-03 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[2]، ومجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عموما.

كما عمل المشرع على توسعة رقعة الأراضي القابلة للزراعة وجعلها منتجة وذلك عن طريق آلية الاستثمار في استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة عن طريق الامتياز والتي جاءت بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز[3]، والذي جاء على أنقاض نصوص قانونية وتنظيمية نظمت عملية الاستصلاح غير أنها لم تحقق نتائج تذكر.

أولا- أهمية الموضوع:

يعتبر موضوع الأطروحة الموسوم بالأدوات القانونية لتفعيل النشاط الفلاحي ذا أهمية بالغة، على اعتبار أنه يقدم مادة علمي في جانبيها النظري والتطبيقي للباحثين أو الطلبة على السواء، كما يمكن اعتبار هذه الدراسة مرجعا لموظفي مختلف الإدارات العاملة بهذا المجال ولاسيما إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، المصالح الفلاحية، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما تتجلى أهمية الموضوع من خلال إبراز هذا الموضوع لمختلف صيغ

[1] القانون رقم: 08-16، المؤرخ في: 03 غشت 2008، **المتضمن التوجيه الفلاحي**، جريدة رسمية عدد: 26، الصادرة في: 10 غشت 2008.

[2] القانون رقم: 10-03، المؤرخ في: 15 غشت 2010، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، جريدة رسمية عدد: 16، الصادرة في: 18 غشت 2010.

[3] المنشور الوزاري المشترك (وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، وزير المالية، وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ووزير الموارد المائية) رقم: 1839 المؤرخ في: 14 ديسمبر 2017 **المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز**.

استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة التي استحدثها المشرع لتنظيم كل نمط من أنماط الاستغلال على حدة، مع إظهار محاسن كل جهاز قانوني وعيوبه.

ثانيا- أسباب اختيار الموضوع:

تم اختيار موضوع الدراسة لاعتبارين أولهما اعتبار ذاتي والآخر موضوعي، فبالنسبة للاعتبار الذاتي فلقد تم اختيار موضوع الدراسة لارتباط موضوع الدراسة بمجال عملنا بإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لمدة قاربت الربع قرن، لذلك ارتأينا البحث أكثر في هذا الموضوع حتى نتمكن من تقديم إسهامات تقترب أكثر من الجانب التطبيقي عنه من الجانب النظري، كما أن الفترة المعتبرة التي قضيناها بإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري سواء كرئيس قسم ترقيم العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي أو كمحافظ عقاري مكنتنا من الاطلاع عن قرب عن كثرة المنازعات المتعلقة بهذه الأراضي، سواء المنازعات بين المستفيدين فيما بينهم أو مع الدولة مانحة هذه الأرض، وهو ما شكل حافزا نفسيا لدفعنا إلى تسليط الضوء على استغلال هذا النوع من الأراضي.

أما الاعتبار الموضوعي الذي دفعنا إلى اختيار موضوع البحث فهو الكم الهائل من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحكم استغلال هذا النوع من الأراضي، إضافة إلى التعليمات والمذكرات الإدارية التي يصعب حصرها والتي يستحيل في كثير من الأحيان حتى على المختصين الإلمام بها، وفي نفس الوقت شح رفوف المكتبات من المراجع الفقهية التي تعالج مثل هذه المواضيع، كما أن استغلال هذا النوع من الأراضي يفترض أن يعود على الخزينة العمومية بعوائد معتبرة.

ثالثا- أهداف الدراسة:

ترمي دراستنا لهذا الموضوع الهام أساسا إلى وضع إطار نظري وتطبيقي لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الخاصة للدولة لاسيما من خلال التطرق بنوع من التحليل والنقاش إلى آليات منحها، عقد استغلالها، رقابتها ومنازعاتها، كما تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق أهداف عديدة أهمها:

- التعريف بجميع آليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

- محاولة حصر جميع إشكاليات مختلف أنماط الاستغلال مع تقديم اقتراحات وإضافات بشأنها.
- محاولة حصر الأسباب التي أدت إلى إهمال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وعدم استغلها استغلالا أمثل.
- تسليط الضوء على مجمل المنازعات التي يمكن أن تثور نتيجة استغلال هذا النوع من الأراضي، مع تقديم دراسة لها لاسيما من حيث الجهة المختصة بنظرها.
- التطرق إلى مختلف الآليات القانونية التي لجأ لها المشرع من أجل تفعيل النشاط الفلاحي عموما.
- رفع اللبس عن بعض آليات الاستغلال والتطرق إلى نقائص كل نظام على حدة.
- محاولة جعل هذه الدراسة قاعدة لأي بحث مستقبلي في هذا المجال .

رابعا- الدراسات السابقة:

لم يحض استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة باهتمام الباحثين على الرغم من أهميته، لذلك فالدراسات المتخصصة التي تناولت الموضوع قليلة جدا، كما جاءت بعض هذه الدراسات أفقية، غير أننا تمكنا من رصد مجموعة من المؤلفات الفقهية ولعل من بين أهم المراجع كتاب شرح قانون المستثمرات لفلاحي للدكتور بن رقية بن يوسف، إضافة إلى كتاب أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام للدكتور عجة الجيلالي، واللذان يعدان من أهم مراجع العقار الفلاحي غير أنهما كان في ظل القانون رقم: 87-19 الملغى، كما رصدنا كتاب استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري للدكتوراه كحيل حكيمة، غير أن هذا الأخير لم يعالج إلا جزء صغيرا جدا من الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وهي الأراضي المتوفرة.

بالنسبة للدراسات البحثية فرغم قلتها رصدنا مجموعة من الأعمال أهمها، أطروحة الباحث محمد حرش الموسومة بالمستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، تخصص حقوق، قانون خاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة 2016-2017، والتي تناول الباحث من خلالها الإشكالية التالية: إن

التجربة الجزائرية في مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ولدت لدى السلطات العمومية قناعة بعدم جدوى حق الانتفاع الدائم كنمط لاستغلال المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية، وتوصلت إلى أن الوسيلة الناجعة للنهوض بهذه المستثمرات هي نمط الامتياز، فهل فعلا يستطيع هذا النظام تحقيق ما عجز عنه نظام الانتفاع من النهوض بالقطاع الفلاحي العمومي؟ أين تم التركيز من خلال هذه الدراسة على الأراضي المستغلة خصوصا من قبل المستثمرات الفلاحية.

كما نذكر أطروحة الدكتوراه للباحثة سوسن بوصبيعات الموسومة بالنظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر– الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة– دكتوراه قانون خاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2017–2018 والتي كانت إشكاليتها: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تكريس الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة؟ أين تناولت من خلالها بصفة رئيسية آليات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بالإضافة إلى مجموعة من المقالات المتخصصة والمنشورة التي لها علاقة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بجانب من جوانب البحث.

غير أن ما يميز دراستنا هو تطرقها إلى مختلف الآليات التي وضعها المشرع لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الخاصة للدولة وآليات تفعيل استغلالها طبقا لأحدث النصوص القانونية الصادرة إلى غاية نهاية الثلاثي الأول من سنة 2019، كما تمتاز هذه الدراسة إضافة إلى اعتمادها على الجانب النظري باعتمادها كذلك على الجوانب العملية التطبيقية، والتطرق إلى معالجة بعض المفاهيم بطرق مغايرة لما تم التعرض إليه من خلال الأبحاث والدراسات السابقة وذلك اعتمادا على الخبرات العملية إضافة إلى المراجع الإدارية والتي ربما يصعب على أغلبية الباحثين الحصول عليها.

خامسا– الإشكالية:

بعد فشل برنامج توسعة الأراضي الفلاحية عن طريق استصلاح الأراضي الصحراوية، السهبية والجبلية وجعلها منتجة، ومع تدهور وضعية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية عن طريق منح حق الانتفاع

الدائم، أصدر المشرع القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي والذي اتخذ من الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، **فهل الامتياز كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كفيل بالقضاء على الآثار السلبية التي صاحبت استغلالها بموجب جميع الأنماط التي كانت سارية المفعول قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي؟**، هذه الإشكالية الرئيسية تؤدي إلى طرح عدة إشكاليات فرعية أهمها:

- كيف عالج المشرع إشكالية الأراضي الوقفية المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية بعد عملية استرجاعها؟
- هل اختلاف الإطار القانوني للاستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق الامتياز يؤدي بالضرورة إلى اختلاف عقد المنح من حيث الإنشاء، الشروط والانقضاء؟
- ما هي أهم الآليات التي استحدثها المشرع من خلال عقد الامتياز لتفعيل النشاط الفلاحي؟
- هل ضبط المشرع حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز كفيلة بتفعيل النشاط الفلاحي؟
- ما هي أهم المنازعات التي يثيرا عقد منح حق الامتياز وخصوصية نظرها؟

سادسا- المنهج المتبع:

لقد تم الاعتماد في هذه الدراسة على العديد من مناهج البحث العلمي، فباعتبار موضوع دراستنا قائما بصفة أساسية على النصوص القانونية فقد تم الاعتماد على المنهج التحليلي الملائم لتحليل وشرح مختلف النصوص القانونية المنظمة لموضوع دراستنا إضافة إلى القرارات القضائية، كما اعتمدنا على المنهج الوصفي عند تطرقنا إلى التعاريف، الشروط والمفاهيم حتى نتمكن من وصف كل جوانب الموضوع مع سرد مختلف صيغ وأنماط استغلال الأراضي الفلاحية ، ولا مناص من الاعتماد على المنهج التاريخي على اعتبار أن دراستنا قائمة على عرض مختلف التجارب التي مر بها استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة.

سابعا- التصريح بالخطة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة اتبعنا في إعداد دراستنا على خطة ثنائية، حيث تم تقسيم هذا البحث إلى بابين أين تم تخصيص الباب الأول لدراسة آليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والذي قسمناه إلى فصلين حيث عالجنا من خلال الفصل الأول آليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي نظمها القانون 87-19، في حين تم تخصيص الفصل الثاني منه لدراسة آليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي لم ينظمها القانون 87-19.

أما الباب الثاني من هذه الدراسة فتم تخصيصه لدراسة الآثار المترتبة عن عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي قسمناه بدوره إلى فصلين حيث عالجنا من خلال الفصل الأول الحقوق والالتزامات المترتبة عن عقد منح حق الامتياز، في حين تم تخصيص الفصل الثاني منه لدراسة عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومنازعاته، كما أنهينا دراستنا بخاتمة تضمنت أهم النتائج المتوصل إليها وتم تقديم بعض الاقتراحات والتوصيات.

الباب الأول

الباب الأول: آليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

مر استغلال الأراضي الفلاحية منذ الاستقلال بالعديد من المراحل فمن مرحلة اتساع رقعة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بفعل إدماج الأراضي الفلاحية الشاغرة العائدة للمعمرين الذين غادروا الجزائر غداة الاستقلال، إلى تأميم الأراضي الفلاحية الخاصة وإدماج الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ضمن الأملاك الخاصة للدولة بعد صدور قانون الثورة الزراعية، أين تم استغلالها كوعاء عقاري لمختلف الأنظمة التي سايرت التغيرات الأيديولوجية التي مرت بها البلاد، فمن نظام التسيير الذاتي إلى إقامة المزارع الاشتراكية الفلاحية الناتجة عن إدماج المزارع المسيرة ذاتيا والتعاونيات الفلاحية الخاصة بالمجاهدين، مرورا بحيازة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي التي تبناها المشرع بالقانون رقم: 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 والنصوص التالية له، وصولا إلى إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية وصدور القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

بعد صدور دستور الانفتاح سنة 1989 تغيرت نظرة المشرع إلى الايدولوجيا التي كانت سائدة حيث كرس الملكية الخاصة وحرية المقاولات والمعاملات، وبعد صدور القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي أصبحت هناك فلسفة جديدة للمشرع في طرق استغلال هذه الأراضي، فهل خصها المشرع بنفس نمط الاستغلال؟ وهل تمت المحافظة على المراكز القانونية للمستغلين السابقين للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة؟

للإجابة على هذه الإشكالية سنتطرق بالفصل الأول من هذا الباب إلى آليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي نظمها القانون رقم: 87-19، ثم ننتقل بالفصل الثاني منه إلى استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي لم ينظمها القانون رقم: 87-19.

الفصل الأول

الفصل الأول: آليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي نظمها القانون 87-19

أثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من قبل المستثمرات الفلاحية العديد من الإشكاليات ولاسيما بعد صدور القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري والذي نص على إمكانية استرجاع الأراضي الفلاحية الخاصة المؤممة، كما عرف الأملاك الوقفية ونص على خضوعها لقانون خاص ينظمها وبالتالي لم تعد تابعة للأملاك الخاصة للدولة، وبالفعل صدر بعد ذلك قانون الأوقاف الذي نظم طرق استغلال هذا النوع من الأراضي، غير أن أغلبية الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية تطبيقا للقانون رقم: 87-19، فإذا كان المشرع أعاد تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية سواء منها التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة فهل نظم المشرع إطارها القانوني بما يسمح والمحافظة على الحقوق المكتسبة للمستغلين لها؟ لذلك سنتطرق بالمبحث الأول من هذا الفصل إلى استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للمستثمرات الفلاحية ثم نتطرق بالمبحث الثاني من هذا الفصل إلى استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الممنوحة للمستثمرات الفلاحية.

المبحث الأول: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للمستثمرات الفلاحية

لقد نظم المشرع الجزائري استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من خلال قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16 المؤرخ في: 10 أوت 2008[1]، وكذا أحكام القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إضافة إلى مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية الأخرى، حيث ميز المشرع بين شروط وكيفيات منح حق الامتياز بالنسبة للمستفيدين من حق انتفاع دائم في ظل القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والذي يكون بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وهذا ما سوف نتطرق إليه بالمطلب الأول من هذا المبحث، وبين شروط وكيفيات المنح الجديد لحق الامتياز بالأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة وهو ما سوف نتطرق إليه بالمطلب الثاني منه.

المطلب الأول: تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية إلى حق امتياز

يتم تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية في ظل القانون رقم: 87-19 الملغى إلى حق امتياز محدد المدة لفائدة المستفيدين السابقين لهذه المستثمرات أين يخضع ذلك لشروط وكيفيات محددة قانونا، حيث نتعرض بالفرع الأول من هذا المطلب إلى شروط تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية إلى حق امتياز، ثم نتطرق بالفرع الثاني منه إلى كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية إلى حق امتياز، أما الفرع الثالث منه فنتطرق إلى إشكالات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ومقترحات تسويتها.

[1] القانون رقم: 08-16، **المتضمن التوجيه الفلاحي**، السالف ذكره.

الفرع الأول: شروط تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية إلى حق امتياز

نص المشرع صراحة بالقانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 غشت 2010[1]، على تطبيق هذا القانون على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة لأحكام القانون رقم: 87-19، وبالتالي فحق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية وهو الأصل أو مستثمرة فردية استثناء[2]، يحول إلى حق امتياز لفائدة أعضاء هذه المستثمرات شريطة أن يكونوا قد أوفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم: 87-19[3]، وحائزين على عقود إدارية تتضمن منح حق انتفاع دائم مشهرة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا أو قرارات ولائية، لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى الشروط المتعلقة بالمستفيد نفسه ثم نتطرق بالعنصر الثاني من هذا الفرع إلى شروط تتعلق بالأرض والأملاك السطحية محل العقد.

أولا- شروط تتعلق بالمستفيد: سنتطرق من خلال هذا العنصر إلى الشروط الواجب توفرها في المستفيد حتى يتم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، ونقسمها إلى شروط ذاتية وأخرى موضوعية والتي حدد المشرع من خلالها الحالات التي يتم فيها تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز والحالات التي يقصى فيها المستفيد من تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

1- الشروط الذاتية: هناك عدة شروط عددها المشرع والتي يجب أن تتوفر في المستفيد حتى يتم قبول طلبه بتحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها إلى حق امتياز باسمه والتي يمكن إجمالها في:

---

[1] المادة رقم: 02 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 09 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 05 من القانون رقم: 10-03، السالف ذكره.

أ- أن يكون المستفيد شخصا طبيعيا أهلا للتعاقد: اشترط المشرع أن يكون المستفيد من تحويل حق الانتفاع الدائم حق امتياز شخصا طبيعيا[1]، وهو نفس ما نص عليه القانون رقم: 87-19 الملغى وذلك من خلال المادة رقم: 10 منه، وما يستتبع هذا الشرط كأن يكون أهلا للتعاقد وذلك ببلوغه سن الرشد المحددة بتسعة عشرة (19) سنة كاملة عند تاريخ العقد، على أن يكون متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه[2]، وهذه الشروط يفترض أنها متوفرة في المستفيد من حق الانتفاع الدائم.

ب- أن يكون المستفيد من جنسية جزائرية: فلا يمكن أن تمنح الأرض الفلاحية التابعة للدولة إلا للأشخاص ذوي الجنسية الجزائرية، والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يشترط أن تكون جنسية المستفيد أصلية، مما يفتح المجال أمام الذين يحوزون جنسية جزائرية مكتسبة للاستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وعمليا فعلا تم تسجيل استفادة بعض ممن لهم جنسية جزائرية غير أصلية ولاسيما لمن كانت لهم جنسية تونسية أو مغربية وأغلبهم سجل مشاركته في ثورة التحرير، حيث تثبت الجنسية عن طريق تقديم نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية لا غير حسب ما هو وارد بالتعليمة الوزارية رقم: 121 المؤرخة في: 24 أوت 1991[3]، وذلك قصد تسهيل الإجراءات الإدارية ومساعدة المستفيدين على استكمال ملفاتهم والابتعاد نوع ما عن التعقيدات البيروقراطية.

يجدر الذكر أن المشرع الجزائري تعامل مع الأراضي الفلاحية المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية بإيديولوجية اجتماعية أكثر منها اقتصادية، فعند تحويل حق الانتفاع الدائم إلى إمتياز أو عند المنح الجديد لحق الامتياز يشترط المشرع الجنسية الجزائرية، على الرغم من أن حق الامتياز الممنوح محدد المدة بأربعين سنة ولا يتم تحويله إلى تنازل[4]،

---

[1] المادة رقم:05 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 40 من الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، أخر تعديل بموجب القانون رقم: 07-05 المؤرخ في: 13 مايو 2007، جريدة رسمية عدد: 31، الصادرة في: 13 مايو 2007.

[3] Ministère de l'agriculture, direction des institutions rurales, guide Des exploitations Agricultures, Issus de la mise en œuvre de la loi 87-19 du 08 décembre 1987, P: 4.

[4] رضوان عايلي، **مردودية الأملاك الوطنية**، رسالة دكتوراه قانون عام، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق سعيد حمدين، 2014-2015، ص: 104.

وبالتالي نتساءل عن أسباب إصرار المشرع على اشتراط الجنسية الجزائرية عند استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا مؤقتا، هذا الشرط الذي أدى إلى استبعاد الاستثمار الأجنبي من حقل الاستثمار في المجال الفلاحي، ولاسيما أن المشرع يسمح لذوي الجنسية الأجنبية من الاستثمار في باقي المجالات الاقتصادية كالاستثمار الصناعي والخدماتي.

ت- أن لا يكون للمستفيد مواقف غير مشرفة طوال الثورة التحريرية: حيث نجد المشرع في معظم النصوص القانونية المنظمة للتنازل عن الأملاك الوطنية أو تسييرها ينص على هذا الشرط، كالأمر رقم:71-73 المؤرخ في: 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية، القانون رقم: 81-01 المؤرخ في: 07 فبراير 1981 المضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية، ولكن من الناحية العملية يصعب إثبات المواقف الغير مشرفة أثناء ثورة التحرير[1]، لذا أصدرت وزارة الفلاحة التعليمة رقم: 156 المؤرخة في: 10 أفريل 1993 والتي تشكل على إثرها لجان تتكون من ممثلين عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، وزارة المجاهدين، المنظمة الوطنية للمجاهدين، ومنظمة أبناء الشهداء حتى تتكفل هذه اللجنة بدراسة وتحديد قائمة على المستوى المركزي للأشخاص المستفيدين الذين لهم تاريخ غير مشرف لكي يتم إلغاء عقودهم الإدارية.

تقوم هذه اللجنة برقابة لاحقة على إعداد وتسليم عقود الاستفادة وذلك بعد صدور المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في: 29 ماي 1993، والذي تنص المادة رقم: 10 منه على ذلك، إلا أن هذا الشرط ومع مرور الوقت أصبح ليس له أية قيمة نظرا لشيخوخة الفئة التي عايشت ثورة التحرير[2]، والتي يتجاوز سن أصغرها الثمانين عاما وهذا الشرط من الناحية الموضوعية والعملية يصعب نفيه أو تأكيده لأنه يقوم بصفة أساسية على شهادة الشهود، بل حتى قرار الاعتراف بالمشاركة في ثورة التحرير المسلمة لأعضاء جيش التحرير

[1] بن رقية بن يوسف، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية**، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص: 129.

[2] الجيلالي عجة، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام**، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص: 200.

الوطني أو أعضاء المنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني قائم بصفة أساسية على شهادة الشهود ولذلك كثيرا ما تؤثر المصالح والخلافات الشخصية في تقديم هذه الشهادة .

2- الشروط الموضوعية: لقد وضع المشرع شروطا يجب توفرها حتى يتم الموافقة على طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية إلى حق إمتياز، حيث نص المشرع على تحويل حق الانتفاع الدائم بالنسبة للمستفيدين طبقا للقانون رقم:87-19 الحائزين على عقود إدارية مشهرة في المحافظة العقارية أو على قرارات ولائية، شريطة أن يكونوا قد أوفوا بالتزاماتهم التي فرضها عليهم القانون رقم: 87-19[1]، كما نص المشرع كذلك على الحالات التي يقصى فيها الأعضاء المستفيدون من حق الانتفاع الدائم من تحويل حقهم إلى حق امتياز[2].

أ-الحالات التي يتم فيها الموافقة تحويل حق المستفيد من حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز: وهي الحالات المنصوص عنها بالمادة رقم: 03 من القانون رقم: 10-03 وهي كالتالي:

أ-1-حيازة المستفيد لعقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية: وهو المستفيد من حق الانتفاع الدائم بمفهوم القانون رقم: 87-19 والذي تمت استفادته بقرار ولائي سواء كان ذلك في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو مستثمرة فلاحية فردية، وتجسد ذلك بإعداد عقد إداري من طرف مديرية أملاك الدولة مسجل ومشهر بالسجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا[3]، مع الإشارة إلى أن عقود منح حق الانتفاع الدائم جسدت القرارات الولائية الممنوحة بموجب أحكام القانون رقم: 87-19، ويعتبر تاريخ شهر العقد الإداري المثبت للحقوق العقارية على مستوى المحافظة العقارية هو التاريخ الذي تصبح فيه المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية وما يستتبع ذلك من ذمة مالية مستقلة، أهلية التقاضي،

[1] المادة رقم: 05 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة** السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 07 من القانون رقم: 10-03، السالف ذكره.

[3] Ministère de l'agriculture, direction des institutions rurales, guide Des exploitations agricultures, op.cit, P: 4.

الاشتراط والتعاقد طبقا لقواعد القانون المدني وتعتبر بذلك شركة مدنية تخضع للتشريع المعمول به[1].

بالإضافة إلى الحائزين على عقود إدارية مشهرة هناك المستفيدين الذين تحصلوا على حق الانتفاع الدائم بموجب عقود تنازل توثيقية مشهرة مثبتة لهذه العملية من المستفيدين الأصليين لحق الانتفاع الدائم، وذلك طبقا للمادة رقم: 29 من القانون رقم: 87-19 الملغى، وأحكام التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 07 المؤرخة في: 15 جويلية 2002[2]، يجدر الذكر أنه تم إلغاء العمل بأحكام التعليمة الوزارية المشتركة المذكورة بعد أن عرفت هذه العملية عدة خروقات لاسيما تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير وذلك بموجب التعليمة الوزارية المشتركة الصادرة في: 03 مارس 2005[3]، علما أن صدور التعليمة المشتركة المذكورة كان تنفيذا لقرار السيد رئيس الحكومة رقم: 01 المؤرخ في 18 يناير 2005 والقاضي بتعليق العمل بأحكام لتعليمة الوزارية المشتركة رقم: 07 السابق ذكرها، كذلك ذوي حقوق المستفيدين من حق الانتفاع الدائم الذين آل إليهم حق الانتفاع الدائم عن طريق شهادات توثيقية مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية بعد وفاة المستفيد الأصلي[4].

أ-2- حيازة المستفيد لقرار ولائي: كما هو معروف فان حق الانتفاع الدائم لا يمنح إلا بقرار إداري صادر عن والي الولاية والذي على أساسه تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري المثبت للحقوق العينية للمنتجين الفلاحيين وواجباتهم، يرفق مع القرار مخطط مسحي يعد من قبل مديرية مسح الأراضي الذي يجسد مساحة المستثمرة، حدودها، رقم مجموعة الملكية، رقم القسم المسحي والبلدية، غير أنه هناك عدد معتبر من المستثمرات الفلاحية

---

[1] المادة رقم: 13 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

[2] التعليمة الوزارية المشتركة (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة المالية) رقم: 07، المؤرخة في: 15 جويلية 2002، **المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون رقم: 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.**

[3] التعليمة الوزارية المشتركة (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة المالية) رقم: 01، المؤرخة في: 03 مارس 2005، **المتعلقة بالتنازل عن العقارات بالمستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية – التعليمة الوزارية رقم: 07 المؤرخة في 15 جويلية 2002.**

[4] حكيمة كحيل، **تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10**، دار هومة، الجزائر، ص: 18.

حائزة على قرارات ولائية ولم تجسد هذه الأخيرة بعقود إدارية لسبب أو لأخر، وقد تبنى القانون رقم: 10-03 ذلك بأخذ هذه الحالات بعين الاعتبار وذلك بمنح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التي يحوزونها بإعداد عقود منح امتياز مباشرة بأسماء المستفيدين الحائزين على قرارات إدارية ولائية، إلا أن الإشكال الذي يمكن طرحه هو ما مصير القرارات الولائية الممنوحة قبل صدور القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987 ولاسيما منها تلك الصادرة طبقا للأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية؟.

المشرع بنص المادة رقم: 05 من القانون رقم: 10-03 لم يوضح المقصود بالقرار الولائي هل يقصد به القرار الصادر طبقا للقانون رقم: 87-19؟ أم يدخل في مفهوم ذلك حتى القرار الصادر قبل صدور القانون رقم: 87-19 ؟ مما أوقع المختصين والقائمين على القطاع في حيرة بمدلول المادة رقم: 05 من القانون رقم: 10-03 وأصبح بعض مديري أملاك الدولة يرفضون قبول الملفات الخاصة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز الواردة إليهم من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمبنية على قرارات ولائية سابقة في تاريخ صدورها عن صدور القانون رقم: 87-19، وبقى هذا الإشكال قائما إلى غاية إصدار المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم: 10672 والتي حثت فيها مديري أملاك الدولة على التكفل بالملفات المرسلة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والخاصة بالمستفيدين الحائزين على قرارات ولائية يسبق تاريخ صدورها على تاريخ صدور القانون رقم: 87-19 ومهما كان تاريخ تحرير القرار الولائي[1]، يجدر الذكر أن هذه المذكرة لم تأت بأحكام جديدة بل كرست فقط ما جاء بأحكام القانون رقم: 87-19، التي تنص على تطبيق أحكامه على المستفيدين من تخصيص فردي طبقا للآمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية[2].

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 10672، المؤرخة في: 30 أكتوبر 2011، **المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.**

[2] المادة رقم: 46 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

يجدر الذكر أن مثل هذه الإشكالات كانت تطرح بشدة على الرغم أن هذه الفئة من المستفيدين سبق للمشرع أن تكفل بهم من خلال القانون رقم: 87-19 فلم يكن هناك من داعي إلى إثارة هذه الضجة التي صاحبت عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، فالمادة رقم: 34 من القانون رقم: 10-03 ألغت القانون رقم: 87-19 وجميع الأحكام المخالفة وبالتالي فالقانون الجديد تكفل بكل الوضعيات التي سبق للقانون الملغى التكفل بها، لاسيما أن قانون لتوجيه الفلاحي رقم: 08-16 المؤرخ في: 03 أوت 2008 ينص على أن الامتياز أصبح هو النمط لوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

أ-3-الوفاء بالالتزامات بمفهوم القانون رقم 87-19: رجوعا للقانون رقم: 87-19 نجد هذا الأخير قد نص على جملة من الالتزامات أهمها دفع الإتاوة والاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية الممنوحة مع المحافظة على طابعها الفلاحي[1]، والمشاركة المباشرة في الأشغال والإدارة وكل إخلال بالتزام من هذه الالتزامات يعرض المخالف إلى إسقاط حقه قضائيا[2]، لكنه بالرجوع إلى الإحصائيات الرسمية المعدة من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية نجد أنه إلى غاية: 31 ديسمبر 2002 وصل باقي التحصيل المتعلق بحق الانتفاع الدائم إلى مبلغ يقدر ب: 4.634.318.140.00 دج[3]، وهو مبلغ جد معتبر وإن دل على شيء إنما يدل على عدم وفاء غالبية المستفيدين من حق الانتفاع الدائم بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالتزاماتهم المالية لاسيما دفع الإتاوة المستحقة.

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

---

[1] المادة رقم: 18 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 3698، المؤرخة في: 12 جويلية 2000، **المتعلقة بحق استغلال الأراضي الفلاحية.**

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 3710، المؤرخة في: 08 جويلية 2003، **المتعلقة بحق استغلال الأراضي الفلاحية.**

10-03 بالجريدة الرسمية[1]، فكان يجب على القائمين على القطاع ولاسيما إدارة أملاك الدولة بغرض تحقيق ذلك في الآجال الممنوحة التعامل بمرونة مع هذا الشرط مما دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية إلى إصدار المذكرة رقم: 3085[2]، والتي تحث فيها مديري أملاك الدولة على عدم ربط تسديد متأخرات الإتاوة السنوية لحق الانتفاع الدائم بتحرير عقود الامتياز وذلك بغرض تسريع العملية للانتهاء منها في الآجال المحددة.

يجدر الذكر أن أحكام المذكرة رقم: 3085 جاءت مخالفة تماما لأحكام المادة رقم: 06 من القانون رقم: 87-19 التي تنص على أن حق الانتفاع الدائم يمنح مقابل دفع إتاوة سنوية، وكذا أحكام المادة رقم: 05 من القانون رقم: 10-03 والتي اشترطت وفاء المستفيد من حق الانتفاع الدائم بالتزاماته بمفهوم القانون رقم: 87-19، وتعتبر الالتزامات المالية من بين أهم الالتزامات المفروضة على المستفيد من حق الانتفاع الدائم، لذلك كان على المديرية العامة للأملاك الوطنية ربط وفاء المستفيد بالتزاماته المالية بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وفي حالة عدم وفائه كان على الإدارة مباشرة إجراءات إسقاط حقه واعتبار الأرض والأملاك السطحية التي يحوزها المستفيد المخل بالتزاماته المالية أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة متوفرة يتم منحها عن طريق إعلان الترشح ولاسيما أن القيمة المالية للإتاوة السنوية زهيدة ولا تتعدى في أحسن الأحوال مبلغ 3000.00 دج للهكتار.

بالنسبة لحالات تغير الوجهة الفلاحية للمستثمرة الفلاحية وكذا الأملاك السطحية التابعة لها ولاسيما تلك التي شيدت عليها مباني غير شرعية، فإذا كانت هذه المباني صالحة للمستثمرة يتم تسويتها وفقا للنصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها ولاسيما منها المتعلقة بمطابقة البنايات وإتمام انجازها[3]، أما إذا كانت هذه المباني لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية أو شيدت من قبل الغير فإذا ثبت تواطؤ المستثمر ينبغي في هذه الحالة إسقاط حقه مع

---

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

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 3085، المؤرخة في: 11 أفريل 2011، **المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي**.

[3] القانون رقم: 08-15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، **المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها**، جريدة رسمية عدد: 44، الصادرة في: 03 غشت 2008.

متابعته قضائيا بسبب تحويل الطابع الفلاحي للأرض الممنوحة[1]، مع ضرورة هدم هذه البنايات المشوهة للمحيط من جهة والمغيرة للطابع الفلاحي لهذه الأملاك من جهة ثانية والتي تصنف على أنها بنايات فوضوية غير قابلة للتسوية ويجب هدمها مع إعادة الحال إلى ما كانت عليه[2]، وكما هو معروف فقد سادت مناطق كثيرة من الوطن عملية تحويل لأراضي المستثمرات الفلاحية إلى أحياء سكنية وكل ذلك بسبب غياب الرقابة اللازمة.

ب- الحالات التي يقصى فيها المستفيد من تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:
هناك عدة حالات يقصى فيها المستفيد من تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وهذه الحالات يمكن إجمالها في:

ب-1- المستفيدين الذين حازوا أو أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوقا خرقا للأحكام التشريعية: وهم المستفيدون الذين قاموا بالتنازل عن حقوقهم بموجب عقود توثيقية غير مشهرة أو خرقا لأحكام التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 07 المؤرخة في: 15 جويلية 2002 أو بموجب عقود عرفية[3]، ففي هذا الإطار يتعين إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستفيد من حق الانتفاع الدائم المتنازل أما أصحاب الحقوق المكتسبة فتتم تسويتهم إذا استوفوا الشروط المنصوص عنها بالقانون رقم: 87-19 وكذا أحكام القانون رقم: 10-03 مع الاستغلال الفعلي للأرض أو الأرض والأملاك السطحية حسب الحالة[4]، شريطة أن لا يكون هناك نزاع أو قضايا مطروحة أمام الجهات القضائية تخص هذه المعاملات[5].

أما حالة إبرام المستفيدين من حق الانتفاع الدائم بموجب عقود إدارية مشهرة أو قرارات ولائية لاتفاقات مع الغير وذلك قبل صدور القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 15

---

[1] التعليمة الوزارية المشتركة (بين وزارة المالية، الفلاحة و التنمية الريفية، الداخلية و الجماعات المحلية) رقم: 06 المؤرخة في: 11 سبتمبر 2012، **المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.**

[2] المادة رقم: 73 من القانون رقم: 08-15، **المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها**، السالف ذكره.

[3] عبد العزيز محمودي، **تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل سريان القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 المتعلق بالامتياز الفلاحي**، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02 لونيسي علي، مجلد: 02 عدد:02، 2012، ص: 125.

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

[5] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 01045، المؤرخة في: 25 جانفي 2018، **المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.**

أوت 2010 سواء كانت هذه الاتفاقات عبارة عن عقود شراكة أو إيجار للأرض أو الأملاك السطحية أو المنشآت المقامة على المستثمرة الفلاحية وسواء تم ذلك بموجب عقود توثيقية أو عرفية أين قام هؤلاء باستثمارات حقيقية سواء في مجال المنشأة أو الغرس والتشجير، فعلى أعضاء اللجنة الولائية المكلفة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بعد التأكد بأن العلاقة التعاقدية أو الاتفاقية بين المستفيد من حق الانتفاع الدائم والغير قد انقضت قبل تاريخ طلب تحويل العقد أو التسوية، حيث يتم في هذه الحالة قبول تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بالنسبة للمستفيد الأصلي الحائز على عقد إداري مشهر أو قرار ولائي، شريطة أن يكون يستغل بصفة شخصية ومباشرة للأرض والأملاك السطحية الممنوحة.

أما إذا كانت العلاقة التعاقدية لا تزال سارية بين الطرفين حتى بعد تاريخ طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ففي هذه الحالة تسوى وضعية الشريك أو الوكيل أو المستأجر حسب الحالة، شريطة استيفائه للشروط المحددة ضمن القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 أوت 2010 وأن يكون هو المستغل الشخصي والفعلي للأرض والأملاك السطحية والاستثمارات وبصفة مباشرة[1]، مع إلغاء العقد الإداري المشهر الخاص بالمستفيد من حق الانتفاع المتنازل، ويعتبر ذلك تكريسا للحقوق المكتسبة[2]، فرغم أنهم أجروا معاملات خرقا للأحكام التشريعية إلا أنهم استغلوا الأرض الفلاحية والمنشأة المقامة عليها استغلالا أمثل.

يجب الذكر أن هذه الإجراءات تتنافى مع أحكام المادة رقم: 34 من القانون رقم: 87-19 والتي تشترط أن يتم كل تغيير في تكوين أعضاء المستثمرة أو هويتهم بعقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار، وكان يجدر بالمديرية العامة للأملاك الوطنية معاقبة كلا طرفي العلاقة التعاقدية الذين أجروا معاملات خرقا للقانون الساري المفعول آنذاك وهو

[1] التعليمة الوزارية المشتركة (وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية- وزارة المالية- وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري) رقم: 1808، المؤرخة في: 05 ديسمبر 2017، **المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.**

[2] لخضر شعاشعية، **استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز- دراسة في ظل القانون 10-03 المؤرخ في: 2010/08/15**، مجلة المحكمة العليا، العدد رقم: 01، السنة: 2013، ص:40.

القانون رقم: 87-19 وحرمانهما معا من الاستفادة من الأرض الفلاحية والمنشآت والاستثمارات المقامة عليها عقابا لهما على خرقهما لأحكام المادة رقم: 34 من القانون رقم: 87-19، وفي نفس الوقت تطبيقا لأحكام المادة رقم: 05 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، مع استرجاع هذه الأراضي واعتبارها أراضي متوفرة يتم منحها طبقا للتشريع المعمول به وهو الإعلان عن الترشح.

وفي كلتا الحالتين المذكورتين أعلاه، لا تصدر اللجنة الولائية قرارها إلا بعد أن يتم تقديم محضر معاينة معد بالتنسيق بين مديرية المصالح الفلاحية ومديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومحضر ثان معد من قبل محضر قضائي يثبتان هوية المستغل الفعلي للأرض والاستثمارات المقامة، مع غياب تام لأي نزاع قضائي بين أطراف العلاقة التعاقدية[1]

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

ب-3-المستفيدين الذين ألغى الولاة قرارات استفادتهم: وهم المستفيدون من أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب قرارات ولائية ولم تكرس هذه الأخيرة بعد بعقود إدارية

[1] التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 1808، **المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية**، السالفة الذكر.

[2] Ministère de l'agriculture et du développement rural, office national des terres agricoles guide de procédures de conversion du droit de jouissance en droit de concession,2010, P11.

مشهرة[1]، فعند إخلالهم بالالتزامات المفروضة عليهم يقوم الولاة بإلغاء قرارات الاستفادة وبالتالي يقصون من عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز .

أما ملفات المستفيدين المطروحة أمام الجهات القضائية المختصة والتي لم تصدر فيها أحكام نهائية بعد فتؤجل وتبقى قيد الانتظار إلى غاية الفصل النهائي فيها[2].

ثانيا- شروط تتعلق بالأرض محل العقد: الشروط المتعلقة بموضوع العقد أو محل العقد هي الأرض أو الوعاء العقاري وكذلك الأملاك السطحية التابعة للأرض والتي توضع عادة لخدمتها، ويشترط فيها أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة وأن تكون أرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، لذلك سنتطرق إلى تعريف الوعاء العقاري ثم نتطرق بعد ذلك إلى الأملاك السطحية.

1-الوعاء العقاري: الوعاء العقاري كمحل لعقد الامتياز هو الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والمحددة بموجب أحكام المادة رقم: 18 من القانون رقم: 90-30 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم[3]، والتي آلت إلى الدولة بطرق مختلفة، منها تلك العائدة إلى الدولة بموجب أحكام القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم[4]، حيث تم إدماج أملاك العرش والأملاك البلدية بالإضافة إلى الأملاك الوقفية طبقا للمواد من: 34 إلى38 من الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، وبعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 وكذا الأمر رقم: 95-26 المعدل للقانون 90-25 ولاسيما المادة رقم: 13 منه، أبقى المشرع على أملاك البلدية والعرش ضمن الأملاك الخاصة للدولة وأصبح للأملاك الوقفية نظام قانوني خاص ينظمها.

---

[1] المادة رقم:07 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] لخضر شعاشعية، مرجع سابق، ص:40.

[3] القانون رقم: 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية**، جريدة رسمية عدد: 52، الصادرة في: 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 08-14 المؤرخ في: 20 يوليو 2008، جريدة رسمية عدد: 44 الصادرة في: 03 غشت 2008.

[4] المادة رقم: 85 من القانون رقم: 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري**، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، جريدة رسمية عدد: 49، الصادرة في: 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 95-26 المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد:55 الصادرة في: 27 سبتمبر 1995.

فقد شهدت ملكية الدولة للأراضي الفلاحية تطورا منذ الاستقلال بالتوسع أحيانا وبالتقلص أحيانا أخرى، حيث نجد إحصائيات سنة 1963 تشير إلى امتلاك الدولة لخمسة عشرة (15) مليون هكتار تقريبا من الأراضي الفلاحية[1]، وفي نفس السنة أصدر المشرع عدة نصوص قانونية ساهمت في توسيع مساحة الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، كالمرسوم رقم: 63-168 المؤرخ في: 09 ماي 1963المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية التي تكون طريقة اكتسابها، تسييرها واستغلالها تخل بالنظام العام أو السلم الاجتماعي، والأرض المقصودة هنا هي تلك المملوكة للقياد والباشغوات، ثم تلاه القانون رقم: 63-276 المؤرخ في: 26 جويلية 1963 والذي ضم استغلالات الأشخاص الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية ضمن أملاك الدولة، بالإضافة إلى الأمر رقم: 66-102 المؤرخ في: 06 مايو 1966 المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة حيث شهدت هذه المرحلة هجرة أغلبية الملاك الأجانب للأراضي الفلاحية والعودة إلى بلدانهم الأصلية[2]، وصولا إلى الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية[3]، والذي تم بموجبه تأميم مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية العائدة إلى الخواص والمقدرة بحوالي 400 ألف هكتار .

كما تم ضم أراضي العرش المقدرة بحوالي: 800 ألف هكتار وأراضي البلدية المقدرة بحوالي: 100 ألف هكتار لتصبح بذلك الأراضي الفلاحية المفرغة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية تقدر بحوالي: 20 مليون هكتار[4]، تجدر الإشارة أنه بعد صدور الأمر رقم: 95-26 تم إرجاع نسبة كبيرة من الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين، شريطة أن لا يكون لصاحبها تاريخ غير مشرف طوال الثورة التحريرية وأن لا تكون هذه الأراضي فقدت

[1] عمار علوي، **الملكية والنظام العقاري في الجزائر- العقار-**، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 77.

[2] الأمر رقم: 66-102 المؤرخ في: 06 ماي 1966، **المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة**، جريدة رسمية عدد، 36، الصادرة في: 06 مايو 1966.

[3] الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08 نوفمبر 1971، **المتضمن الثورة الزراعية**، جريدة رسمية عدد: 97، الصادرة في: 30 نوفمبر 1971.

[4] عمار علوي، المرجع السابق، ص 78.

طابعها الفلاحي[1]، ففي حالة فقدان الأرض الفلاحية المؤممة لطابعها الفلاحي فإن ملاكها الأصليين يعوضون نقدا أوعينا بأرض أخرى من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة تكون مشابهة لتلك الغير قابلة للاسترجاع ومقاربة لها في القيمة المالية.

بالرجوع إلى إحصائيات سنة 1993 فان الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تقدر ب: 2.468.394 هكتار مخصصة كوعاء عقاري للمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، 0.8 مليون هكتار وعاء عقاري ل: 40 ألف مستغل فردي، بالإضافة إلى 1.5 مليون هكتار مخصصة كوعاء عقاري للمزارع النموذجية[2]، فمجموع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمستغلة بطريقة شرعية في النشاط الفلاحي تقدر بحوالي: 4.768.394 هكتار.

أ- **مفهوم الأراضي الفلاحية:** يمثل القطاع الفلاحي ركيزة أساسية من ركائز الاقتصاد الوطني، وذلك من خلال مساهمته الفعالة في تحقيق الأمن الغذائي واعتباره النشاط الرئيسي في العديد من مناطق البلاد، لذلك سعى المشرع من خلال قانون التوجيه العقاري إلى إعطاء تعريف للأراضي الفلاحية وقدم تصنيفا لهذه الأراضي.

أ-**1**- **تعريف الأراضي الفلاحية:** تولى المشرع الجزائري بنفسه تعريف الأراضي الفلاحية من خلال القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم[3]، حيث جاء تعريف الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية كالتالي:" **الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله**"، ولعل هذا التعريف حسب البعض منتقد من حيث كونه أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي والذي يتمحور أساسا حول حق الملكية إذ ورد بمصطلحات

[1] المادة رقم: 03 من الأمر رقم: 95-26، المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري**، جريدة رسمية عدد: 55 الصادرة في: 27 سبتمبر 1995.

[2] عمار علوي، مرجع سابق، ص ص: 84، 92.

[3] المادة رقم: 04 من القانون رقم:90-25، **المتضمن التوجيه العقاري**، السالف ذكره.

تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي أكثر ما تفسر العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار الفلاحي[1].

لعل المشرع سعى من خلال هذا التعريف إلى تكييف قانون التوجيه العقاري كإطار مرجعي للملكية العقارية، فهو بالتالي يحل محل قانون الثورة الزراعية الذي انحاز إلى التعريف الإيديولوجي للعقار الفلاحي والذي شعاره الأرض لمن يخدمها[2]، فالمشرع لم يتخلص بعد من الأفكار والإيديولوجيات الاشتراكية ولا يزال متردد، فتارة ينحاز إلى الفكر الرأسمالي وتارة يعود إلى الفكر الاشتراكي.

أ-2- **تصنيف الأراضي الفلاحية:** لقد صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بموجب أحكام القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، وذلك بنص المادة رقم: 05 منه، حيث قسمها إلى أربع أصناف وهي الأراضي الفلاحية الخصبة جدا، الأراضي الفلاحية الخصبة، الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة وأخير الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة.

2-الأملاك السطحية: أما الأملاك السطحية فهي جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية ماعدا الأرض، وهي المعدات، الأدوات، المباني، المنشآت والمواشي، المعاصر وخلايا النحل وكل الأشياء الموجودة وتقدم نفع للمستثمرة[3]، وقد عرف المشرع الأملاك السطحية بأنها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني، الأغراس، منشآت الري، أما المعدات فتشمل الجرارات، الحاصدات، مضخات وأنابيب السقي والمحاريث، أما المباني والمنشآت فيقصد بها المحلات المخصصة للاستعمال السكني وكذلك تلك المستعملة في مختلف مراحل الإنتاج كالمخازن المستودعات والإسطبلات.

---

[1] الجيلالي عجة، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام**، مرجع سابق، ص: 238.

[2] الجيلالي عجة، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام**، المرجع نفسه، ص: 238.

[3] زهدي يكن، **شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة**، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، ص: 57.

فالأملاك السطحية كان يتم التنازل عنها على سبيل التمليك إلى أعضاء المستثمرات الفلاحية في الشيوع وبالتساوي بين الأعضاء مقابل دفع مقابلها المالي[1]، حسب التقرير التقييمي الذي تعده إدارة أملاك الدولة، أما وسائل الإنتاج التي لا يمكن توزيعها لعدم كفايتها أو لاستحالة توزيعها فإنها تستعمل استعمالا مشتركا بين مستثمرتين أو أكثر حسب القدرة مثل حاصدة أو بئر مخصص للسقي، غير أن المشرع نص بالمادة رقم: 04 من القانون رقم: 10-03 السابق ذكره، على أن الأملاك السطحية تمنح على سبيل الامتياز مثلها مثل الأرض تماما، فهل يعتبر ذلك عملية تأميم جديدة مقنعة ؟ أم نزع للملكية ؟ فحتى لو سلمنا بذلك فإن نزع الملكية يكون مقابل تعويض عادل ومسبق، فكان على المشرع بنص المادة رقم: 04 المذكورة اعلاه أن ينص على منح الأملاك السطحية على سبيل الامتياز بالنسبة للمنح الجديد فقط وأن يبقي على الأملاك السطحية السابق التنازل عنها لأعضاء المستثمرات الفلاحية في إطار القانون رقم: 87-19.

الفرع الثاني: كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية إلى حق امتياز

يعمل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على إعلام المستفيدين في المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية بالآجال الممنوحة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز والمقدرة بثمانية عشرة (18) شهرا من تاريخ صدور القانون رقم: 10-03 بالجريدة الرسمية، ودعوتهم لتقديم طلباتهم المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مرفقين بالملف الإداري المطلوب وإلا سوف يفقدون حقوقهم[2]، وذلك باستعمال عدة قنوات كالبريد وتعليق الإعلانات بمديرية المصالح الفلاحية ومقرات البلديات والغرف الفلاحية[3]، كما يمكن أن يتم ذلك عن طريق الإذاعات الوطنية والمحلية، غير أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يلجأ

[1] المادة رقم: 07 فقرة 2 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 30 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، المؤرخ في: 23 ديسمبر 2010، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، جريدة رسمية عدد: 79، الصادرة في: 29 ديسمبر 2010.

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

في كثير من الأحيان إلى إعذار المستفيدين عن طريق محضر قضائي، لذلك سوف نتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى تقديم الطلب ثم نتطرق بالعنصر الثاني منه إلى ميعاد تقديم الطلب.

أولا- تقديم الطلب: يقدم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المتواجد بعاصمة الولاية على أن يكون بشكل فردي، ونميز في هذه الحالة بين فرضيتين:

أ-الطلب المقدم من المستفيد من حق الانتفاع الدائم: يقدم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أمام المدير الولائي لديوان الوطني للأراضي الفلاحية بشكل فردي وهذا سواء كان المستفيد منتميا لمستثمرة فلاحية فردية أو جماعية[1]، على أن يرفق الطلب بملف يتضمن على الخصوص استمارة تقدم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتي تملأ بشكل واف، نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية لإثبات هوية المستفيد وكذا إثبات جنسيته، شهادة شخصية للحالة المدنية والهدف من طلب هذه الشهادة هو إثبات أن مقدم الطلب لا يزال على قيد الحياة فهي تعتبر كشهادة للحياة، شهادة ميلاد بالإضافة إلى نسخة من العقد الإداري المثبت للحقوق العقارية مشهر بالمحافظة العقارية أو عقد توثيقي مشهر متضمن التنازل عن حق الانتفاع الدائم.

في حالة عدم توفر المستثمرة على عقد إداري يقدم المستفيد نسخة من القرار الولائي المانح لحق الانتفاع مرفقا بالمخطط المسحي أو مستخرج لمسح الأراضي إذا كانت المستثمرة واقعة ببلدية ممسوحة، على أن يقدم المستفيد تصريح شرفي ممضى ومصادق عليه يتضمن جردا للأملاك السطحية للمستثمرة ويتعهد بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987 وذلك وفقا لنموذج مقدم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2].

[1] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] حكيمة كحيل، **تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10**، مرجع سابق، ص:73.

ب- الطلب المقدم من ورثة المستفيد: إذا كان المستفيد من حق الانتفاع الدائم متوفي فان طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يتم تقديمه من أحد الورثة على أن يكون حائزا على وكالة توثيقية من بقية الورثة أو على الأقل أغلبهم موضوعها تمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1]، يقدم الوكيل الطلب مرفقا بالوثائق المطلوبة كما في حالة تقديم الطلب من قبل المستفيد نفسه، بالإضافة إلى فريضة شرعية للمستفيد المتوفي معدة أمام موثق أو شهادة توثيقية مشهرة متضمنة نقل حق الانتفاع الدائم إلى الورثة بعد وفاة المستفيد من حق الانتفاع الدائم.

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد تلقيه للملف المقدم بفحصه والتأكد من أن المستفيد لم يكن محل إسقاط حق أو تخلي ثم يقوم بإعداد دفتر الشروط، الذي يمضى بعد ذلك من قبل المستثمر صاحب الامتياز (الوكيل) من جهة ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة ثانية، ليحول الملف المقدم ودفتر الشروط بعد ذلك إلى مديرية أملاك الدولة لإتمام إجراءات تحرير عقد الامتياز باسم كل مستثمر على حدة[2]، أما في حالة الطلب المقدم من ورثة المستفيد فيتم إعداد عقد الامتياز باسم جميع الورثة مع ذكر نصيب كل واحد منهم حسب الفريضة الشرعية المقدمة كما يتم تعيين وكيل عنهم أو يتنازلوا مجانا أو بمقابل لأحدهم.

ثانيا- ميعاد تقديم الطلب: سواء تم تقديم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من المستثمر صاحب الامتياز أو من ورثته فإنه يجب عليهم تقديم الطلب خلال مدة ثمانية عشرة شهرا من نشر القانون في الجريدة الرسمية، وفي حالة عدم تقديم الطلب يوجه مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعذارين متباعدين يفصل بين الأول والثاني شهرا على الأقل عن طريق محضر قضائي للمستفيد أو المستفيدين حسب الحالة لإبلاغهم أنه في حالة لم يقدموا الطلب المذكور مرفقا بالملف خلال الآجال المحددة فإنه سيتم إسقاط حقهم، هذا بالنسبة للمستفيدين من حق انتفاع دائم والمعروفين لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 11413، المؤرخة في: 20 نوفمبر 2013، **ف/ي منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.**

[2] المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

لكن الإشكال يثور حول المستفيدين بموجب قرارات ولائية في إطار الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية والذين أثبت الواقع العملي أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لا يحوز أي معلومات عنهم، فهؤلاء المستفيدون يبقى الباب مفتوحا أمامهم لتقديم طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وغير معنيين بانتهاء الآجال على اعتبار أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لا يمكنه إعذارهم إلا إذا تقدموا طواعية.

غير أن الإشكال يطرح بالنسبة للمستفيدين من حق الانتفاع الدائم الذين أوفوا بجميع التزاماتهم بمفهوم القانون رقم:87-19، كم أن حقهم ثابت بموجب عقود إدارية مشهرة بالمحافظة العقارية غير أنهم رفضوا تقديم طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز خلال الآجال المحددة بحجة أن حققوهم مكتسبة ومحمية قانونيا ولا يمكن المساس بها، فيرى البعض أنه ما كان على المشرع أن ينص على إلغاء استفادتهم على أساس أنهم أصبحوا يحوزون حقوق مكتسبة مكرسة بموجب عقود مشهرة[1]، وبالتالي لا يمكن المساس بها استنادا إلى إلغاء القانون الذي كرسها، وكان يجدر بالمشرع حمايتها وعدم المساس بالحقوق المكتسبة[2].

الفرع الثالث: إشكالات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز ومقترحات تسويتها

بعد تقديم المستفيدين لملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، سواء أثناء فحص الملف من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو بعد تحويل الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقود الامتياز ظهرت صعوبات تعيق عملية التحويل[3]، هذه الصعوبات قد تكون إدارية وقد تكون تقنية وسوف نحاول حصر الصعوبات المطروحة على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية واقتراح حلول لها بالعنصر الأول من هذا الفرع ثم نتطرق

---

[1] بن رقية بن يوسف، **كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03**، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، مجلد: 03، عدد: 02، جوان 2016، ص:30.

[2] الطيب قبايلي، **تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي**، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، مجلد: 08، عدد: 02، 2013، ص: 47.

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 7105، المؤرخة في 03 جويلية 2011، **المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.**

بالعنصر الثاني منه إلى الصعوبات المطروحة على مستوى إدارة أملاك الدولة مع اقتراح حلول لها.

أولا- الصعوبات التي ظهرت على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والحلول المقترحة لها: الصعوبات التي ظهرت على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هي صعوبات تقنية بحثه والتي تم اكتشافها بعد الانطلاق في معالجة الملفات حيث تبين:

1- اختلاف المساحة بين تلك المدونة على المخطط المسحي وتلك المذكورة بعقد حق الانتفاع الدائم أو القرار الولائي[1]، حيث يتم التمييز بين حالتين الأولى لما تكون المساحة المذكورة بالمخطط المسحي أقل أو تساوي المساحة المذكورة بالعقد الإداري أو القرار الولائي فهنا يتم التقيد بالمساحة المذكورة بالمخطط المسحي على أن لا يتجاوز الفارق 20/1[2]، أما إذا تجاوز الفارق هذه النسبة فالملف يرسل من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى اللجنة الولائية للفصل فيه، التي تقوم بدورها بتكليف مديرية مسح الأراضي للقيام بتحيين مخططات التحديد ورسم الحدود الخاصة بالمستثمرة[3]،

2- عدم تحيين المخططات المسحية جراء عمليات الاقتطاع أو الاسترجاع أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة[4]، أمرت المديرية العامة للأملاك الوطنية بتجميد عملية إعداد عقود الامتياز إلى غاية استكمال هذه الإجراءات وتحديد مساحة القطعة الأرضية المتبقية التي ستكون محل منح امتياز لفائدة المستثمر الفلاحي[5]، إلا أنه من أجل الإسراع في إتمام هذه العملية ونظرا لارتباط مصالح مسح الأراضي بإتمام عملية المسح العام قبل نهاية سنة 2014، فإن المديرية العامة للأملاك الوطنية قررت رفع التجميد عن هذه الحالات، وأمرت

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 10672، **المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي**، السالف ذكرها.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 10672، السالف ذكرها.

[3] التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 06، **المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية**، السالف ذكرها.

[4] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 10144، المؤرخة في: 09 أكتوبر 2012، **المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.**

[5] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 05668، المؤرخة في: 24 ماي 2011، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

بالقيام بإعداد عقود الامتياز للمستثمرين أصحاب الامتياز بالمساحة القديمة قبل الاقتطاع أو الاسترجاع أو نزع الملكية[1]، مع إضافة فقرة بعقد الامتياز تنص على ما يلي:"**هذا العقد يكون محل تعديل احتمالي من أجل الأخذ بعين الاعتبار الوضعية العقارية الناتجة عن وثائق المسح المعدة نهائيا في هذا الإطار**"[2].

تجدر الإشارة إلى أن القرارات المتخذة من قبل المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي أوردتها في مذكرتها رقم: 5359 الصادرة بتاريخ: 30 ماي 2013 لم تكن موفقة فيها وكان يجد ربها أن تحث على تحيين وثائق المسح للتناسب مع الوضعية الحقيقية للعقار، قبل أن يتم إعداد عقد الامتياز للمستثمر صاحب الامتياز حتى يكون هذا الأخير مطابقا للوضعية الحقيقية للعقار، مساحة ومشتملات، كما أن المستثمر صاحب الامتياز لا يدفع إلا إتاوة المساحة المستغلة فعليا من طرفه، على اعتبار أن إعداد عقد الامتياز وما يتطلبه ذلك من تظافر جهود وإمكانيات بمختلف المراحل التي يمر بها انطلاقا من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى إدارة أملاك الدولة إلى استخراج ملخص المسح من إدارة مسح الأراضي مرورا بعملية التسجيل بمصالح الضرائب وصولا إلى عملية الشهر العقاري بالمحافظة العقارية[3]، وما يتطلبه ذلك من تأشير مختلف البطاقات والدفاتر العقارية ثم عملية الترقيم بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ليتم بعد فترة إعادة تحيين هذا العقد بعد إعادة حساب المساحة الحقيقية، ألا يعتبر ذلك إهدارا لجهد موظفي مختلف الإدارات بالاضافة إلى إضاعة إمكانيات مادية كبيرة، مع تضرر المستثمر صاحب الامتياز ماديا على اعتبار أنه يقوم بدفع إتاوة غير حقيقية وعلى أرض غير موجودة بالواقع.

3- حالات إخلال المستفيدين بالتزاماتهم وذلك بتشييد مباني غير شرعية على الأراضي الممنوحة لهم أو تنازلهم عن حقهم إما بواسطة عقود توثيقية غير مشهرة أو عرفية، تتم معالجة هذه الحالات بالنظر فيما إذا كانت هناك علاقة بين البناء والنشاط الفلاحي من عدمه، فإذا كان البناء صالحا للمستثمرة تتم التسوية أما إذا كان لا علاقة له بالمستثمرة

[1] يمكن الاطلاع على نموذج عقد منح حق الامتياز بالملحق رقم: 01.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 05359، المؤرخة في :30 ماي2013، **المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.**

[3] يمكن الاطلاع على نموذج لعقد منح حق الامتياز التعديلي بالملحق رقم: 02.

الفلاحية فيتم إسقاط حق المخالف أو المخالفين ومتابعتهم قضائيا، أما فيما يخص حالة تنازل المستفيدين عن حق الانتفاع الدائم بواسطة عقود توثيقية سواء كانت مشهرة بالمحافظة العقارية، أو غير مشهرة أو حتى بعقود عرفية فيتم تكريس الحق المكتسب شريطة استيفاء الشروط المنصوص عنها بالقانون رقم: 87-19 وكذا أحكام القانون رقم: 10-03 مع إلغاء عقد المستفيد المتنازل[1].

فعلى الرغم أن كلا القانونين السابق ذكرهما تنص أحكامهما على أن أي تغيير في التركيبة البشرية للمستثمرة يجب أن يتم بعقد رسمي خاضع للإشهار ولا يتم إلا بعد موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وكان الأجدر أن تتم تسوية وضعية الذين يحوزون عقود تنازل مشهرة طبقا للقانون رقم: 87-19 أما باقي المعاملات العرفية الغير قانونية فيتم سحب الأرض والأملاك السطحية التابعة لها من المستفيد الأصلي وكذلك من المتنازل له عقابا لهما على هذه المعاملات واعتبارها أراضي متوفرة يتم منحها وفقا للنصوص التنظيمية المعمول بها.

4- ظهور مستفيدين يحوزون أراضي فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة وليس لهم قرارات ولائية ولا عقود إدارية ولكن وردت أسماؤهم في محاضر اجتماع اللجان الولائية[2]، فهناك بعض الملفات التي تدخل في إطار تنفيذ التعليمة الوزارية رقم: 838 المؤرخة في: 29 أكتوبر 1996 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق، فإذا لم تتوفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات استفادة لكن وردت أسماؤهم في محاضر اجتماعات اللجان الولائية، هنا يكرس حق المستثمر شريطة استغلاله الفعلي للأرض واستيفاء الشروط المنصوص عنها بالقانون رقم: 87-19 وتلك الواردة بالقانون رقم: 10-03.

5- مستفيدون لديهم قرارات ولائية ولا يستغلون أي أرض، في هذه الحالة يجب رفض ملف المعنيين[3]، ويمكن أن نتساءل هنا عن ذنب هؤلاء المستفيدين فهم تحصلوا على قرارات ولائية

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 9669، المؤرخة في: 25 سبتمبر 2011، **معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.**

[2] التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 06، **المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية**، السالف ذكرها.

[3] التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 06، السالف ذكرها.

للاستفادة من أرض فلاحية لكن المصالح الفلاحية لم تمكنهم من الأرض موضوع القرار ولم تقم برسم حدود مستثمراتهم، فالملاحظ هنا أن الخطأ إداري لا يد للمستفيد فيه وكان الأولى أن يتم تسوية وضعية هؤلاء المستفيدين بمنحهم الأراضي الهامشية الفائضة عن توزيع المستثمرات الفلاحية.

6- هناك مستثمرات فلاحية لم يتم تحديد معالمها إلى غاية اليوم[1]، حيث تقوم مديرية مسح الأراضي برسم حدود هذه المستثمرات وإعداد مخططات مسحية أو وثائق قياس أو مستخرجات مسح الأراضي حسب الحالة[2]، ولكن نظرا لكثرة هذه الحالات خاصة الإستفادات الفردية الممنوحة في ظل الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، ونظرا لارتباط إدارة مسح الأراضي بإتمام عملية المسح العام للأراضي، فقد قام مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بدعوة المدراء الولائيين لمسح الأراضي للقيام بتوجيه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للاستعانة بالمهندسين الخبراء العقاريين المعتمدين أمام هيئة الخبراء العقاريين من اجل إتمام هذه المهمة[3].

ثانيا- الصعوبات التي ظهرت على مستوى إدارة أملاك الدولة: وقد ظهرت على مستوى إدارة أملاك الدولة أثناء إعداد عقود الامتياز صعوبات إدارية بحثه.

1- الآجال الطويلة التي تقتضيها عملية تسليم وثيقة مستخرج المسح CC4bis من طرف مديرية مسح الأراضي لما يتعلق الآمر بمنطقة ممسوحة، ولقد تم اتخاذ تدابير قصد تسهيل إجراءات إعدادها وتسليمها[4]، فأصبحت مديرية مسح الأراضي تعدها تلقائيا وتقوم بإرسالها إلى مديرية أملاك الدولة دون حاجة إلى انتظار تقديم طلب من هذه الأخيرة كما يقتضيه التنظيم المعمول به[5]، أما تلك التي انتهت صلاحيتها بمرور مدة ستة(06) أشهر فيكتفي

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 3085، **المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي**، السالف ذكرها.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 3085، السالف ذكرها.

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

[4] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 8711، **المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز**، السالف ذكرها.

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

مدير مسح الأراضي بإضافة إشارة تفيد تمديد صلاحية هذه الوثيقة[1]، ولكن من الناحية العملية نلاحظ أنه يصعب القيام بهذه الإجراءات وكان يجدر بالمديرية العامة للأملاك الوطنية بدلا من ذلك الأمر بعدم تقديم مستخرج المسح CC4bis أصلا رفقة العقد أثناء عملية الإشهار لأن هذه الوثيقة ترفق مع العقد عندما يكون هناك تصرف ناقل للملكية أو قسمة أي تغيير في المالك أو تغيير في قوام العقار أما هنا فالدولة هي المالكة وتبقى كذلك لأنها لم تمنح إلا حق امتياز فما الجدوى من تقديم هذه الوثيقة ؟

2- احتواء الملفات المحولة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى إدارة أملاك الدولة على وثائق متناقضة فيما بينها، فعلى سبيل المثال الأملاك السطحية المبينة في قائمة الجرد غير مطابقة لتلك المذكورة بدفتر الشروط[2]، فقد تم إنشاء خلية على مستوى كل المديريات الولائية لأملاك الدولة أوكلت إليها مهمة فحص الملفات المرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فور استلامها[3]، وإعادتها فورا حالة وجود نقص في الوثائق أو وجود تناقض فيها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك قصد التمكن من ربح الوقت والجهد بالتنسيق مع المصالح المعنية.

3- وجود ورثة لمستفيد متوفى بعضهم ليس من جنسية جزائرية واختلاف في هوية بعض المستفيدين بين الوثائق المقدمة وما هو مدون في عقد الانتفاع الدائم، فيما يخص وجود ورثة ليسوا من جنسية جزائرية فالقانون رقم: 10-03 بمادته الرابعة نص على أن يكون المستفيد من جنسية جزائرية وفي حالة وفاة المستثمر حتى ينقل الحق إلى الورثة يجب أن يكونوا من جنسية جزائرية[4]، وإلا فإن إدارة أملاك الدولة لن تقوم بإعداد عقد الامتياز باسم هؤلاء الورثة والسؤال الذي يطرح نفسه إذا كان للمستثمر صاحب الامتياز المتوفي مثلا زوجة ذات جنسية أجنبية، فلمن تؤول هذه الحقوق ؟ هل تؤول إلى بقية الورثة أم تؤول إلى الدولة؟،

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 11491، المؤرخة في: 27 جانفي2011، **فيما يخص العقود المتعلقة بمنح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية.**

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 08711، المؤرخة في: 05 سبتمبر2011، **المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز.**

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 8711، السالف ذكرها.

[4] المديرية العامة للأملاك لوطنية، المذكرة رقم: 7503، المؤرخة في: 14 جويلية 2011، **منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.**

ذهب الكثير إلى القول بعودة هذه الحقوق للدولة، لكننا نعتقد أنه من المفروض أن ترد هذه الحقوق على بقية الورثة الذين يحملون الجنسية الجزائرية كل حسب نصيبه الشرعي، لأن الدولة فعلا ترث من لا وريث له، لكن في حالتنا هذه المورث له ورثة وبالتالي لا مجال لتدخل الدولة.

4- اختلاف بين مراجع المسح المدونة ضمن مستخرجات المسح ووثائق المسح الممسوكة على مستوى المحافظات العقارية، فرغم أنه نظريا يستحيل حصول هذه الأخطاء لأن وثائق المسح المحفوظة على مستوى المحافظة العقارية وتلك الممسوكة على مستوى مديرية مسح الأراضي تكون نسخة طبق الأصل، إلا أنه عمليا تقع مثل هذه الأخطاء والتي تعود أساسا إلى عدم تحيين وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية وبالتالي عند اكتشاف هذه الحالات يقوم المحافظ العقاري بإبلاغ مديرية مسح الأراضي فورا من أجل تدارك الخطأ.

5- عدم تسليم المحافظات العقارية الدفاتر العقارية الخاصة بالمستثمرات الفلاحية إلى مديرية أملاك الدولة أو تسليمها إلى المستفيدين من حق الانتفاع الدائم، فيتعين في هذه الحالة على مدير أملاك الدولة إعداد قائمة بمجموعات الملكية التابعة للمستثمرات الفلاحية المعنية بعملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ويسلم هذه القائمة إلى مدير الحفظ العقاري الذي يدون بدوره عليها مراجع الترقيم مع التأشير عليها، طبعا بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري ثم تعاد إلى مدير أملاك الدولة ليعتمد على المعلومات المدونة عليها لإعداد العقود وعند إشهار عقود الامتياز المعنية يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على الدفاتر العقارية التي على مستواه[1]، وبهذه العملية يتم ربح وقت كبير لأنه في كثير من الأحيان لا تجد مديريات أملاك الدولة الدفاتر العقارية المسلمة إليها وأحيانا أخرى تأخذ وقتا كبيرا للعثور عليها وهذا راجع لطريقة حفظها فلو تم حفظها حسب كل بلدية ثم حسب كل قسم وحسب كل مجموعة ملكية بالتسلسل فإن عملية الحفظ والبحث تكون أسهل وأيسر وتربح الكثير من الوقت والجهد.

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 10144، **المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي**، السالف ذكرها.

أما بخصوص الدفاتر العقارية المسلمة من قبل بعض المحافظين العقاريين إلى المستثمرين الفلاحيين الحائزين على حق انتفاع دائم، ففعلا ومع بداية عمليات مسح الأراضي في التسعينات حصلت الكثير من الهفوات، ففي مثل هذه الحالات يتعين على المحافظين العقاريين دعوة المستثمرين الفلاحيين المعنيين إلى إرجاع الدفاتر العقارية إلى المحافظات العقارية، وفي حالة الرفض يتعين على مدير الحفظ العقاري اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لاسيما منها القضائية لإرغامهم على إرجاع الدفاتر العقارية أو إلغائها[1].

وكان يستحسن لو تم النص على تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ولاسيما المادة رقم: 50 منه أين يتم القيام بإجراءات الشهر بطريقة عادية مع مراسلة حائز الدفتر العقاري من أجل إعادته للمحافظة العقارية بموجب رسالة مضمونة موصى عليها وذلك خلال خمسة عشرة يوما وإلا يتم إلغاؤه ويقوم المحافظ العقاري بإنشاء دفتر عقاري جديد بدلا من توجيه مدراء الحفظ العقاري باللجوء إلى القضاء.

6- اختلاف الهوية بين الملف المحول من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتلك المدونة على العقد الإداري، ففي هذه الحالة يجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية القيام بالتأكد من الهوية الصحيحة، مع تحرير شهادة يؤكد فيها على هوية المستثمر مع ضرورة الإشارة إلى هذه الشهادة بعقد الامتياز المعد من طرف مديرية أملاك الدولة.

7- وقوع بعض المستثمرات في اختصاص إقليمي لولايتين[2]، ففي هذه الحالة ورغم ندرتها إلا انه يتعين على مدير أملاك الدولة الذي استلم الملف إعداد عقد الامتياز على مجمل المساحة مع إمضائه من طرف باقي مديري أملاك الدولة المعنيين وشهره على مستوى جميع المحافظات العقارية المختصة[3]، مع إرفاق مخطط وضعية يحدد الجزء العائد إلى كل ولاية وذكر مراجع المسح لكل ولاية، وكم يصعب من الناحية العملية إعداد هذا العقد على اعتبار تدخل العديد من الإدارات لأن طلب التحويل ينطلق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 10672، **المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي**، السالف ذكرها.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 10144، **المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي**، السالف ذكرها.

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 10144، السالف ذكرها.

وليس من إدارة أملاك الدولة، فكيف يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحصول على المعلومات المسحية وقوام المستثمرة إذا كانت هذه الأخيرة تتوزع على ولايتين أو أكثر.

8- رفض بعض مديري أملاك الدولة استلام الملفات المقدمة بصفة فردية لما يتعلق الأمر بمستثمرات جماعية، فكما هو معلوم أن عملية منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تتم بصفة فردية، أي يدرس كل ملف على حدة وذلك تطبيقا للمادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، ويعد عقد امتياز في الشيوع لكل مستثمر صاحب امتياز على حدة، ولهذا يجب على مديري أملاك الدولة عدم رفض استلام الملفات بصفة فردية.

9- رفض التكفل بملفات مبنية على قرارات ولائية تعود إلى ما قبل صدور القانون رقم: 87-19، فيما يخص رفض مديري أملاك الدولة التكفل ببعض الملفات بسب تاريخ تحرير القرار الولائي ولاسيما القرارات المحررة تطبيقا للأمر رقم:71-73 فكل القرارات الولائية تؤخذ بعين الاعتبار مهما كان تاريخ صدورها ما لم يكن هذا القرار ملغى إداريا أو قضائيا[1]، كما أن القانون رقم: 87-19 بمادته رقم: 46 نص على تطبيق أحكامه على هذه الاستفادات، فكل ما تكفل به القانون رقم: 87-19 يتم التكفل به بالضرورة بالقانون رقم: 10-03.

10- رفض بعض مديري أملاك الدولة التكفل بطلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز المحولة إليها من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بسبب إمضاء دفاتر الشروط المرفقة مع الملف من قبل المستثمر صاحب الامتياز بعد مرور الآجال القانونية المقدرة بثمانية عشرة شهرا والمحددة بموجب أحكام المادة رقم: 30 من القانون رقم: 10-03، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بتوجيه إعذارين متباعدين عن طريق محضر قضائي إلى المستفيد قصد تقديم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، يفصل بينهما مدة شهر على الأقل فمتى لبى المستفيد الدعوى وتقدم بطلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وأمضى على دفتر الشروط المعد من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فلا

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 10672، **المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي**، السالف ذكرها.

مجال للحديث في هذا المقام عن الآجال السابق ذكرها لأنها تنقضي فقط بعدم الاستجابة للإعذارين[1]، أين يتم اقتراح إسقاط حقوقهم من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

11- إشكالية الأراضي الفلاحية المتناثرة، حيث ثار إشكال حول إشهار عقود امتياز لمستفيدين موضوعها عدة قطع أرضية متناثرة في ظل أحكام المادة رقم: 16 من القانون رقم: 10-03 السالف ذكره، والتي تنص على عدم إمكانية اكتساب أكثر من حق امتياز واحد عبر كامل التراب الوطني، ولاسيما أثناء منح حق الامتياز طبقا للمنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في: 23 فيفري 2011 مما أدى ببعض المحافظين العقاريين إلى عدم شهر مثل هذه العقود[2]، وقد أيدت المديرية العامة للأملاك الوطنية ذلك وحثت المحافظين العقاريين على رفض مثل هذه العقود، كما وسعت من نطاق الأراضي الفلاحية المعنية بهذه الأحكام لتدخل فيها حتى تلك الخاضعة لأحكام القانون رقم: 10-03، واستثنت فقط الأراضي الفلاحية التي أصبحت متناثرة بفعل بعض العمليات التي قامت بها الدولة كنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية، إنجاز شبكات الطرق...[3].

لم يتم التعامل مع هذا الملف الحساس بالعناية اللازمة، فإذا كان يمكن للإدارة حظر المنح الجديد لحق الامتياز بأراضي فلاحية متناثرة ولاسيما في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011، فانه لا يمكن بأي حال من الأحوال منع تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بحجة تناثر الأرض الفلاحية المشكلة للمستثمرة الفلاحية، على اعتبار أن المستفيدين لهم إما عقود إدارية مشهرة أو قرارات ولائية مثبتة لهذا الحق وبالتالي لهم حقوق مكتسبة لا يمكن التغاضي عنها، كما أن منع تعدد حقوق الامتياز بالنسبة لنفس المستثمر لا يمنع المستثمر الواحد من الحصول على حق امتياز واحد وعلى

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 03134، المؤرخة في: 25 مارس 2014، **ف/ي ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.**

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 6848، المؤرخة في: 03 جويلية 2013، **ف/ي منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.**

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 4858، المؤرخة في: 05 ماي 2014، **منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة- ف/ي منح الامتياز على الأراضي فلاحية متناثرة.**

عدة قطع أرضية، ولاسيما أنه أثناء إعادة هيكلة المزارع الاشتراكية التي انبثقت عنها المستثمرات الفلاحية تم تقسيم أراضي هذه المزارع بين مختلف المستثمرات الفلاحية وعلى حسب نوعية التربة وما عليها من أغراس، فأغلبية المستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم: 87-19 مستفيدة من عدة قطع أراضي فلاحية ولا نرى مانع من قبول تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح لهذه المستثمرات إلى حق امتياز سواء من الناحية التقنية أو القانونية على اعتبار أنها حقوق ثابتة مكتسبة لهم، ويبقى للمشرع تنظيم المنح الجديد وفقا للنظرة التي يراها مناسبة.

المطلب الثاني: أحكام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة

لدراسة أحكام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة نتطرق بالفرع الأول من هذا المطلب إلى شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة ثم نتطرق بالفرع الثاني منه إلى كيفيات منح هذا النوع من الأراضي.

الفرع الأول: شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة

سوف نتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى مفهوم الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، ثم نتعرض بالعنصر الثاني منه إلى الشروط المتعلقة بالمترشح لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة.

أولا- مفهوم الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة: هي أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، لكنها إما أنها كانت مشغولة من قبل المزارع الاشتراكية سابقا وأثناء إنشاء المستثمرات الفلاحية بقت أراضي هامشية ولم يتم توزيعها، أو كانت مشغولة من قبل المستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987، أو حتى كانت مشغولة من قبل مستثمرين أصحاب الامتياز طبقا للقانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 أوت 2010، إلا أنه لسبب أو لآخر عادت إلى حساب

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الغير مستغلة حاليا من قبل المستثمرين أصحاب الامتياز، لذلك سنتعرض لبعض أسباب تكوين الأراضي الفلاحية المتوفرة:

أ- **الأراضي الفلاحية الهامشية:** الأراضي الفلاحية الهامشية هي تلك الأراضي التي لم يتم توزيعها أصلا أثناء إعادة هيكلة المزارع الاشتراكية وإنشاء المستثمرات الفلاحية طبقا للقانون رقم: 87-19، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم[1]، حيث تم الإبقاء على مساحات شاسعة خارج محيط المستثمرات الفلاحية لم يتم توزيع أغلبها ولم تستغل بطريقة نظامية منذ ذلك الحين، فأطلق عليها المشرع عدة مصطلحات كالأرض الزائدة[2]، أو الأرض الفلاحية المتبقية بعد تكوين المستثمرات الفلاحية[3]، فيعمل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتنسيق مع المصالح الفلاحية على إحصائها واعتبارها أراضي فلاحية متوفرة من أجل إعادة منحها طبقا للتشريع المعمول به.

ب- **الأراضي الفلاحية العائدة للدولة عن طريق الشفعة:** إجراءات الشفعة هي طريق استثنائي نص عنها المشرع الجزائري بموجب أحكام المواد: 52، 57، 62، 71 من القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، التي مفادها إعطاء الحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة حق الشفعة في الأراضي الفلاحية الخاصة متى ثبت عدم استغلالها تعسفا[4]، ويهدف المشرع من خلالها إلى حماية الأراضي الفلاحية ومراقبة مدى وضعها قيد الاستغلال من عدمه والمحافظة على طابعها الفلاحي وذلك نظرا لأهميتها الاقتصادية والاجتماعية، فهذا النوع من الأراضي يمكن أن يكون أحد طرق تكوين الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة غير أنه من الناحية العملية غير مفعل ولم نجد له أي تطبيق ميدانيا.

---

[1] إسماعين شامة، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري- دراسة وصفية تحليلية**، دار هومة، الجزائر، 2003، ص: 55.

[2] المادة رقم: 10 من القانون رقم:87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 37 من القانون رقم:87-19، السالف ذكره.

[4] مجيد خلفوني، **العقار في القانون الجزائري**، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص: 390.

أما في إطار مكافحة التهرب الجبائي فقد نصت المادة رقم: 118 من قانون التسجيل[1]، على وجوب قيام مديرية الضرائب بإعلان الرغبة في الشفعة فيما يخص العقارات التي تباع ويصرح أصحابها بأثمان تقل عن الأثمان الحقيقية لها بغية التهرب من دفع رسم التسجيل والطابع ورسم الشهر العقاري، حيث حثت وزارة المالية مديري الضرائب بالولايات، مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري على ممارسة حق الشفعة للدولة وذلك بتفعيل هذا الحق على أن تضاف نسبة 10% عن قيمة المبلغ المصرح به ويكون ذلك خلال أجل سنة من تحرير العقد علما أن السلطة التقديرية للإدارة خلال ممارسة هذا الحق وضعت عليها بعض القيود حتى لا يتعسف في استعمال هذا الحق[2].

سمح المشرع من خلال أحكام القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987 للمستفيدين من حق الانتفاع الدائم بالتصرف في حقهم[3]، شريطة احترام الإجراءات المنصوص عنها بهذا القانون[4]، بالإضافة إلى بقية الشروط الواجب توفرها طبقا للتعليمة الوزارية المشتركة رقم:07 المؤرخة في: 15 جويلية 2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون رقم: 87-19[5]، والتي تم إلغاؤها فيما بعد بموجب التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 01[6]، فأثناء سريان أحكام التعليمة الوزارية المشتركة كان المستفيدون من حق الانتفاع الدائم الذين يريدون التنازل عن حقوقهم مجبرين على التصريح القبلي لهذه العمليات مع ضرورة ذكر مبلغ التنازل حتى يتسنى

---

[1] الأمر رقم: 76-105 المؤرخ في: 07 ديسمبر 1976، **المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم**، جريدة رسمية عدد: 89 الصادرة في: 18 ديسمبر 1977.

[2] وزارة المالية، منشور وزاري رقم: 09-01، المؤرخ في: 12 أوت 2009، **المتعلق بممارسة حق الشفعة للدولة**.

[3] المادة رقم: 23 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

[4] المادتين: رقم: 24 و25 من القانون رقم: 87-19، السالف ذكره.

[5] التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 07، (وزارة المالية-وزارة الفلاحة والتنمية الريفية)، المؤرخة في: 15 جويلية 2002، **المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987**.

[6] التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 01، (وزارة المالية-وزارة الفلاحة والتنمية الريفية)، المؤرخة في: 03 ماي 2005 **المتضمنة إلغاء التعليمة الوزارية المشتركة رقم:07 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987 المؤرخة في: 15 جويلية 2002**.

للديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة إمكانية الأخذ بالشفعة من عدمه، ففي حالة الأخذ بالشفعة فإن ذلك يسمح باكتساب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحقوق جديدة.

كما أن القانون رقم: 10-03 المحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نص على حق الدولة في ممارسة حق الشفعة بمناسبة تقديم المستثمر صاحب الامتياز طلب الترخيص ببيع حق الامتياز الممنوح له في مستثمرة فلاحية[1]، مع ضرورة تصريحه بالطلب المقدم بقيمة مبلغ البيع حتى يتمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من النظر في إمكانية الأخذ بالشفعة.

ت- الأراضي الفلاحية العائدة للدولة بعد إلغاء حق الانتفاع الدائم: تستعيد الدولة الأراضي الفلاحية التي كانت ممنوحة للمستفيدين على سبيل منح حق الانتفاع الدائم وذلك سواء بسبب إخلالهم بالتزاماتهم المادية أو بعد تغيير الوجهة الفلاحية للأرض الممنوحة والأملاك السطحية أو الذين أجروا معاملات مخالفة للتشريع، وقد يكون الحق المسترجع يخص مستثمرة فلاحية فردية كما قد يكون كل الأرض والأملاك السطحية المستغلة من قبل مستثمرة فلاحية جماعية، ويمكن أن يتم استرجاع حق أحد أعضاء مستثمرة فلاحية جماعية بعد عدم وفائه بالالتزامات المفروضة عليه[2]، كما يتم استرجاع الأراضي الفلاحية من المستثمرين الذين كانوا موضوع لإسقاط حق من قبل القضاء أو الذين ألغى الولاة قرارات استفادتهم نتيجة إخلالهم بالالتزامات المفروضة عليهم[3]، حيث تضم هذه الأراضي المسترجعة إلى الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة.

ث- **الأراضي الفلاحية العائدة للدولة بعد انسحاب المستفيدين من حق الانتفاع الدائم من المستثمرات الفلاحية:** ثبت ميدانيا أن العديد من أعضاء المستثمرات الفلاحية لا يأخذون بعين الاعتبار الإرشادات الفنية التي يقدمها لهم المهندسون والتقنيون الفلاحيون بل يعتمدون

---

[1] المادة رقم: 15 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة** السالف ذكره.

[2] حكيمة كحيل، **استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، دار هومة، الجزائر، 2017، ص: 65.

[3] المادة رقم: 07 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة** السالف ذكره.

على طرق تقليدية وبدائية في الزراعة، بل أن أغلبية المهندسين والتقنيين الفلاحيين أجبرهم بقية الأعضاء على تقديم جهد بدني بالمستثمرة الفلاحية طلبا للمساواة على حسب اعتقادهم ، الأمر الذي أدى بأغلبيتهم إلى التخلي عن حق الانتفاع الدائم والانسحاب من المستثمرات الفلاحية التي كانوا أعضاء فيها لاستحالة استمرارهم فيها، حيث تم إحصاء انسحاب 1671 عضوا سنة 1988[1]، تعتبر الأرض الفلاحية التي كانوا يستغلونها هؤلاء الفنيون وتخلوا عنها أراضي فلاحية متوفرة يجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إحصاءها قصد إعادة منحها.

ج- **الأراضي الفلاحية العائدة للدولة بعد فسخ عقد الامتياز:** تقوم إدارة أملاك الدولة بالفسخ الإداري لعقد الامتياز الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية متى أخل هذا الأخير بالتزاماته المنصوص عنها قانونا، وإثبات ذلك بمحضر معاينة معد من قبل محضر قضائي وتم إعذاره من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولم يمتثل لأحكام القانون ودفتر الشروط الممضى من قبله[2].

ح- **الأراضي الفلاحية العائدة للدولة بعد نهاية مدة عقد الامتياز:** عقد الامتياز هو عقد زمني حيث حدد المشرع مدته بأربعين سنة قابلة للتجديد، غير أن المشرع لم يوضح شروط ذلك مما يخلق نوع من الاعتقاد أن عقد امتياز الأراضي الفلاحية يجدد تلقائيا بمجرد تقديم المستثمر صاحب الامتياز طلبا بذلك على أن يكون قبل سنة من انقضائه[3]، وفي حالة عدم تقديم طلب التجديد يتم استرجاع الأرض الممنوحة والأملاك السطحية التابعة لها، مع الإشارة إلى وجود عقود منح حق امتياز أرض فلاحية تابعة للدولة إلا أنها غير قابلة للتجديد وتنتهي بانتهاء مدتها، مثل عقد الامتياز الذي يتم بموجبه تحويل حق الامتياز من المستفيد الأصلي

---

[1] فريد عبة، **تقييم السياسات العقارية للقطاع الفلاحي في الجزائر والحلول المقترحة لحل الإشكالية العقارية**، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، مجلد: 10، عدد: 02، ديسمبر 2016، ص: 200.

[2] المادة رقم: 28 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

المتوفى إلى ورثته حيث لا يكون إلا للمدة المتبقية من حق الامتياز الأصلي[1]، كما لا يجدد عقد الامتياز بعد انقضاء مدته في حالة التنازل عن حق الامتياز ولو تم ذلك لفائدة ذوي حقوق المستثمر صاحب الامتياز قيد حياته ولا يكون إلا للمدة المتبقية من الامتياز[2].

خ- الأراضي الفلاحية العائدة للدولة بعد طلب المستثمر صاحب الامتياز فسخ العقد: يمكن للمستثمر صاحب الامتياز طلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز وديا قبل انتهاء مدته للأسباب التي يراها مناسبة ولاسيما حالة عجزه، على أن يوجه الطلب إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع ضرورة أن يحدد فيه بدقة التاريخ الذي يريد فيه فسخ عقد الامتياز على أن يكون ذلك قبل مدة كافية قدرها المشرع بسنة على الأقل[3]، وأن يكون أوفى بحقوقه المالية اتجاه الدولة، لتصبح بذلك الأرض والأملاك السطحية التابعة لها أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة متوفرة بمجرد إتمام إجراءات شهر عقد الفسخ بالمحافظة العقارية.

د- الأراضي الفلاحية العائدة للدولة بعد عدم المطالبة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز: يفقد المستفيد من حق الانتفاع الدائم في إطار القانون رقم: 87-19 أو ورثته في حالة الوفاة الحق في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز متى لم يتقدم بطلب التحويل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الأجل المحدد قانونا، وبعد أن يقوم هذا الأخير بتوجيه اعذارين متباعدين وبقيا دون جدوى[4]، لتسترجع بعد ذلك الأرض وتعود إلى حساب الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة.

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 06648، المؤرخة في: 28 جوان 2017، **ف/ي انتقال حق الامتياز بعد الوفاة.**

[2] المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، المؤرخ في: 05 ديسمبر 2017 (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري)، **المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.**

[3] المادة رقم: 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: رقم: 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السابق ذكره

[4] المادة رقم: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

ذ- الأراضي الفلاحية العائدة للدولة بعد عدم تقدم ورثة المستثمر صاحب الامتياز المتوفى بطلب تحويل الحق باسم الورثة: يجب على ورثة المستثمر صاحب الامتياز الحائز على عقد امتياز مشهر، التقدم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمطالبة بتحويل حق الامتياز الممنوح لمورثهم باسم الورثة للمدة المتبقية لحق الامتياز وذلك خلال أجل لا يتعدى سنة من وفاة المورث[1]، وإلا اعتبروا متخلين عن حقهم ويتم استرجاع الأرض الفلاحية الممنوحة والأملاك السطحية التابعة لها في حالة وجودها واعتبارها أراضي فلاحية متوفرة.

يذهب البعض في تعريفهم للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة إلى عدم قصرها على تلك الأراضي المتواجدة داخل محيط المستثمرات الفلاحية، بل تعدوا ذلك إلى مجمل الأراضي الفلاحية المتواجدة خارج محيط المستثمرات الفلاحية والتي اكتسبتها الدولة سواء بوسائل القانون الخاص للكسب أو بوسائل القانون العام واعتبروها أراض فلاحية متوفرة[2].

نرى أن الأراضي الفلاحية المتوفرة والتي قصدها المشرع لا تخرج عن الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون رقم: 87-19 دون غيرها، على إعتبار أن المشرع نظم الأراضي الفلاحية المتوفرة بموجب المادة رقم: 17 من القانون رقم: 10-03، هذا الأخير حدد مجال تطبيقه بموجب المادة رقم: 02 منه وحصرها في الأراض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانن رقم: 87-19، كما أن المشرع لم يقدم أي تعريف للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، إلا من خلال المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حيث عرفها كما يلي: " **يقصد بالأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة الأراضي والأملاك الناتجة عن:**

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 06648، المؤرخة في: 28 جوان 2017، **ف/ي انتقال حق الامتياز بعد الوفاة.**

[2] – حكيمة كحيل، **استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، مرجع سابق، ص: 17.

– محمد حرش، **المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري**، رسالة دكتوراه قانون خاص، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق سعيد حمدين، 2016-2017، ص: 154، 157.

– سوسن بوصبيعات، **النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر – الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، رسالة دكتوراه قانون عقاري، جامعة قسنطينة كلية الحقوق، 2017-2018، ص: 168.

-فسخ عقود الامتياز للمستثمرين نتيجة الإخلال بالتزاماتهم

-عدم إيداع الورثة لملفاتهم

- **الأراضي غير الممنوحة** "[1]، والمقصود بالأراضي غير الممنوحة بمفهوم هذا النص هي تلك الأراضي الهامشية أو الفائضة والتي سبق للمشرع أن عرفها بأحكام المادتين: 10، 37 من القانون رقم: 87-19، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، كما تم تعريف الأراضي الغير ممنوحة من خلال ملحق القرار الوزاري المشترك رقم: 1809 المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بأنها: " **أراضي فائضة كانت تخضع من قبل لأحكام القانون رقم: 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر1987**"[2]، لذلك فالأراضي الأخرى فيما عدا المذكورة لا يمكن اعتبارها أراضي فلاحية متوفرة، بل هي أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة غير خاضعة لأحكام القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث يتم استغلالها وفقا لأنظمة قانونية خاصة أبرزها أحكام القانون رقم: 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية[3]، وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات[4]، أو في إطار أحكام المنشور الوزاري المشترك

[1] المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري)، المتضمن **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره، ص: 05.

[2] ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، المتضمن **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره،

[3] القانون رقم: 83-13، **المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية**، المؤرخ في: 13 غشت 1983، جريدة رسمية عدد: 34، الصادرة في: 16 غشت 1983.

[4] المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 (وزارة المالية، الفلاحة والتنمية الريفية، الداخلية والجماعات المحلية)، المؤرخ المؤرخ في: 23 فيفري 2011، **المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.**

رقم: 1839 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز[1].

ثانيا: شروط تتعلق بالمترشح لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة: هناك شروط عامة فرضها المشرع يجب توفرها في المترشح للاستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، لكن نظرا لخصوصية هذا النوع من الأراضي فقد منح المشرع الأولوية لفئة معينة من المترشحين حيث تمنح لهم الأولوية في المنح، على اعتبار أن هذه الأراضي تقع داخل محيط المستثمرات الفلاحية أو محاذية لها(الأراضي الهامشية)، لذلك سوف نتطرق إلى الشروط العامة الواجب توفرها في المترشح للاستفادة من الأراضي الفلاحية المتوفرة ثم نتطرق إلى الفئة التي خصها المشرع بأولوية في المنح.

1-الشروط الواجب توفرها في المترشح: هناك شروط نص عنها المشرع صراحة وهناك شروط عامة للتعاقد يجب توافرها في المتعاقد ويمكن إجمالها في:

أ-أن يكون المترشح شخصا طبيعيا: فلا يمنح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا للأشخاص الطبيعية، وتستثنى الأشخاص المعنوية من الاستفادة منها [2].

ب-أن يكون المترشح جزائري الجنسية: يشترط في المترشح للحصول على أرض فلاحية متوفرة أن يكون من جنسية جزائرية[3]، غير أن المشرع لم يشترط في الجنسية المطلوبة أن تكون أصلية، لذلك فما يهم هو تمتع المترشح بالجنسية الجزائرية أثناء ترشحه للاستفادة من

---

[1] المنشور الوزاري المشترك (وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، وزير المالية، وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ووزير الموارد المائية) رقم: 1839 المؤرخ في: 14 ديسمبر 2017 **المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.**

[2] المادة رقم: 02 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، **المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة**، الصادر بتاريخ: 11 نوفمبر 2011، جريدة رسمية عدد: 44، الصادرة في: 15 سبتمبر 2013.

[3] المادة رقم: 04 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

الأراضي الفلاحية المتوفرة مع استمرارها طيلة مدة استفادته من حق الامتياز الممنوح على هذه الأرض.

ت-أن يكون المترشح أهلا للتعاقد: ويقصد بها صلاحية المترشح للتعاقد ومباشرة حقوقه القانونية[1]، لذلك يشترط في المترشح أن يكون أهلا للتعاقد ببلوغه تسعة عشرة سنة يوم التعاقد وأن يكون متمتعا بجميع قدراته العقلية والذهنية خالي من أي عارض من عوارض الأهلية، والأهلية المطلوبة هي أهلية الأداء المنتجة للتعبير الصحيح عن الإرادة والتي تتطلب الإدراك والتمييز[2].

يجدر الذكر أن المشرع وعلى غير العادة بالنسبة للأراضي الفلاحية لم يشترط أن لا يكون للمترشح تاريخ غير مشرف طيلة ثورة التحرير، والراجح أن ذلك يعود إلى تقدم هذه الفئة في السن وبالتالي عدم إمكانية تقدمهم للترشح ولاسيما أن حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة يتطلب الاستغلال الشخصي والمباشر للمستثمر صاحب الامتياز، كما لم يشترط المشرع في المترشح صفة الفلاح ولا صفة العامل بالقطاع الفلاحي مما يوحي بأن المشرع أصبح يبحث عن المستثمرين أصحاب رؤوس الأموال لترقية النشاط الفلاحي بالإضافة إلى ذوي الكفاءات العلمية.

كما نلاحظ أن المشرع بالقانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ساير أحكام القانون رقم: 87-19 والذي اشترط بدوره أن يكون المستفيد من جنسية جزائرية وأن يكون شخصا طبيعيا.

2- **الفئات التي منحها المشرع أولوية في الترشح:** منح المشرع الأولوية في الترشح للاستفادة من الأراضي الفلاحية المتوفرة للمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، أصحاب الامتياز المجاورين وأخيرا أصحاب المؤهلات العلمية و/أو التقنية.

---

[1] محمد صبري السعدي، الواضح **في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة**، الطبعة الرابعة، دار الهدى، قسنطينة، الجزائر، 2009، ص: 152.

[2] حورية سي يوسف زهية، **الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية**، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو، الجزائر، 2008، ص: 53.

أ-المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين: ونكون أمام هذه الفرضية في حالة ما إذا كانت الأرض موضوع المنح واقعة بمحيط مستثمرة فلاحية جماعية متعددة المستفيدين، لاسيما عند إسقاط حق الانتفاع الدائم عن طريق القضاء أو إلغاء قرار الاستفادة من قبل الولاة، أو إسقاط حق أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية أو ورثته نتيجة إخلالهم بالالتزامات المفروضة عليهم، أو نتيجة ممارسة حق الشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1]، أو أخيرا نتيجة فسخ عقد امتياز قبل انتهاء مدة الامتياز الممنوح بناء على طلب المستثمر صاحب الامتياز، لذلك تكون الأولوية المطلقة للمستثمرين أصحاب الامتياز المالكين لحق الامتياز في الشيوع في نفس المستثمرة وحائزين على عقود امتياز مشهرة تثبت حقهم في هذه المستثمرة[2].

يمكن للأعضاء الباقين الترشح للحصول على هذه الأرض ليحيازتها في الشيوع وبالتساوي فيما بينهم وذلك قصد المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية، غير أن الإشكال قد يثور عند رفض بعض أو أغلبية المستثمرين الترشح لاكتساب الأرض المتوفرة، فإذا تقدم أحدهم بصفة فردية فهل يعتبر المستثمر صاحب الامتياز قد اكتسب أكثر من حق امتياز بمفهوم المادة رقم: 16 من القانون رقم: 10-03؟، والتي تمنع أن يكتسب أي مستثمر صاحب امتياز أكثر من حق امتياز عبر كامل تراب الجمهورية، غير أنه بالرجوع إلى أحكام القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، نجده يشجع على تجميع الأراضي الفلاحية بقصد استثمارها وحتى لا يشكل تفتتها وتجزئتها عائقا على استثمارها[3]، لذلك جاءت أحكام القانون رقم: 10-03 في نفس نسق قانون التوجيه الفلاحي المشجع على تجميع الأراضي الفلاحية، إذ نصت على إمكانية اكتساب أكثر من حق امتياز من قبل المستثمرين أصحاب الامتياز إذا كان ذلك يرمي إلى تكوين مستثمرة فلاحية من رقعة جغرافية واحدة وغير متناثرة[4]، دون أن تتجاوز مساحة مجموع الحقوق عشرة أضعاف المساحة المرجعية

[1] المادة رقم: 15 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] حكيمة كحيل، **استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، مرجع سابق، ص: 95.

[3] المادة رقم: 24، من القانون رقم: 08-16، **المتضمن التوجيه الفلاحي**، السالف ذكره.

[4] المادة رقم: 16 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

للمستثمرة الفلاحية[1]، المحددة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية[2]، لهذه الأسباب جعل المشرع المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية الجماعية المترشحين الممتازين لاكتساب الأراضي الفلاحية المتوفرة الواقعة داخل محيط نفس المستثمرة عن طريق الامتياز.

ب- المستثمرين أصحاب الامتياز المجاورين: ويقصد بهم المستثمرين أصحاب الامتياز الحائزين على عقود امتياز مشهرة على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، ويستوي الأمر في هذه الحالة فيما إذا كان المترشح حائزا على حق امتياز ضمن مستثمرة فلاحية جماعية مجاورة أو مستثمرة فلاحية فردية، لكنه يشترط أن تكون المستثمرة محاذية للأرض الفلاحية المتوفرة المراد منحها، كما يشترط أن تكون مجاورة لها[3]، بل يشترط أن تكون ملاصقة لها ولا يفصلها عنها أي عائق أو مانع طبيعي مثل الأنهار أو الشعاب، ولا مانع اصطناعي كالطرق والسكك الحديدية، وهذا حتى لا يتنافى المنح مع أحكام القانون رقم: 10-03 ولاسيما المادة رقم: 16 منه، والتي تمنع أحكامها أن يكون لأي مستثمر صاحب امتياز أكثر من حق عبر كامل التراب الوطني وهو أيضا ما ذهبت إليه المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال مذكرتيها أين وضحت مفهوم الأراضي الفلاحية المتناثرة بدقة[4].

باستفادة المستثمر صاحب الامتياز من الأرض المتوفرة المحاذية له فأكيد سوف يساهم ذلك في توسيع مساحة مستثمرته مما يساعده على استثمارها واستغلالها استغلالا أمثل، على أن لا تتعدى في كل الحالات مساحتها عشرة أضعاف المساحة المرجعية

---

[1] المادة رقم: 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره

[2] المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في: 20 دسمبر 1997، **المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية**، جريدة رسمية عدد: 84، الصادرة في: 21 ديسمبر 1997.

[3] المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري)، المتضمن **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[4] مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية، رقم: 6848، المؤرخة في: 03 جويلية 2013، **ف/ي منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي**، وكذا المذكرة رقم: 4858، المؤرخة في: 05 ماي 2014، **منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة- ف/ي منح الامتياز على الأراضي فلاحية متناثرة.**

للمستثمرة الفلاحية المحددة بموجب أحكام المرسوم رقم: 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، فالمشرع يسعى دائما إلى توسيع رقعة المستثمرة الفلاحية على اعتبار أن تفتيت الأرضي الفلاحية يؤدي بالضرورة إلى نقص إنتاج المستثمرة[1]، وتحولها إلى زراعة معيشية بدلا من استثمار فلاحي يدعم السوق المحلي مع إمكانية تحوله إلى قطاع الصناعة التحويلية للمنتجات الفلاحية، ولما لا المساهمة في زيادة الصادرات خارج المحروقات[2].

ت- أصحاب المؤهلات العلمية و/أو التقنية: يقصد المشرع بأصحاب المؤهلات العلمية والتقنية المستثمرين المترشحين أصحاب رؤوس الأموال الذين بيدهم التقنيات التكنولوجية والعلمية اللازمة لاستثمار الأراضي الفلاحية وإنمائها لاسيما حين يقدمون مشاريع لدعم المستثمرة الفلاحية وعصرنتها[3]، مع إمكانية ضخ هذه الأموال في الاستثمارات الفلاحية، على اعتبار أنه لا يمكن أن تنجح أي سياسة مقترحة لإنماء القطاع الفلاحي دون أن تكون مرتبطة ارتباط وثيق بزيادة مستوى رأس المال المستثمر في الجانب التقني والتكنولوجي، وهذا ما يدفعنا إلى التيقن بعدم وجود أي مجال للشك حول الارتباط الوثيق بين التقدم العلمي والتكنولوجي مع مؤشرات النمو الفلاحي[4].

كما لا يجب إغفال المؤهلات التقنية والعلمية للمترشحين ولاسيما المهندسين والتقنيين الفلاحيين الذين يمكن لهم استثمار الأراضي الفلاحية المتوفرة وفقا لطرق علمية حديثة قصد زيادة مردوديتها الإنتاجية مع المحافظة على البيئة والمحيط، وقد سبق للمشرع من خلال أحكام القانون رقم: 87-19 السابق ذكره، أن منح هذه الفئة الأولوية في استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق منح حق الانتفاع الدائم، للأراضي الفلاحية المتوفرة والتي أطلق عليها

---

[1] فوزية غربي، **الزراعة العربية وتحديات الأمن الغذائي- حالة الجزائر-**، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، لبنان، 2010، ص: 284.

[2] فوزية غربي، **الزراعة العربية وتحديات الأمن الغذائي- حالة الجزائر**، المرجع السابق، ص: 126.

[3] المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري)، المتضمن **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره،

[4] سالم توفيق النجفي، **إشكالية الزراعة العربية – رؤية اقتصادية معاصرة**، الطبعة الأولى، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، لبنان، 1993، ص ص: 78،79.

المشرع أنذاك " **الأراضي الزائدة** " وذلك بعد تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية[1]، فالمشرع أخذ بعين الاعتبار أن السواد الأعظم للمستثمرين أصحاب الامتياز ليس لهم أي تكوين علمي أو تكنولوجي على اعتبار أن أغلبهم كانوا عبارة عن عمال دائمين أو موسميين بالمزارع الاشتراكية سابقا وبالتالي لا يمكنهم من التحكم في الطرق العلمية والتكنولوجيا الحديثة المستعملة في الميدان الفلاحي، وعدم إلمامهم بكيفيات استعمال البذور والمبيدات الكيماوية والتي قد يؤدي سوء استعمالها إلى نتائج عكسية على الصحة العمومية وعلى الإنتاج الفلاحي ككل.

يجدر الذكر أن أصحاب المؤهلات العلمية و/أو التقنية ملزمون بتقديم دراسة متكاملة للمشروع المزمع تنفيذه بالمستثمرة الفلاحية، مع إبراز المردود الاقتصادي والاجتماعي له.

الفرع الثاني: كيفيات منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتوفرة

تمنح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتوفرة عن طريق إعلان الترشح الذي يبادر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد ترخيص من الوالي[2]، لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى إجراءات إعلان الترشح، لنتطرق بعد ذلك بالعنصر الثاني منه إلى تكوين لجنة دراسة طلبات منح الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة، ونخلص إلى دراسة طلبات الترشح بالعنصر الثالث.

أولا- إجراءات إعلان الترشح: يسعى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للحصول على ترخيص من الوالي حتى يتمكن من المبادرة بإعلان الترشح[3]، حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بنشر إعلان الترشح عن طريق إعلانات تنشر مرة على الأقل في

---

[1] المادة رقم: 10، من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف كره.

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

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

يوميتين وطنيتين، على أن يكون الإعلان باللغة العربية والفرنسية[1]، زيادة على تعليق هذا الإعلان بمختلف الإدارات العمومية ولاسيما مقر الولاية، الدائرة والبلدية المعنية، كما يتم تعليقه بكل الهياكل التابعة للقطاع الفلاحي كمديرية المصالح الفلاحية، القسم الفرعي للفلاحة على مستوى الدائرة المختص إقليميا أو على مستوى البلدية، مقر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مقرات إدارة أملاك الدولة وغيرها من الإدارات العمومية[2]، حيث يبرز الإعلان:

- تعين دقيق ومفصل لموقع الأراضي والأملاك السطحية التابعة لها المزمع منحها عن طريق منح حق الامتياز، ومساحتها ومكوناتها.
- مكونات ملف الترشح.
- شروط الترشح.
- مكان إيداع ملف الترشح
- بيان تاريخ أخر أجل لإيداع الملفات

أما ملف الترشح فيجب أن يتضمن على الخصوص:

- طلبا مرفقا باستمارة حسب النموذج المحدد بملحق المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
- نسخة من عقد الامتياز إذا كان المترشح مستثمر صاحب امتياز بنفس المستثمرة الفلاحية المزمع منح جزء منها عن طريق الترشح، أو كان من المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين لها.
- دراسة لمشروع استثماري يبين فيه بدقة كيفية تعزيز وعصرنة المستثمرة يعد من قبل المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية (B.E.N.D.E.R) أو مكتب دراسات معتمد من طرفه.

---

[1] يكون الإعلان عن الترشح باللغتين العربية والفرنسية حسب قرار وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري المؤرخ في: 11 نوفمبر 2012، المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة، وباللغة العربية واللغة الأجنبية حسب المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 الصادر بتاريخ 5 ديسمبر 2017 المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[2] المادة رقم: 03 من القرار الوزاري المؤرخ في: 11 نوفمبر2012، **المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة**، السالف ذكره.

ثانيا- تشكيلة لجنة منح الامتياز بالأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة: هناك عدة إدارات متدخلة في عملية منح الامتياز للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة وعلى رأسهم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الغرفة الفلاحية، المصالح الفلاحية.

1-**الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:** يرأس لجنة منح الامتياز للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما يتولى الديوان أمانة اللجنة.

أ-**نشأة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:** أنشئ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المؤرخ في: 24 فيفري 1996[1]، وقبل أن يتم إنشاءه أشار القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري إلى هيئة عمومية تكلف بمراقبة استغلال الأراضي الفلاحية دون أن يذكر تسميته الحالية[2].

ب- شكله القانوني: يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير، حيث يوضع تحت وصاية وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري.

ت- مهامه: يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمهام واسعة ومتعددة أهمها:

- يمارس مهام الخدمة العمومية حيث يتولى تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، فيتولى ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة بمناسبة عمليات التنازل بمقابل عن حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية، كما يمكنه اقتناء حقوق الامتياز بالمستثمرات الفلاحية، أو الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والتي يتولى فيما بعد

[1] المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، المؤرخ في: 24 فيفري 1996، **المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفل**احيةجريدة رسمية عدد: 15 الصادرة في: 28 فبراير 1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-339 المؤرخ في: 22 أكتوبر 2009، جريدة رسمية عدد: 61، الصادرة في: 25 أكتوبر 2009.

[2] المادة رقم: 51 من القانون رقم: 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري**، السالف ذكره.

تأطير عمليات منحها في إطار حق الامتياز الممنوح عن الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة[1].

- ينشىء بنك معلومات يعنى بالعقار الفلاحي.
- إنشاء فهرس للمستثمرات الفلاحية.
- يكلف برقابة وضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة على سبيل الامتياز، والسهر على حماية الأراضي الفلاحية، مع الحرص على ألا تؤدي أية معاملة تتعلق بها إلى تغيير وجهتها الفلاحية[2].

2- **الغرفة الفلاحية:** ويمثلها قانونا الأمين العام في الأمور المدنية وكذلك القضائية ويمضي العقود التجارية باسمها[3]، ويعتبر من أهم أعضاء لجنة دراسة طلبات منح الامتياز من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتوفرة[4].

أ- **نشأة الغرف الفلاحية:** تم إنشاء الغرف الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91-38 المتضمن القانون الأساسي للغرف الفلاحية[5]، وقد تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 10-214 المحدد للقانون الأساسي للغرف الفلاحية الذي لا يزال ساري المفعول[6]، والذي جاء تنفيذا للمواد من: 57 إلى 59 من القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي[7].

---

[1] المادة رقم: 06، 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، **المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، **المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 42 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-214، المؤرخ في: 16 سبتمبر 2010، **المحدد للقانون الأساسي للغرف الفلاحية**، المؤرخ في:16 سبتمبر 2010، جريدة رسمية عدد: 54، الصادرة في: 19 سبتمبر 2010.

[4] المادة رقم: 05 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، **المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة**، السالف ذكره.

[5] المرسوم التنفيذي رقم: 91-38، المؤرخ في:16 فيفري 1991، **المتضمن القانون الأساسي للغرف الفلاحية**، جريدة رسمية عدد: 08، صادرة بتاريخ: 20 فيفري 1991.

[6] المرسوم التنفيذي رقم: 10-214، **المحدد للقانون الأساسي للغرف الفلاحية**، السالف ذكره.

[7] القانون رقم: 08-16، **المتضمن التوجيه الفلاحي**، السالف ذكره.

ب- شكلها القانوني: الغرفة الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، توضع تحت وصاية وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[1].

ت- تشكيلتها: تتشكل الغرف الفلاحية على مستوى كل ولاية من المستثمرين الفلاحيين والمربين المنظمين في شكل جمعيات فلاحية مهنية، التعاونيات ذات النشاط الفلاحي، وكل شخص معنوي آخر يمارس النشاط الفلاحي أو ينتج مواد تدخل ضمن المجال الفلاحي أو يقدم خدمات لها علاقة بالنشاط الفلاحي[2].

ث- مهامها: للغرف الفلاحية مهام عديدة فهي تقوم بتنظيم ندوات وتجمعات بغرض نشر النصائح والإرشادات المتعلقة بالنشاط الفلاحي وإيصالها إلى المستغلين ولاسيما القاطنين بالأرياف، كما تعمل على وضع برامج للتكوين المستمر للفلاحين والمربيين بالتنسيق مع المصالح الفلاحية على مستوى الولاية، ومعاهد التكوين الفلاحي، وتقوم بمرافقة المنتجين الفلاحيين لتحسين إنتاجهم وتشجيعهم على خوض تجارب التصدير[3].

ج- صلاحيات الأمين العام للغرفة الفلاحية: يضطلع الأمين العام للغرفة الفلاحية بعدة مهام محورية، فهو الآمر بالصرف، كما يقوم بإنجاز الدراسات اللازمة لاحتياجات الغرفة ولاسيما في مجال التخطيط والاستثمار، ويمثل الغرفة الفلاحية في تعاملاتها مع الغير ويقدم النصائح والاستشارة متى طلب منه ذلك.

3- المصالح الفلاحية الولائية: ويتم تمثيل المصالح الفلاحية في لجنة دراسة طلبات منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتوفرة كل من رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار ورئيس القسم الفرعي للفلاحة المختص إقليميا.

---

[1] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-214، **المحدد للقانون الأساسي للغرف الفلاحية**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-214، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-214، السالف ذكره.

أ-رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار: تعتبر مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار من بين أهم المصالح التابعة لمديرية المصالح الفلاحية على مستوى الولاية[1]، حيث يعمل رئيس المصلحة بالتعاون مع بقية القطاعات على حماية الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية وحتى الغابية، كما يعمل على تقديم المساعدة التقنية اللازمة للهيئات المحلية التابعة لقطاع الفلاحة والتنمية الريفية وتعمل على ترقية الاستثمار الفلاحي بالمنطقة.

ب- رئيس القطاع الفرعي للفلاحة: يتم استحداث قطاع فرعي للفلاحة حسب الحاجة أو كلما تطلب الأمر ذلك تبعا للطاقات الفلاحية المتواجدة بمناطق دون أخرى، حيث يمكن استحداثه بالبلديات أو على مستوى الدوائر، ليتولى تنظيم النشاط الفلاحي على مستوى هذه المناطق.

يجدر الذكر أنه بصدور المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 المؤرخ في: 05 ديسمبر 2017 تغيرت تشكيلة لجنة دراسة طلبات الاستفادة من حق الامتياز بالأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فاصبحت مغايرة تمام لتركيبة اللجنة المنصوص عنها بالمادة رقم: 05 من القرار الوزاري المؤرخ في: 11 نوفمبر 2012 المتعلق بتحديد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، ودون أن يتم إلغاء أحكام القرار السابق الذكر لا ضمنا ولا صراحة، حيث أصبحت اللجنة يتم ترأسها من قبل الوالي أو ممثله وتتكون من مدير المصالح الفلاحية أو من يمثله، مدير أملاك الدولة للولاية أو من يمثله، المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحي ورئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، أما أمانة اللجنة فكلف بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2].

---

[1] حكيمة كحيل، **استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، مرجع سابق، ص: 127.

[2] ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري)، المتضمن **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المتضمن إجراءات وضع حيز التنفيذ حق الامتياز المنشأ بالقانون رقم: 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

بمقاربة بسيطة بين التركيبة البشرية للجنتين يتضح أن اللجنة الأولى تتكون فقط من ممثلي المصالح الفلاحية (رئيس الغرفة الفلاحية، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار ورئيس القطاع الفرعي للفلاحة) وذلك في غياب تام للقطاعات الأخرى المتدخلة بصفة كبيرة في عملية منح الامتياز، أما اللجنة المستحدثة بموجب أحكام المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 المؤرخ في: 05 ديسمبر 2017 فقد أحدث توازنا كبيرا داخل اللجنة إذ أصبحت المصالح الفلاحية جميعها ممثلة بمديرها أو من ينوب عنه، كما أصبح مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عضوا هو الأخر بهذه اللجنة بعدما كان يرأسها، كما تم إضافة عضوين لم يكونا ضمن تركيبة اللجنة الأولى هما مدير أملاك الدولة أو من ينوب عنه وحسن فعل المشرع بإضافته نظرا للدور الكبير الذي يمكن أن يلعبه في منح حق الامتياز وكذلك في عملية دراسة طلبات المترشحين لأنه الوحيد الذي يمكنه أن يعرف فيما إذا كان المستثمر المترشح قد أوفى بالتزاماته القانونية والمالية من عدمه، كما تم إضافة رئيس المجلس الشعبي البلدي وقد وفق المشرع في ذلك، على اعتبار أنه أدرى من غيره في مدى أهمية المشاريع الإنمائية المقترحة للمنطقة من عدمها.

رغم أن التشكيلة الجديدة للجنة المكلفة بدراسات الطلبات وسعت لممثلي الإدارات الفاعلة، إلا أنه لم يتم إضافة عضوية إدارة مهمة جدا وهي مديرية مسح الأراضي والتي تعتبر الخبير العقاري للدولة ويمكنها أن تقدم مساعدة تقنية كبيرة للجنة.

ثالثا- دراسة طلبات الترشح: تقوم اللجنة في حالة ما إذا تعدد المترشحون الذين لديهم مؤهلات علمية و/أو تقنية وذلك بترتيبهم على أساس معايير تتعلق ببرنامج الاستثمارات، المؤهلات العلمية و/أو التقنية، القدرات المالية، إحداث مناصب الشغل، آجال الانجاز، إنتاج البذور والشتائل وكل معيار أخر يتلاءم مع برنامج التنمية الفلاحية أو بنية المنطقة وخصوصيتها[1]، ما يمكن ملاحظته هنا أن المشرع تخلى عن الأفكار الإيديولوجية الاشتراكية كمبدأ الأرض لمن يخدمها، وبدأ يتجه شيئا فشيئا نحو الفكر الاقتصادي الليبرالي حيث

[1] المادتين 05، 06 من القرار الوزاري المؤرخ في: 11 نوفمبر2012، **المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة**، السالف ذكره .

أصبح يبحث على من يضخ الأموال والاستثمارات بالأراضي الفلاحية قصد استثمارها وإنمائها.

بعد الانتهاء من دراسة الطلبات تقوم اللجنة بترتيب المترشحين حسب المعايير السابقة وتحرر محضرا بذلك، يتضمن قائمة المترشحين الذين تم قبولهم مرتبة حسب قدراتهم حيث يقوم الوالي أو ممثله بالتوقيع عليها[1]، كما ترسل نسخة من محضر اللجنة إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد دفتر الشروط الذي يتم توقيعه من قبل مديره والمترشح المقبول، بعد ذلك يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتحويل دفتر الشروط الممضى رفقة الملف الإداري إلى مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية لإعداد عقد منح حق الامتياز واستكمال الشكليات اللازمة من تسجيل وإشهار[2].

المنشور الوزاري المشترك لم يشر إلى حالة تزاحم بعض المستثمرين الفلاحيين المتبقيين من مستثمرة فلاحية جماعية، أين يمكن للجنة في هذه الحالة أن تمنح لهم حق الامتياز على الأرض الفلاحية المتوفرة والأملاك السطحية في حالة وجودها في الشيوع وبالتساوي بينهم.

في حالة ما إذا لم يتقدم أي مترشح من أجل المنافسة المطروحة يكون إعلان الترشح غير مجدي، ففي هذه الحالة وباقتراح من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم الوالي بمنح الامتياز للمستثمرين في إطار برنامج الاستثمار الفلاحي.

يجدر الذكر أنه بعد صدور قانون التوجيه العقاري الذي ألغى صراحة الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، أصبحت الأملاك الوقفية العامة صنفا قائما بذاته بمعزل عن أملاك الدولة، تبين وجود مستثمرات فلاحية تستغل أراضي فلاحية هي في الأصل من

---

[1] ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري)، المتضمن **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المتضمن إجراءات وضع حيز التنفيذ حق الامتياز المنشأ بالقانون رقم: 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[2] المادة رقم: 08 من القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، **المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة**، السالف ذكره.

الأملاك الوقفية العامة الموجهة للفلاحة، فكيف تعامل المشرع مع هذه الإشكالية ولاسيما أنه أصبح للمستفيدين من حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز حقوقا مكتسبة؟

المبحث الثاني: استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الممنوحة للمستثمرات الفلاحية

تعتبر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ثروة هائلة يجب استغلالها لدعم النشاط الاقتصادي بصفة عامة والفلاحي بصفة خاصة، كما لا يمكن إغفال أن هذه الأراضي خضعت لعملية التأميم طبقا للآمر رقم: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية أين أصبحت أرض تابعة للدولة، وعلى هذا الأساس تم منح أغلبها على شكل إستفادات فردية أو إلى المستثمرات الفلاحية عن طريق منح حق الانتفاع الدائم، فلقد نص المشرع على إمكانية استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق الإيجار، والأراضي المقصودة هي تلك التي تم حصرها أو تلك الأراضي المسترجعة من الدولة وجميع الأراضي التي يمكن أن يتبين أنها وقفية تبعا لوثائق أو سندات رسمية أو عرفية أو حتى بناء على شهادات أشخاص، لذلك وجب دراسة ماهية الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بالمطلب الأول من هذا المبحث ثم نتطرق إلى دراسة الإيجار كآلية لاستغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بالمطلب الثاني منه.

المطلب الأول: ماهية الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

تعددت الأحكام والمفاهيم التي تحكم الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تبعا للمراحل التي مر بها التشريع الجزائري، فمن أملاك الحبوس إلى تأميمها وضمها إلى أملاك الدولة، إلى استرجاعها ومنحها الشخصية المعنوية، لذلك وحتى نتمكن من تسليط الضوء على هذا النوع المهم من الأراضي سنتناول بالفرع الأول من هذا المطلب مفهوم الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ثم نتطرق بالفرع الثاني منه إلى مختلف المراحل التي مر بها استغلال الأراضي الوقفية المخصصة بالفلاحة وننتهي بالفرع الثالث من هذا المطلب إلى استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

الفرع الأول: مفهوم الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

لتقديم مفهوم للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وجب التعرض إلى مختلف التعاريف الفقهية والاصطلاحية، كما يجب تبيان خصائص هذه الملكية لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى تعريف الوقف ثم نتطرق بالعنصر الثاني منه إلى خصائص الوقف.

أولا- تعريف الوقف: نظرا لما يكتنفه الملك الوقفي من أهمية اجتماعية واقتصادية فقد لقيت الأملاك الوقفية عموما اهتماما كبيرا من قبل الكثير من الفقهاء لذلك سنقدم بعض التعاريف الفقهية ثم ننتقل إلى التعاريف التشريعية للوقف.

1- التعاريف الفقهية: لقد تم التعرض لتعريف الوقف من قبل العديد من الباحثين، حيث تم تعريفه على أنه:" ... **نوع من الصدقة تقضي بتحبيس الأصل وإطلاق المنافع فيه، حيث يمنع من الإرث والتصرف في العين الموقوفة بالبيع أو الهبة أو الرهن أو الإعارة وما إلى ذلك من التصرفات، أما المنفعة فهي تصريفها على الجهة التي عينها الواقف دون مقابل ودون عوض**"[1]، كما عرف البعض الوقف على أنه: " ... **نظام تنفرد به الشريعة الإسلامية، يعرف في بلاد المغرب العربي باسم الحبس، وهو تصرف مضاف لما بعد الموت يقوم بموجبه المالك بحبس الملك عن التملك والتصرف والتبرع بمنفعته على جهة من جهات عامة مثل الجوامع والمقابر والزوايا وهو الغالب وقد يكون في صورة وقف أهلي أو ذري أو خاص وهو وقف يتبرع فيه المالك بمنفعة ملكه على ذريته، وغالبا ما كان الملاك يقدمون على ذلك لحرمان المستعمر والحاكم من مصادرة أملاكهم نظرا لما يعطيه الوقف لهذه الأملاك من طابع ديني مقدس، كما يقدم عليه البعض بغرض حرمان الإناث من الميراث**"[2].

كما تم تعريف الوقف كذلك على انه:" **حبس العين عن تمليكها لأحد من العباد، والتصدق بالمنفعة على الفقراء، على وجه من وجوه البر، يعني أن التصدق بالمنفعة قد**

---

[1] عمر بوحلاسة، **الوقف في القانون الجزائري**، مجلة الموثق، العدد رقم: 06، جانفي 2000، ص 40.

[2] فتحي ويس، **الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة**، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص ص: 198-199.

يكون من أول الأمر إلى جهة خيرية كالفقراء، والمساجد، والمستشفيات، والملاجئ، وقد يكون الريع أولا للواقف ما دام حيا، ثم لأولاده من بعده، فإذا انقرضت الذرية يصرف الريع لجهة يعينها الواقف"[1]، كما تم تعريفه كذلك بأنه: " **إن الوقف أو ما يطلق عليه الأحباس، يعني حبس عين من الأعيان على سبيل ملكيتها لله، وأن يجري نفعها لجهة من جهات البر وذلك كأن يقف شخص أرض زراعية ويخص ريعها للإنفاق على طلبة العلم، أو فقراء جهة معينة أو علاج مرضى أو الإنفاق على شخص محدد** "[2].

من خلال التعاريف السابقة نلاحظ أنها تجتمع كلها في أن الوقف هو نوع من أنواع البر والتصدق ، كما تعتبر كلها أن الوقف يحبس العين المملوكة عن التصرف، فحبس العين عن التملك ومنع التصرف فيها بإلغاء صفة ملكية الرقبة على اعتبار أن الوقف هو حق مؤبد لا يمكن الرجوع فيه[3]، على إعتبار أن الوقف متى أبرمه الواقف أمام ضابط عمومي مختص وتم إشهاره بالمحافظة العقارية لا يمكن بعدها إلغاؤه ولا تعديله، إلا إذا احتفظ الواقف لنفسه بعقد الوقف بحق التعديل[4].

2- **التعاريف التشريعية للوقف:** قدم المشرع الجزائري كذلك من خلال مختلف النصوص القانونية تعاريف مختلفة للوقف نابعة من اختلاف مراحل صدور هذه النصوص.

أ-**تعريف الوقف من خلال قانون الأسرة:** قدم لنا المشرع من خلال قانون الأسرة رقم: 84-11 تعريفا للوقف بقوله: " **الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق**"[5]، فمن خلال هذا التعريف نجد المشرع الجزائري مهد لوضع أحكام جديدة تنظم الملكية الوقفية وذلك بوضع تعريفا للوقف، لكن دون أن يتطرق إلى أحكامه الجوهرية كأجهزة

---

[1] زهدي يكن، **الوقف في الشريعة والقانون**، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، 1388هـ، ص:07.

[2] العمرية بوقرة، **إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة1، 2015-2016، ص: 257.

[3] خالد رمول، **الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر**، الطبعة الثانية، دار هومة، 2000، ص: 27.

[4] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 0807،، الصادرة في: 26 جانفي 2016، - **إشهار عقاري- الرجوع عن وقف- استفسار-**.

[5] المادة رقم: 213 من القانون رقم: 84-11، المؤرخ في 09 يونيو 1984، **المتضمن قانون الأسرة**، جريدة رسمية عدد: 24، الصادرة في: 12 يونيو 1984.

تسييره أو آليات استغلاله[1]، كما يلاحظ على تعريف قانون الأسرة أنه جمع بين الوقف العام والوقف الخاص في نفس التعريف ولم يفرق بينهما لاستعماله عبارة لأي شخص[2].

ب- تعرف الوقف من خلال قانون التوجيه العقاري: قدم القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري تعريفا للوقف من خلال المادة رقم: 31 منه بقوله: " **الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور**"، فالمشرع بعد أن قدم لنا تعريفا للوقف بموجب المادة رقم: 31 المذكورة أحالنا بموجب المادة رقم: 32 إلى قانون خاص سيتولى تنظيم تكوين الأملاك الوقفية وينظم طرق تسييرها، فالمشرع بقانون التوجيه العقاري لم يتطرق إلى نظام الأوقاف من جميع جوانبه[3]، غير أنه صنف الأملاك الوقفية إلى جانب الملكية الخاصة والملكية التابعة للدولة وذلك بموجب أحكام المادة رقم: 23 منه[4]، غير أن هناك من إتهم قانون التوجيه العقاري بالقصور على اعتبار أنه قصر تعريف الوقف على العقار فقط، كما اعتبر الجهة الوحيدة المستفيدة من الوقف هي الجمعيات الخيرية فلم يقدم تعريفا جامعا مانعا[5].

غير أننا نرى أنه بصدور قانون التوجيه العقاري بدأت مرحلة جديدة للأوقاف في الجزائر بعد أن عرفت انتكاسة كبرى بصدور النصوص القانونية المنظمة للثورة الزراعية،

---

[1] حسناء بوشريط، **الاستثمار العقاري في الجزائر- استثمار الأملاك الوقفية الفلاحية-** مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد: 03، ديسمبر 2010، ص 327.

[2] خيرة جطي، **سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، 2016، ص: 24.

[3] عبد الرزاق بوضياف، **إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها- الفقه الإسلامي والقانون-**، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص:64.

[4] عيسى بن محمد بوراس، توثيق **الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري – وقف سيدي بنور نموذج تطبيقي-**، نشر التراث، غرداية، الجزائر، 2012، ص:25.

[5] زكرياء بن تونس، **الإصلاح الإداري نظام الأوقاف في التشريع الجزائري- دراسة مقارنة مع الفقه الإسلامي-**، أطروحة دكتوراه، شريعة وقانون، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، 2013-2014، ص:38

حيث أصبحت الأملاك الوقفية بعد صدور قانون التوجيه العقاري صنفا قائما بذاته بعدما كانت تصنف على أنها أملاك وطنية.

ت- **تعريف الوقف من خلال قانون الأوقاف:** لقد قدم لنا قانون الأوقاف تعريفا شاملا مقارنة بالتعاريف السابقة وذلك من خلال المادة رقم: 04 منه بقوله:" **الوقف حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير**"[1]، كما نص المشرع على امتلاك الوقف للشخصية المعنوية والتي لم يتم النص عنها في قانون الأسرة[2]، بل وتعدى ذلك إلى تبيان أنواع الوقف وتقديم تعريفا لهما، كما يلاحظ أن المشرع لم يخرج عن إطار وقيم الشريعة الإسلامية فيما يتعلق بأحكام الوقف بل نص على ضرورة الرجوع لأحكام الشريعة الإسلامية فيما لم يرد به نص قانوني[3]، كما نظم هذا القانون الملك الوقفي من كل جوانبه انطلاقا من مفهومه إلى طبيعته القانونية، أركانه وأثاره.

بعد دراستنا لمختلف النصوص القانونية الجزائرية التي عرفت الأملاك الوقفية يمكن أن نقدم تعريفا للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة كما يلي: " **الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي تلك الأراضي المخصصة للنشاط الفلاحي التي تبرع بها مالكها بموجب عقد وقف رسمي مستوفي إجراءات التسجيل والإشهار من أجل حبسها عن التملك بصفة نهائية لا رجعة فيها بنية التصدق بمنافعها على أي وجه من وجوه الخير**".

ثانيا- خصائص الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة: تتميز الأملاك الوقفية بعدة خصائص:

1-الوقف عقد تبرعي: إن عقد الوقف هو عقد تبرعي بامتياز، فالواقف لا ينتظر مقابلا ماديا لوقفه العقار المملوك له على وجه التأبيد على أحد أوجه الخير وقد نص المشرع على ذلك في عدة مواضع، حيث نصت المادة رقم: 03 من قانون الأوقاف على أن الوقف يكون على وجه التصدق، كما أضافت المادة رقم: 04 من نفس القانون على أن الوقف هو عقد تبرع، فمنطلق إتيان الوقف قبل كل شيء هو وازع ديني محض.

---

[1] المادة رقم: 05 من القانون رقم: 91-10، **المتضمن قانون الأوقاف**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 05 من القانون رقم: 91-10، السالف ذكره.

[3] حسناء بوشريط، **الاستثمار العقاري في الجزائر- استثمار الأملاك الوقفية الفلاحية-** مرجع سابق، ص 367.

2-الوقف شخص معنوي: حيث منح القانون الشخصية المعنوية للأملاك الوقفية بموجب قانون الأوقاف[1]، وقد ساير المشرع الجزائري الفقه الإسلامي الذي يعترف بالشخصية المعنوية للوقف[2]، فأصبح للوقف كيان مستقل له ذمة مالية مستقلة، أهلية وحق تقاضي، موطن مستقل حيث يمثله موظف عام ويتصرف باسمه وهو ناظر الأوقاف، كما نص المشرع بالمادة رقم: 49 من القانون المدني على أن الوقف له شخصية معنوية وذلك بعد تعديله سنة 2007، لذلك فكل الدعاوى التي ترفع منه أو عليه لا تكون إلا من أو ضد ناظر الوقف[3].

3- الوقف عقد شكلي: أكد المشرع على أن عقد الوقف هو عقد رسمي يجب أن تتم كتابته أمام موثق بصفته ضابط عام مختص، حيث يخضع لعمليتي التسجيل والإشهار العقاري بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا[4]، حيث يعمل المحافظ العقاري بعد القيام بعملية الإشهار بالسجل العقاري على إحالة نسخة من عقد الوقف المشهر إلى ناظر الأملاك الوقفية[5]، كما يجدر الذكر أن عقد الوقف يتم تسجيله أمام مصلحة التسجيل والطابع وشهره بالمحافظة العقرية مجانا[6]، فلقد تم إعفاء جميع العقود المتعلقة بالأوقاف من رسم التسجيل والشهر العقاري[7].

4- عقد الوقف تصرف ملزم للواقف: بمجرد إمضاء الواقف أمام الموثق على وقف عقاره عن التملك يخرج الملك من ذمته ولا يمكنه أن يتراجع عن ذلك إطلاقا وإن كان المشرع منحه إمكانية تراجعه عن بعض الشروط متى اشترط ذلك بعقد الوقف الأصلي، لكن لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تصل إلى غاية التراجع عن الوقف، وهو نفس ما سارت

---

[1] المادة رقم: 05 من القانون رقم: 91-10، **المتضمن قانون الأوقاف**، السالف ذكره.

[2] عيسى بن محمد بوراس، مرجع سابق، ص: 24.

[3] زهدي يكن، **الوقف في الشريعة والقانون**، مرجع سابق، ص:93.

[4] المادة رقم: 41 من القانون رقم: 91-10، **المتضمن قانون الأوقاف**، السالف ذكره.

[5] المديرية العامة للملاك الوطنية، المذكرة رقم : 0287، المؤرخة في: 29 جانفي 2000، **تسليم نسخة من العقود المؤسسة للوقف إلى المصالح المكلفة بالأوقاف**.

[6] المادة رقم: 44 من القانون رقم: 91-10، **المتضمن قانون الأوقاف**، السالف ذكره.

[7] المادة رقم: 5/353 من الأمر رقم: 76-105، **المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

عليه المديرية العامة للأملاك الوطنية بمذكرتها رقم: 0807 المؤرخة في: 26 جانفي 2016.

5- لا شفعة في الوقف: لا يمكن أن يكون عقد الوقف موضوعا للشفعة حسب القواعد العامة الواردة بالقانون المدني والتي نصت على عدم إمكانية أن يكون موضوع شفعة العقار المباع لكي يكون محل عبادة أو يلحق بها[1]، كما نص المشرع على عدم إمكانية الأخذ بالشفعة أثناء إبرام عقود الوقف بقانون الأوقاف نفسه وذلك بنص المادة رقم: 40 منه، كما نرى أن الشفعة في العقار لا تكون إلا في عمليات البيع فقط أما عقود الوقف فتعتبر من عقود التبرع لذلك لا شفعة فيه ولا حاجة لنص قانوني ينص على عدم الأخذ بالشفعة.

6- الحماية القانونية للوقف: لقد خص المشرع الأملاك الوقفية بحماية خاصة، إذ نص على حمايتها بأسمى القوانين درجة وهو الدستور حيث نص بالمادة رقم: 49 فقرة 3 من دستور 1989 على: "... **الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها** "، كما تم تأكيد ذلك بالمادة رقم: 52 من دستور 1996 وكذلك من خلال المادة رقم: 64 بعد تعديل الدستور سنة 2016[2]، فالمشرع وضع مجموعة من القواعد القانونية لحماية الملكية الوقفية، لذلك فالملكية الوقفية لا يمكن التصرف فيها إلا استثناء عن طريق المبادلة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أن يكون التعويض عينا بعقار مماثل للعقار الموقوف المنزوع ملكيته[3].

فالملك الوقفي غير قابل للحجز على اعتبار أن الحجز يضرب على العقارات القابلة للتصرف فيها وذلك من أجل غل يد المدين عن التصرف ثم الانتقال إلى التنفيذ جبرا، وعلى اعتبار أن الملك الوقفي غير قابل للتصرف فهو بطبيعته غير قابل للحجز، وأخيرا فالأملاك الوقفية عموما غير قابلة للاكتساب بالتقادم، سواء بوضع اليد أو التحقيق العقاري أو غيره، فالأملاك الوقفية لها حماية خاصة تشبه إلى حد بعيد الحماية المكفولة للأملاك الوطنية العامة.

---

[1] المادة رقم: 798 من الأمر رقم: 75-58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] القانون رقم: 16-01 **المتضمن تعديل الدستور**، المؤرخ في: 06 مارس 2016، جريدة رسمية عدد: 14، الصادرة في: 07 مارس 2016.

[3] عيسى بن محمد بوراس، مرجع سابق، ص: 25.

7- الوقف حق عيني: يرى البعض أن الوقف هو حق عيني لأنه يثبت منفعة للموقوف عليهم فينشئ لهم حقوقا عينية[1]، غير أن هذه الحقوق لا تنتقل بالوفاة نظرا لطبيعتها، لذلك يرى البعض الآخر أن الوقف حق شخصي لأنه ينشئ حقوقا تختلف عن قواعد الميراث[2]، لأن الانتفاع ينتقل حسب رغبة الواقف الذي أفرغها في عقد رسمي ولو شاء لجعلها تتوافق مع أحكام الميراث، لذلك نتجه إلى القول بأن الوقف هو حق عيني لكنه من نوع خاص.

ثالثا: تقسيم الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة: قسم المشرع الجزائري الأملاك الوقفية عموما إلى أوقاف عامة وأوقاف خاصة لذلك سنتطرق إلى الوقف العام ثم بعد ذلك نتطرق إلى الوقف الخاص.

1-الوقف العام: اختلفت تعاريف الفقهاء للوقف العام لكنها تجتمع في أنه خيري حيث تم تعريفه من قبل الدكتور ناصر الدين سعيدوني على أنه " **ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات...**"[3]، كما عرفه الدكتور مصطفى شلبي على أنه: " **ما جعل ابتداء على جهة من جهات البر ولو لمدة معينة، ويكون بعدها على شخص أو أشخاص معينين**"[4]، كما عرفه الأستاذ زهدي يكن بأنه: " **ما صرف فيه الريع من أول الأمر إلى جهة خيرية...**"[5]، كما تم تعريفه كذلك: " **الوقف الذي يقصد به كل وجوه البر مطلقا، سواء أكان جهات معينة كالفقراء والمساكين والمسنين، وذوي الحاجات الخاصة، أو كان على صعيد بر عام...**"[6].

كما قام المشرع بمحاولة حصر الأوقاف العامة وذلك بسردها بنص المادة رقم: 08 من القانون رقم: 91-10 المتعلق بالأوقاف، واستطرد ذلك بإضافة أنواع أخرى بموجب المادة رقم: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية

---

[1] خالد رمول، **الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر**، مرجع سابق، ص: 50.

[2] فريدة زواوي، **الوقف الخاص – وجهة نظر في وضعيته الحالية**-، مجلة الموثق، العدد: 05، ديسمبر 1998، ص: 39.

[3] صورية زردوم، **النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009-2010، ص: 25.

[4] خالد رمول، **الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر**، مرجع سابق، ص: 42.

[5] زهدي يكن، **الوقف في الشريعة والقانون**، مرجع سابق، ص:13.

[6] عيسى بن محمد بوراس، مرجع سابق، ص: 72.

وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، مما يدل على تعدد الأملاك الوقفية العامة وعدم إمكانية حصرها، ليقدم المشرع بعد ذلك تعريفا لها بمناسبة تعديل قانون لأوقاف بقوله:" **الوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات وهو قسمان:**

-وقف يحدد فيه مصرف معين لريعه فيسمى وقفا عاما محدد الجهة، ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ.

- وقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات"[1].

من خلال هذا التعريف يتبين أن المشرع الجزائري قسم الوقف العام إلى قسمين، وقف عام محدد الجهة ووقف خاص غير محدد الجهة، والذي تصرف فيه عوائده على نشر العلم وسبل الخيرات مهما اختلفت.

2- الوقف الخاص: تعددت التعاريف التي قدمها القانيون للوقف الخاص حيث تم تعريفه بأنه: " **كل ما رصد استحقاقه وريعه إلى الواقف ابتداء ثم لأولادهم فيما بعد، ليعود بعد ذلك إلى جهة بر لا تنقطع حسب إرادة وشروط الواقف"**[2]، كما عرفه البعض الأخر بأنه: " **الوقف الذي وقفه الواقف على نفسه، وذريته أو على من أراد نفعهم من الناس ثم جعل مآله على جهات الخير"**[3]، كما أطلق عليه البعض تسمية وقف العائلة حيث تم تعريفه: " **هو ما كان ريعه مصروفا على الواقف نفسه أولا ثم على أولاده وذريته والآخرين من بعده،...، وهكذا إلى حين انقراضهم كلهم، أو حتى جيل معين"**[4]، فالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي جزء من الأملاك الوقفية لذلك ينطبق عليها من الخصائص ما ينطبق على الأملاك الوقفية عموما.

كما عرفه المشرع بالمادة رقم: 06 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم، الوقف الخاص بقوله: " **....الوقف الخاص: هو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على**

---

[1] المادة رقم: 01 من القانون رقم: 91-10، **المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] خالد رمول، **الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر**، مرجع سابق، ص: 46

[3] زهي يكن، **الوقف في الشريعة والقانون**، مرجع سابق، ص:13.

[4] عيسى بن محمد بوراس، مرجع سابق، ص: 72.

أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم"، كما نص المشرع بمناسبة تعديله للمادة الأولى من القانون رقم:91-10 المتعلق بالأوقاف على: " **... يخضع الوقف الخاص للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها** "[1].

ما يستشف من هذا النص أن المشرع أخرج نهائيا الأملاك الوقفية الخاصة من قانون الأوقاف، وبالتالي فقانون الأوقاف المعدل والمتمم يطبق فقط على الأملاك الوقفية العامة، وحسن فعل المشرع على اعتبار أن هناك الكثير من الفقهاء وشراح القانون من يرون بعدم مشروعية الوقف الخاص لمخالفته لتعاليم الشرع الإسلامي ولاسيما أحكام الميراث، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فقد أصبح يستعمله الواقف كوسيلة للحرمان من الإرث وخاصة الإناث منهم[2]، فقصد حرمان البنات من الميراث يلجأ الأب المالك إلى حبس أملاكه على نفسه طيلة فترة حياته لتنتقل بعد وفاته إلى أبنائه الذكور دون الإناث على طول عمود النسب، وبذلك يكون غرض الوقف الخاص هو إبعاد البنت عن الميراث ومنح الأفضلية للأبناء الذكور[3]، غير أنه هناك من يرى أن هدف الواقف قد يكون فقط لحماية أمواله من طيش ورثته أو بعضهم، وبذلك فهدفه هو حماية ثروته ولا يريد من عقد الوقف برا ولا تبرعا، كما أن هناك من يوقف الملك على نفسه لينتقل بعد وفاته إلى ورثته أو بعضهم[4]، إلا أن هذا التصرف يعتبر تحايلا كذلك على اعتبار أن الاحتفاظ بالملك إلى غاية الوفاة يأخذ معه عقد الوقف حكم الوصية باعتباره تصرف مضاف إلى ما بعد الوفاة، كما أنه يصطدم بقاعدة شرعية أخرى وهي أنه لا وصية لوارث وهذا في حالة ما وقف ملكه من بعده على ورثته.

غير أن علماء الشريعة يرون بجواز الوقف الخاص شرعا، غير أنه لا يجب أن يتضارب مع أحكام الميراث[5]، كما نضيف هنا إلى أن أحكام الوقف الخاص المطبقة حاليا والتي يرغب من ورائها الواقف سواء حرمان أحد ورثته من الإرث أو حماية أملاكه من طيش

---

[1] المادة رقم: 01 من القانون رقم: 91-10، **المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] خالد رمول، **الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر**، مرجع سابق، ص: 97.

[3] Fatiha Baouche, **L'évolution du foncier agricole en Algérie à travers les réformes**, Thèse de doctorat Droit rural, Université de Poitiers, UFR de droit et sciences sociales, France, Soutenue le 28 janvier 2014, p : 192. Disponible sur internet http://theses.univ-poitiers.fr, (le 31 octobre 2018a 18 :14)

[4] فريدة زواوي، مرجع سابق، ص 40.

[5] عيسى بن محمد بوراس، مرجع سابق، ص: 74.

أبنائه لا يقدم أي فائدة خيرية أو تبرعية لا للفقراء والمساكين ولا للجهات الخيرية، كما أنه لا يلعب أي دور في دعم الملك الوقفي وتنميته وذلك لصعوبة استثماره إن لم نقل استحالته.

الفرع الثاني: مراحل استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

غداة حصول الجزائر على استقلالها ورثت وضعية عقارية جد صعبة ومعقدة، هذا إضافة إلى الأوضاع الاجتماعية المتردية ولاسيما حالة الأملاك الوقفية التي عملت الإدارة الفرنسية على محاولة الاستحواذ عليها بشتى الطرق، لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى وضعية الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في ظل قانون الثورة الزراعية، أما العنصر الثاني من هذا الفرع فنتطرق من خلاله إلى وضعية الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في ظل قانون التوجيه العقاري، وأخيرا نتطرق بالعنصر الثالث إلى وضعية الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بعد صدور قانون الأوقاف.

أولا- وضعية الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في ظل قانون الثورة الزراعية: نظم المشرع الجزائري بعد الاستقلال الأملاك الوقفية لأول مرة بموجب المرسوم رقم: 64-283 المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة[1]، حيث تعرض من خلاله إلى تقسيم الأملاك الوقفية إلى أملاك وقفية عامة وأملاك وقفية خاصة، وقدم تعريف لكل منهما، ثم لجأ المشرع إلى عد الأملاك الوقفية العامة عن طريق سردها بقوله: " **تعد أوقافا عمومية:**

- **أولا: الأماكن التي تؤدى فيها شعائر الدين**
- **ثانيا: الأماكن التابعة لهذه الأماكن**
- **ثالثا: الأملاك المحبسة على الأماكن المذكورة**
- **رابعا: الأوقاف الخاصة (المعقبة) التي لا يعرف من حبست عليهم**
- **خامسا: الأوقاف العمومية التي ضمت إلى أملاك الدولة والتي لم يجر تفويتها ولا تخصيصها** "[2].

[1] المرسوم رقم: 64-283، **المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة**، المؤرخ في: 17 سبتمبر 1964، جريدة رسمية عدد: 35، الصادرة في: 25 سبتمبر 1964.

[2] المادة رقم: 02 من المرسوم رقم: 64-283، **المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة**، السالف ذكره.

فالمشرع قصد بهذا الحصر حماية الأملاك الوقفية التي لا يوجد أي نظام يحكمها في ذلك الوقت، كما أوكل جانب تسيير الأملاك الوقفية إلى وزير الأوقاف، وحاول المشرع فرض نوع من الصرامة على تسيير الملك الوقفي وذلك بالنص على ضرورة استشارة إدارة أملاك الدولة في قيمة الإيجار في حالة تجاوزها لخمسة ألاف دينار جزائري[1]، كما حث مختلف الجمعيات التي تقوم بتسيير أو مراقبة الأملاك الحبسية، باحترام أحكام المرسوم المذكور، وربما يعود ذلك إلى اتساع الأملاك الوقفية آنذاك ولاسيما الأراضي الفلاحية والتي وصلت مساحتها آنذاك إلى أكثر من أربعة ملايين هكتار[2]، على اعتبار أن الكثير من الملاك إبان الحقبة الاستعمارية كانوا يلجؤون إلى حبس الأراضي الفلاحية لحمايتها من نزع الملكية أو السلب من قبل السلطات الاستعمارية.

حاول المشرع حماية الأملاك الوقفية لاسيما الفلاحية منها حيث عمد إلى ضمها إلى الأملاك الوطنية بموجب قانون الثورة الزراعية وذلك تماشيا مع الفكر الاشتراكي الذي كان سائدا آنذاك ونظام الملكية الجماعية، وقد اعتبر الكثير من القانونيين أن عملية تأميم الأملاك الوقفية آنذاك بأنها عملية استيلاء على هذه الأملاك[3]، غير أننا على النقيض من ذلك نرى أن قيام الدولة بتأميم الأملاك الوقفية عامة والأراضي الفلاحية خصوصا قد بسطت حماية على هذه الأملاك من الاستيلاء عليها، بل أن الدولة بادرت إلى توزيعها على المستغلين الفلاحيين قصد استثمارها وإنمائها، حيث تم منح الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق قرارات ولائية للمستغلين الفلاحيين، كما تم منح جزء كبير منها إلى المستثمرات الفلاحية عن طريق منح حق الانتفاع الدائم على اعتبار أنها أرض ملك للدولة.

غير أن ما يعاب على عملية تأميم الأراضي الفلاحية الوقفية خصوصا هو عدم القيام بالإجراءات الرسمية المناسبة فلم يتم شهر عمليات التأميم بالمحافظات العقارية، فلقد تم مصادرة أراضي فلاحية وقفية شاسعة دون أن يتم القيام بإجراءات شهرها فغابت أثارها

[1] المادة رقم: 07 من المرسوم رقم: 64-283، **المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة**، السالف ذكره.

[2] خالد رمول، **الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر**، مرجع سابق، ص: 19.

[3] بن رقية بن يوسف، **النظام القانوني للأراضي الفلاحية الوقفية**، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02 لونيسي علي، مجلد: 04 عدد:01، جوان 2015، ص: 196.

مما يصعب بالضرورة من عملية استرجاعها إن لم تصبح مستحيلة[1]، وربما لم يتم القيام بعمليات الشهر العقاري بسبب ضخامة عمليات التأميم في ذلك الوقت وعدم إمكانية مسايرة العدد القليل من الموظفين بالمحافظات العقارية آنذاك لهذه العملية، أو ربما أخذ المشرع بعدم إلزامية الشهر خاصة وأن هذه العملية سبقت صدور الأمر رقم: 74-75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والذي ينص على عدم وجود أي حق للملكية أو أي حق عيني عقاري آخر إلا من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية[2]، فالمشرع انطلاقا من هذا النص أصبح يربط انتقال الملكية بعملية الشهر العقاري على مستوى السجل العقاري.

بعد عملية البحث الميداني تمكنا من العثور على بعض المحاضر التي تم على أساسها عمليات التأميم، فهي عبارة عن نموذج خاص على مطبوعة أين يقوم بتحريرها محقق من إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية آنذاك، فيحدد من خلال هذا المحضر قوام الأراضي الفلاحية التي سيتم صبها في صندوق الثورة الزراعية وذلك بتعيين دقيق لكل قطعة أرض بالإضافة إلى تحديد طبيعتها القانونية فيما إذا كانت ملكية خاصة أو أرض عرش أو ملك بلدي، غير أن هذه المحاضر لم يتم مسكها وحفظها بالطرق الإدارية المتعارف عليها ولاسيما أنه تم تسليمها للبلديات.

ثانيا- وضعية الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في ظل قانون التوجيه العقاري: سبق للمشرع بقانون الأسرة رقم: 84-11 أن حدد الإطار العام للأملاك الوقفية، حيث خصه بثماني مواد من: 213 إلى 220، فوضع اللبنة الأولى نحو قانون أوقاف جديد، غير أنه قبل أن يصدر قانون الأوقاف صدر قانون التوجيه العقاري والذي منح الأملاك الوقفية دفعا جديدا نحو استقلاليتها بنصه بالمادة رقم: 23 منه: " **تصنف الملاك العقارية عل اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:**

- **الأملاك الوطنية**
- **أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة**

---

[1] خير الدين مشرنن، **الإدارة المركزية للأوقاف العامة بالجزائر – من التأصيل الفقهي إلى الاعتبارات القانونية**-، دار الخلدونية، الجزائر، 2015، ص: 63.

[2] المادة رقم: 15 من الأمر رقم: 74-75، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975، **المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري**، جريدة رسمية عدد: 92 الصادرة في: 18 نوفمبر 1975.

- **الأملاك الوقفية** "[1].

فالمشرع بقانون التوجيه العقاري أخرج الأملاك الوقفية من حساب الأملاك الوطنية وجعل منها صنفا قائما بذاته، كما قدم كذلك تعريفا للأملاك الوقفية من خلال المادة رقم: 31 منه وفي كل ذلك إشارات على بداية مرحلة جديدة للأملاك الوقفية، غير أن المشرع بنص المادة رقم: 32 من قانون التوجيه العقاري نص صراحة على خضوع الأملاك الوقفية لقانون خاص ينظمها ويضبط أحكامها بقوله: " **يخضع تكوين الأملاك الوقفية وتسييرها لقانون خاص**"، وفعلا لم يمر وقت طويل حتى صدر قانون الأوقاف الذي فرض نوع من الحماية على الأملاك الوقفية ووضع نظام خاص لتسييرها.

ثالثا- الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في ظل قانون الأوقاف: بصدور قانون الأوقاف بموجب القانون رقم: 91-10 عرفت الأملاك الوقفية عهدا جديدا إذ أصبح هناك قانون ينظم هذه الملكية وينص على كيفية تسييرها وحمايتها، بل نص على استرجاع الأملاك الوقفية التي تم تأميمها بموجب أحكام قانون الثورة الزراعية، حيث نصت المادة رقم: 38 منه: " **تسترجع الأملاك الوقفية التي أممت في إطار أحكام الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 والمتضمن الثورة الزراعية إذا ثبت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية، وتؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا وفي حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.**

-وما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة وجب تعويضها وفقا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه "، حيث لم يميز المشرع هنا بين الأوقاف العامة والخاصة، كما منح قانون الأوقاف الشخصية المعنوية للوقف والتي تعد من بين أهم مميزاته والمؤشر الحقيقي على استقلاليته، كما يمكن أن نلاحظ كذلك أن المشرع استمد قانون الأوقاف من أحكام الشريعة الإسلامية ونص على ذلك صراحة من خلال المادة رقم: 02 منه[2].

---

[1] المادة رقم: 23 من القانون رقم: 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم**، السالف الذكر.

[2] خير الدين موسى فنطازي، **عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية-الوقف**، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2012، ص: 154.

الفرع الثالث: استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

نظرا للوظيفة الاجتماعية والدينية التي يلعبها الملك الوقفي فقد أقر المشرع إمكانية استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي تم تأميمها طبقا لقانون الثورة الزراعية إلى مالكيها الأصليين وذلك بموجب قانون التوجيه العقاري الذي ألغى الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية[1]، وما يهمنا في هذه الدراسة هو كيفية استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية العامة، لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى كيفية حصر الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة، ثم نتطرق بالعنصر الثاني منه إلى كيفية استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

أولا- حصر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة: حتى نتمكن من دراسة كيفية حصر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة نتطرق إلى حصر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي لها سندات ثم نتطرق إلى حصر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي ليس لها سندات.

1- حصر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي لها سندات: يمكن أن تكون الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة تم وقفها بموجب عقد رسمي مشهر، كما قد يكون تم وقفها بموجب عقد عرفي ويمكن أن يكون ذلك بموجب عقد محرر من قبل القاضي الشرعي.

أ- حصر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤسسة بموجب عقود رسمية مشهرة: إذا كانت الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة قد تم وقفها بموجب عقد رسمي خاضع لعملية الإشهار، فان عملية حصرها لا تستوجب كثير من البحث بل يكفي اللجوء إلى البطاقات العقارية إذا تمت عملية الإشهار بعد الفاتح مارس سنة 1961، أين يتم القيام بالبحوثات اللازمة في مدة قصيرة جدا لا تتعدى البضع دقائق، يمكن بعدها حصر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، أين يمكن أخذ نسخ من هذه العقود لإتمام عملية الاسترجاع.

أما إذا كانت عقود الوقف مشهرة قبل الفاتح مارس سنة 1961 فيجب القيام بالبحوثات اللازمة بالمحافظة العقارية الأم حيث يتم البحث في سجلات خاصة بنظام الشهر

[1] المادة رقم: 75 من القانون رقم: 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

الشخصي، ويمكن كذلك الوصول إلى هذه العقود ونسخها وإتمام عملية الاسترجاع، وتطبيقا للمادة رقم: 41 من القانون رقم: 91-10 المتعلق بالأوقاف والتي تنص على: " **يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالوقف**"، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة تحث فيها مدراء الحفظ العقاري على تسليم نسخ من العقود المؤسسة للوقف نهاية كل شهر إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، كما أمرت كذلك بنسخ كل عقد وقف يتم العثور عليه بمناسبة الأعمال الإدارية العادية سواء على مستوى البطاقات العقارية أو على مستوى سجلات نظام الشهر الشخصي بالنسبة للعقود المشهرة قبل الفاتح مارس 1961[1]، ويطلق على هذا النوع من البحث بتسمية البحث الموجه.

ب- حصر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤسسة بموجب عقود عرفية: قبل صدور قانون التوثيق بموجب الأمر رقم: 70- 91 المؤرخ في: 15 ديسمبر 1970[2]، لم تكن عملية الإشهار العقاري إجبارية بل كانت اختيارية، غير أنه بصدور الأمر المتعلق بقانون التوثيق أصبحت عملية الإشهار العقاري إجبارية على كل عمليات التصرف التي ترد على العقارات، ثم تم تكريس هذه الأحكام بعد صدور الأمر رقم: 74- 75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ولاسيما المادة رقم: 15 منه، لذلك فان العقود العرفية الثابتة التاريخ بمفهوم أحكام القانون المدني[3]، يمكن أن يتم إيداعها بالمحافظة العقارية من قبل ضابط عام مختص (موثق) حتى يتم شهرها، غير أن الإشكال يثور حول العقود العرفية المبرمة بعد هذا التاريخ والتي تعد باطلة قانونا[4]، غير أن العقود المتعلقة

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 00287، **تسليم نسخ من العقود المؤسسة للوقف المشهر إلى مصالح المكلفة بالأوقاف**، المؤرخة في: 29 جانفي 2000.

[2] الأمر رقم: 70- 91 المؤرخ في: 15 ديسمبر 1970، **المتضمن قانون التوثيق**، جريدة رسمية عدد: 107، الصادرة في: 25 ديسمبر 1975.

[3] المادة رقم: 324 من الأمر رقم: 75- 58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[4] المادة رقم: 324 من الأمر رقم: 75- 58، السالف ذكره.

المادة رقم: 15 من الأمر رقم: 74-75، **المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**، السالف ذكره.

بالأوقاف مستثناة من هذه القاعدة على اعتبار أن القانون المدني لم ينظم أحكام الوقف وترك تنظيمها للشريعة الإسلامية[1].

لذلك يمكن حصر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بموجب عقود عرفية وذلك بالبحث عن هذه العقود سواء بمصلحة التسجيل والطابع أو لدى مكاتب التوثيق، أو بأرشيف المحكمة وذلك بالنسبة لأرشيف الموثقين الأجانب الذين غادروا الوطن وكما هو معروف فقد كلفت النيابة العامة موثق على مستوى كل محكمة من أجل السهر على تسيير هذا الأرشيف، كما يمكن حتى العثور على نسخ من هذ العقود لدى الخواص.

ت- حصر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤسسة بناء على عقود القاضي الشرعي: يمكن أن نجد عقودا عرفية محررة أمام القاضي الشرعي وذلك أثناء فترة الاستعمار الفرنسي، بل أن أغلبية العقود المتعلقة بالأوقاف كانت أثناء فترة الاحتلال تحرر من قبل القضاة الشرعيين وباللغة العربية ثم تودع من قبل موثق في نسختها الفرنسية، فالعقود المحررة أمام القاضي الشرعي لها نفس طابع الرسمية كبقية العقود المحررة من قبل الموثقين[2]، لذلك وجب البحث عنها بأرشيف المحاكم والمجالس القضائية لأخذ نسخ من هذه العقود حتى تسهل عملية استرجاعها.

2- **حصر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي ليس لها سندات:** يتم البحث عن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي ليس لها سندات بمختلف المصالح الإدارية كما يمكن اللجوء إلى المعاينات الميدانية، والاستماع إلى الشهود وتسمى هذه العملية بالبحث العام[3]، حيث يمكن اللجوء إلى مصالح البلدية للإطلاع على المحاضر التي تم إعدادها تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم: 73- 32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة[4]، أين تمت عمليات تحقيق واسعة أنذاك وتم استعمال كل طرق الاستقصاء عن الملكية.

---

[1] عيسى بن محمد بوراس، مرجع سابق، ص: 128.

[2] حمدي باشا عمر، **القضاء العقاري – على ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع**-، الطبعة الأربعة عشر، دار هومة، الجزائر، 2015، ص:121.

[3] خير الدين مشرنن، مرجع سابق، ص: 90.

[4] المادة رقم: 10، 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 73- 32، **المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة**، المؤرخ في: 05 يناير 1973، جريدة رسمية عدد: 15، الصادرة في: 20 فيفري 1973.

ثانيا- كيفية استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة: المقصود بعملية استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي سحبها من حساب الأملاك الخاصة للدولة وإعادة تسجيلها بحساب الأوقاف، حيث تختلف عملية الاسترجاع من كون الأرض المعنية لها سندات عن عدمه وكذلك فيما إذا شملتها عمليات المسح العام للأراضي من عدمه.

1-**استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي لها سندات:** وتختلف طرق الاسترجاع فيما إذا كانت الأراضي الفلاحية المعنية قد شملتها عملية المسح العام للأراضي من عدمه.

أ- **حالة الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الواقعة بمناطق غير ممسوحة:** بمجرد إعداد وتسليم القرار الولائي المتضمن استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي كانت مؤممة، تعتبر هذه الأراضي قد تم استرجاعها نهائيا على اعتبار أن قرار التأميم لم يتم إشهاره بالمحافظات العقارية[1]، وبالتالي طبقا لقاعدة توازي الأشكال لا يتم إشهار القرار الولائي المتضمن الاسترجاع، وأثناء فتح عملية المسح العام للأراضي بهذه المناطق على وكيل الأوقاف تقديم هذه القرارات إلى الفرقة الميدانية لمسح الأراضي من أجل مسح هذه الأراضي مباشرة في حساب الأوقاف.

ب- **حالة الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الواقعة بمناطق ممسوحة:** إذا لم يتم اكتشاف الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المراد استرجاعها إلا بعد القيام بأشغال المسح العام للأراضي وإيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية أين يكون قد تم ترقيمها باسم الدولة، ففي هذه الحالة يجب على إدارة أملاك الدولة بعد الحصول على القرار الولائي للاسترجاع أن تقوم بإعداد عقد إداري يتضمن استرجاع الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة، حيث يتم إشهاره بالمحافظة العقارية قصد تحويل الملكية من حساب الدولة إلى حساب الوقف، على أن يكون التعيين المذكور بالعقد مطابقا للتعيين الجديد المسجل على وثائق المسح وكذلك السجل العقاري، كما يجب أن يذكر في فقرة أصل الملكية زيادة على قرار التأميم أو الوضع تحت حماية الدولة مراجع الإجراء الأول للإشهار التي بموجبها قيدت هذه الأراضي باسم

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 12782، المؤرخة في: 25 ديسمبر 2012، **ف/ي قضية ورثة حلفاوي.**

الدولة[1]، يجدر الذكر أن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والتي تم مسحها بحساب الدولة أو الجماعات الإقليمية سواء الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية...، فإنه يتم تسويتها بإعادة ترقيمها بحساب الوقف ولو بعد فوات المدة القانونية للترقيم المؤقت والمقدرة بسنتين[2].

2- **استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي ليست لها سندات:** ونميز بين ألية استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي ليست لها سندات الواقعة بمناطق شملتها عملية المسح العام للأراضي عن تلك التي لم تشملها بعد عمليات المسح العام للأراضي.

أ- حالة الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي ليست لها سندات والواقعة بمناطق غير ممسوحة: ويمكن في هذه الحالة كذلك أن نميز بين حالتين:

أ-1- حالة الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي ليست لها سندات والواقعة بمناطق في طور المسح: عند افتتاح عملية المسح العام ببلدية ما يجب على وكيل الأوقاف التقدم أمام فرقة المسح العام للأراضي قصد تسجيل الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بحساب الأوقاف، حيث يمكنه أن يقدم أي إثبات كتابي ممكن وإن تعذر عليه ذلك فيمكنه اللجوء إلى الإثبات عن طريق شهادة الشهود، وفي هذه الحالة عليه باصطحاب شاهدين معه إلى مكتب فرقة المسح حيث يدليان بشهادتيهما، أين تسجل هذه الشهادات في بطاقة التحقيق العقاري T07، وبطاقة التحقيق هذه هي وثيقة نموذجية يتم تسجيل فيها المالك أو ذوي حقوقه، بالإضافة إلى الملكية وكيفية اكتسابها[3]، يمضي الشاهدان على بطاقة التحقيق ثم يصادق عليها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

كما يمكن لفرقة المسح التعرف على الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق ما يتداول بالمنطقة، أو من خلال المكان المسمى المتداول بالمنطقة "كأرض الوقف" أو "أرض الحبوس"، فكثيرا ما تسمى هذه الأراضي بالنظر إلى طبيعتها القانونية (بيلك،

[1] Circulaire interministérielle (le ministre délégué chargé du budget, le ministre de l'agriculture) n°: 00968 du : 11 Mars 1996 , **mise en œuvre de l'ordonnance n° : 95-26 du 25 septembre 1995 modifiant et complétant la loi n° : 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.**

[2] المديرية العامة للملاك الوطنية، المذكرة رقم: 05590، المؤرخة في: 06 جوان 2013، **عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية – كيفية التسوية-.**

[3] نعيمة حاجي، **المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر**، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص: 79.

كومينال، حبوس، بيت المال...)، بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي يتم إيداع وثائق المسح المنجزة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا أين يحرر المحافظ العقاري محضرا باستلام وثائق المسح وبه يبدأ سريان أجال الترقيم العقاري، ومن هذا المنطلق يجب على وكيل الأوقاف التقدم أمام المحافظ العقاري من أجل طلب الدفاتر العقارية الخاصة بهذه الأراضي التي يتم استرجاعها بعد أن يطبق المحافظ العقاري الآجال المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم: 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[1].

الأراضي التي ليس لها سندات مشهرة على مستوى المحافظة العقارية يتم ترقيمها مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ محضر استلام وثائق المسح، قبل أن يتم ترقيمها نهائيا باسم المالك المقيد على وثائق المسح المودعة[2]، ما لم يتم تقديم أي اعتراض بشأنها خلال هذه المدة، غير أنه بعد تعديل المادة رقم:11 من الأمر 75-74 المتضمن إجراء مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بموجب قانون المالية لسنة 2018[3]، أصبح أجل السنتين يحتسب ابتداء من تاريخ تقديم طلب الترقيم أمام المحافظة العقارية، لذلك ففي الحالة التي يتقدم فيها ناظر الوقف من أجل طلب دفتر عقاري لأرض فلاحية لا يمتلك بخصوصها سندات مشهرة على مستوى المحافظة العقارية فإنه يتم ترقيمها باسم الوقف كشخص معنوي ترقيما مؤقتا لمدة سنتين فإذا لم يتم تقديم أي اعتراض بشأن هذا الترقيم خلال هذا الأجل، ترقم نهائيا باسم الوقف ويتم تسليم الدفتر العقاري لناظر الأوقاف.

أ-2- حالة الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي ليست لديها سندات وواقعة بمناطق لم تنطلق بها أشغال المسح العام للأراضي: يتم استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي ليست لها سندات، بالمناطق التي لم تنطلق بها أشغال المسح بعد عن طريق شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم: 2000- 336

[1] المادة رقم: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 76- 63 المؤرخ في: 25 مارس 1976، **المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم**، جريدة رسمية عدد: 30، الصادرة في: 13 ابريل 1976.

[2] ريم مراحي، **دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقاري في التشريع الجزائري**، منشورات بغدادي، الجزائر، ص: 108.

[3] المادة: 34 من القانون رقم: 18-11، المؤرخ في: 27 ديسمبر 2018، **المتضمن قانون المالية لسنة 2019**، جريدة رسمية عدد: 79، الصادرة في: 30 ديسمبر 2018.

المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها[1]، وهذه الأخيرة لا يتم إعدادها إلا بعد الحصول على أكثر من ثلاث إشهادات مكتوبة لإثبات الملك الوقفي، وقد استحدث المشرع وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي قصد توسيع طرق الإثبات في حصر الأملاك الوقفية العامة وذلك حتى يتم تعزيز وحماية الأملاك الوقفية العامة[2].

وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي هي محرر على شكل نموذج حدده المرسوم التنفيذي رقم: 2000- 336 المذكور أعلاه، حيث تحتوي على معلومات حول مديرية الشؤون الدنية والأوقاف المعنية، معلومات شخصية عن الشاهد، بالإضافة إلى معلومات وافية حول العقار كموقعه، مساحته، حدوده، أين يمضي الشاهد أسفل هذا النموذج ثم يتم التصديق عليها أمام ضابط الحالة المدنية بالبلدية، فوثيقة الإشهاد المكتوب ساهمت بشكل كبير في الكشف عن الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة في كثير من مناطق الوطن[3].

بعد عملية التصديق على وثيقة الإشهاد المكتوب تسجل بسجل خاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف وتفهرس فإذا تم جمع أربع إشهادات فما فوق يقوم مدير الشؤون الدينية والأوقاف بجمع الاشهادات، ويقوم باللجوء إلى طلب خبرة عقارية من مهندس خبير عقاري معتمد أو من مصالح مسح الأراضي على مستوى الولاية قصد رفع مخطط مسحي يحدد فيه بدقة القوام، الحدود، وذلك حسب وثائق الإشهاد المجمعة لديه[4]، يقوم مدير الشؤون الدينية والأوقاف باعتباره الشخص المؤهل قانونا لتحرير الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي[5]، حيث يتم تحريرها على نموذج العقد المحدد بالقرار الوزاري رقم: 186 المؤرخ في: 05 نوفمبر 2007.

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم: 2000- 336، المؤرخ في: 26 أكتوبر 2000، **المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها**، جريدة رسمية عدد: 64، الصادرة في: 31 أكتوبر 2000.

[2] عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص:184.

[3] خيرة جطي، مرجع سابق، ص: 200.

[4] عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص:186.

[5] المادة رقم: 26 مكرر 11 من القانون رقم: 01-07، المؤرخ في: 22 مايو 2001، **المعدل والمتمم للقانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف**، جريدة رسمية عدد: 29، الصادرة في: 23 مايو 2001.

يستهل العقد بسرد المعلومات التي يجب أن يتم تدوينها وجوبا وهي: عنوان الشهادة، المراجع القانونية المعتمد عليها، رقم الفهرس، تاريخ الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي حسب السجل الممسوك على مستوى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف[1]، بالإضافة إلى تعيين مساحة الأرض الوقفية، موقعها، حدودها، علما أن هذا العقد خاضع لإجراءات التسجيل لكن بصفة مجانية، ثم يتم إيداعه بالمحافظة العقارية قصد الحصول على تأشيرة الإشهار، أين يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على السجل العقاري الممسوك في نظام الشهر الشخصي لذلك لا يتطلب الأمر إعداد دفتر عقاري[2]، وهذا يدل على أنه لا يمكن أن يتصور إعداد شهادة إثبات الملك الوقفي بالمناطق الممسوحة.

كما يجدر الذكر أن إشهار الشهادة الرسمية للملك الوقفي بالمحافظة العقارية يكون تحت الشرط الفاسخ بالإبطال في حالة ظهور أدلة مضادة تبين أو تثبت وجود مالك أخر لهذه الأراضي غير الوقف[3]، فرغم إشهار الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي إلا أن المشرع لم يحصنها وجعلها قابلة لإبطال، على اعتبار أن طرق إثباتها كانت استثنائية وتقوم على شهادة الشهود فقد رأى المشرع أن يقدم نوع من الحماية للمالكين غير الظاهرين في حالة ظهورهم.

كما يجدر الذكر كذلك أنّه بعد القيام بأشغال المسح العام للأراضي، وبعد ترقيم الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة نهائيا بمجرد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية طبقا للمادة رقم: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، استنادا إلى الشهادة الرسمية للملك الوقفي المشهرة بالمحافظة العقارية فإنه يصبح سند الملكية بالنسبة للملك الوقفي هو الدفتر العقاري وليس الشهادة الرسمية للملك الوقفي، وبالتالي يزول أثر الشرط الفاسخ ويصبح استرجاع الملكية مرتبط بإلغاء الدفتر

---

[1] المادة رقم: 03 من القرار الوزاري المؤرخ في: 26 مايو 2001، **المحدد لشكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي**، جريدة رسمية عدد:31، الصادرة في: 06 يونيو 2001.

[2] التعليمة الوزارية المشتركة (وزير المالية، وزير الشؤون الدينية والأوقاف) المؤرخة في: 16 سبتمبر 2009، **المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي**.

[3] المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 2000- 336، **المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها**، السالف ذكره.

العقاري والذي لا يمكن أن يتم إلا أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة رقم: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 السابق الذكر.

3- كيفية استرجاع الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة التي في حوزة الدولة: يمكن استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي تحوزها الدولة وذلك بعد تقديم طلب من قبل المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف إلى اللجنة الولائية المكلفة بعملية التسوية القانونية للملك الوقفي، لذلك سنتطرق إلى تشكيلة اللجنة الولائية المكلفة بالتسوية القانونية للملك الوقفي ثم ننتقل إلى دراسة إنعقاد اللجنة الولائية للإسترجاع، وأخيرا دراسة طلبات الاسترجاع من قبل اللجنة الولائية:

أ- تشكيلة اللجنة الولائية المكلفة بالتسوية القانونية للملك الوقفي: تتشكل اللجنة من المدراء الولائيين للشؤون الدينية والأوقاف، أملاك الدولة، الحفظ العقاري، المصالح الفلاحية، يترأس هذه اللجنة الوالي أو ممثله وتتولى أمانة اللجنة مديرية الشؤون الدينية والأوقاف[1].

ب- انعقاد اللجنة الولائية للاسترجاع: للجنة دورتان عاديتان في السنة ويمكن أن تجتمع في دورات استثنائية كلما دعت الضرورة إلى ذلك سواء باستدعاء من الوالي باعتباره رئيسها، أو بطلب من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف.

ت- دراسة طلبات الاسترجاع من قبل اللجنة الولائية: تبث اللجنة الولائية المختصة في وضعية الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة بناء على الطلب المقدم لها من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف، فإذا تقرر تسوية وضعية هذه الأراضي يتم تحرير محضر بذلك يوقع عليه كل من رئيس اللجنة وهو الوالي أو ممثله وكاتب اللجنة وهو مدير الشؤون الدينية والأوقاف، ليشرع مدير الشؤون الدينية والأوقاف في إعداد الملف الإداري الخاص بالأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة التي تم قبول تسويتها، يتكون الملف الإداري من جميع الوثائق التي تثبت الطبيعة القانونية للملك الوقفي العام، كما يطلب مستخرج مسح الأراضي من مصالح المسح على مستوى الولاية كما يمكنه كذلك اللجوء إلى مهندس خبير

[1] التعليمة الوزارية المشتركة (وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير الشؤون الدينية الأوقاف، وزير المالية، وزير الفلاحة والتنمية الريفية) رقم: 06/01، المؤرخة في: 20 مارس 2006، **المتعلقة بتحديد كيفيات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة.**

عقاري معتمد من أجل إعداد مخطط مسحي، بالإضافة إلى البطاقة الوصفية للأرض محل التسوية.

بعد تحضير الملف الإداري يصدر الوالي قرار ولائي يتضمن تسوية وضعية الأرض الوقفية العامة المخصصة للفلاحة بناء على محضر اجتماع اللجنة الولائية، ثم يقوم مدير الشؤون الدينية على مستوى الولاية وبموجب الصلاحيات الممنوحة له[1]، بتحرير عقد إداري تصريحي للأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة بناء على قرار الوالي المتضمن الاسترجاع، حيث يخضع هذا العقد لإجرائي التسجيل والإشهار العقاري[2]، حيث يقوم المحافظ العقاري بضبط السجل العقاري بناء على هذا العقد وذلك بعد إتمام عملية الإشهار العقاري، حيث تختلف البطاقات العقارية المخصصة للأملاك الوقفية عن تلك الخاصة ببقية الأملاك، فالأملاك الوقفية تمسك ببطاقة عقارية ذات اللون الأزرق[3]، والتي استحدثت خصيصا حتى تسهل عملية البحث عن الأملاك الوقفية، وكان ذلك بموجب القرار الوزاري المشترك رقم:02 والذي جاء تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم: 03-51 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة رقم: 08 مكرر من القانون رقم: 91 - 10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم[4]، غير أنه من الناحية العملية لا وجود لهذا النوع من البطاقات العقارية المخصصة للأملاك الوقفية على مستوى جميع المحافظات العقارية على مستوى الوطن.

غير أنه طرحت عدة استفسارات من قبل بعض المحافظين العقاريين حول كيفية استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الممنوحة لفائدة المستفيدين من حق الانتفاع الدائم في إطار القانون رقم: 87-19 بموجب عقود إدارية مشهرة بالمحافظة العقارية، أين

---

[1] المادة رقم: 26 مكرر 11 من القانون رقم: 01-07، **المعدل والمتمم للقانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف**، السالف ذكره

[2] عملية التسجيل والإشهار العقاري مجانية طبقا للمادة رقم: 5/353 من القانون رقم: 76- 107 **المتضمن قانون التسجيل**، السالف ذكره

[3] المادة رقم: 02 من القرار الوزاري المشترك (وزير الشؤون الدينية والأوقاف، وزير المالية) المؤرخ في: 15 نوفمبر 2003، **المحدد لشكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية**، جريدة رسمية عدد: 71، الصادرة في: 19 نوفمبر 2003.

[4] المادة رقم: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 03-51، **المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة: 08 مكرر من القانون رقم: 91- 10، المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم**، جريدة رسمية عدد: 08، الصادرة في: 05 فبراير 2003.

يجب التمييز في هذه الحالة أن هذا النوع من العقارات ذو طبيعة مزدوجة فملكية الرقبة فيه كانت تعود للدولة أما حق الانتفاع فهو يعود للمستفيد لذلك فالدولة في هذه الحالة تسعى لإرجاع حق الرقبة لهيئات الوقف أما حق الانتفاع فإنه يبقى ملكا للمستفيد ليتم تسويته لاحقا وفقا للنصوص والقوانين المعمول بها[1].

يمكن لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف متى وجدت أراضي فلاحية وقفية عامة محازة من قبل الدولة أو جماعتها المحلية أو وجدت بعد عمليات البحث والتنقيب أراضي فلاحية كانت مدمجة ضمن صندوق الثورة الزراعية أن تطالب باسترجاعها[2]، يجدر الذكر أن هذه اللجنة من الناحية العملية لا تتجاوب بالسرعة والإيجابية المطلوبة مع طلبات مدير الشؤون الدينية والأوقاف ولا يتم إعطاؤها الاهتمام المناسب قصد معالجة هذا الملف الحساس[3]، ولذلك وجب تفعيل عمل اللجنة قصد استعادة الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة المحازة من قبل الدولة حتى تؤدي وظيفتها الأساسية بعد إعادة استثمارها.

4- الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة الغير قابلة للاسترجاع: يمكن أن تكون الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي تم إدماجها في صندوق الثورة الزراعية غير قابلة للاسترجاع وذلك متى فقدت طابعها الفلاحي[4]، فإذا ما تم استعمال هذه الأرض في البناء مهما كان نوعه أو تم تغيير وجهتها الفلاحية وأصبحت تخضع لقواعد البناء والتعمير، تصبح غير قابلة للاسترجاع طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري[5]، كما يمكن أن يكون قد تم منح هذه الأراضي على شكل إستفادات بغرض الاستصلاح في إطار القانون رقم:83- 18

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 4335، المؤرخة في: 24 أفريل 2012، **المتضمنة إشهار عقاري-أملاك عقارية وقفية مسترجعة- حالة العقارات الممنوحة في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/11/08.**

[2] التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 06/01، **المتعلقة بتحديد كيفيات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة**، السالف ذكرها.

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 6214، المؤرخة في: 25 جوان 2013، **أملاك وقفية عامة – تفعيل عمل اللجان الولائية المستحدثة بموجب التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 06 المؤرخة في: 20 مارس 2006**

[4] المادة رقم: 03 من الأمر رقم: 95-26، **المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري**، المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد: 55، الصادرة في: 27 سبتمبر 1995.

[5] حسناء بوشريط، **آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري**، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد: 11، سبتمبر 2014، ص: 401.

المتعلق بحيازة الملكية العقارية[1]، فهذه الأراضي لا يمكن أن تكون محل استرجاع، غير أن الدولة تعوض وزارة الشؤون الدينية عنها بأرض فلاحية أخرى مماثلة وتكون لها نفس الخصائص ونفس القيمة التجارية ويتم ذلك بموجب قرار ولائي وعقد خاضع للإشهار، حيث تكتسب مديرية الشؤون الدينية والأوقاف أراض وقفية عامة مخصصة للفلاحة بدلا من تلك التي أصبحت غير قابلة للاسترجاع سواء بحكم أيلولتها أو بحكم تغير طبيعتها.

المطلب الثاني: إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

قصد تثمين استغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة وجب استحداث سبل جديدة لاستثمارها وتنميتها حتى تؤدي وظيفتها الاجتماعية والاقتصادية وإسهامها في دعم النشاط الفلاحي حتى يلعب الدور الإنمائي المنتظر منه، حيث بلغ عدد مستغلي الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة سنة 2001 ما يعادل 605 مستغل لمساحة تقدر ب: 4821 هكتار[2]، لذلك عمد المشرع من خلال أحكام القانون رقم: 01- 07 المعدل والمتمم للقانون رقم: 91- 10 المتعلق بالأوقاف بالنص على إمكانية قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة[3]، لذلك سنتطرق بالفرع الأول من هذا المطلب إلى آليات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ثم نتطرق بالفرع الثاني منه إلى دراسة عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة أما الفرع الثالث والأخير فنتطرق إلى انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

الفرع الأول: آليات إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

يتم استغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق الإيجار، لكن المشرع وضع آليات مختلفة لهذا الإيجار والذي يمكن أن يكون عن طريق المزاد العلني كما يمكن أن يتم عن طريق التراضي، لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى إيجار

[1] القانون رقم: 83-18، **المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية**، السالف ذكره.

[2] Gérard chouquer, Fiche sur la législation foncière actuelle en Algérie, Disponible sur internet https://www.formesdufoncier.org/pdfs/FicheFoncier-Algerie.pdf (le 21/11/2018 à 19 :41).

[3] المادة رقم: 26 مكرر 09 من القانون: 91- 10، **المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني، ثم نتطرق بالعنصر الثاني منه إلى إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق التراضي.

أولا- إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني: من أجل تنمية الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة حتى تصبح قاعدة لمشاريع استثمارية اقتصادية تدر إيرادات، اختار المشرع الجزائري طريق المزاد العلني لإيجار الأملاك الوقفية عموما، حيث جاء بنص المرسوم التنفيذي رقم: 98- 381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك بقوله: " **يؤجر الملك الوقفي في إطار المادة 22 من القانون رقم: 91-10 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه، سواء كان بناء أو أرض أو بياض أو أرضا زراعية أو مشجرة عن طريق المزاد،...**"[1]، وعلى إثر تعديل قانون الأوقاف رقم: 91- 10 بموجب القانون رقم: 01- 07 منح المشرع مرة أخرى للسلطة المكلفة بالأوقاف إمكانية إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، وترك تحديد شروط تطبيق هذا النص إلى غاية صدور النصوص التنظيمية[2]، وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، تم التأكيد على مبدأ الإيجار بالمزاد العلني كأصل وجعل الإيجار بالتراضي كإجراء استثنائي.

تقوم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية بأعمال تحضيرية قبل الإعلان عن عملية إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، حيث يتم تكوين لجنة فتح الأظرفة وهذا ما سوف نتعرض له بالنقطة الأولى من هذا العنصر، ثم نتعرض إلى تحديد القيمة الدنيا للإيجار، شروط إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة، الاعلان عن المنافسة، مهام مكتب المزاد، رسو المزاد، مصاريف المزاد، إمضاء دفتر الشروط وأخيرا إعداد العقد.

1- تكوين لجنة فتح الأظرفة: يتم تكوين لجنة فتح الأظرفة والتي تنصب كمكتب المزاد على مستوى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية، يترأسها المدير الولائي

[1] المادة رقم: 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 98- 381، المؤرخ في أول ديسمبر 1998، **المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك**، جريدة رسمية عدد: 90، الصادرة في: 02 ديسمبر 1998.

[2] المادة رقم: 26 مكرر 09 من القانون: 91- 10، **المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

للشؤون الدينية والأوقاف أو ممثله، وبعضوية المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ممثلا عنه، وكذلك ممثلا عن مديرية الشؤون الدينية والأوقاف كعضو[1]، هذه اللجنة هي التي تشرف على عملية تنظيم المزاد العلني لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة منذ الإعلان عن المنافسة وإلى غاية المنح النهائي.

2- تحديد القيمة الدنيا للإيجار: تحدد مديرية الشؤون الدينية والأوقاف القيمة الدنيا للإيجار اعتمادا على مقتضيات السوق العقاري، وعلى اعتبار أن هذه الأخيرة غير مختصة في عمليات التقييم والخبرة فقد حثها المشرع على استطلاع رأي إدارة أملاك الدولة[2].

هناك عدة طرق يتبعها أعوان إدارة أملاك الدولة لتحديد القيمة الإيجارية للأراضي الفلاحية كتحديد القيمة الإيجارية عن طريق المردود، التقييم بواسطة الدخل[3]، التقييم عن طريق تحديد القيمة التجارية، إلا أن أنجع طريقة للتقييم هي طريقة التقييم عن طريق المقارنة، حيث يقوم المكلف بعمليات التقييم والخبرة على مستوى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا قبل المبادرة بالقيام بعملية التقييم إلى القيام بخرجة ميدانية لهذه الأرض وذلك قصد استكشافها وأخذ مخطط تقريبي لها مع تحديد حدودها من الجهات الأربع وذلك حتى يتمكن من تحديد العوامل المساعدة في تحديد قيمتها، ويمكن إجمال هذه العوامل في:

أ- العوامل المادية: هناك عدة عناصر تتدخل في تحديد العوامل المادية المتدخلة في تحديد القيمة الايجارية أو التجارية للأرض الفلاحية، كتصنيف الأرض الفلاحية وكذلك المناخ السائد[4].

أ-1- تصنيف الأرض الفلاحية: قسم المشرع الأراضي الفلاحية إلى أربع أصناف رئيسية حسب القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري[5] وهي:

---

[1] المادة رقم: 03 **من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، المؤرخ في: 10 فبراير 2014، جريدة رسمية عدد: 09، الصادرة في: 20 فبراير 2014.

[2] المادة رقم: 07 من **المرسوم التنفيذي رقم: 14-70** المؤرخ في: 10 فبراير 2014، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، جريدة رسمية عدد: 09، الصادرة في: 20 فبراير 2014.

[3] Bernard de polignac, Jean- Pierre Monceau, Xavier de Cussac, **Expertise immobilière- guide pratique-, GROUPE EYROLLES, Paris, France, quatrième édition, 2007, p : 357.**

[4] Jean- Guy Desjardins**, Traité De L'évaluation Foncière**, Wilson & La fleur Lté (W& L), Montréal, Canada, p: 161.

[5] المادة رقم: 05 من القانون رقم: 90- 25، **المتضمن التوجيه العقاري**، السالف ذكره

أ-1-1- الأراضي الفلاحية الخصبة جدا: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا هي تلك الأراضي الفلاحية العميقة، الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي والتي تعد ذات طاقة إنتاجية عالية[1]، وكثيرا ما كانت هذه الأراضي تحت يد المعمرين إبان فترة الاستعمار الفرنسي لجودتها.

أ-1-2- الأراضي الفلاحية الخصبة: فهي تلك الأراضي الفلاحية المتوسطة العمق إذا ما قورنت بالأراضي الفلاحية الخصبة جدا، وتكون مسقية أو قابلة للسقي، كما قد تكون أرض فلاحية عميقة ولكنها غير مسقية وواقعة بمنطقة رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أية عوائق طبوغرافية[2]، أي لا تحتوي على انحدارات شديدة ولا يوجد بها انجراف للتربة.

أ-1-3- الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة: وهي تلك الأراضي المسقية التي بها عوائق متوسطة سواء في الطبوغرافيا أو في العمق، أو تلك الأراضي الفلاحية غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها تكون متغيرة وغير ثابتة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافيا تعيق الزراعة أو السقي[3]، كذلك تدخل ضمن هذا الصنف الأراضي الفلاحية غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا وفي العمق، مع نسبة أمطار فيها متغيرة بالإضافة إلى الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافيا.

أ-1-4- الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة: وهي تلك الأراضي الفلاحية التي تحتوي على عوائق طبوغرافيا كبيرة كالإرتفاع الشديد مثلا أو الانخفاض الكبير والذي يجعلها مركزا لتجمع المياه معظم أيام السنة، أما نسبة الأمطار فيها فمتغيرة بالإضافة إلى وجود ملوحة بها وتعرضها للانجراف[4].

وهناك عدة عناصر تدخل في تحديد نوعية التربة كتركيبتها الفيزيائية، تركيبتها الكميائية، درجة نفاذتها، سمك الطبقة الصالحة للزراعة والأغراس التي يمكن أن تنمو فيها.

---

[1] سماعين شامة، مرجع سابق، ص:101.

[2] المادة رقم: 07 من القانون رقم: 90- 25، **المتضمن التوجيه العقاري**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 08 من القانون رقم: 90- 25، السالف ذكره.

[4] سماعين شامة، مرجع سابق، ص 101.

أ-2- المناخ: يعتبر المناخ أحد العوامل الرئيسية في تحديد القيمة الايجارية للأرض الفلاحية، لما له من تأثير على المنتوجات الفلاحية التي يمكن أن تنمو على هذه الأرض أو النشاط الفلاحي بصفة عامة الذي يمكن ممارسته فيها[1].

ب- العوامل الاقتصادية: يلعب الموقع الجغرافي للأرض الفلاحية دورا هاما في تحديد قيمتها الإيجارية، كدرجة قربها أو بعدها عن التجمعات السكنية[2]، أو المناطق الصناعية ومناطق النشاط والأسواق أين تكون قيمتها أعلى من تلك البعيدة[3]، كما أن وجود طرق الربط والمواصلات تعتبر عوامل مادية محفزة للقيمة الإيجارية للأرض الفلاحية، بالإضافة إلى أن الشكل الهندسي للأرض الفلاحية له دور كذلك في تحديد قيمتها فالشكل المنتظم يسهل عملية الزراعة والسقي ومختلف الأنشطة الممارسة على هذه الأرض.

ت- العوامل القانونية: تتمثل العوامل القانونية أساسا في وجود الارتفاقات العامة والخاصة من عدمها، سواء كانت ظاهرة أو باطنة [4].

بعد تجميع مختلف العوامل المتدخلة في عملية التقييم يقوم المكلف بالعملية بتبويب هذه المعطيات، قبل أن يعود لبطاقات التقييم المحفوظة على مستوى المصلحة في محاولة لإيجاد عناصر تسمح له بدراسة السوق العقاري واستخراج عقارات مشابهة تم تقييمها سابقا وتحمل نفس مواصفات الأرض موضوع التقييم، وفي ظل التطور الكبير الذي عرفه السوق العقاري خلال السنوات الأخيرة لم تعد العودة إلى دراسة السوق الذي تقوم به مصالح أملاك الدولة مجديا، بل يجب الاعتماد على عناصر معلومات مستقاة من: " **ما يروى وما يقال**"[5]، وذلك بسبب عدم التصريح الحقيقي ببدل الإيجار في العقود المبرمة أمام الموثقين، لذلك

---

[1] Direction générale du domaine national, Note n°: 2810 du 23 juillet 1991, **Détermination de la valeur vénale des biens ruraux.**

[2] كريم حرز الله، **التنظيم القانوني لتقييم الأراضي الفلاحية في الجزائر**، مجلة مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس المدية، مجلد: 02، عدد: 02، جوان 2016، ص 56.

[3] Jean- Guy Desjardins, op.cit, p: 162.

[4] المنشور الوزاري المشترك (وزير المالية، وزير الفلاحة والتنمية الريفية، وزير الداخلية الجماعات المحلية) رقم: 07 المؤرخ في: 20 أكتوبر 2006، **المتعلق بتحديد مبلغ التعويض الممنوح للملاك الأصليين للأراضي الفلاحية الممنوحة أو الموضوعة تحت حماية الدولة أو محل هبة.**

[5] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 7065، المؤرخة في: 10 ديسمبر 2002، **ف/ي تقييم العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة- تذكير بأهم قواعد التقييم العقاري-.**

أكدت المديرية العامة للأملاك الوطنية على ضرورة القيام بالبحث اللازم والتحري من طرف المكلفين بعملية التقييم لدى جميع المصالح والهيئات التي لها علاقة مباشرة بالعقارات، كالمحافظات العقارية، مصالح التسجيل، الوكالات العقارية الخاصة، السماسرة وأهمهم الاعتماد على ما يقال ويروى[1].

فانطلاقا من عناصر مقارنة مقنعة ومناسبة يتم تحديد قيمة الإيجار المتوسط للهكتار الواحد للأراضي الفلاحية المشابهة في الخصائص للأرض الوقفية الفلاحية موضوع طلب تحديد قيمة إيجارها وذلك وفقا للمعادلة التالية: سعر إيجار الهكتار للعينة الأولى + سعر إيجار الهكتار للعينة الثانية + سعر إيجار الهكتار للعينة الثالثة أين نقسم الناتج على (3) وبالتالي نحصل على متوسط إيجار المثل، وفي حالة وجود أملاك سطحية على هذه الأرض فانه يتم تحديد قيمة إيجارها بنفس الطريقة، ويعرف البعض القيمة الايجارية للأراضي الفلاحية بأنها القيمة المادية التي يمكن بواسطتها تأجير أرض مماثلة في المساحة والخصائص وكائنة بنفس المنطقة[2].

بعد تحيد القيمة الايجارية للأرض الوقفية الفلاحية يعد المكلف بعملية التقييم تقرير تقييم(rapport d'évaluation)، أين يسجل فيه المعلومات الضرورية كالهيئة المستشيرة، العملية المستهدفة أو المقصودة كتحديد قيمة الإيجار، الإطار القانوني للعملية كالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70، طبيعة العقار كالذكر بأنها أرض فلاحية مع ضرورة ذكر مساحتها، حدودها، مشتملاتها، مسقية أو غير مسقية...، موقع العقار ويذكر فيه الولاية، الدائرة، ،البلدية، القرية، مع تعيين دقيق للحدود، مواصفات العقار كذكر جميع المواصفات الفيزيائية للأرض، الوضعية القانونية لأنه يجب ذكر الارتفاقات في حالة وجودها، تحديد القيمة الايجارية للعقار حيث يتم ذكر طريقة التقييم المتبعة كطريقة التقييم بالمقارنة، وأخير خلاصة التقرير ويذكر فيه القيمة المستنتجة بالأحرف والأرقام.

يمضى التقرير التقييمي من قبل العون المقيم ويصادق عليه كل من رئيس المفتشية، رئيس مكتب التقييمات والخبرة، رئيس مصلحة التقييمات والخبرة وأخيرا المدير الولائي

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 5977، المؤرخة في: 07 أوت 2006، **ف/ي عمليات التقييم** .

[2] Bernard de polignac, Jean- Pierre Monceau, Xavier de Cussac, op.cit, p : 12.

لأملاك الدولة، علما أن التقرير التقييمي لا يعتد به إلا بعد مصادقة المدير الولائي عليه تحت مسؤوليته، أين يتم تحويله أخيرا إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف.

3- شروط إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة: المشرع الجزائري لم يخرج عن القواعد العامة المطبقة في استغلال الأراضي الفلاحية، حيث اشترط لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ما يلي:

أ- أن يكون المترشح شخصا طبيعيا: فتح المشرع المجال للأشخاص الطبيعية من أجل الترشح للاستفادة من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية شريطة أن يتمتعوا بحقوقهم المدنية وقدرتهم على الوفاء[1]، دون أن يعمد إلى تحديد الجنس أو السن.

ب- الجنسية الجزائرية: استلزم المشرع الجزائري الجنسية الجزائرية للمترشح لاستئجار الأراضي الوقفية لفلاحية، لكن دون أن يحدد فيما إذا كانت الجنسية المطلوبة أصلية أو مكتسبة، مما يفتح المجال للترشح لكل من يحمل الجنسية الجزائرية ولا فرق بين الجنسية الأصلية عن الجنسية المكتسبة.

ت- صفة الفلاح: اشترط المشرع للمترشح لاستئجار الأراضي الوقفية الفلاحية أن يثبت صفة الفلاح أو أن يقدم ما يثبت أنه تابع تكوينا أو تأهيلا في المجال الفلاحي[2]، غير أنه كان يمكن للمشرع أن يمنح إمكانية الاستفادة للأشخاص الذين لهم إمكانيات مادية و/أو تقنية تسمح باستثمار هذا النوع من الأراضي أحسن من اشتراط صفة الفلاح.

ث- الأشخاص المعنوية: منح المشرع إمكانية للأشخاص المعنوية للترشح لاستئجار الأراضي الوقفية الفلاحية شريطة أن تكون خاضعة للقانون الجزائري وأن يكون نشاطها متعلق بالنشاط الفلاحي.

---

[1] المادة رقم: 07 من **المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره

[2] المادة رقم: 07 من **المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره

4- الإعلان عن المنافسة: تقوم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بنشر إعلان الترشح لإيجار أراضي وقفية فلاحية في صحيفتين وطنيتين على الأقل[1]، ويلاحظ هنا أن المشرع لأول مرة لم يشترط أن تكون إحدى الصحيفتين باللغة الفرنسية حيث يحدد في الاعلان ما يلي:

- تعيين موقع الأرض الوقفية الفلاحية، مساحتها، مراجع مسح الأراضي إن كانت خاضعة لعملية المسح.
- قوامها مع ذكر نوع وعدد الغراس والأشجار إذا كانت مشجرة، كما يتم ذكر نوعية وطاقة استيعاب الأملاك السطحية في حالة وجودها، ذكر فيما إذا كانت مسقية من عدمه وذكر طريقة السقي إن وجدت.
- ذكر تاريخ إجراء المزايدة والذي يجب أن يلي تاريخ الإعلان عن الترشح بعشرين يوما على الأقل[2].
- الإيجار يكون وفقا لدفتر شروط يتم سحبه من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
- تحديد مكان إجراء المزايدة وتاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة بالاضافة إلى تاريخ فرز التعهدات المختومة.
- تحديد تاريخ المزايدات الشفوية
- يحدد بالإعلان وجوبا القيمة الافتتاحية للمزاد
- تحدد مدة الإيجار
- تحديد قيمة الكفالة المقدرة ب 10% من القيمة الدنيا للمزاد والتي يجب أن يدفعها المزايد في حساب مديرية الشؤون الدينية والأوقاف[3]، فيجب أن يرفق وصل التسديد مع التعهد

---

[1] المادة رقم: 03 **من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره

[3] المادة رقم: 03 **من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره

المودع، أما إذا كان المزاد شفويا فتقدم في نفس يوم المزاد قبل انطلاقه إلى مكتب المزاد، وفي حالة رسو المزاد على المترشح يتم اقتطاع الكفالة من قيمة الإيجار وفي حالة رسوه على مزايد أخر فان هذا الأخير يسترد كفالته.

يمكن أن يتم إيداع الأظرفة مباشرة بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية أين يسلم للمودع وصلا بذلك، كما يمكن أن ترسل العروض عن طريق البريد برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، ويكون ذلك في ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي عبارة " **التعهد من أجل إيجار... الجزء... المزاد المؤرخ في...**"، على أن يكون في موعد أقصاه أخر يوم عمل يسبق يوم المزاد العلني وذلك خلال فترة الدوام الرسمي، كما يعتبر جميع من قدم عرضا للإيجار قد قبل بكل الأعباء المدونة بدفتر الشروط ولا يمكنه سحب تعهده ولا إلغاءه بعد أخر أجل لإيداع العروض المبين في إعلان الترشح[1].

5- **مهام مكتب المزاد:** نص المشرع على أن المزاد يكون عن طريق المزايدات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة، وحسب ما قرره مكتب المزاد، غير أن المشرع لم يوفق في هذا الطرح وكان الأجدر أن يتم المزاد عن طريق المزايدات الشفوية والتعهدات المختومة في نفس الوقت، وهذا حتى نستطيع الحصول على أعلى عرض ممكن، ويكون ذلك بعدم فتح الأظرفة إلى غاية الانتهاء من المزايدات الشفوية ثم يلجأ إلى فتحها وبذلك يمكن أن يتم المزاد وفقا للعمليتين معا، وفي نفس الوقت يتم تفادي تساوي العروض.

أ- **حالة المزاد عن طريق التعهدات المختومة:** يقوم مكتب المزاد بتحضير العملية وذلك بتحضير قاعة تتسع لجميع المزايدين والذين يعتبر حضورهم إجباريا أو يعينوا وكيلا عنهم بموجب وكالة توثيقية تسلم إلى مكتب المزاد قبل البدء في عملية الفرز[2]، يتم فتح جميع الأظرفة أمام جميع المزايدين حيث يتم اختيار أعلى قيمة، أما إذا تساوت العروض فيتم في نفس الوقت واليوم تنظيم مزاد بين المزايدين الفائزين فقط حيث يقدمون عروضا جديدة ويتم

[1] المادة رقم: 03 **من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره

[2] المادة رقم: 06 **من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره

اختيار أعلاها، أما في حالة عدم تقديم أي عرض جديد من قبلهم فيتم تعيين الراسي عليه المزاد من بينهم عن طريق القرعة.

ب- حالة المزاد عن طريق المزايدة الشفوية: إذا ما اختار مكتب المزاد طريقة المزايدة الشفوية، فان المزاد يتم افتتاحه من قبل رئيس مكتب المزاد في اليوم والساعة المحددين بإعلان الترشح أين يذكر بشروط المزاد والقيمة الدنيا، في هذه الحالة تكون المزايدات شفوية بمبلغ لا يقل عن ألفين دينار جزائري إذا لم تتجاوز القيمة الدنيا المعروضة خمسمائة ألف دينار جزائري، وخمسة آلاف دينار إذا تجاوزت القيمة الدنيا هذا المبلغ، فيرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض على أن يساوي هذا العرض على الأقل القيمة الدنيا، وذلك بعد أن يتم المناداة بذلك ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل منها دقيقة واحدة على الأقل[1].

أما إذا لم يتقدم أي مزايد فيتم تأجيل المزاد لينظم مرة أخرى ويعلن عنه بنفس الأشكال، أما إذا قدم شخصان أو أكثر نفس القيمة في آن واحد مزايدات متساوية فلهم نفس الحقوق في رسو المزاد[2]، غير أن ذلك من الناحية العملية يصعب حصوله في المزايدات الشفوية، فإما أن تكون هناك مزايدات أو لا تكون إطلاقا.

6- رسو المزاد: يخلص المزاد عادة إلى رسوه على احد المزايدين سواء تم المزاد العلني عن طريق فتح الأظرفة أو كان المزاد العلني شفويا، أين يتم تحرير محضر بذلك ويتم إمضاءه من طرف مكتب المزاد والمزايد الراسي عليه المزاد العلني أو ممثله القانوني، الذي يجب أن يعين في نفس المحضر موطنا داخل إقليم اختصاص نفس مكان وجود الأرض الوقفية الفلاحية وإلا فانه يتخذ مقر البلدية التي يجري فيها المزاد كمقر لتبليغه بكل العقود اللاحقة والمراسلات[3].

---

[1] المادة رقم: 715 من القانون رقم: 08-09، المؤرخ في: 25 فبراير 2008، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، جريدة رسمية عدد: 21، الصادرة في: 23 أبريل 2008.

[2] المادة رقم: 03 **من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره

[3] المادة رقم: 03 **من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، السالف ذكره.**

7- مصاريف المزاد: يتحمل المزايد الراسي عليه المزاد جميع المصاريف التي سبقت عملية تنظيم المزاد العلني أو صاحبته كمصاريف الإعلانات والملصقات وكذلك رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع، كما حمله المشرع مصاريف التسجيل والإشهار العقاري، غير أن عقود الوقف معفاة من أي رسم طبقا لقانون التسجيل ولاسيما المادة رقم: 353 فقرة 05 منه.

8- إمضاء دفتر الشروط: بعد أن يدفع الراسي عليه المزاد مقابل الإيجار والمصاريف المتعلقة بالمزاد العلني يحرر مدير الشؤون الدينية ولأوقاف دفتر الشروط وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم رقم: 14-70 السابق ذكره، أين يوقع عليه المزايد الراسي عليه المزاد من جهة ومدير الشؤون الدينية من جهة ثانية.

9- إعداد العقد: يحرر عقد الإيجار من قبل مدير الشؤون الدينية والأوقاف وذلك حسب العقد النموذجي المرفق بالمرسوم رقم: 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، أين يبين فيه تاريخ تحريره، ذكر مراجع محضر المزاد، الهوية الكاملة للمستأجر، تعيين الأرض الوقفية الفلاحية، أصل ملكيتها، قيمة ومدة الإيجار، ثم سرد التكاليف والشروط مثلما جاءت بدفتر الشروط النموذجي، يخضع هذا العقد لشكلية التسجيل المجاني بمصلحة التسجيل والطابع، كما يخضع لعملية الإشهار إذا فاقت مدة الإيجار اثنا عشرة (12)سنة[1].

ثانيا- إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق التراضي: يكون إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية استثناء عن طريق التراضي وبعد الحصول على ترخيص من وزير الشؤون الدينية والأوقاف في حالة عدم جدوى عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني، كما يتم إيجارها بالتراضي إذا كان ذلك يؤدي إلى تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة والمستدامة بعد الحصول على ترخيص من وزير الشؤون الدينية والأوقاف واستطلاع رأي لجنة الأوقاف، وأخيرا عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الممنوح لأعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية سواء في إطار القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق

[1] - المادة رقم: 17 من الأمر رقم: 74-75، **المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري**، السالف ذكره.

- المادة رقم: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره.

المنتجين وواجباتهم أو القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

1- إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بالتراضي بعد عدم جدوى عمليتين للتأجير بالمزاد العلني: يجد الإيجار بالتراضي للأملاك الوقفية عموما أساسه القانوني بالمرسوم التنفيذي رقم: 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، فبعد أن يتم تنظيم عمليتين للإيجار بالمزاد العلني وتنتهيان بعدم جدوى سواء بعدم حضور المزايدين أو بعد تجاوز القيمة الدنيا للإيجار المحددة من قبل مديرية أملاك الدولة، حيث يسعى مدير الشؤون الدينية والأوقاف إلى طلب ترخيص من وزير الشؤون الدينية والأوقاف قصد الترخيص له بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية والتي كانت موضوع عدم جدوى إيجارها بالمزاد العلني لمرتين متتاليتين عن طريق التراضي.

بعد الحصول على الرخصة من وزير لشؤون الدينية والأوقاف يبرم مدير الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية عقد إيجار بالتراضي على أن تحدد قيمة بدل الإيجار من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف وفقا لمقتضيات السوق العقاري بالمنطقة[1]، أين يعد دفتر شروط من قبل مدير الشؤون الدينية والأوقاف ويمضى من قبله بالإضافة إلى المستأجر ليبرم بعدها مدير الشؤون الدينية والأوقاف عقد الإيجار والذي يخضع لشكلية التسجيل المجاني، وكذلك عملية الإشهار العقاري بالمحافظة العقارية إذا ما تجاوزت مدة الإيجار اثنا عشرة (12)سنة.

يجدر الذكر أن القرار الوزاري المحدد لشكل دفتر الشروط النموذجي بالنسبة للإيجار بالتراضي للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لم يصدر إلى غاية يومنا هذا [2]، وهذا ما لا يسمح بالاستغلال الأمثل للأراضي الوقفية الفلاحية وتركها دون استغلال مما يؤثر حتما على مردوديتها من جهة، كما تصبح هذه الأراضي لا تؤدي وظيفتها الاجتماعية والخيرية من جهة ثانية، لذلك وجب الإسراع في اتخاذ الإجراءات اللازمة قصد إصدار وزير الشؤون

[1] المادة رقم: 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره.

[2] دفتر الشروط المنصوص عنه بموجب المادة رقم: 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70، السالف ذكره.

الدينية والأوقاف للقرار المحدد لدفتر الشروط النموذجي الخاص بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق التراضي.

2- **إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المخصصة للفلاحة بالتراضي لتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة:** يتم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بعد الحصول على ترخيص من وزير الشؤون الدينية والأوقاف ويعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف متى كان الإيجار يرمي إلى تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة والمستدامة، فمتى كان للمستأجر إمكانيات مادية وتقنية تمكنه من استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية لتحقيق استثمار حقيقي بها، لاسيما في مجال الزراعات الكبرى التي لها أهمية بالغة من الناحية الاقتصادية مع محافظته على البيئة عموما وعلى الأرض المؤجرة خصوصا، حيث تؤجر له الأرض الوقفية الفلاحية بالتراضي لكن بعد استنفاذ الشكليات التي يتطلبها القانون ولاسيما مقتضيات المادة رقم: 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، التي أحالنا إليها المرسوم رقم: 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، وهما رخصة وزير الشؤون الدينية والأوقاف ورأي لجنة الأوقاف[1].

يتم الإيجار بموجب دفتر شروط وعقد إيجار محدد المدة مقابل دفع قيمة الإيجار التي يحددها مدير الشؤون الدينية والأوقاف مقارنة بإيجار المثل في السوق لعقاري بعد استطلاع رأي مصالح أملاك الدولة، ويجب أن تحدد مدة الإيجار بالعقد على اعتبار أنه لا يجوز تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة غير محددة[2]، كما يجدر الذكر أن المشرع لم يحدد المقصود بالفلاحة المنتجة المستدامة وترك الأمر للسلطة المكلفة بالأوقاف تحدد متى ترى المشروع المزمع انجازه يشكل استثمارات فلاحية منتجة ومستدامة من عدمه، وكان يجدر بالمشرع توضيح ذلك مع التفصيل أكثر في شروط وكيفية منحها لاسيما أنه لحد اليوم

[1] المادة رقم: 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، والتي أحالت على المادة رقم: 25 من المرسوم التنفيذي 98-381، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

[2] خير الدين فنطازي، **نظام الوقف في التشريع الجزائري**، ماجستير قانون عقاري، جامعة منتوري بقسنطينة، 2006-2007، ص: 132.

لم يصدر أي نص أخر يوضح ذلك كما لم يصدر القرار الوزاري المحدد لدفتر شروط إبرام عقد الإيجار بالتراضي.

3- تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الممنوح إلى عقد إيجار: إن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي استرجعتها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف من الدولة والتي كانت موضوع منح لفائدة مستثمرات فلاحية فردية أو جماعية يتم التكفل بالمستفيدين منها بتحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح لهم في ظل القانون رقم: 87-19 أو حق الامتياز الممنوح في ظل القانون رقم: 10-03 إلى حق إيجار يعوض النمطين السابقين وفقا لشروط معينة، وسوف نتعرض لشروط تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار ثم نتعرض لإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الإمتياز إلى إيجار.

أ- شروط تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار: يشترط لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد إيجار حيازة المستفيد لعقد إداري متضمن منح حق انتفاع دائم مشهر بالمحافظة العقارية، أو حيازته لقرار إداري صادر عن الوالي يتضمن الاستفادة من حق الانتفاع الدائم وهذا في حالة غياب العقد الإداري، أما بالنسبة للذين تم تحويل حق انتفاعهم الدائم إلى حق امتياز في إطار القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فيشترط تقديم عقد منح حق الامتياز ولا يختلف الأمر فيما إذا كانت الاستفادة ضمن مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية.

ب- إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار: على المستفيد سواء كان حائزا على حق انتفاع دائم أو حق امتياز تقديم طلب مرفقا بملف إداري أمام مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية يطلب من خلاله تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز بحسب الحالة إلى عقد إيجار، يكون ذلك وفقا لطلب نموذجي مرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المذكور أعلاه، حيث يتم إيداع طلبات التحويل بصفة فردية من طرف كل عضو بالمستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية[1].

[1] المادة رقم: 02 من القرار الوزاري المشترك (وزير الشؤون الدينية والأوقاف، وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، وزير المالية) المؤرخ في: 20 سبتمبر 2016، **المحدد لكيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة**، جريدة رسمية عدد: 60، الصادرة في: 13 أكتوبر 2016.

يتكون ملف طلب التحويل المقدم إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الخصوص من:

- طلب على استمارة تملأ وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
- نسخة من عقد حق الانتفاع الدائم أو القرار الولائي أو نسخة من عقد الامتياز حسب الحالة.
- مخطط مسحي معد من قبل مصالح مسح الأراضي على مستوى الولاية أو مهندس خبير عقاري معتمد في حالة بلدية لم تشملها بعد عمليات المسح العام للأراضي أو مستخرج مسح الأراضي صادر عن مصالح المسح في حالة كون البلدية ممسوحة.
- تصريح شرفي يقدمه المستفيد أو المستثمر صاحب الامتياز حسب الحالة مصادق عليه من مصالح البلدية، يتضمن جردا بالأملاك السطحية التابعة للمستثمرة، حيث يتم ضبطه من قبل رئيس القسم الفرعي للفلاحة على مستوى المحلي.
- شهادة إبراء ذمة تثبت الوفاء بالالتزامات المتمثلة في دفع مقابل الاستغلال لأملاك الدولة.
- في حالة تقديم الطلب من قبل المستثمر صاحب الامتياز يرفق طلبه بشاهدة ترقيم تمنح من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- في حالة ما إذا كان الطلب مقدما من الورثة فهم مدعوون إما إلى التنازل لأحدهم أو توكيل من يمثلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما يمكن للورثة التنازل عن جميع حقوقهم لفائدة الغير بعد موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1]، مع تقديم نسخة من الوكالة حتى لو تم إعدادها من قبل أغلبية الورثة فقط[2].

ج- دراسة الملف من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: بعد استلام طلب تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من

[1] محمد حرش، **الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري**، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، مجلد: 08 عدد: 02، جوان 2016، ص: 165.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 11413، المؤرخة في: 20 نوفمبر 2013، **ف/ي منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.**

التأكد من أن مقدم الطلب لم يكن موضوع إسقاط حق أمام العدالة، ولا من الذين ألغى الولاة قراراتهم الإدارية، حيث يعكف بعد ذلك على إعداد دفتر الشروط حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70 باسم كل مستفيد والتوقيع عليه مع المستثمر أو ممثل الورثة حسب الحالة[1].

يتم تحويل الملف الإداري مرفقا بدفتر الشروط الممضى إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف حتى تقوم بتحرير عقد الإيجار والذي يكون باسم كل مستفيد على حدة ولكن في الشيوع وبالتساوي حسب نسبة كل واحد منهم بالنسبة للمستفيدين في مستثمرات فلاحية جماعية أما حالة الورثة فيعد عقد الإيجار باسم كل الورثة مع ضرورة تحديد موكلهم بالعقد، يجدر الذكر أن عقد الإيجار يخضع إلى عمليتي التسجيل والإشهار العقاري[2]، كما يجب أن يشار بعقد الإيجار أنه يلغي ويحل محل العقد الإداري الصادر عن مديرية أملاك الدولة سواء كان عقد حق انتفاع دائم أو عقد منح حق امتياز[3].

قصد استقرار المراكز القانونية فإنه استثناء تحدد مدة إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة والتي هي موضوع تحويل إلى عقد إيجار بأربعين (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي[4]، كما نص المشرع على تأجيل تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز في حالة وجود نزاع قضائي إلى غاية الفصل النهائي فيه أمام الجهات القضائية[5].

---

[1] المادة رقم: 04 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في: 20 سبتمبر 2016، **المحدد لكيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق ايجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره.

[3] سناء بن شرطيوة، **الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم: 70/14**، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، مجلد: 30 عدد: 02، جوان 2016، ص: 453.

[4] المادة رقم: 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70، السالف ذكره.

[5] المادة رقم: 05 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في: 20 سبتمبر 2016، **المحدد لكيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق ايجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة**، السالف ذكره.

كما أن قيمة الإيجار السنوي في حالة تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار لا يخضع للقيمة الايجارية المحددة على أساس سعر السوق، بل يتم تطبيق نفس قيمة الإتاوة التي تطبقها مصالح أملاك الدولة والمحددة حسب قوانين المالية[1].

يجب أن يودع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال سنة واحدة من نشر المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 بالجريدة الرسمية، وعند انقضاء هذا الأجل تسعى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف إلى توجيه إعذارين متتاليين يفصل بينهما شهر إلى المستفيد عن طريق محضر قضائي من أجل إيداع طلب التحويل، وبانقضاء الأجل يعتبر المستفيد متخلي عن حقه وتسترجع المصالح المكلفة بالأوقاف الأرض الوقفية الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها، حيث يتم إيجارها وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 [2].

الفرع الثاني: عقد إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

يمتاز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن بقية العقود المماثلة بعدة خصائص، لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ثم ننتقل بالعنصر الثاني من هذا الفرع إلى أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، أما العنصر الثالث فنتطرق من خلاله إلى أثار عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

أولا- مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة: تعددت تعاريف عقد الإيجار فلقد تم تعرف الإيجار في الشريعة الإسلامية بأنه: " **عقد تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عوض أو أجرة** "[3]، كما تعرض المشرع من خلال القانون المدني لتعريف عقد الإيجار بصفة عامة، كما تم تعريفه بموجب قانون الأوقاف.

---

[1] المادة رقم: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 29 من المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70، السالف ذكره

[3] هلال شعوة، **الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني**، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص: 12.

1- تعريف عقد الإيجار من خلال القانون المدني: قدم المشرع الجزائري تعريف عقد الإيجار من خلال المادة رقم: 467 من القانون المدني بقوله: " **الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل إيجار معلوم، ويجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر**"[1]، ومن خلال هذا التعريف يمكن أن نستخلص أن عناصر عقد الإيجار بالقانون المدني هي: العين المؤجرة، مدة الإيجار، بدل الإيجار، بالإضافة إلى المؤجر والمستأجر.

2- تعريف عقد الإيجار من خلال قانون الأوقاف: لم يتضمن قانون الأوقاف رقم: 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 أي إشارة إلى إمكانية تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، غير أنه بعد تعديله بموجب القانون رقم: 01-07 أجازت أحكامه للسلطة المكلفة بالأوقاف إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وتركت شروط وكيفيات إبرامه للنصوص التنظيمية[2]، وفعلا صدر المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تطبيقا للمادة رقم: 26 مكرر 09 من القانون رقم: 91-10 المعدل والمتمم، والذي قدم لنا المشرع من خلاله تعريفا لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بقوله: " **يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة...**"، ومن خلال هذا التعريف يمكن أن نستشف خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

3- خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة: يمتاز عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة كغيره من العقود بعدة خصائص تميزه عن غيره من العقود الأخرى وتتمثل في:

أ- **عقد شكلي:** أصبحت عقود الإيجار بعد أن تم تعديل القانون المدني بموجب القانون رقم: 07-05 من العقود التي تتطلب الكتابة، حيث نص المشرع بالمادة رقم: 467 مكرر بقوله:

[1] المادة رقم: 467 من الأمر رقم: 75-58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 26 مكرر 09 من القانون رقم: **91- 10**، **المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

" **ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا** "[1]، فالمشرع بقانون الأوقاف لم يخرج عن القواعد العامة إذ استوجب أن يكون عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مكتوبا، حيث يتم تحرير العقد من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف وهو ما نص عنه المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70 بقوله:" **تخول السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداد عقد الإيجار** ... "[2]، ويكون ذلك طبقا لدفتر الشروط وشكليات خاصة.

ب- عقد ملزم للجانبين: بمجرد انعقاد عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تترتب عنه التزامات متقابلة سواء على المستأجر أو على الهيئة المكلفة بالأوقاف المؤجرة، فالمؤجر ملتزم بتسليم الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة بكل ملحقاتها للمستأجر وهذا الأخير ملتزم بدفع بدل الإيجار للهيئة المؤجرة في الوقت المتفق عليه[3]، مما يجعل الالتزامين متقابلين سوء في التنفيذ أو النشوء أو الانقضاء.

ت- عقد يرد على الانتفاع: يعتبر عقد الإيجار من العقود التي ترد على حق الانتفاع بالعين المؤجرة، على أن ينتهي حق الانتفاع بالأرض الوقفية المخصصة للفلاحة خلال مدة معينة يتم الاتفاق عليها بالعقد[4]، فيعيدها بعد انتهاء هذه المدة إلى الهيئة المؤجرة.

ث- عقد زمني: العقود الزمنية أو عقود المدة يكون الزمن فيها محل اعتبار وذلك أن العقد يرتب التزامات متبادلة للعاقدين خلال أجل محدد، وفي حالة الفسخ لا يمكن أن يعود الطرفان إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد لأن المستأجر لا يمكنه أن يعيد الانتفاع الذي تحصل عليه خلال مدة سريان الإيجار، لذلك يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة من لعقود الزمنية.

ج- عقد معاوضة: فكل من المستأجر والمؤجر يأخذ مقابلا لما يقدمه، فالهيئة المكلفة بالأوقاف تأخذ الأجرة والمستأجر ينتفع بالأرض الوقفية الفلاحية موضوع الإيجار والأملاك السطحية المتصلة بها[1].

---

[1] المادة رقم: 467 مكرر من الأمر رقم: 75-58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره

[3] سناء بن شرطيوة، مرجع سابق، ص: 444.

[4] هلال شعوة، مرجع سابق، ص: 15.

ثانيا- أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة: حتى يقوم عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة صحيحا مرتبا لأثاره القانونية يجب أن تتوفر فيه كل أركانه وهي: الرضا، المحل، السبب والشكلية

1-التراضي: طرفا عقد الإيجار هما الهيئة المكلفة بالأوقاف المؤجرة طبقا للمادة رقم: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70، والمستأجر الذي يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا خاضع للقانون الجزائري، حيث يشترط لقيام عقد الإيجار صحيحا أن يكون هناك إيجاب أحدهما وقبول الطرف الآخر ويكون هذا القبول مطابقا للإيجاب[2]، فالتراضي هو اتجاه إرادة طرفا عقد الإيجار إلى إبرام عقد الإيجار واتفاقهما على محله، أجرته وكذلك مدة سريانه، مع ضرورة أن تكون إرادتهما سليمة ولا يشوبها عيب من عيوب الرضا.

يجدر بالذكر أنه بالرجوع إلى القواعد العامة فإن مدة الإيجار عندما يكون المؤجر لا يملك إلا الحق في أعمال الإدارة لا يمكن أن تزيد مدته عن ثلاث (03) سنوات[3]، كما أن هناك من يرى بأن أحكام الشريعة الإسلامية تقضي بألا تزيد مدة إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن ثلاث (03) سنوات إلا إذا كانت المصلحة تقتضي ذلك[4]،
غير أن المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والذي يعتبر نص قانوني خاص نص على ضرورة تحديد مدة الإيجار بالعقد، غير أن هذه المدة تحدد على حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي[5]، على اعتبار مثلا أن استغلال الأراضي الفلاحية في زراعة الخضروات يختلف عن استغلالها في الأشجار المثمرة التي تتطلب مدة طويلة لتحقيق نتائج الاستثمار.

---

[1] لعروم مصطفى، **عقد الإيجار -خصائصه، شروطه، أثاره، تنفيذه-**، مجلة الموثق، الجزائر، عدد : 02، جويلية – أوت 2001، ص: 15.

[2] عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني- العقود الواردة على الانتفاع بالشيء-الإيجار والعارية-**، الجزء السادس، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص: 38.

[3] المادة رقم: 468 من الأمر رقم: 75-58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[4] خيرة جطي، مرجع سابق، ص: 213.

[5] المادة رقم: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره

2- المحل: محل عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر هو منفعة الأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة حيث تقاس المنفعة بالمدة، أما بالنسبة للمستأجر فهو بدل الإيجار[1]، فالهيئة المكلفة بالأوقاف عليها أن تمكن المستأجر من استغلال الأرض المؤجرة للمدة المتفق عليها ابتداء من تاريخ إبرام العقد، أما إذا تجاوزت المدة اثنا عشرة (12) سنة فبتاريخ شهر عقد الإيجار بالمحافظة العقارية، والمشرع إشترط شهر عقد الإيجار إذا تجاوزت مدته اثنا عشرة (12) سنة على اعتبار أن طول مدة الإيجار تؤثر في القيمة التجارية للأرض، والأهم من ذلك فعقد الإيجار يشهر حتى يعلم المتعاملون من الغير به ويكون حجة عليهم[2]، وعلى المستأجر دفع بدل إيجار الأرض المستغلة بالقيمة المتفق عليها وخلال الآجال المحددة.

يجدر الذكر أن مدة الإيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية والذي نشأ عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار تكون لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد وذلك للمحافظة على الحقوق المكتسبة لمؤجري هذا النوع من الأراضي على اعتبار أنهم كانوا مستفيدين من حق انتفاع دائم أو حق امتياز لمدة أربعون سنة قابلة للتجديد.

3- السبب: وهو الغاية من إبرام عقد الإيجار، ويشترط فيه أن يكون مشروعا غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وما دامت الغاية مشروعة فالسبب بالتبعية مشروعا وبالتالي يقوم عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة صحيحا منتجا لأثاره.

4- الشكلية: يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود الشكلية حيث يفرغ دفتر الشروط الممضى من قبل المستأجر ومديرية الشؤون الدينية والأوقاف في عقد رسمي خاضع لعمليتي التسجيل والإشهار في حالة تجاوز مدته المدة المحددة بإثنا عشرة سنة، علما أن صفة الضابط العمومي بالنسبة لعقود إيجار الأملاك الوقفية استقاها مدير الشؤون الدينية والأوقاف من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70[3]، مع العلم أن عقد إيجار الأراضي الوقفية

---

[1] عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني- العقود الواردة على الانتفاع بالشيء-الإيجار والعارية-**، ص: 124.

[2] فتحي ويس، مرجع سابق، ص ص: 306،307.

[3] المادة رقم: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره.

المخصصة للفلاحة هو عقد نموذجي يجب أن يتم تحريره وجوبا وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14- 70.

ثالثا- أثار عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة: يرتب عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية أثاره على كلا طرفيه، فيرتب التزامات على مديرية الشؤون الدينية والأوقاف باعتبارها هيئة مؤجرة، كما يرتب التزامات على المستأجر.

1-التزامات مديرية الشؤون الدينية والأوقاف – المؤجر-: تقع على الهيئة المؤجرة عدة التزامات أهمها:

أ- تسليم الأرض المؤجرة والأملاك السطحية التابعة لها: تقوم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية بتسليم الأرض المؤجرة والأملاك السطحية التابعة لها إن وجدت بمجرد رسو المزاد والإمضاء على المحضر، أما بالنسبة لحالات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار فالأرض أصلا محازة من قبل المستأجر وإنما عقد الإيجار هو عقد فقط على سبيل التسوية.

يجدر الذكر أن الأرض الوقفية الفلاحية يتم تسليمها بناء على محضر جرد يمضى من الطرفين ويمكن أن يتم ذلك بحضور ممثلا عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره هيئة رقابية، حيث يستلمها المستأجر بالحالة التي عليها والتي سبق له أن عاينها ويعرفها تمام المعرفة دون أن يكون له الحق في طلب انتقاص قيمة الإيجار[1].

ب- صيانة العين المؤجرة: على اعتبار أن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هو من عقود المدة فإن المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة حتى تبقى صالحة للغاية التي أجرت من أجلها[2]، فإذا كان المستأجر ملزما بعمليات الصيانة التي يقوم بها الرجل العادي ويعمل على إنماء الأرض المؤجرة إلا أنه إذا وقعت أضرار كبيرة بالعين المؤجرة كالأملاك السطحية مثلا أين يعجز المستأجر عن صيانتها فإن الهيئة المؤجرة تتدخل من أجل صيانة هذه الأملاك

---

[1] المادة رقم: 10 من **دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.**

[2] هلال شعوة، مرجع سابق، ص: 107.

وهذا ما نستشفه من خلال استقرائنا للمادة رقم: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 المحدد لمهام ناظر الملك الوقفي وصلاحياته، أين تنص على ضرورة القيام بالإصلاحات والترميمات اللازمة من قبل الناظر، فإذا تخلفت الهيئة عن القيام بذلك جاز للمستأجر القيام بالترميمات الضرورية المستعجلة للحفاظ على الملك الوقفي على حساب مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وذلك تطبيقا للقواعد العامة[1]، على أن يكون ذلك بعد إعذار الهيئة المؤجرة.

2- التزامات المستأجر: يرتب عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التزامات على المستأجر تتمثل أهمها في:

أ- **الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض المؤجرة:** يلتزم المستأجر باستغلال الأرض الوقفية المستأجرة بصفة شخصية ومباشرة، لذلك اشترط المشرع أن يكون المترشح لاستئجارها له صفة الفلاح وذلك قصد مباشرته شخصيا للعمل بهذه الأرض، غير أننا نرى أن هذا الشرط المستمد من الايدولوجيا الاشتراكية كان على المشرع تجاوزه بعد دستور 1989، فالأرض الفلاحية بحاجة إلى أموال، آلات واستثمارات وليست بحاجة إلى يد عاملة بسيطة لذلك وجب على المشرع أن يغير نظرته في طرق إنماء واستثمار الأرض الفلاحية، غير أن المشرع وفق في اشتراط عدم إيجار الأرض الوقفية الفلاحية من الباطن أو وضعها تحت تصرف أي شخص أخر أو ما يطلق عليه بالإيجار الفرعي، فالقواعد العامة تقضي بعدم جواز تنازل المستأجر عن حق الإيجار أو قيامه بإبرام إيجار من الباطن إلا بعد موافقة المستأجر[2]، ومدام المشرع ألزم المستأجر مسبقا بعدم القيام بأي إيجار من الباطن أو وضعها تحت تصرف شخص أخر فإن مخالفته لذلك يعرض عقد الإيجار للفسخ ودون تعويض، كما يلتزم المستأجر في حالة ما إذا كان عقد الإيجار ناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار بضرورة التصريح لمدير الشؤون الدينية والأوقاف بجميع اتفاقات الشراكة التي يمكن أن يبرمها أو يلغيها[3].

---

[1] المادة رقم: 480 من الآمر رقم: 75-58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 505 من الآمر رقم: 75-58، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 21 من القانون رقم: 10-03، المحدد **لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

ب-الالتزام بدفع بدل الإيجار: المستأجر ملزم بدفع قيمة الإيجار والأعباء الايجارية التابعة لعقد الإيجار المحددة في العقد وفي المواعيد المتفق عنها مسبقا[1]، فإذا أخل المستأجر بالتزاماته كان لمدير الشؤون الدينية والأوقاف طبقا للقواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني[2]، كما له أن يطلب فسخ عقد الإيجار مع التعويض نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه.

ت- الالتزام بعدم تغيير الوجهة الفلاحية: يلتزم المستأجر بعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض المستأجرة واحترام طابعها الفلاحي كما يتعهد بعدم تركها دون استغلال لكي لا تنقص قيمتها دون أن يخل استغلاله لهذه الأرض بقواعد حماية البيئة والمحيط[3]، كما يلتزم بعدم استعمال الأملاك السطحية التابعة للأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة إلا في النشاطات الفلاحية أو المتصلة بها[4]، ويلتزم المستأجر بالسماح لموظفي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وموظفي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولوج إلى الأرض المؤجرة بغية مراقبتها، مع تقديم المساعدة لأعوان الرقابة للقيام بأعمالهم على أحسن وجه.

ث- الالتزام برد العين المؤجرة: المستأجر طبقا للقواعد العامة ملزم برد الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة بعد انتهاء مدة عقد الإيجار كما استلمها بالإضافة إلى الأملاك السطحية التابعة لها[5]، ودون سابق إعذار ما لم تقم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بتجديد عقد الإيجار، ويمكن أن يتم إثبات حالتها بواسطة محضر يمضى من قبل المستأجر ومدير الشؤون الدينية والأوقاف[6]، كما أن المستأجر يعتبر مسؤولا عن أي نقص في الأملاك السطحية ومستلزمات الأرض إن كانت بها أغراس ما لم يثبت أن نقصها كان بسبب أجنبي لا يد له فيه.

---

[1] المادة رقم: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره.

[2] هلال شعوة، مرجع سابق، ص: 179.

[3] المادة رقم: 05/03، من **دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد في الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مرفق بعقد المزاد العلني**، المرفق بالمرسوم رقم: 14-70، السالف ذكره.

[4] Fatiha Baouche, **L'évolution du foncier agricole en Algérie à travers les réformes**, op.cit, p: 211.

[5] المادة رقم: 502 من الأمر رقم: 75-58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[6] هلال شعوة، مرجع سابق، ص: 188.

الفرع الثالث: انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

يمكن أن ينقضي عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تبعا لأسباب انقضاء خاصة به دون غيره من العقود وهو ما سوف نتعرض إليه بالعنصر الأول من هذا الفرع، كما يمكن أن ينتهي عقد الإيجار طبقا للقواعد العامة وهو ما سوف نتطرق إليه بالعنصر الثاني منه.

أولا- الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة: هناك عدة أسباب خاصة يمكن أن ينقضي بها عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة كانتهاء مدة الإيجار، انقضائه بالفسخ، انقضائه بوفاة المستأجر أو انقضائه بسبب مهني.

1- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بانتهاء مدة الإيجار: عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عقد محدد المدة فهو ينتهي بانتهاء مدته التي حددها طرفا العقد دون أن يرتبط ذلك بإعذار المستأجر[1]، غير أنه يمكن تجديده إذا طلب المستأجر ذلك صراحة وقبل ثلاثة أشهر من انتهاء مدته[2]، أما بالنسبة لعقد الإيجار الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار فيجب أن يقدم طلب تجديد الإيجار قبل سنة من انقضاءه[3]، غير أنه يمكن لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف أن ترفض تجديد عقد الإيجار على اعتبار أن المشرع منحها صلاحية الموافقة على تجديد عقد الإيجار من عدمه فلها السلطة المطلقة في ذلك.

2- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بالفسخ: فسخ عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة يأخذ عدة صور، فيمكن أن يتم الفسخ إتفاقيا بالتراضي بين مديرية الشؤون الدينية والأوقاف والمستأجر وذلك بعد أن يقدم المستأجر طلبا بذلك على

---

[1] المادة رقم: 1/469 مكرر من الأمر رقم: 75-58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 27 من المرسوم التنفيذي رقم: 98- 381 **المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 02 **من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70**، السالف ذكره.

أن يكون ذلك قبل تاريخ الفسخ بوقت كاف[1]، كما يمكن أن يتم فسخه بمبادرة من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف كهيئة مؤجرة نتيجة لعدم احترام المستأجر للشروط التعاقدية المدونة بعقد الإيجار، كالتأجير من الباطن أو بعدم استغلاله الأرض المؤجرة كما يمكن أن يكون نتيجة عدم دفعه بدل الإيجار أو نتيجة لإخلاله بأي شرط مذكور بالعقد أو دفتر الشروط المرفق، أين يتم إعذاره عن طريق محضر قضائي فإن لم يخضع لدفتر الشروط المنظم لعملية الإيجار تتجه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى فسخ عقد الإيجار عن طريق القضاء.

3- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بوفاة المستأجر: بالرجوع إلى القواعد العامة التي تحكم تسيير الأملاك الوقفية فإن عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة يفسخ بوفاة المستأجر[2]، غير أنه يتم إبرامه من جديد وللمدة المتبقية مع ورثة المستأجر المتوفي، غير أن المرسوم التنفيذي رقم: 14- 70 المذكور أعلاه، لم يتطرق مطلقا لحالة وفاة المستأجر لذلك نلجأ إلى تطبيق القواعد العامة الواردة بالمرسوم التنفيذي رقم: 98- 381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، لكن عقد الإيجار الجديد مع ورثة المستأجر قد يثير العديد من الإشكالات كعدم تقديم فريضة شرعية أو الوكالة التي تبين من ينوب عن الورثة ويقوم مقامهم في إمضاء دفتر الشروط والعقد وغيرها.

4- **انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بسبب مهني:** طبقا للقواعد العامة التي تحكم عقد الإيجار يمكن للمستأجر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته لأسباب مهنية، حيث ينفرد بهذا الحق المستأجر دون غيره[3]، وينطبق ذلك على عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على اعتبار أن المشرع يشترط الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض المؤجرة، فإذا ما طرأ مانع للمستأجر يجعله غير قادر على استغلال هذه

---

[1] المادة رقم: 5/02، من **دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد في الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مرفق بعقد المزاد العلني، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 29 من المرسوم التنفيذي رقم: 98- 381، **المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك**، السالف ذكره.

[3] هلال شعوة، مرجع سابق، ص: 234.

الأرض بصفة شخصية ومباشرة فله أن يشعر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بذلك خلال شهرين، أين يطلب فسخ عقد الإيجار لأسباب مهنية متمثلة في عدم إمكانية مواصلة استغلال الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة لأسباب مهنية.

ثانيا- الأسباب العامة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة لفلاحة: هناك عدة أسباب عامة للانقضاء يشترك فيها عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مع بقية العقود، كهلاك العين المؤجرة، بطلان عقد الإيجار، انقضاء الإيجار لأسباب عائلية.

1- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بهلاك العين المؤجرة: ينقضي عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة قبل انقضاء مدته بهلاك العين المؤجرة طبقا للقواعد العامة بالقانون المدني ولاسيما المادة رقم: 481 منه، غير أن النصوص الخاصة المنظمة لإيجار وتسيير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لم تنص على هذه الحالة، فإذا كانت الأرض الفلاحية بحد ذاتها لا يمكن أن تهلك فإنه يتصور هلاك الأملاك السطحية التابعة لها واللازمة لأداء النشاط الفلاحي كالإسطبلات، المستودعات المشيدة على الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة.

2- **انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ببطلان عقد الإيجار:** ينقضي عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة قبل انتهاء مدته ببطلان عقد الإيجار نفسه وذلك إذا شاب رضا المستأجر عيب من عيوب الرضا، أو كمن يستعمل الأرض والأملاك السطحية التابعة لها في نشاط غير مشروع حيث ينشأ العقد باطلا لعدم مشروعية السبب، مع العلم أن البطلان في هذه الحالة لا ينقضي بالإجازة ويقضي به القاضي من تلقاء نفسه لتعلقه بالنظام العام، وتتقضي دعوى البطلان بمرور خمسة عشرة (15) سنة على إبرام العقد[1].

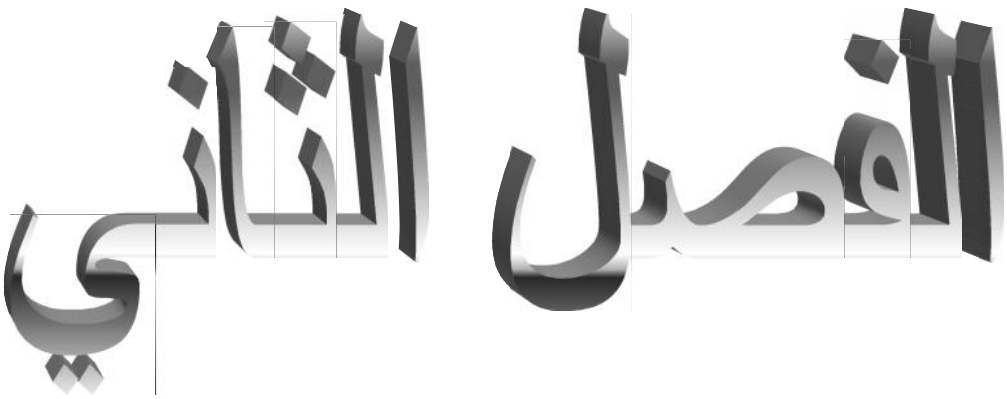
يجدر الذكر أن انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لا يمكن أن يكون بسبب بطلان عقد الإيجار نفسه، على اعتبار أن القانون حدد بدقة الشروط الواجب توفرها في المستأجر، والعين المؤجرة، ووضع لها دفتر شروط نموذجي وشكل عقد إيجار

[1] المادة رقم: 102 من الآمر رقم: 75-58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

نموذجي، وذلك لتوحيد نموذج عقد الإيجار وفي نفس الوقت تسهيل عملية تنظيم عمليات الإيجار نفسها سواء كانت بالمزاد العلني أو عن طريق التراضي.

3- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بسبب عائلي: بالرجوع للقواعد العامة المنظمة لعمليات الإيجار نجد المشرع نص في أحكام القانون المدني على إمكانية إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته بسبب عائلي[1]، فللمستأجر أن يشعر السلطة المكلفة بالأوقاف عن طريق محضر قضائي قبل شهرين من فسخ العقد لوجود سبب عائلي يحول دونه واستغلال الأرض المؤجرة وما على المستأجر إلا إثبات وجود سبب عائلي يمنعه من إتمام عقد الإيجار، كما يثبت التأثير المباشر للسبب العائلي على سير عقد إيجار الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة.

[1] المادة رقم: 469 مكرر1 من الآمر رقم: 75-58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.


الفصل الثاني

الفصل الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي لم ينظمها القانون 87-19

تختلف أحكام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي لم ينظمها القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، حيث لم تكن موضوعا لمنح حق الانتفاع الدائم ولا موضوعا لمنح حق الامتياز، فلقد نظم المشرع أحكام استغلال الأراضي الفلاحية الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية من أجل انجاز المهام الموكلة لها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 11-06 المؤرخ في 10 جانفي 2011 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية[1]، الذي جاء تطبيقا للقانون رقم: 08-16 المؤرخ في: 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ولاسيما المادة 19 منه[2]، كما نظم أحكام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح وإنشاء المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات بنصوص قانونية خاصة، لذلك سنتطرق بالمبحث الأول من هذا الفصل إلى استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة والملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ثم ننتقل إلى دراسة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح والمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات بالمبحث الثاني منه.

[1] المرسوم التنفيذي رقم: 11-06 المؤرخ في 10 جانفي 2011، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية**، جريدة رسمية عدد: 02، الصادرة في: 12 يناير 2011.

[2] القانون رقم: 08-16، **المتضمن التوجيه الفلاحي**، السالف ذكره.

المبحث الأول: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة والملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية

تضع الدولة تحت تصرف الهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية مهما كان طابعها أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة ووسائل الاستغلال عن طريق منح الامتياز، بهدف إنجاز المهام المسندة لها، كما يمكن أن توضع هذه الأراضي تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات ذات الطابع التكنولوجي أو التقني عن طريق التخصيص بهدف تطوير المادة النباتية، الحيوانية، البحث، التكوين و/أو الإرشاد [1]، لذلك سنتطرق بالمطلب الأول من هذا المبحث إلى التخصيص كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من قبل المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني، أما المطلب الثاني منه فنتطرق من خلاله إلى استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية.

المطلب الأول: التخصيص كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من قبل المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني

بصدور القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، أصبح الامتياز يشكل النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، غير أن المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، العلمي، التكنولوجي والتقني تستغل هذا النوع من الأراضي بصفة استثنائية عن طريق التخصيص، وحتى نتمكن من دراسة التخصيص كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة سنتعرض بالفرع الأول من هذا

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

المطلب إلى شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات ذات الطابع التكنولوجي أو التقني، ثم ننتقل بالفرع الثاني منه إلى كيفيات استغلال هذا النوع من الأراضي وأخيرا بالفرع الثالث من هذا المطلب نتطرق إلى أحكام قرار تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الفرع الأول: شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من قبل المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني

هناك شروط يجب توفرها حتى يتم منح استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية التابعة لها للهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات ذات الطابع التكنولوجي أو التقني عن طريق التخصيص، لذلك سنتطرق من خلال العنصر الأول من هذا الفرع إلى الشروط الواجب توفرها في الهيئة المستفيدة ثم نتطرق بالعنصر الثاني منه إلى الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري الممنوح.

أولا- شروط تتعلق بالهيئة المستفيدة: على خلاف منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي يمنح كأصل عام لأشخاص طبيعيين، فإن قرار التخصيص بالأراضي الفلاحية لا يتم منحه لأشخاص طبيعيين بل حصره المشرع في المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، العلمي، التكنولوجي والتقني[1].

لذلك فالمترشح لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يجب أن تتوفر فيه جملة من الشروط:

1- أن يكون شخص معنوي عام

2- أن يكون مؤسسة عمومية ذات طابع إداري كوزارة الفلاحة والتنمية الريفية مثلا أو مؤسسة عمومية ذات طابع علمي كالجامعات والمعاهد الوطنية المتخصصة في التكوين، مؤسسات التكوين والبحث، مؤسسات عمومية تقنية، معاهد التنمية، مؤسسات عمومية ذات

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

طابع تكنولوجي كالمعهد الوطني للإرشاد الفلاحي، والذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يكلف المعهد بجميع الأعمال المتعلقة بالإرشاد الفلاحي كالدعم التقني للإنتاج والتنشيط الريفي، إنتاج وسائل الدعم الكتابية والسمعية البصرية المخصصة للإرشاد الفلاحي[1]، كما يضبط برامج نحسين مستوى المؤطرين الضروريين لسير الارشاد الفلاحي على أحسن وجه ويضبط برامج التدخل في الحملات ذات المنفعة الوطنية[2].

ثانيا- شروط تتعلق بالوعاء العقاري: الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التي يتم منحها للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، العلمي، التكنولوجي والتقني هي أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة لكنها غير خاضعة لأحكام القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، على اعتبار أنها لم تكن خاضعة للقانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، حيث ينص هذا القانون على: " **تستثنى من مجال تطبيق هذا القانون، الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها**

ينطبق هذا الإجراء على الخصوص على ما يأتي:

-المزارع النموذجية،

-مؤسسات التكوين والبحث،

-معاهد التنمية،

تحدد تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم "[3]، فهي أراضي فلاحية عادت للدولة بطرق مختلفة، حيث يتم اقتناء الأملاك التي تدرج في الأملاك الوطنية الخاصة بطرق الاقتناء التي تخضع للقانون الخاص كالتبرع، التبادل، التقادم، الحيازة، الإرث والشفعة أو بطرق استثنائية

[1] المادة رقم: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 95-99، المؤرخ في أول أبريل 1995، **المتضمن إنشاء المعهد الوطني للإرشاد الفلاحي**، جريدة رسمية عدد: 19، الصادرة في: 12 أبريل 1995.

[2] المادة رقم: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 95-99، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 04، من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

تخضع للقانون العام كنزع الملكية من اجل المنفعة العامة والتأميم بالإضافة إلى المصادرة والاستيلاء، كما قد تنشأ بموجب قوانين خاصة كتلك المنظمة لأشغال مسح الأراضي والشهر العقاري.

1- تكوين الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقانون الخاص: قد تكتسب الدولة أراضي فلاحية بأساليب القانون الخاص والتي تضمنها القانون المدني، وذلك سواء عن طريق الاقتناء بمقابل أو مجانا كالهبة والوصية أو الإرث أو بالشفعة، حيث تعامل الدولة هنا كأشخاص القانون الخاص لأنها تتعامل مع أحد الأفراد على أساس التراضي متجردة من كل سلطة أو امتياز[1].

أ- **الوسائل المجانية للكسب:** هناك عدة طرق ووسائل للكسب المجاني ويمكن إجمالها في الهبات، الوصايا، الأملاك الشاغرة والإرث، الهبات والوصايا المقدمة من المنظمات الخيرية والهيئات الدولية التي تعمل في إطار المساعدة أو التعاون الثنائي أو المتعدد الأطراف، فالمشرع ميز بين الهبات التي تقدم للدولة عن تلك التي تقدم للجماعات المحلية وتلك التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، فقد نصت المادتان رقم: 43 و44 من قانون الأملاك الوطنية عن شروط قبول هذه الهدايا[2]، حيث يتم ذلك بموجب قرار يصدره الوزير المكلف بالمالية أو بموجب قرار وزاري مشترك وذلك بعد القيام بالإجراءات المنصوص عنها بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012[3]، فكل موثق تم ائتمانه على وصية تشمل تبرعا من مالك ما إلى الدولة أو إلى مؤسسات عمومية، مجبر أن يعلم وزير المالية بمجرد فتحه للوصية باعتباره ممثلا للدولة.

كما يعمل الموثق على إعلام الممثلين الشرعيين للمؤسسات العمومية إذا كانت موصى لها، حيث يقوم الوزير المكلف بالمالية بمجرد علمه بالهبة أو الوصية بأمر مصالح أملاك الدولة من أجل القيام بالتحقيقات والبحوثات اللازمة وذلك قصد تقدير مدى ملائمة

---

[1] أعمر يحياوي، **الوجيز في الأملاك الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية**، دار هومة، الجزائر، 2004، ص: 91.

[2] المادتين: 43، 44 من القانون رقم: 90-30، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[3] المواد من: 169-172 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012، **المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة**، جريدة رسمية عدد:69، الصادرة في: 19 ديسمبر 2012.

وأهمية الأملاك الموصى أو المتبرع بها، أما إذا كانت الهبة أو الوصية تابعة لوزير آخر فإن الوزير المكلف بالمالية يقوم بإعلام الوزير المكلف بالقطاع المعني ويطلب رأيه، لكنه في كل الأحوال على الوزير المكلف بالمالية سواء بانفراده أو بالاشتراك مع الوزير المعني إما بقبول الهدايا والوصايا المتبرع بها خلال أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغه أو رفضها، على أن لا يكون موضوع التبرع مثقل بأي عبء أو شرط أو تخصيص خاص.

ما يمكن ملاحظته هو أن المشرع الجزائري ساير مختلف التشريعات العربية وجعل عقد الهبة يتطلب الإيجاب والقبول تطبيقا لأحكام الفقه الإسلامي[1]، أما الوصايا فلا يجب أن تتجاوز الثلث (3/1) إلا بعد إجازة الورثة[2]، لأن الوصية تصرف مضاف إلى ما بعد الوفاة، أما فيما يخص الأملاك الشاغرة والتركات التي لا مالك لها والأملاك المهملة فتعود إلى الدولة بمقتضى القانون[3]، ويدخل ضمن هذه الأملاك تلك العائدة للدولة بموجب أحكام الأمر رقم: 66-102 المؤرخ في: 06 ماي 1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة بالإضافة إلى أحكام القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وفي حالة انعدام المالك أو الوارث يحق للدولة المطالبة أمام الجهات القضائية المختصة باستصدار حكم قضائي يصرح بانعدام الوارث وهذا تطبيقا لأحكام المادة رقم: 180 من قانون الأسرة، وذلك بعد إجراءات التحقيق اللازمة حيث يترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائيا الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المادة رقم: 827 من القانون المدني وما بعدها[4]، وبعد انقضاء الآجال المقررة حسب الحكم الذي يصرح بانعدام الورثة تعلن حالة الشغور[5].

ب- وسائل الكسب بمقابل: تتعدد وسائل اكتساب الدولة للأراضي الفلاحية بمقابل سواء كان هذا المقابل نقدا أو عينا، ومن أهم هذه الوسائل الشراء، حيث يقوم أشخاص القانون

---

[1] محمد تقية، **الهبة في التشريع الجزائري والفقه الإسلامي**، مجلة الموثق، العدد: 04، سبتمبر 1998، ص: 38.

[2] المادة رقم: 185 من القانون رقم: 84-11 المؤرخ في: 09 يونيو 1984، **المتضمن قانون الأسرة**، جريدة رسمية عدد: 24 الصادرة في: 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم:05-02 المؤرخ في: 27 فبراير 2005، جريدة رسمية عدد: 15، الصادرة في: 27 فبراير 2005.

[3] المادة رقم: 773 من الأمر رقم: 75-58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[4] المادة رقم: 52 من القانون رقم: 90-30، **المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[5] تضمنت أحكام وكيفيات إعلان حالة الشغور وعودة الحقوق الميراثية للدولة المواد من: 180 إلى 182 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، السالف ذكره.

العام باقتناء هذه الأملاك طبقا للأحكام السارية المفعول ولاسيما المواد 96، 97، 98 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

أما الشفعة فهي طريق قانوني يستعمله الشفيع أمام القضاء بهدف الحصول على ملك أو حق عقاري، لذلك يفترض لقيام الشفعة وجود عقد بيع لعقار أو حقوق عقارية ووجود الشفيع الذي يعتبر طرفا ثالثا خارج العلاقة التعاقدية ولكنه يريد استعمال حقه في الشفعة ليحل محل المشتري[1]، فالشفعة رخصة إختيارية يمكن أن يستعملها الشفيع ليحل محل مشتري في بيع عقاري[2]، فلقد قرر المشرع حالات قانونية خاصة بحق الشفعة على سبيل الحصر وذلك بنص المادة رقم: 795 من القانون المدني، على أن تكون الشفعة في العقار كله ذلك أن الشفعة لا تجزأ[3]، والمشرع حصر الشفعة في عقد البيع وحده دون سائر التصرفات فلا شفعة في الهبة، لذلك كثيرا ما يلجأ الأشخاص إلى عمليات بيع مقنعة في شكل هبات تهربا من الشفعة، كما لا يمكن تصور الشفعة في عقد المبادلة أو عقد المقايضة على اعتبار أنه لا شفعة إلا في عقود البيع[4]، فعلى الدولة أن تعلن رغبتها في الشفعة إلى كل من البائع والمشتري خلال اجل ثلاثين يوما من تاريخ التبليغ بذلك، سواء من قبل البائع أو المشتري أو خلال سنة من تاريخ شهر العقد إذا لم يتم التبليغ[5].

تجدر الإشارة أنه من الناحية العملية نجد إدارة الضرائب تتدخل بشكل مكثف من أجل إعادة تقييم العقارات المتصرف فيها بالبيع فتفرض غرامات على الأشخاص الذين يصرحون بأسعار أقل من تلك المستعملة كمرجع لإدارة الضرائب، أما في العقود المتضمنة

---

[1] لعروم مصطفى، **الشفعة في القانون المدني – تعريفها-شروطها- إجراءاتها- أثارها- سقوط الحق فيها**، مجلة الموثق، العدد: 06، أفريل 2006، ص: 37.

[2] رمضان أبو السعود، **الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول في مصادر الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني**، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، 1985، ص: 244.

[3] أحمد خالدي، **الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة**، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 173.

[4] لعروم مصطفى، **الشفعة في القانون المدني – تعريفها-شروطها- إجراءاتها- أثارها- سقوط الحق فيها**، مجلة الموثق، العدد: 06، أفريل 2006، ص: 37.

[5] لحسين بن الشيخ آث لمويا، **المنتقى في عقد البيع**، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2010، ص: 171.

هبات فقد أمرت المديرية العامة للضرائب جميع مدراء الضرائب بالولايات قصد مراقبة التقييم المالي المصرح به بعمليات الهبة والذي يجب أن يساوي أو يزيد عن قيمة التقييم أو الثمن المذكور بالعقد السابق لهذا التصرف على الأقل[1]، وفي كثير من الأحيان نجد الأسعار المرجعية لإدارة الضرائب تفوق حتى الأسعار الحقيقية المتداولة في السوق، إلا أنه في الوقت نفسه لم نجد حالات تدخلت فيها مصلحة الضرائب من أجل القيام بعمليات الشفعة في العقارات حتى ولو توافرت جميع الشروط والظروف المنصوص عنها بالمنشور الوزاري رقم: 09-01، حيث قدر البعض نسبة المعاملات التي لا يتم التصريح الحقيقي بقيمتها أو رأسمالها بأكثر من 90% من مجموع المعاملات[2]، وفي ذلك إهدار كبير للمال العام يجب دراسة أسبابه ونتائجه.

بخصوص عملية التبادل فقد نظمتها المواد من: 92 إلى 96 من القانون رقم: 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، حيث تم تعريف التبادل على أنه: " **عقد من عقود التصرف، الذي تقوم بموجبه الدولة بتبادل أملاك عقارية تابعة لها سواء فيما بين مصالحها أو مقابل أملاك عقارية يملكها خواص**"[3]، وعلى الرغم من نص القانون على هذا التصرف إلى أنه يظل نادر الوقوع، ولكن على الرغم من ندرته إلا أنه أحيانا تلجأ الدولة إلى عمليات تبادل ولاسيما تلك المتعلقة بالتعويض العيني للأراضي الفلاحية التي كانت موضوع تأميم وفقدت طابعها الفلاحي[4]، كما يمكن أن يكون طلب التبادل بمبادرة من الخواص حيث يوجه الطلب إلى الوزير المكلف بالمالية[5]، علما أن عمليات التبادل بين الدولة والأشخاص الطبيعية يكون وفقا لأحكام القانون المدني وبعد الحصول على قرار من الوزير المكلف بالمالية.

---

[1] Direction générale des impôts, note n° : 575, du : 17 décembre 1997, **Contrôle de l'évaluation des donations**.

[2] علاوة بوتغرار، **استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة**، مجلة الموثق، عدد: 04، سبتمبر 1998، ص: 21.

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 04590، المؤرخة في: 26 أفريل 2011، **المتضمنة عمليات التبادل لأملاك عقارية – تذكير بالمبدأ وتطهير الملفات العالقة.**

[4] المادة رقم: 76 من القانون رقم: 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[5] محمد لمين حميدي، **نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري**، دار هومة، الجزائر، ص: 330.

يحرر عقد التبادل الذي يكون في شكل عقد رضائي ولكنه يتم بناء على قرار وزير المالية والذي يحدد فيه وجوبا وصفا دقيقا للأملاك موضوع التبادل والقيمة التجارية لكل منهما ومعدل فارق القيمة إن وجد والذي يترتب على أحد طرفي التبادل أن يدفعه للطرف الآخر[1]، ويكون عقد التبادل إما في شكل عقد توثيقي وإما في شكل عقد إداري، فإذا كان عقد التبادل في شكل عقد إداري فتقوم بتحريره المديرية الولائية لأملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة ويوقعه مدير أملاك الدولة بصفته ممثلا لوزير المالية على المستوى المحلي، أما إذا كان عقد التبادل عقد توثيقي فيتم لدى مكتب توثيق وتتبع فيه كل الإجراءات كأي عقد عادي بين الخواص ويمثل فيه الدولة مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية ويتحمل الطرف الثاني المتبادل مع الدولة كل المصاريف التوثيقية.

2- طرق تكوين الأملاك الخاصة للدولة الخاضعة للقانون العام: إذا كانت الدولة عندما تكتسب أملاكا بأساليب القانون الخاص تتعامل كأشخاص القانون الخاص لأنها تتعامل على أساس التراضي، فإنها عندما تكتسب أملاكا بطرق القانون العام تستعمل امتيازات السلطة العامة، وتتلخص هذه الوسائل في التأميم، المصادرة، الاستيلاء، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

أ- **التأميم والمصادرة:** لجأ المشرع الجزائري إلى التأميم لتحقيق أهداف اقتصادية، اجتماعية وسياسية، وذلك بضم الأراضي المؤممة والمتبرع بها إلى صندوق الثورة الزراعية، فالتأميم إما أن يكون كليا وقد مس المتغيبين عن أملاكهم والذين لهم تاريخ غير مشرف إبان الثورة التحريرية ولاسيما أملاك القياد والباشاغات، أو يكون جزئيا فيكون بتحديد المساحة المسموح بها لكل مالك، وقد مست هذه العملية كبار الملاك، مع العلم أن هناك ثلاث (03) معايير لتحديد مساحة الأرض المتروكة للملاك، فإما تحدد على أساس قدرة العائلة على العمل والمقصود بالعمل هنا هو الجهد الشخصي دون استعمال عمالة بالأجرة أو بنسبة من المحصول، أو على أساس مقدار الدخل الزراعي وهو معيار يحدد على أساس المؤشرات

[1] عبد العظيم سلطاني، **تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري**، دار الخلدونية، 2010، ص 190.

الضريبية أو أخيرا على أساس طبيعة الأرض في حد ذاتها وذلك بالنظر إلى جودتها أو مردودها السنوي[1].

حسب المادة رقم: 28 من الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، فعملية التأميم مست الأراضي المملوكة ملكية خاصة وكذلك الأملاك الوقفية[2]، علما أن قرارات التأميم يصدرها الوالي المختص إقليميا والتي تعتبر من القرارات الإدارية ولكن إجراءات الطعن فيها لا تخضع لأحكام القضاء، بل أنشئت لجنتان الأولى للاستئناف والثانية للطعن بالنقض مكونة من قضاة، ممثلين عن اتحاد الفلاحين، ممثلين عن وزارة الفلاحة ووزارة المالية[3]، وذلك يعتبر خروجا عن القواعد العامة المتعارف عليها في الطعن في القرارات الإدارية.

سعى المشرع من خلال تأميم الأراضي الفلاحية في ظل قانون الثورة الزراعية إلى العمل على القضاء على التناقضات الاقتصادية والاجتماعية الموروثة عن الاستعمار الفرنسي، حيث سعى للقضاء على التفاوت في الثروة والملكية خصوصا، وذلك بقيامه بتأميم الأراضي وتكريس مبدأ الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج، كما قام كمرحلة ثانية بإعادة توزيع هذه الأراضي كخطوة جريئة لإعادة توزيع الثروة[4].

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

---

[1] عبد العزيز محمودي، **آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص: 37.

[2] بن رقية بن يوسف، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية**، مرجع سابق، ص: 78.

[3] المادتين رقم: 176، 249 من الأمر رقم: 71-73، **المتضمن الثورة الزراعية**، السالف ذكره.

[4] فوزية غربي، **الزراعة الجزائرية بين الاكتفاء والتبعية**، رسالة دكتوراه علوم اقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2007-2008، ص: 97.

فهو إجراء يتخذ من قبل الدولة متمتعة بامتيازات السلطة العامة لتقوم بالاستيلاء على عقار مملوك للخواص دون أن تقدم تعويضا مقابل ذلك، فالمصادرة كما تنشأ بموجب قرار قضائي قد تنشأ كذلك بموجب قرار إداري، حيث تعتبر المصادرة عقوبة تكميلية لعقوبة أصلية فرضت نتيجة لارتكاب المالك أحد الجرائم أو الأعمال الغير مشروعة المحددة قانونا، وهو ما يبرر عدم تعويض الدولة الأملاك المصادرة[1].

ب- الاستيلاء ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة: لقد اتفق الفقهاء على الطبيعة القانونية للاستيلاء بأنه إجراء مؤقت تتطلبه ضرورة الظروف الإستعجالية، ويرد على الملكية الخاصة فقط دون الملكية العامة[2]، لذلك لا يعتبر الاستيلاء سبب من أسباب اكتساب الدولة للأملاك، لأنه يكون بصفة مؤقتة بقصد استعمالها في تحقيق أهداف النفع العام مقابل تعويض عادل، فالاستيلاء لا يترتب عنه نقل للملكية بل تبقى الملكية لصاحبها إلا أنه يفقد الحيازة عليها وكذا حق الاستعمال لفترة زمنية محددة، فالاستيلاء المؤقت عموما يعتبر من الطرق الجبرية للحصول على الأموال مؤقتا، وهو عملية استثنائية تقوم بها الإدارة وفقا لإجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد، وقد نظمه المشرع الجزائري بأحكام القانون المدني بالمواد من: 679 إلى 681 مكرر3، بالإضافة إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3].

إذا كانت الملكية الخاصة منحها المشرع حماية خاصة بموجب أسمى النصوص وهي الحماية الدستورية، إلا أنه يمكن أن يجرد منها مالكها استثنائيا عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض منصف، عادل ومسبق يغطي كل الأضرار التي لحقت المالك جراء نزع ملكيته[4]، ونزع الملكية لا يتم إلا بعد استنفاذ كل الطرق الودية الأخرى[5]، مع التصريح المسبق بالمنفعة العامة، فعملية نزع الملكية تخضع لإجراءات منصوص عنها بأحكام المادتين: 29، 30 من القانون رقم: 91-11 المحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية

---

[1] نادية والي، **النظام القانوني الجزائري للاستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية**، رسالة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015، ص: 168.

[2] صونية بن طيبة، **الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري**، دار الهدى، عين مليلة، 2010، ص: 08.

[3] المادة: 921 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية**، السالف ذكره.

[4] مجيد خلفوني، **شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري**، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2008، ص: 152.

[5] المادتين رقم: 679، 680 من الأمر رقم: 75-58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

من أجل المنفعة العامة[1]، فالإجراء الأول يتمثل في الإعلان عن المنفعة العامة والذي بدوره يشتمل على إجرائين هما تحقيق المنفعة العامة والإعلان عن المنفعة العامة، أما الإجراء الثاني فيتمثل في تعيين العقار أو الحقوق العقارية وملاكها ويكون ذلك خلال مهلة خمسة عشرة يوما التالية لنشر قرار الإعلان عن المنفعة العامة.

يعين الوالي خبير عقاري معتمد للقيام بالتحقيق حول الأملاك المراد نزعها وبيان ملاكها، أما الإجراء الثالث فهو تقرير خبرة وتقييم للعقارات المراد نزع ملكيتها[2]، والمعد من قبل إدارة أملاك الدولة وذلك بعد أن يحيل الوالي إليها الملف المكون من مخطط مسحي وقرار الإعلان عن المنفعة العامة، علما أن التقييم الذي تقوم به مديرية أملاك الدولة يأخذ بعين الاعتبار القيمة الحقيقية للعقار حسب الأسعار المتداولة فعلا في السوق.

يصدر الوالي قرارا بنزع الملكية يتضمن تعيينا كاملا للعقار وهوية المالك أو أصحاب الحقوق وكذلك مقدار التعويض، حيث يبلغ القرار للملاك المنزوعة ملكيتهم ودعوتهم لسحب المبلغ المودع في حساب خاص بالخزينة الولائية، وللملاك الحق في عدم قبول التعويض وذلك بالطعن القضائي أمام الجهات القضائية في قيمة التعويض، ويشهر قرار نزع الملكية بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا بسعي من مديرية أملاك الدولة وبالتالي تنتقل ملكية هذه الأملاك إلى حساب الأملاك الخاصة للدولة، وبعد أن تممت أحكام القانون رقم: 91-11 بموجب المادة رقم: 59 من قانون المالية لسنة 2008 باستحداث المادة رقم: 29 مكرر[3]، أصبح يكرس نقل ملكية الأملاك والحقوق العقارية العينية المنزوعة لفائدة الدولة بواسطة عقد

---

[1] القانون رقم: 91-11، المؤرخ في: 27 أفريل1991، **المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،** جريدة رسمية عدد: 21، الصادرة في: 08 مايو 1991، المتمم بموجب المادة رقم: 65 من القانون رقم: 04-02، المؤرخ في: 29 ديسمبر 2004، **المتضمن قانون المالية لسنة** 2005، جريدة رسمية عدد: 85، الصادرة في: 30 ديسمبر 2004، المتمم بالقانون رقم: 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، **المتضمن قانون المالية لسنة 2008،** جريدة رسمية عدد: 82، الصادرة في: 31 ديسمبر 2007.

[2] المواد من: 20-22 من القانون رقم: 91-11، السالف ذكره.

[3] القانون رقم: 07-12 المؤرخ في: 30 ديسمبر 2007، **المتضمن قانون المالية** لسنة 2008، جريدة رسمية عدد: 82 الصادرة في: 31 ديسمبر2007.

إداري مباشرة بعد الدخول في الحيازة[1]، هذه العمليات يتم إقرار منفعتها العمومية بواسطة مرسوم تنفيذي، ولا تشكل الطعون المرفوعة أمام الجهات القضائية في أي حال من الأحوال عائق أمام نقل الملكية لفائدة الدولة[2].

ت- اكتساب الدولة للأراضي الفلاحية عن طريق أشغال مسح الأراضي: كما استحدث المشرع طرق أخرى لكسب العقارات طبقا لأحكام القانون العام وبصفة مجانية لم تكن مألوفة من قبل، وذلك بمناسبة أشغال المسح الريفي للأراضي طبقا للأمر رقم: 74-75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975[3]، فأثناء سير أشغال المسح يقوم الأعوان المكلفون بالعملية بوضع الأملاك العقارية التي لا يمكن الوصول إلى ملاكها الأصليين أو ذوي حقوقهم في حساب خاص يدعى "**حساب المجهول**"، كما تطبق نفس الأحكام على الأملاك التي يرفض ملاكها القيام بالتحقيقات اللازمة مع فرقة المسح أو يرفضون الإمضاء على بطاقة التحقيق (T07)، فعند إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا تبقى هذه الأملاك مرقمة مؤقتا لمدة سنتين، ففي حالة تقدم ملاك هذه الأراضي أو ورثتهم الذين يحوزون سندات ملكية مشهرة باعتراضات أو طلبات تسوية خلال هذا الأجل يعمل المحافظ العقاري على اتخاذ كل إجراءات التسوية حتى يتم ترقيمها نهائيا باسم ملاكها الأصليين[4]، أما بعد مرور مدة الترقيم المؤقت المقدرة بسنتين فيتم قيدها نهائيا باسم الدولة ويعد الدفتر العقاري ويسلم إلى إدارة أملاك الدولة، أما إذا كان طالب التسوية أو المعترض لا يحوز على سند مشهر ففي هذه الحالة يوجه الاعتراض أو طلب التسوية إلى المدير الولائي للحفظ العقاري ونميز هنا بين ثلاث حالات:

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 9056 المؤرخة في: 07 أكتوبر 2008، **المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.**

[2] المادة رقم: 40، من المرسوم التنفيذي رقم: 08-202 المؤرخ في: 07 يوليو 2008 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المؤرخ في: 27 يوليو 1993، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم: 91-11 المؤرخ في: 27 أبريل 1991، الذي **يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية**، جريدة رسمية عدد: 12 الصادرة في: 13 يوليو 2008.

[3] الأمر رقم: 75-74، **المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**، السالف ذكره.

[4] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 02421، المؤرخة في: 03 ماي 2003، **عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب " المجهول"- حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة.**

-إذا كان العارض يحوز على سند غير كاف، فانه يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر في حالة ما كان السند المقدم يبين أن للعارض حيازة تفوق خمسة عشرة سنة يوم التحقيق الذي تجريه إدارة أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي.

-إذا لم يتمكن العارض من تحديد مدة حيازته فإنه يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة تعادل أجل سنتين ولا تقل عن أربعة أشهر.

-إذا كان العارض لا يحوز على أي سند عقاري، وبعد التحريات التي تقوم بها إدارة أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي، فإن اعتراض المعني يعتبر مؤسس ويستفيد من ترقيم مؤقت باقي أجل السنتين ولا تكون مدة الترقيم أقل من أربعة أشهر[1].

تنفيذا لأحكام التعليمة رقم: 16 الصادرة بتاريخ: 24 ماي 1998 التي نصت على ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول ترقيم مؤقت لمدة سنتين ثم يتم ترقيمها نهائيا باسم الدولة في حالة عدم وجود أي اعتراض[2]، دفعت بالمحافظين العقاريين إلى عدم الاستجابة إلى إجراءات التسوية المقدمة بعد انتهاء أجل الترقيم المؤقت، غير أن المديرية العامة للأملاك الوطنية حثت المحافظين العقاريين على الاستجابة إلى طلبات التسوية بالنسبة للملاك الحائزين على سندات مشهرة بالنسبة للأملاك التي كانت مسجلة في حساب المجهول وتم ترقيمها نهائيا باسم الدولة مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية[3]، أما بالنسبة للملاك الغير حائزين على سندات مشهرة فلا يمكن تسوية وضعيتهم بعد انقضاء فترة الترقيم المؤقت[4].

يجدر الذكر أن حساب المجهول ليس له أي أساس قانوني فهو غير وارد في جميع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالسجل العقاري أو مسح الأراضي، حيث تم استحداثه طبقا لأحكام التعليمة الوزارية رقم: 16 السابقة الذكر، كما نعيب على المديرية

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 0041618، المؤرخة في: 04 سبتمبر 2004، **عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب " المجهول"- حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.**

[2] وزارة المالية، التعليمة رقم: 16، الصادرة في 24 ماي 1998، **المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.**

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 09642، المؤرخة في: 22 أكتوبر 2008، **تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول- تذكير-.**

[4] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 07049، المؤرخة في: 10 جويلية 2013، **حساب المجهول- كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل السنتين في غياب السند.**

العامة للأملاك الوطنية حثها للمحافظين العقاريين لتسوية حساب المجهول بعد مرور سنتين أين تم ترقيم العقارات المطالب به نهائيا باسم الدولة وذلك مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح العام للأراضي بالمحافظة العقارية لتنافي ذلك مع أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، التي تنص على عدم قبول أي اعتراض حول عملية الترقيم النهائي أمام الإدارة وتوجيه المعترضين إلى الجهات القضائية المختصة[1]، كما أن المديرية العامة للأملاك الوطنية بالنسبة للعقارات المرقمة نهائيا باسم خواص والتي تبين فيما بعد وجود حقوق للدولة بهذه الملكيات حثت على عدم القيام بالتسوية الإدارية بل طلبت من مدراء أملاك الدولة اللجوء إلى القضاء من أجل المطالبة بإلغاء الترقيم النهائي[2]، وهو ما يثير أكثر من تساؤل حول أسباب الحث على تسوية اعتراضات الخواص المتعلقة بالترقيم النهائي إداريا وعدم قبول اعتراضات الدولة إلا أمام الجهات القضائية؟

بصدور قانون المالية لسنة 2015 تم تعديل الأمر رقم: 74-75 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وذلك باستحداث المادة رقم: 23 مكرر والتي نصت على أحكام جديدة تتمثل في تسجيل كل العقارات والأراضي التي لم يطالب بها أصحابها أثناء أشغال عمليات المسح العام للأراضي أو لم تتمكن فرقة المسح من تحديد مالكها أو حائزها في حساب خاص مستحدث يطلق عليه " **حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي**"، حيث يتم ترقيم هذه الأراضي مؤقتا باسم الدولة لمدة خمسة عشرة سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية[3]، فالمشرع من خلال المادة رقم: 23 مكرر من الأمر 74-75 المذكور أعلاه، تم إلغاء ما كان يعرف بحساب المجهول واستحدث حساب جديد بأحكام جديدة، حيث يمكن لكل صاحب سند مشهر أن يقدم اعتراضه أمام المحافظ العقاري خلال الأجل المذكور.

---

[1] المادة رقم: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، **المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم**، جريدة رسمية عدد: 30، الصادرة في: 13 أبريل 1976.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 00498، المؤرخة في: 16 جانفي 2013، **الترقيم العقاري- اعتراض مصالح أملاك الدولة على الترقيم العقاري المنفذ لفائدة خواص بعد أجل سنتين.**

[3] المادة رقم: 67 من القانون رقم: 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، **المتضمن قانون المالية لسنة 2015**، جريدة رسمية عدد: 78 صادرة بتاريخ: 31 ديسمبر 2015.

بعد القيام بالتحريات اللازمة يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار المطالب به بعد دراسة الطلب من قبل اللجنة المكونة لهذا الغرض، غير أنه بعد تعديل المادة رقم: 23 مكرر المذكورة ضمن أحكام قانون المالية لسنة 2018، أصبح البث في الطلبات والاعتراضات من صلاحيات المحافظ العقاري لوحده بعد أن تقوم إدارتي أملاك الدولة ومسح الأراضي بالتحقيقات اللازمة[1]، ويشترط لإتمام الترقيم النهائي باسم المعترض غياب دعاوى قضائية قائمة[2].

أما بالنسبة لأصحاب الأملاك بموجب سندات غير مشهرة أو حيازة، فلهم اجل سنتين ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية لتقديم اعتراضاتهم أو المطالبة بالتسوية، أين يرقم العقار مؤقتا باسم المعترض لمدة سنتين ابتداء من تاريخ إيداع الطلب إذا كانت نتائج التحقيقات ايجابية، أما في حالة ما كانت التحقيقات سلبية فيرقم العقار نهائيا باسم الدولة[3].

بعد مرور خمسة عشرة سنة وفي حالة عدم تلقي المحافظ العقاري لأي اعتراضات ترقم جميع الأراضي الممسوحة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العام للأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة، وتكون الدولة قد كونت أملاكا جديدة وفي الغالب هي أراضي فلاحية طبقا لأحكام القانون رقم: 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، كما عملت المديرية العامة للأملاك الوطنية على تسوية حساب المجهول الذي يخص العقارات الممسوحة والمودعة قبل تاريخ 30 ديسمبر 2014، حيث أمرت المصالح الثلاث

---

[1] المادة رقم: 23 مكرر من الأمر رقم: 74-75، **المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**، المعدلة بموجب المادة رقم: 89 من القانون رقم: 17-11 المؤرخ في: 27 ديسمبر 2017، **المتضمن قانون المالية لسنة 2018**، جريدة رسمية عدد: 76 بتاريخ: 28 ديسمبر 2018.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 04060، المؤرخة في: 05 أفريل 2018، **التسوية الإدارية للعقارات في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"- المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.**

[3] المادة رقم: 23 مكرر من الأمر رقم: 74-75، **المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

التابعة لها الحفظ العقاري، مسح الأراضي وأملاك الدولة من اجل التنسيق فيما بينها والتكفل النهائي بكل هذه الملفات قبل تاريخ: 31 ديسمبر 2017[1].

الفرع الثاني: كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني

قصد إنجاز المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات العمومية ذات الطابع التكنولوجي أو التقني للمهام المسندة لها قانونا تطبيقا لأحكام القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، تضع الدولة تحت تصرفها أراضي فلاحية تابعة للأملاكها الخاصة عن طريق التخصيص، لذلك سنتطرق من خلال العنصر الأول من هذا الفرع إلى تقديم طلب التخصيص، ثم نتطرق بالعنصر الثاني منه إلى إصدار قرار التخصيص، ونخلص بالعنصر الثالث منه إلى التطرق إلى إعداد عقد التخصيص.

أولا- تقديم طلب التخصيص: سواء كانت المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات العمومية ذات الطابع التكنولوجي أو التقني فإنها تقدم طلبا مرفقا بملف إداري للحصول على قطعة أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة أمام الوزير المكلف بالمالية ولا يتم ذلك إلا بعد أخذ رأي وزير الفلاحة والتنمية الريفية.

1-استشارة وزير الفلاحة والتنمية الريفية: قبل أن تقدم المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات العمومية ذات الطابع التكنولوجي أو التقني طلب التخصيص أمام الوزير المكلف بالمالية وجب أن تأخذ رأي الوزير المكلف بالفلاحة، بصفته المسؤول الأول على القطاع[2].

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 05543، المؤرخة في: 23 ماي 2017، **تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 على أساس محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين- طلبات التسوية المدعمة بعقود الملكية .**

[2] المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي 11-06، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية**، السالف ذكره.

2- الملف المرفق بالطلب: ترفق المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات العمومية ذات الطابع التكنولوجي أو التقني مع طلب التخصيص ملف إداري يتكون على الخصوص من:

أ- وجهة الأرض الفلاحية موضوع الطلب: يجب على المؤسسات المعنية أن تحدد بدقة الوجهة التي سوف تستغل فيها الأرض الفلاحية المراد الحصول عليها، وذلك حتى يتمكن وزير الفلاحة والتنمية الريفية من إبداء رأيه في هذا الطلب، كما يفصل الوزير المكلف بالمالية في طلب الحصول على تخصيص الأرض الفلاحية بناء على ذلك.

ب- طبيعة الأرض الفلاحية وقوامها: يجب على المؤسسات العمومية التي تسعى للحصول عل تخصيص أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة أن تحدد بدقة طبيعة الأرض الفلاحية المراد الحصول عليها مع تحديد المساحة المطلوبة والتي تكون كافية للوجهة المحددة لها، كما يتم تحديد الموقع بكل دقة، الولاية، الدائرة والبلدية، المكان المسمى وإذا كانت منطقة خاضعة لعملية المسح فيجب أن يتم ذكر مراجع المسح الخاصة بهذه الأرض، كذكر رقم مجموعة الملكية ورقم القسمة المسحية، مع التأكيد على ذكر الأملاك السطحية في حالة وجودها.

ت- المخطط: يجب على المؤسسات العمومية المعنية أن ترفق مع طلب التخصيص مخطط مسحي للأرض المعنية إذا كانت واقعة بمنطقة ممسوحة أو وثيقة قياس في الحالة التي لا يعني فيها طلب التخصيص مجمل القطعة الأرضية أو مخطط تحديد في حالة ما إذا كانت الأرض الفلاحية المعنية واقعة بمنطقة غير ممسوحة، علما أن المخطط يتم إعداده من قبل مصالح مسح الأراضي على مستوى الولاية أو من قبل مهندس خبير عقاري معتمد أمام هيئة المهندسين الخبراء العقاريين.

هذا الملف يتم إيداعه أمام مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية، أين يدرس الملف ويرفق معه تقرير مفصل ممضى من قبل مدير أملاك الدولة والذي يرفق معه تقرير

تقييمي حديث لا تتجاوز مدته ستة (06) أشهر في حالة ما كان الترخيص بمقابل قبل أن يتم تحويله إلى الوزير المكلف بالمالية[1].

ثانيا- إصدار قرار التخصيص: يصدر قرار تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المؤسسات العمومية الإدارية أو العلمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع التكنولوجي أو التقني الوزير المكلف بالمالية بعد اقتراح من مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية[2]، على اعتبار أن المؤسسات العمومية المستفيدة من قرارات التخصيص هي مؤسسات عمومية تابعة للدولة وذات اختصاص وطني[3].

يحدد قرار التخصيص فيما إذا كان هذا التخصيص نهائيا أو مؤقتا، كما يحدد بدقة بقرار التخصيص المصلحة المستفيدة من قرار التخصيص ووجهة الأرض الفلاحية المخصصة لها[4]، وتبعا للمؤسسة العمومية المستفيدة من التخصيص وفيما إذا كانت تتمتع بالاستقلال المالي أو تتمتع بميزانية ملحقة ففي هذه الحالة يكون التخصيص بمقابل[5]، أما إذا كانت المؤسسة العمومية لا تتمتع بالاستقلال المالي فان التخصيص يكون مجانا.

ثالثا- إعداد عقد التخصيص: بعد إصدار الوزير المكلف بالمالية لقرار تخصيص أرض فلاحية لفائدة مؤسسة عمومية سواء كانت ذات طابع إداري أو علمي أو مؤسسة عمومية ذات طابع تكنولوجي أو تقني فإنه يتم تحويل نسخة من هذا القرار إلى مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية المختصة إقليميا، أين يقوم مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية بإعداد عقد تخصيص بناء على قرار الوزير المكلف بالمالية[6]، يحدد من خلاله بدقة

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، الملحق رقم: 01 المرفق بالمذكرة رقم: 03439، الصادرة في: 22 أوت 1998، **العمليات التقليدية لأملاك الدولة – الترخيص المسبق**.

[2] فيصل الوافي، **النظام القانوني لأراض الفلاحية في ظل التشريع الجزائري**، رسالة دكتوراه قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015-2016، ص: 100.

[3] المادة رقم: 83 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، **المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، السالف ذكره**.

[4] المادة رقم: 84 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، **السالف ذكره**

[5] المادة رقم: 86 من القانون رقم: 90-30، **المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[6] المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي 11-06، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية**، السالف ذكره.

المؤسسة العمومية المستفيدة من التخصيص، الأرض الفلاحية الممنوحة وذلك من خلال تحديد موقعها، مساحتها، مشتملاتها والأملاك السطحية، كما يتم تحديد مدة التخصيص إذا كان مؤقتا بالإضافة إلى مقابل التخصيص إذا كان التخصيص الممنوح بمقابل، يجدر الذكر أن عقد التخصيص يخضع لعملية التسجيل ولكنه لا يخضع إلى عملية الإشهار العقاري.

أما فيما يخص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمحازة من قبل المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات العمومية ذات الطابع التكنولوجي أو التقني دون أن يكون ذلك تبعا لعقد تخصيص مسبق، فالمشرع منح هذه الأخيرة مهلة ستة (06) أشهر حتى تقدم طلبا أمام الوزير المكلف بالمالية للحصول على قرار تخصيص من أجل تسوية وضعيتها[1]، غير أن المشرع لم يقرن ذلك بجزاء، أو بالأحرى فيما تتمثل الآثار المترتبة عن عدم تقديم طلب التخصيص من قبل هذه المؤسسات قبل الأجل المحدد؟ وفيما تتمثل الإجراءات الردعية المتبعة لذلك؟.

الفرع الثالث: أحكام قرار تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

تمنح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات العمومية ذات الطابع التكنولوجي أو التقني عن طريق قرار تخصيص، لذلك سنتعرض بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى مفهوم التخصيص ثم ننتقل بالعنصر الثاني منه إلى التعرض إلى أنواع التخصيص، لننتقل بعد ذلك بالعنصر الثالث من هذا الفرع إلى تمييز قرار التخصيص عن عقد الامتياز أما العنصر الرابع فسنتطرق من خلاله إلى آثار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق التخصيص لنخلص بالعنصر الخامس والأخير من هذا الفرع إلى التعرض إلى انتهاء التخصيص.

[1] المادة رقم: 08 من المرسوم التنفيذي 11-06، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية**، السالف ذكره.

أولا- مفهوم التخصيص: قصد ضبط مفهوم التخصيص سنتطرق إلى تعريف التخصيص ثم ننتقل إلى خصائص قرار التخصيص.

1- تعريف التخصيص(l'affectation): يعرف البعض التخصيص على أنه: " **قرار بوضع عقار أو منقول تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهمتها، فيبين هذا القرار المصلحة أو المصالح والهيئات التي تتحصل على المال وأوجه استعمالها** "[1]، كما عرفه المشرع الجزائري بقوله: " **يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص معنوي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.**

ويمكن أن تكون الأملاك التي تحوزها الدولة أو الجماعات العمومية الأخرى، بغية الانتفاع بها محل تخصيص وفق الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع مراعاة حقوق الغير.

ولا يمكن أبد أن يشمل هذا التخصيص العقارات التي تسيرها الدولة لحساب الغير في إطار الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية أو في طريق التصفية..."[2]، كما عرفت مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 03439 التخصيص بأنه: " **العملية الإدارية المتمثلة في وضع ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة تحت تصرف هيئة أو مؤسسة عمومية للدولة** "[3]، من خلال التعاريف السابقة يمكن أن نقدم تعريفا للتخصيص كما يلي: «التخصيص هو قرار إداري يصدره الوزير المختص أو الوالي على حسب المؤسسة المستفيدة، يتضمن وضع ملك تابع للدولة تحت تصرف مؤسسة عمومية قصد ممارسة مهامها خدمة للصالح العام دون أن يكون لها هدف ربحي، ويكون التخصيص

---

[1] عائشة زمورة، **النظام القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2003، ص:131.

[2] المادة رقم: 82 من القانون رقم: 90-30، **المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 03439، الصادرة في: 22 أوت 1998، **العمليات التقليدية لأملاك الدولة – الترخيص المسبق.**

نهائيا أو مؤقتا ومقابل دفع قيمة تجارية أو إيجارية تحدد من قبل إدارة أملاك الدولة حسب نوع الاستغلال فيما إذا كان نهائيا أم مؤقتا».

أما تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فيمكن تعريفه كما يلي: «تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هو قرار إداري يصدره الوزير المكلف بالمالية، بعد أخذ الرأي المسبق لوزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، يتضمن وضع أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة تحت تصرف مؤسسة عمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي أو مؤسسة عمومية ذات الطابع التكنولوجي أو التقني قصد ممارسة مهامها خدمة للصالح العام، أين يمنح بصفة نهائية أو مؤقتة ويكون بصفة مجانية أو بمقابل مادي ويكون ذلك على حسب الهيئة أو المؤسسة العمومية المستفيدة منه».

2- خصائص قرار التخصيص: يمتاز قرار تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بعدة خصائص يمكن إيجازها فيما يلي:

أ- قرار تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة قرار مركزي صادر عن وزير المالية.

ب- قرار تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هدفه خدمة عامة حددها المشرع وهي تطوير المادة النباتية و/أو الحيوانية، البحث والتكوين و/أو الإرشاد[1].

ت- قرار تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوح للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي أو المؤسسات العمومية ذات الطابع التكنولوجي أو التقني يكون إما مجانا أو بمقابل مادي، وذلك على حسب القانون الأساسي لهذه المؤسسات فيما إذا كانت تتمتع بالاستقلال المالي من عدمه.

ث- قرار تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة قد يكون مؤقتا وقد يكون نهائيا ويحدد ذلك بحسب الغرض الذي تحدده المؤسسة العمومية في طلبها.

[1] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 11-06، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية**، السالف ذكره.

ثانيا- أنواع قرارت التخصيص: هناك عدة أنواع لقرارات التخصيص لذلك سنتطرق إلى قرار التخصيص المؤقت وقرار التخصيص النهائي، ثم نتطرق إلى قرار التخصيص المجاني وقرار التخصيص بمقابل وأخير قرار التخصيص الداخلي وقرار التخصيص الخارجي.

1- **قرار التخصيص المؤقت وقرار التخصيص النهائي:** يكون قرار التخصيص مؤقتا إذا كان محددا بقرار وضعه تحت التصرف بأجل محدد، على أن لا تتجاوز هذه المدة الخمس (05) سنوات، أما قرار التخصيص النهائي فيكون دائما غير محدد المدة[1]، حيث يتم تحديد ذلك بناء على وجهة العقار التي يحددها المستفيد بطلبه.

2- قرار التخصيص المجاني وقرار التخصيص بمقابل: ويكون قرار التخصيص مجانيا إذا كانت المصلحة المستفيدة منه من المؤسسات العمومية الغير مستقلة ماليا، أما قرار التخصيص بمقابل فيكون لما تكون المؤسسة العمومية المستفيدة تتميز بالاستقلال المالي أو مصلحة عمومية تتمتع بميزانية ملحقة[2]، كما أن المقابل يختلف فيما إذا كان قرار التخصيص نهائيا أو مؤقتا، فإذا كان قرار التخصيص نهائيا فإن قيمة التخصيص تحسب على أساس القيمة التجارية أما إذا كان قرار التخصيص مؤقتا فإن مقابل التخصيص يحسب على أساس القيمة الإيجارية وفي كلتا الحالتين تحدد هذه القيمة من قبل مصالح أملاك الدولة.

3- قرار التخصيص الداخلي وقرار التخصيص الخارجي: يكون قرار التخصيص داخليا عندما تضع الدولة أو شخص عمومي عقارا ملكا لها تحت تصرف إحدى مصالحها التابعة لها، أما قرار التخصيص الخارجي فيكون عندما تضع الدولة أو شخص عمومي عقارا ملكا لها تحت تصرف شخص عمومي آخر أو إحدى المصالح التابعة له[3].

---

[1] عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص: 194.

[2] المادة رقم: 86 من القانون رقم: 90-30، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم**، السالف ذكره

[3] المادة رقم: 80 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، **المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة**، السالف ذكره.

ثالثا- تمييز قرار التخصيص عن عقد منح الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة: على الرغم من أنهما يقعان على أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا أنهما يختلفان في كثير من الضوابط:

1- من حيث قرار إنشائهما: التخصيص يتم بقرار صادر عن وزير المالية إذا كان المستفيد منه مؤسسة وطنية، دوائر وزارية، مؤسسات عمومية أوهيئات تابعة للدولة ذات اختصاص وطني أو إقليمي، ويتم بقرار صادر عن الوالي إذا كان المستفيد منه مصالح لامركزية أو مؤسسات عمومية وهيئات ذات اختصاص محلي[1]، أما قرار منح الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فيكون إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز أو عن طريق المنح الجديد بموجب قرار صادر عن الوالي أو بترخيص منه.

2- من حيث العقود المكرسة لهما: كلاهما تحررهما إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية، غير أن عقد التخصيص يخضع لعملية التسجيل ولا يخضع للإشهار العقاري بالمحافظة العقارية بل يتم نشره فقط[2]، أما عقد الامتياز فيخضع لقاعدتي التسجيل والإشهار العقاري.

3- من حيث مدة الاستغلال: عقد الامتياز محدد المدة بأربعين (40) سنة قابلة للتجديد، بينما قرار التخصيص يكون مؤقتا لمدة لا تتجاوز الخمس (05) سنوات، أو يكون نهائي لمدة غير محددة، غير أنه بالنسبة لتخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات العمومية ذات الطابع التكنولوجي أو التقني فقد يكون التخصيص إما نهائيا أو مؤقتا[3].

4- من حيث مقابل الاستغلال: مقابل منح الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هو دفع الإتاوة السنوية التي تحدد عن طريق قوانين المالية، أما قرار تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فيكون إما مجانيا أو بمقابل مادي، تحدده إدارة أملاك الدولة على حسب التخصيص فيما إذا كان نهائيا أو مؤقتا، فإذا

---

[1] المادة رقم: 83 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، **المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 89 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 85 من القانون رقم: 90-30، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

كان التخصيص مؤقتا يكون المقابل قيمة إيجارية أما إذا كان التخصيص نهائي فيكون المقابل قيمة تجارية.

5- من حيث المستفيدين: الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كأصل عام يمنح للأشخاص الطبيعيين غير أنه يمكن أن يتم منحه للمؤسسات العمومية الصناعية والمؤسسات العمومية الاقتصادية، أما قرار التخصيص فلا يمنح للأشخاص الطبيعيين بل يمنح فقط للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات ذات الطابع التكنولوجي أو التقني[1].

6- إيداع الطلب: يتم إيداع طلب التخصيص أمام الوزير المكلف بالمالية[2]، ويتم أمام مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية بالنسبة لطلب منح حق الامتياز.

رابعا- أثار منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق التخصيص: بمجرد إبرام عقد التخصيص من قبل مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية ينشأ عن هذا الأخير التزامات متبادلة بين السلطة المانحة للتخصيص والمؤسسة أو الهيئة المستفيدة منه.

1- التزامات الدولة مانحة التخصيص: تقع على الدولة عدة التزامات نذكر منها:

أ- تلتزم مصالح أملاك الدولة بتسليم الأرض الفلاحية المخصصة للمؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات العمومية ذات الطابع التكنولوجي أو التقني المستفيدة بمجرد إبرام عقد التخصيص[3].

ب- تلتزم مصالح أملاك الدولة بعدم التعرض المادي أو القانوني للمؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات العمومية ذات الطابع التكنولوجي أو التقني المستفيدة من التخصيص.

---

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

[2] المادة رقم: 03 من المرسوم التنفيذي 11-06، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 3/84 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، **المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة**، السالف ذكره.

ت- تلتزم مصالح أملاك الدولة رفقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية القيام بجميع أشكال الرقابة للتأكد من استغلال الأراضي الفلاحية المخصصة والتأكد من عدم تغيير وجهتها الفلاحية[1].

ث- تلتزم مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية بإعداد عقد التخصيص بعد إصدار قرار التخصيص من الجهات المختصة.

2- التزامات المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات العمومية ذات الطابع التكنولوجي أو التقني:

أ- تلتزم الهيئة المستفيدة من التخصيص باستلام الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية التابعة لها في حالة وجودها ويثبت ذلك بمحضر يمضى من الطرفين[2].

ب- تلتزم الهيئة المستفيدة من التخصيص بالمحافظة على الأرض الفلاحية المخصصة وردها إلى الدولة في حالة انتهاء التخصيص، ويكون ذلك وفقا لمحضر يمضى من الطرفين[3].

ت- تلتزم الهيئة المستفيدة من التخصيص بتنفيذ الأهداف المسطرة والتي منح التخصيص من أجل تحقيقها كتطوير المادة النباتية و/أو الحيوانية، البحث والتكوين و/أو الإرشاد.

ث- تلتزم الهيئة المستفيدة من التخصيص بعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض والأملاك السطحية المخصصة[4].

ج- تلتزم الهيئة المستفيدة من التخصيص بصيانة الأرض الفلاحية المخصصة وإثمارها والمحافظة عليها.

---

[1] المادة رقم: 10 من المرسوم التنفيذي 11-06، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 3/84 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، **المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 88 من القانون رقم: 90-30، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[4] المادة رقم: 09 من المرسوم التنفيذي 11-06، السالف ذكره.

خامسا- انتهاء التخصيص: يمكن أن ينتهي تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات ذات الطابع التكنولوجي أو التقني بعدة طرق منها:

1- ينتهي تخصيص الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عندما يصبح تخصيصها لفائدة المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات ذات الطابع التكنولوجي أو التقني غير مفيد مطلقا لها[1].

2- ينتهي تخصيص الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بعدم المحافظة على الأراضي المخصصة و/أو الأملاك السطحية التابعة لها.

3- ينتهي تخصيص الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بتغيير وجهتها الفلاحية، وذلك بعد توجيه إعذارين للمؤسسة العمومية المستفيدة وعدم امتثالها لقواعد استغلال الأراضي الفلاحية.

4- ينتهي تخصيص الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بعد ثبوت عدم استعمالها للأرض المخصصة لمدة طويلة تصل إلى ثلاث (03) سنوات[2].

المشرع الجزائري ربط منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى الهيئات والمؤسسات العمومية بإنجاز مهمة تطوير المادة النباتية والحيوانية، بالإضافة إلى إنتاج الشتائل والفحول، وكذلك مهمات البحث والتكوين والإرشاد الفلاحي، غير أن عملية البحث يجب أن تتم بتنسيق العمل بين معاهد البحث والتنمية الريفية التي غالبا ما تقوم بدراسات وأبحاث بشكل منفصل عن حاجيات وأهداف المستثمرين الفلاحيين ودون النظر إلى احتياجاتهم وخصوصية المناطق التي يمارسون فيها نشاطهم، لذلك وجب فتح قنوات الاتصال المباشر بين معاهد البحث والإرشاد الفلاحي مع المستثمرين الفلاحيين حتى يقوم كل طرف بالدور المنوط به، كما أن استعمال الآلات والطرق الحديثة في النشاط الفلاحي

[1] المادة رقم: 83 من القانون رقم: 90-30، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 87 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، **المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة**، السالف ذكره.

يجب أن يتلاءم مع النشاط القائم بالمنطقة وظروف المنتجين ولا يجب أن يؤثر على البيئة والمحيط[1].

المطلب الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية

تستغل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من قبل المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية وذلك حتى تتمكن من إنجاز المهمة المكلفة بها ولاسيما من أجل القيام بتطوير المادة النباتية و/أو الحيوانية والبحث العلمي والتكوين المستمر والإرشاد، أين سنتطرق بالفرع الأول من هذا المطلب إلى شروط وكيفيات استغلال لأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من قبل المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية، لننتقل بالفرع الثاني منه إلى دراسة كيفيات استغلال هذا النوع من الأراضي من قبل المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية.

الفرع الأول: شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من قبل المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية

تمنح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستغلال عن طريق الامتياز للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية مقابل دفع إتاوة سنوية، لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري ثم ننتقل بالعنصر الثاني منه إلى شروط تتعلق بالمستفيد.

أولا- شروط تتعلق بالوعاء العقاري: يتمثل الوعاء العقاري الذي يوضع تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية في

[1] Ouardia Anseur**, Usages et besoins en information des agriculteurs en Algérie**, thèse de doctorat en sciences de l'information et de la communication, Université lumière LYON2, présentée et soutenue publiquement le 19 octobre 2009, p : 176,177. Disponible sur internet http://theses.univ-lyon2.fr/documents/getpart.php ? id=1256&action=PDF, (le:31/10/2018 à 22:58)

الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها والموضوعة في خدمتها من أجل أداء المهمة الموكلة لها، التي لم يسبق أن تم استغلالها من قبل المستثمرات الفلاحية ولم تكن موضوع تخصيص سابق، حيث تم استثناء الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية من مجال تطبيق القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم وترك تنظيم ذلك لنصوص قانونية خاصة[1].

فالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية الممنوحة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية من أجل القيام بالمهام الموكلة لها قانونا هي تلك الأراضي العائدة للدولة بشتى الطرق القانونية المتعارف عليها سواء تبعا للتصرفات الخاضعة للقانون الخاص أو القانون العام أو حتى الأملاك التقليدية للدولة، لكنه يشترط فيها أنها لم تكن موضوع استغلال من قبل المستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم: 87-19، وبالتبعية لم يتم استغلالها طبقا لأحكام القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على اعتبار أن أحكامه تطبق فقط على الأراضي التي كانت خاضعة للقانون رقم: 87-19[2]، كما لم يتم منحها على سبيل التخصيص للمؤسسات ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات العمومية ذات الطابع التكنولوجي أو التقني.

ثانيا- شروط تتعلق بالمستفيد: تضع الدولة تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية أراضي فلاحية وأملاك سطحية لاستغلالها بغرض تحقيق الأهداف المرجوة نظرا للمهام الموكلة لها، لذلك سنتعرض إلى تقديم مفهوم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، ثم نقدم مفهوما للمؤسسة العمومية الاقتصادية وأخيرا نتعرض إلى دراسة أوجه الشبه والاختلاف بين المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسة العمومية الاقتصادية.

---

[1] المادة رقم: 04 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 02 من القانون رقم: 10-03 المحدد **لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

1- مفهوم المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري: عرف المشرع الجزائري المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري بموجب أحكام القانون رقم: 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية بقوله: " **عندما تتمكن هيئة عمومية من تمويل أعبائها الاستغلالية جزئيا أو كليا عن طريق عائد بيع إنتاج ينجز طبقا لتعريفة معدة مسبقا ولدفتر الشروط العامة الذي يحدد الأعباء والتقيدات التي تعود على عاتق الهيئة والحقوق والصلاحيات المرتبطة بها وكذا عند الاقتضاء حقوق وواجبات المستعملين، فإنها تأخذ تسمية «هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري»** "[1]، فالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري نجدها في معظم دول العالم وذلك نتيجة لاحتياجات الدول للقيام بأنشطة صناعية وتجارية لم تتمكن من إنجازها أو القيام بها المؤسسات الخاصة بسبب قلة رؤوس أموالها أو قلة مردودية هذه المشاريع.

كما نصت المادة رقم: 45 من نفس القانون على: " **تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري، ويكون لها في حياتها ذمة متميزة وموازنة خاصة طبقا للأحكام القانونية والتنظيمية المطبقة في هذا الشأن**"، فمن خلال هذه المادة يتضح أن المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري تخضع لنظام قانوني ثنائي مزدوج أو مختلط، فهي تاجر من خلال علاقاتها مع الغير فتحكمها قواعد القانون التجاري، إلا أنها تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، فعلى الرغم من خضوعها للقانون التجاري إلا أن المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري لها القدرة على إبرام عقود إدارية وصفقات عمومية[2]، على اعتبار أنه يمكنها أن تسير مرفقا عاما في إطار المهام الموكلة لها، وذلك راجع لخاصية الطابع العمومي الذي تمتاز به عن غيرها من المؤسسات.

---

[1] المادة رقم: 44 من القانون رقم: 88-01، المؤرخ في: 12 يناير 1988، **المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية عدد: 02، الصادرة في: 13 يناير 1988.**

[2] أيت وارث حمزة، **إشكالية الاختصاص القضائي في منازعات صفقات المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري**، الجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد: 08، عدد: 02، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص: 303.

من بين المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري المستفيدة من أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة نجد الديوان الوطني المهني المشترك للخضر واللحوم، الذي تم إنشاؤه سنة 2009 تطبيقا لأحكام المادة رقم: 61 من القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، والذي يخضع للقانون العام في علاقته مع الدولة ويخضع للقانون التجاري في علاقته مع الغير[1]، كما نجد الديوان الجزائري المهني للحبوب والذي تم إنشاؤه سنة 1962 بموجب الأمر المؤرخ في 12 يوليو 1962، والذي يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[2]، والذي خضع للقانون العام عند تعامله مع الدولة ويخضع للقانون التجاري عند تعامله مع الغير، كما هو عليه الحال بالنسبة للمزارع النموذجية والتي كانت تستغل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق التخصيص على إعتبار أن المشرع إعتبرها جزء لا يتجزء من المنظومة الوطنية للتكوين والارشاد[3]، وبعد أن حولت قانونها الأساسي إلى شركات ذات أسهم أو شركات ذات مسؤولية محدودة أصبحت مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري[4].

2- **مفهوم المؤسسة العمومية الاقتصادية:** قصد الانتقال من نظام اقتصادي موجه إلى اقتصاد السوق الحرة كان لابد من منح المؤسسات العمومية الاقتصادية استقلالية شاملة وذلك سواء في التسيير أو الإدارة وذلك بجعلها خاضعة للقواعد التجارية، وما كان على الدولة إلا الانسحاب من المجال الاقتصادي عموما والتخلي عن ملكية وسائل الإنتاج، ولقد عرف المشرع الجزائري المؤسسة العمومية الاقتصادية بقوله: "**المؤسسات العمومية الاقتصادية هي مؤسسات اشتراكية تكتسي الأشكال القانونية التي ينص عليها هذا القانون**

---

[1] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-309، المؤرخ في: 23 سبتمبر 2009، **المتضمن إنشاء الديوان الوطني المهني المشترك للخضر واللحوم**، جريدة رسمية عدد: 55، الصادرة في: 27 سبتمبر 2009.

[2] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-94 المؤرخ في: 23 مارس 1997، **المحدد للقانون الأساسي للديوان الجزائري المهني للحبوب**، جريدة رسمية عدد: 20، الصادرة في: 06 أبريل 1997.

[3] المادة رقم: 06 من القانون الأساسي النموذجي لمزرعة الدولة المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 82-52، المؤرخ في 16 يناير 1982، **المتضمن إنشاء مزارع الدولة وتحديد قانونها الأساسي النموذجي**، جريدة رسمية عدد: 03، الصادرة في: 19 يناير 1982.

[4] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 02857 المؤرخة في: 19 مارس 2012، **استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات المؤسسات العمومية.**

والقوانين الخاصة التي تسري على الاعلام وعلى نمط تقويم الثروات الوطنية ولاسيما تلك المتعلقة بالمحروقات"[1]، من خلال هذا التعريف نجد المشرع قدم مفهوما جديدا للمؤسسة العمومية الاقتصادية مناقضا تماما لما كانت تعرف به في ظل النظام الاشتراكي على الرغم من صدور القانون رقم: 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية في ظل دستور سنة 1976.

كما نص المشرع بالمادة رقم: 03 من نفس القانون على أن المؤسسة العمومية هي الوسيلة المفضلة لإنتاج المواد والخدمات وتراكم رأس المال، فالمشرع من خلال هذه المادة اعتمد في تعريفه للمؤسسة العمومية الاقتصادية على معيارين، المعيار العضوي والمتمثل أساسا في تقرير مبدأ الفصل بين المؤسسة العمومية الاقتصادية والدولة، أما من خلال المعيار المادي فقد حصر نشاط المؤسسة في الغرض من إنشائها حيث حدد مهامها في الإنتاج، الخدمات وتراكم رأس المال، كما أن المشرع من خلال هذا التعريف استبدل الغاية من إنشاء المؤسسة العمومية الاقتصادية المتمثلة أساس في الحفاظ على السلم الاجتماعي في ظل النظام الاشتراكي بالمؤسسة العمومية التاجرة لتي تسعى إلى تحقيق الربح وتراكم رأس المال بغية المساهمة في تنويع مداخيل الدولة[2].

كما تتمتع المؤسسة العمومية الاقتصادية بالشخصية المعنوية وتخضع لأحكام القانون التجاري، حيث تتشكل إما في شكل شركة مساهمة أو شركة ذات مسؤولية محدودة، لكنها في واقع الأمر تختلف في تكوينها عن الشركات في القانون التجاري على اعتبار أن جميع الأسهم في حالة شركة المساهمة والحصص في الشركة ذات المسؤولية المحدودة مملوكة سواء للدولة و/أو الجماعات المحلية مما يؤدي إلى سقوط أهم ركن تقوم عليه الشركات التجارية وهو ركن تعدد الشركاء.

كما تم تعريف المؤسسة العمومية الاقتصادية بعد ذلك من خلال الأمر رقم: 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية بقوله: "**المؤسسات العمومية**

[1] المادة رقم: 02 من القانون رقم: 88-01، المتضمن **القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية**، السالف ذكره.

[2] الجيلالي عجة، **قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية – من اشتراكية التسيير إلى** الخوصصة، دار الخلدونية، الجزائر، ص ص : 180 181.

الاقتصادية شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص عمومي أخر خاضع للقانون العام أغلبية رأسمالها الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام "[1]، من خلال هذا التعريف نستشف تخلص المشرع من بقايا النظام الاشتراكي حيث نص صراحة على أن المؤسسة العمومية الاقتصادية هي شركات تجارية، على الرغم من اعتبارها الأداة الرئيسية لتدخل الدولة في القطاع الاقتصادي.

أ- شكل المؤسسة العمومية الاقتصادية: نص المشرع على أن تأسيس المؤسسات العمومية الاقتصادية يكون في شكل شركات مساهمة أو شركات ذات مسؤولية محدودة، وسواء تم تأسيس المؤسسة العمومية الاقتصادية طبقا للشكل الأول أو الثاني فإنها تخضع لنفس أحكام تأسيس شركات رؤوس الأموال المنصوص عنها في القانون التجاري مع بعض الخصوصية بالنسبة لتعدد الشركاء، بالإضافة إلى اشتراط المشرع أن يكون من بين أعضاء مجلس الإدارة أو مجلس المراقبة حسب الحالة مقعدين لفائدة العمال الأجراء[2]، ويرى البعض أن المشرع اختار تشكل المؤسسة العمومية الاقتصادية في شكل شركات مساهمة أو شركات ذات مسؤولية محدودة إنما يعود إلى إيمانه بعدم جدوى التوجه الاشتراكي من جهة، وبأن الفكر الليبرالي قد أصبح هو الأصلح في المرحلة الراهنة من جهة أخرى لإدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية[3].

يجدر الذكر أن المؤسسة العمومية الاقتصادية تؤسس إذا كانت وطنية أو جهوية في شكل شركة مساهمة أما إذا كانت محلية فتؤسس في شكل شركة ذات مسؤولية محدودة.

ب- خصائص المؤسسة العمومية الاقتصادية: تمتاز المؤسسة العمومية الاقتصادية عن غيرها من المؤسسات بعدة خصائص وهي:

---

[1] المادة رقم: 02 من الأمر رقم: 01-04، المؤرخ في: 20 غشت 2001، **يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها**، جريدة رسمية عدد: 47، صادرة بتاريخ: 22 غشت 2001.

[2] المادة رقم: 05 من الأمر رقم: 01-04، السالف ذكره.

[3] محد يد حميد، **النظام القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية في الجزائر**- دراسة حالة المؤسسة الجزائرية لتكييف الهواء SALCA-، رسالة دكتوراه حقوق، ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، 2015-2016، ص: 77.

ب-1- خاصية العمومية: المؤسسة العمومية الاقتصادية من أشخاص القانون العام على اعتبار أن رأسمالها تملكه الدولة أو أي شخص معنوي أخر خاضع للقانون العام سواء كان في شكل حصص أو أسهم أو شهادات استثمار أو سندات مساهمة... .

غير أن مبدأ العمومية الذي تمتاز به المؤسسة العمومية الاقتصادية لا يعني مطلقا تدخل الدولة في إدارة وتسيير المؤسسة العمومية الاقتصادية، فهذه الأخيرة تعتبر كيان مستقل بذاته ولاسيما بعد دستور 1989 وتحول البلاد نحو اقتصاد السوق.

يجدر الذكر أنه على الرغم من عمومية المؤسسة العمومية الاقتصادية إلا أن رأسمالها لا يعد حكرا على الدولة وجماعاتها المحلية فقط بل يمكن أن نجد مساهمات فيها لأشخاص خاضعين للقانون الخاص، غير أن غالبية رأس المال يجب أن يعود للدولة أو لأشخاص معنوية أخرى خاضعة للقانون العام[1]، وهناك من يطلق على هذا النوع من الشركات والتي تؤسس فيها شركات ذات أسهم تساهم فيها الدولة أو جماعاتها المحلية بأغلبية رأس المال مع مساهمة لأشخاص القانون الخاص بشركات الاقتصاد المختلط[2].

ب-2-خاصية المتاجرة: المؤسسة العمومية الاقتصادية هي شركة أموال وتخضع سواء في إنشائها أو تسييرها لقواعد القانون التجاري[3]، وتخضع للقانون التجاري من الناحية التنظيمية كتأسيسها، كما أنها من الناحية الوظيفية وباعتبار أن المؤسسة العمومية الاقتصادية هي شركة تجارية فهي تقوم بالأعمال التجارية وتخضع لالتزامات التجار[4]، فهي ملزمة بالقيد في السجل التجاري على إعتبار أنه لا يمكنها أن تتمتع بالشخصية المعنوية إلا من تاريخ قيدها بالسجل التجاري[5]، أين يمكنها الانطلاق الفعلي في نشاطها الاقتصادي بالاشتراط والتعاقد، ولها أن تحصل على قروض بنكية لتنعش نشاطها وتساهم في تمويل المشاريع الكبرى.

---

[1] المادة رقم: 02 من الأمر رقم: 01-04، **المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها**، السالف ذكره.

[2] محد يد حميد، المرجع السابق، ص: 159.

[3] المادة رقم: 05 من الأمر رقم: 01-04، السالف ذكره.

[4] المادة رقم: 02 من الأمر رقم: 01-04، السالف ذكره.

[5] المادة رقم: 549 من الأمر رقم: 75-59، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، **المتضمن القانون التجاري** ، جردة رسمية عدد: 101، الصادرة في: 19 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 15-20، المؤرخ في: 30 ديسمبر 2015، جريدة رسمية عدد: 71، الصادرة في: 30 ديسمبر 2015.

ب-3- خاصية الاستقلالية: تتمتع المؤسسة العمومية الاقتصادية بالشخصية المعنوية وما ينجر عنها من أهلية الاشتراط، التعاقد والالتزام عن طريق أجهزتها كما لها صفة وأهلية التقاضي[1]، فالمؤسسة العمومية الاقتصادية بصفتها شركة تجارية ومهما كان شكلها فعلى الرغم من إمتلاك الدولة أو جماعاتها المحلية لأغلبية الأسهم والحصص سواء كان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر تعتبر مؤسسة مستقلة وهذه الاستقلالية تعتبر ضرورية لزيادة كفاءة وأداء الشركة وذلك بعد أن تم التحول من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق.

من بين أهم المؤسسات العمومية الإقتصادية المستفيدة من أراضي فلاحية تابعة لأملاك الخاصة للدولة نجد مجمع الصناعات الغذائية واللوجستيك (AGROLOG) والذي بدوره يضم أربع مؤسسات عمومية إقتصادية كبرى وهي: الجزائرية للحوم الحمراء، المؤسسة العمومية للتغذية وتربية الدواجن، المؤسسة الوطنية للإعتماد والمراقبة التقنية والشركة المتوسطية للتبريد والتي تمارس نشاطات مختلفة ومتكاملة كنشاطات الخضروات، النشاط الحيواني، تغذية المواشي، منتجات الدواجن...، فمن أجل تفعيل النشاط الفلاحي يجب أن تكون هناك سياسة تشجيعية واضحة من طرف الدولة لمرافقة المستثمر الفلاحي، مع خلق تكامل بين القطاعات الإقتصادية، كتطوير الصناعات الزراعية الذي سوف يسهم لا محالة في زيادة الانتاج الفلاحي[2].

3- أوجه الشبه والاختلاف بين المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسة العمومية الاقتصادية: على الرغم من أن كلاهما مؤسستان عموميتان إلا أنهما يتشابهان في بعض الأوجه ويختلفان في البعض الأخر، لذلك سنتطرق إلى أوجه الشبه ثم ننتقل بعد ذلك إلى أوجه الاختلاف.

أ- أوجه الشبه:

-يخضع كل من عمال المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، عمال المؤسسة العمومية الاقتصادية إلى القانون المنظم لعلاقات العمل.

[1] المادة رقم: 07 من القانون رقم: 88-01، **المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية**، السالف ذكره.

[2] فوزية غربي، **الزراعة الجزائرية بين الاكتفاء والتبعية**، مرجع سابق، ص: 41.

-تخضع كلا المؤسستين لنفس النظام المالي والمحاسبي وهو نفسه الذي يخضع له أشخاص القانون الخاص[1].

-تتمتع المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسة العمومية الاقتصادية بامتيازات السلطة العامة[2].

-تبرم كل من المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسة العمومية الاقتصادية لعقود إدارية بصفتهما وكيلتان عن الدولة حيث تبرمان هذه العقود باسم ولحساب الدولة[3].

ب-أوجه الاختلاف:

- تخضع المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري لنظام قانوني مزدوج فهي تعتبر تاجرة في علاقاتها مع الغير أي مع أشخاص القانون الخاص، وتخضع للقانون العام والقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة[4]، بينما المؤسسة العمومية الاقتصادية تعتبر تاجرة وتبرم عقود تجارية[5].

- المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري تبرم صفقات عمومية شريطة أن تكون ممولة من ميزانية الدولة، بينما المؤسسة العمومية الاقتصادية فقد تم استبعادها من إبرام الصفقات العمومية[6].

- المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري تسير مرفق عام بينما المؤسسة العمومية الاقتصادية فتمارس نشاط تجاري.

---

[1] آيت وارث حمزة، مرجع سابق، ص: 307.

[2] المادة رقم: 56 من القانون رقم: 88-01، **المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية**، السالف ذكره.

[2] فوزية غربي، **الزراعة الجزائرية بين الإكتفاء والتبعية**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 55 من القانون رقم: 88-01، السالف ذكره.

[4] المادة رقم: 45 من القانون رقم: 88-01، السالف ذكره.

[5] المادة رقم: 03 من الأمر رقم: 01-04، **يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها**، السالف ذكره.

[6] المادة رقم: 09 من المرسوم الرئاسي رقم: 15-247، المؤرخ في: 16 سبتمبر 2015، **المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام**، جريدة رسمية عدد: 50، الصادرة في: 20 سبتمبر 2015.

الفرع الثاني: كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من قبل المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية

تضع الدولة تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية مهما كان طابعها أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وأملاك سطحية عن طريق الامتياز، بهدف إنجاز مهمة تطوير المادة النباتية، الحيوانية، البحث، التكوين و/أو الإرشاد، لذلك سوف نتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى تقديم الطلب، ثم نتطرق بالعنصر الثاني منه إلى ميعاد تقديم الطلب.

أولا-تقديم الطلب: تقوم المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية الراغبة في الاستفادة من أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، بإيداع طلب الحصول على أراضي فلاحية و/أو أملاك سطحية عن طريق منح حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية[1]، ويجب أن يتضمن هذا الطلب على الخصوص ما يلي:

- المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسة العمومية الاقتصادية التي ترغب في الاستفادة من عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- طبيعة الأملاك المعنية سواء كانت أرض فلاحية أو أملاك سطحية أو كلاهما، مشتملاتها، مع وجوب تحديد موقعها بدقة، كذكر الولاية، الدائرة، البلدية، المكان المذكور أو المسمى بالإضافة إلى المراجع المسحية حالة خضوع هذه الأملاك لعملية المسح العام للأراضي.

[1] أنشئ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في: 24 فيفري1996، جريدة رسمية عدد: 15، الصادرة في: 28 فبراير1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-339 المؤرخ في: 22 أكتوبر2009، جريدة رسمية عدد: 61 الصادرة في: 25 أكتوبر2009، حيث يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير، يمارس مهام الخدمة العمومية، حيث يتولى السياسة الوطنية العقارية الفلاحية، ويكلف بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما يضمن متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة على سبيل الامتياز، مع الحرص على ألا تؤدي أية معاملة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.

– وجهة الأرض الفلاحية أو طبيعة النشاط الذي سوف يمارس على هذه الأملاك والذي يعتبر سببا في وضعها تحت تصرف المؤسسة العمومية[1].

– إرفاق مستخرج مسح الأراضي أو إرفاق وثيقة قياس معدة من قبل مصالح مسح الأراضي أو مهندس خبير عقاري معتمد مؤشر عليها من قبل مصالح المسح ومدير أملاك الدولة على مستوى الولاية، في حالة ما إذا كان الطلب على جزء من مجموعة ملكية، أو مخطط تعيين الحدود إذا كانت الأرض واقعة بمنطقة غير ممسوحة معد من قبل مصالح مسح الأراضي أو مهندس خبير عقاري معتمد.

– إرفاق السجل التجاري للمؤسسة العمومية وذلك سواء كانت ذات طابع صناعي وتجاري أو مؤسسة عمومية اقتصادية، غير أنه تم طرح إشكال بالنسبة للمزارع النموذجية التي كانت مستفيدة من أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق التخصيص، لكن بعد أن تحولت هذه المزارع إلى مؤسسات عمومية اقتصادية فإنها تستفيد من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز[2]، غير أن إجراءات إتمام استفادتها من هذه الأراضي اصطدمت برفض مديري أملاك الدولة إعداد عقود الامتياز بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تحوزها إلا بعد تقديم المزارع النموذجية للسجل التجاري، وفي نفس الوقت إشترطت مصالح السجل التجاري على هذه الأخيرة تقديم عقود الامتياز على الأراضي الفلاحية المعنية حتى تتمكن من تسليم المزارع النموذجية سجلها التجاري بعد أن تحولت إلى مؤسسة عمومية اقتصادية.

نظرا للمهام الإستراتيجية التي تلعبها المزارع النموذجية على مستوى النشاط الفلاحي سواء من ناحية تطوير الشتائل أو توفير المنتوج النباتي والحيواني فقد أمرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مدراء أملاك الدولة على مستوى الولايات بإعداد عقود الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها للمزارع

[1] المادة رقم: 06، من المرسوم التنفيذي رقم: 11-06، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية**، السالف ذكره

[2] المادة رقم: 04، من المرسوم التنفيذي رقم: 11-06، السالف ذكره

النموذجية التي تحولت إلى مؤسسات عمومية اقتصادية ودون اشتراط تقديم سجل تجاري[1]، وقد سبق للمديرية العامة للأملاك الوطنية أن حثت مدراء أملاك الدولة على مستوى الولايات بضرورة المساهمة في إعادة تأهيل وبعث ديناميكية جديدة لإنعاش الفضاءات المستغلة من قبل المزارع النموذجية وذلك بالتكفل السريع بالملفات المحولة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك بإعداد عقود الامتياز لفائدة هذه الهيئات العمومية[2]، ولاسيما أن المزارع النموذجية بعد تحولها إلى مؤسسات عمومية اقتصادية سواء في شكل شركات ذات أسهم أو شركات ذات مسؤولية محدودة أصبح في إمكانها إبرام عقود شراكة سواء مع أشخاص طبيعية أو مؤسسات وطنية أو أجنبية[3].

غير أن تدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال المذكرة رقم: 04528 المذكورة والتي حثت من خلالها مدراء أملاك الدولة على عدم اشتراط السجل التجاري أثناء إبرام عقد الامتياز تكون قد جانبت الصواب، فلا يمكن أن يكون هناك وجود قانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية المنشأة إلا بعد قيدها بالسجل التجاري على اعتبار أنها لا تحوز قبل القيد في السجل التجاري على الشخصية المعنوية ولا أهلية التعاقد والاشتراط.

ثانيا- ميعاد تقديم الطلب: يجب على المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية الحائزة فعلا لأرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة أن تقوم بإيداع طلب منح حق الامتياز أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال أجل ستة(06) أشهر من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم: 11-06 بالجريدة الرسمية[4]، وبالتالي فإن أي طلب يقدم بعد هذا الأجل لا يؤخذ بعين الاعتبار، غير أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وقبل إسقاط حقوق هذه المؤسسات مجبر على إعذارها عن طريق محضر قضائي

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 04528 المؤرخة في: 27 أفريل 2014، **ف/ي إعداد عقود الامتياز الفلاحي لفائدة الهيئات والمؤسسات العمومية.**

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 02857 المؤرخة في: 19 مارس 2012، **استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية.**

[3] تعليمة وزير الفلاحة والتنمية الريفية، رقم: 219، المؤرخة في: 14 مارس 2011، **المتضمنة شروط وكيفيا تنفيذ الشراكة من أجل تسيير وإستغلال المزارع النموذجية المشادة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية (شركات ذات أسهم).**

[4] المادة 08 من المرسوم التنفيذي 11-06، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية**، السالف ذكره.

بإعذارين متباعدين يفصل بينهما شهر واحد، وإذا لم تتقدم هذه المؤسسات بإيداع طلباتها قبل مرور مهلة شهر عن الاعذار الأخير يتم إسقاط حقها في هذه الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بصفة نهائية.

أما إذا تقدمت المؤسسات العمومية أو المؤسسات العمومية الاقتصادية خلال الآجال المحددة سواء طواعية أو بعد إعذارها، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بدراسة الطلب المقدم والملف المرفق فإذا كانت نتائج دراسة الملف ايجابية يقوم بإعداد دفتر شروط يمضى من قبل مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومسير الهيئة أو المؤسسة العمومية المستفيدة من الامتياز قبل أن يتم تحويله رفقة الملف الإداري إلى وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري للموافقة عليه بقرار يحدد شروط استغلال المادة النباتية و/أو الحيوانية المعنية وإنتاجها وتسويقها، قبل أن يرسل إلى إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية من أجل إعداد عقد الامتياز وإتمام باقي الشكليات من تسجيل وإشهار عقاري.

تجدر الإشارة أنه لاحظنا عمليا أن هذه الإجراءات الإدارية غير متبعة تماما ولاسيما منها الموافقة على دفتر الشروط بقرار من وزير الفلاحة والتنمية الريفية، حيث يتم إمضاء دفتر الشروط من قبل ممثل الشخص المعنوي وكذا مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليتم تحويله بعد ذلك مباشرة إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا لإعداد عقد الامتياز مما يعد اعتداءا صارخا على أحكام المادة رقم: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 11-06 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالمؤسسات والهيئات العمومية، كما تم ملاحظة عدم احترام المؤسسات العمومية للشكل القانوني الذي استوجبه القانون وهو أن تكون في شكل شركات مساهمة أو شركات ذات مسؤولية محدودة[1]، حيث لاحظنا عمليا في بعض الحالات أنها تكونت في شكل مؤسسة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة.

يجدر الذكر أن المشرع وضع أجالا قصيرة جدا والمقدرة بستة (06) أشهر من أجل تسوية وضعية المزارع النموذجية المحولة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية، وذلك بإيداعها

[1] المادة رقم: 05 من القانون رقم: 88-01، **المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية**، السالف ذكره.

طلبات منح الامتياز، ويبدو أن المشرع يهدف من خلال ذلك إلى تحفيز هذه المؤسسات على استغلال هذه الأراضي من أجل تحقيق الغايات والأهداف المسطرة لها.

فالمؤسسات العمومية سواء ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية تلعب دورا هاما في تمويل السوق بالمنتوجات الفلاحية وبذلك تساهم في حرية الممارسات التجارية داخل السوق حتى يكون سوقا حرا يخضع لقانون العرض والطلب، ولقد أصبح من الضرورة بمكان انتقال القطاع الفلاحي من منظومة التسيير الاشتراكية التي لها أهداف اجتماعية محضة إلى قطاع مبني على ميكانيزمات السوق الحرة[1]، فهذه الميكانيزمات هي التي تقودنا إلى التوازن الاقتصادي عموما، ونظرا للدور المفترض للأراضي الفلاحية في دعم الاقتصاد الوطني كان على المشرع البحث عن آليات جديدة لدعم النشاط الفلاحي لاسيما من خلال توسعة الأراضي الفلاحية على اعتبار أنه لا يمكن مقارنة المساحة القابلة للزراعة مع المساحة الكلية للبلاد، فإستحدث المشرع أليات جديدة يمكن أن تؤدي إلى توسعة الأراضي الفلاحية وجعلها منتجة لاسيما من خلال عملية الاستصلاح وإنشاء المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، فكيف عمل المشرع على ضبط هذه الآليات؟

المبحث الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح والمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات

إن الوضع الاقتصادي الذي تعيشه البلاد ولاسيما بعد انخفاض أسعار البترول، فرض على القائمين عن القطاع الفلاحي ضرورة إعادة التفكير في سبل جديدة قصد استصلاح الأراضي الصحراوية وأراضي الهضاب والبور وتثمينها حتى تلعب الدور الريادي المنتظر منها، وذلك بتكثيف الإنتاج النباتي والحيواني لاسيما بالهضاب والمناطق الصحراوية عبر إحياء الأرض وجعلها منتجة من أجل إرساء استراتيجيات اقتصادية لهذه المناطق، من خلال الاستثمار في الموارد البشرية الهائلة لقاطني هذه المناطق مع توسيع المساحة الصالحة للزراعة لتساهم في زيادة الإنتاج وتنويعه مع العمل على تحقيق التنمية المستدامة بهدف الوصول إلى تحقيق الأمن الغذائي، بالإضافة إلى تثمين الأراضي الفلاحية الغير

[1] Chaouki bouri, les politiques de développement agricole le cas de l'Algérie, thèse de doctorat, université d'Oran, faculté des sciences économiques et des sciences de gestion et des sciences commerciales, 2010-2011, pp : 16, 40, 41.

مستغلة بالمحافظة عليها واستغلالها من خلال إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، لذلك سنتطرق بالمطلب الأول من هذا المبحث إلى استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح، ثم نتطرق بالمطلب الثاني منه إلى استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

المطلب الأول: استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح

تعتبر آلية استصلاح الأراضي أحد الآليات التي يعول عليها المشرع من أجل تحويل الأراضي الغير منتجة إلى أراضي فلاحية منتجة وبالتالي توسيع مساحة الأراضي الفلاحية، التي يجب أن تلعب الدور المنوط بها في هذه المرحلة ولاسيما من حيث توفير الغذاء وزيادة نسبة الصادرات خارج المحروقات لذلك خصها المشرع بمنظومة قانونية خاصة تنظمها، لذلك سنتطرق بالفرع الأول من هذا المطلب إلى مفهوم الاستصلاح، ثم ننتقل بالفرع الثاني منه إلى دراسة استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح بقصد التملك، وأخيرا بالفرع الثالث والأخير من هذا المطلب نتطرق إلى استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح بقصد الاستثمار.

الفرع الأول: مفهوم الاستصلاح

بعدما تم توزيع أغلبية الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة على المستفيدين في إطار الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، بالإضافة إلى مختلف التعاونيات الفلاحية، المزارع النموذجية والمزارع المسيرة ذاتيا، لجأ المشرع في محاولة لإعادة النهوض بالقطاع الفلاحي إلى توسيع رقعة الأرض القابلة لزراعة وذلك لا يتأتى إلا بإنعاش آلية استصلاح الأراضي البور والصحراوية مع حمايتها من الانجراف والتصحر، وذلك بقصد رفع إنتاجيتها من خلال مكننة القطاع، جلب المياه وإقامة الحواجز والسدود، فقد عرف استصلاح الأراضي منذ القدم بالشريعة الإسلامية بمصطلح الإحياء والذي يقصد به جعل الأرض الغير

مستغلة صالحة للزراعة وبالتالي فهو ليس بالغريب عن ثقافتنا وتقاليدنا[1]، غير أن مفهوم الاستصلاح بالنسبة للمشرع الجزائري اختلف باختلاف النصوص القانونية المنظمة له، لذلك وجب تقديم مفهوم الاستصلاح والذي نستهله في العنصر الأول بمفهوم الاستصلاح من خلال القانون رقم: 83-18، ثم نتطرق بالعنصر الثاني من هذا الفرع إلى مفهوم الاستصلاح من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 أما العنصر الثالث والأخير فنقدم من خلاله مفهوم الاستصلاح من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 97-483.

أولا- مفهوم الاستصلاح طبقا للقانون رقم 83-18: قدم المشرع الجزائري تعريفا لاستصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بقوله: " **يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل أراض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال.**

ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها "[2]، فالمشرع من خلال هذا التعريف جعل من الاستصلاح كل عملية تهدف إلى إحياء الأرض وجعلها قابلة للفلاحة ويمكن استغلالها، وذلك بالقيام بجميع الأعمال الممكنة والتي تزيد في خصوبة الأرض وجاهيزيتها للإنتاج كما هو الحال بالنسبة للحرث، حفر أبار الري أو إقامة السدود والحواجز المائية حتى تصبح أرض مسقية[3]، بالإضافة إلى القيام بكل أعمال التهيئة اللازمة، كتنقيتها من الحجارة، إزالة الأحراش وتسوية التربة لإزالة ركام الأتربة الكبيرة حتى تسهل عملية زراعتها وسقيها، بما في ذلك فتح الطرق والمسالك الريفية والتي تسهل عملية الإنتاج والتوزيع، فعملية استصلاح الأراضي هي عملية متكاملة تهدف إلى تحقيق تنمية ريفية مستدامة وذلك بالنهوض بالقطاع الفلاحي خصوصا وليشمل جميع القطاعات

---

[1] عبد الحفيظ بن عبيدة، **إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري**، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2017، ص: 115.

[2] المادة رقم: 08 من القانون رقم: 83-18، **المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية**، السالف ذكره.

[3] القرار الوزاري المشترك (وزير المالية، وزير الفلاحة والتنمية الريفية) المؤرخ في: 13 فبراير 2011، المتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 أبريل سنة 2003، **المحدد لقائمة إيرادات ونفقات حساب التخصيص الخاص رقم 111-302 الذي عنوانه** " **صندوق التنمية الريفية واستصلاح الراضي عن طريق الامتياز**"، جريدة رسمية عدد: 47، الصادرة في: 29 غشت 2012.

الاقتصادية الأخرى والتي لها صلة مباشرة أو غير مباشرة بالنشاط الفلاحي[1]، فهذه العملية تستهدف استغلال الموارد الطبيعية عن طريق إنماء هذه الأراضي وجعلها قابلة للاستغلال[2]، وتنمية الموارد البشرية من جهة أخرى وذلك بمساعدة قاطني هذه المناطق على الاستثمار في هذه الأراضي والاستقرار بها وذلك عن طريق تحسين مستوى معيشتهم.

كما تم تعريف استصلاح الأراضي بأنه:" ... **هو عملية تطوير طبيعة الأرض بمعالجة عيوبها ورفع إنتاجيتها وضمان تجهيزها بالكميات الضرورية من المياه**"[3]، فعملية الاستصلاح تستهدف معالجة العيوب الطبوغرافية، الفيزيائية والكميائية للأرض ومعالجتها حتى تصبح قابلة للاستعمال المنتج، غير أن عملية استصلاح الأراضي لا يجب أن تكون بمعزل عن بقية العوامل فيجب أن تواكبها عملية تنمية للمجتمع الريفي حتى لا يكون هذا الأخير عائقا لعملية الاستصلاح في حد ذاتها، مع ضرورة مرافقة المستصلحين بعمليات الدعم والإرشاد التقني والفني.

يبدو جليا أن المشرع من خلال القانون رقم: 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية بدأ يتجه نحو خوصصة القطاع العام والتخلي تدريجيا عن النظام الاشتراكي[4]، وذلك من خلال تمليكه للأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المستفيدين من عملية الاستصلاح بعد أن يتم تحويل هذه الأرض إلى أراضي منتجة صالحة للزراعة.

ثانيا-مفهوم الاستصلاح طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 92-289: قدم لنا المشرع مرة أخرى تعريفا للاستصلاح الأراضي من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 المحدد لشروط

---

[1] محمد غردي، نصر الدين بن نذير، **تطور السياسة الفلاحية في الجزائر وأهم النتائج المحققة منها**، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، مجلد: 05، عدد: 02، مخبر تسيير الجماعات المحلية ودورها في تحقيق التنمية، جامعة علي لونيسي البليدة 02، ديسمبر 2016، ص: 203.

[2] فاطمة بكدي، رابح حمدي باشا، **الأمن الغذائي والتنمية المستدامة**، الطبعة الأولى، مركز الكتاب الأكاديمي، عمان الأردن، 2016، ص: 234.

[3] فاطمة بكدي، رابح حمدي باشا، **الأمن الغذائي والتنمية المستدامة**، الطبعة الأولى، مركز الكتاب الأكاديمي، عمان الأردن، 2016، ص: 234.

[4] محمد لمين سلخ، **انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر**، مجلة العلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد، حمه لخضر الوادي، مجلد: 08، عدد:02، جانفي 2017، ص: 292.

التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها بقوله: " **يقصد بالاستصلاح في مفهوم هذا المرسوم، جميع الأعمال المتعلقة بما يأتي:**

- **تجنيد المياه**
- **التموين بالطاقة**
- **سبل الوصول إلى المساحات**
- **استصلاح الأرض وتهيئتها وسقيها وصرف مياهها**
- **انجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المعتمدة** "[1]، فالمشرع الجزائري من خلال هذا التعريف حافظ تقريبا على نفس التعريف الذي جاء بالقانون رقم: 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، غير أن الجديد بهذا المرسوم التنفيذي أن الاستصلاح هذه المرة يرمي إلى إنشاء مستثمرات كبرى موجهة خصيصا لإنتاج المحاصيل الإستراتيجية، بالإضافة إلى مساهمة الدولة في عملية الاستصلاح ولاسيما عند انجاز الأشغال الكبرى والتي تتطلب أموالا باهضة[2]، كجلب المياه والتموين بالطاقة الكهربائية خاصة واللذان يتطلبان أموالا ضخمة ولا يمكن للمستفيدين بإمكانياتهم المحدودة توفيرهما، بالإضافة إلى فتح الطرق والمسالك الريفية، وكل ذلك قصد تسهيل عملية الاستصلاح على المستفيدين بغية الوصول إلى إنجاز برنامج الاستصلاح في الآجال المحددة وتحقيق الأهداف المرجوة بجعل هذه الأراضي منتجة.

يجدر الذكر أن المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، جاء بعد صدور القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وكان تنفيذا للمادة رقم: 19 منه، والتي نصت صراحة على صدور قانون يضبط تدخل الدولة والجماعات المحلية بتهيئة الأراضي الصحراوية قصد جعلها أرض فلاحية قابلة للاستغلال.

---

[1] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 المؤرخ في: 06 يوليو 1992، **المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها**، جريدة رسمية عدد: 55، الصادرة في: 19 يوليو 1992.

[2] فراح حورية، **إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز**، مذكرة ماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007-2008، ص: 40.

ثالثا- مفهوم الاستصلاح طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-483: قصد إعطاء دفع جديد لعملية الاستصلاح التي انطلقت بموجب القانون رقم: 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، والتي لم تحقق النتائج المرجوة منها، عمل المشرع على انتهاج طريقة جديدة للتعامل مع آليات الاستصلاح أين استحدث طريقة جديدة للاستصلاح تكون عن طريق منح الامتياز، وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، حيث عرف هذا الأخير الاستصلاح بقوله: " **يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها** "[1]، كما نص المشرع كذلك من خلال المرسوم التنفيذي 97-483 المذكور أعلاه على إمكانية مساهمة الدولة في عملية الاستصلاح لاسيما بالنسبة للأشغال الكبرى كشق الطرق وجلب الطاقة الكهربائية والمياه[2]، ويهدف من وراء ذلك إلى تأهيل هذه المناطق حتى تكون قاعدة للنشاط الفلاحي المنتج من خلال العمل على محاربة الجفاف ووقف التصحر وخلق مناصب شغل لشباب هذه المناطق[3]، فنظرة المشرع بالنسبة للاستصلاح تغيرت بين مفهومه في ظل القانون 83-18 عندما كان ينظر للعملية نظرة اجتماعية نتيجة تأثره بقانون الثورة الزراعية، عن مفهومه في إطار المرسوم التنفيذي 97-483 أين أصبح ينظر إليها نظرة استثمارية اقتصادية[4]، كما أن المشرع أراد أن يعرف الاستصلاح من خلال مصطلح الاستثمار، حيث اعتبر كل عملية استثمار تستهدف جعل الأرض منتجة تعتبر من قبيل أعمال الاستصلاح، رغم أن البعض يرى بعدم خضوع الاستصلاح لقانون الاستثمار الذي كان ساري المفعول آنذاك[5].

---

[1] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في: 15 ديسمبر 1997، **المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه**، جريدة رسمية عدد: 83، الصادرة في: 17 ديسمبر 1997.

[2] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، السالف ذكره.

[3] غردي محمد، بن نذير نصر الدين، مرجع سابق، ص:203.

[4] رابح بن معمر، **تصنيف الأراضي الفلاحية**، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة زيان عاشور الجلفة، مجلد: 06 عدد: 16، 15 سبتمبر 2015، ص: 7-8 .

[5] الجيلالي عجة، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها – من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام**-، مرجع سابق، ص: 273.

يجدر الذكر أن المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية صدر تنفيذا للمادة رقم:117 من القانون رقم: 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994[1]، المعدلة بموجب القانون رقم: 95-27 المتضمن قانون المالية لسنة 1996[2]، فهذه الصيغة الجديدة للاستصلاح تسمح للمستفيد بالحصول على الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة قصد استصلاحها عن طريق الامتياز وعند تنفيذ برنامج الاستثمار يحول حق الامتياز الممنوح إلى تنازل، حيث حدد القائمون على القطاع أهدافا لعملية الاستصلاح طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 97-483 وذلك بمناسبة انعقاد مجلس الحكومة شهر جانفي 1998 والذي حث على تحقيق هذه الأهداف خلال ثلاث (03) سنوات باستصلاح أكثر من سنة (06) ملايين هكتار بالأراضي الصحراوية، الجبلية والسهبية والذي يؤدي إلى خلق أكثر من نصف مليون منصب شغل دائم[3]، فعملية استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وإنمائها وجعلها منتجة من قبل المستثمر تجعل ملكيتها تنتقل من حساب الدولة إلى حساب المستصلح، وبالتالي فعملية الاستصلاح في ظل هذا الجهاز القانوني تعتبر أحد آليات اكتساب الملكية.

الفرع الثاني: استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح بقصد التملك

نظم المشرع عملية استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من خلال ثلاث نصوص قانونية مختلفة، تبعا للمراحل التي مرت بها البلاد والانتقال من النظام الاشتراكي الموجه إلى النظام الليبرالي الحر، لذلك سنتطرق لعملية استصلاح الأراضي حسب المراحل التي مرت بها، حيث سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى استصلاح الأراضي طبقا للقانون رقم: 83-18، ثم ننتقل للعنصر الثاني منه إلى دراسة استصلاح

[1] المادة رقم: 117 من المرسوم التشريعي رقم: 93-18 المؤرخ في: 30 ديسمبر 1993، **المتضمن قانون المالية لسنة 1994**، جريدة رسمية عدد: 88، الصادرة في: 30 ديسمبر 1993.

[2] المادة رقم: 148 من القانون رقم: 95-27 المؤرخ في: 31 ديسمبر 1995، **المتضمن قانون المالية لسنة 1996**، جريدة رسمية عدد: 82، الصادرة في: 31 ديسمبر 1995.

[3] رضوان عايلي، **مردودية الأملاك الوطنية**، مرجع سابق، ص: 191.

الأراضي طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 92-289، ونخلص بالعنصر الثالث إلى دراسة استصلاح الأراضي طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 97-483.

أولا- استصلاح الأراضي طبقا للقانون رقم: 83-18: انطلقت عملية الاستصلاح بصدور القانون رقم: 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والذي صدر في ظل دستور 1976 وخلال سريان قانون الثورة الزراعية أين جاء بأحكام لم تكن مسبوقة في الإيديولوجية الاشتراكية وهي تمليك أراضي عمومية للخواص بعد عملية استصلاحها، لكن حاجة الدولة لدعم اقتصاد هش مبني على الريع البترولي، مع ظهور بوادر فشل قانون الثورة الزراعية دفع بالقائمين على القطاع إلى التفكير في آليات جديدة تنشط القطاع الفلاحي وتنمي المحفظة العقارية من الأراضي المستصلحة والتي تصبح أرض فلاحية منتجة قادرة على دعم الاقتصاد، لذلك سنتطرق إلى شروط الاستفادة من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح، ثم ننتقل إلى دراسة كيفيات الاستفادة من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح وأخيرا نتطرق بالدراسة إلى معاينة عمليات الاستصلاح ورفع الشرط الفاسخ.

1- شروط الاستفادة من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح طبقا للقانون رقم 83-18: للاستفادة من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح يجب توفر عدة شروط منها ما يتعلق بالمترشح للاستصلاح ومنها ما يتعلق بالأرض موضوع المنح، لذلك سنتطرق إلى الشروط الخاصة بالمستفيد ثم ننتقل إلى الشروط المتعلقة بالأرض موضوع الاستصلاح.

أ- **شروط تتعلق بالمترشح للاستصلاح:** وضع المشرع شروطا يجب توفرها في المترشح حتى يتمكن من الحصول على أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة حيث وضع شروطا بالنسبة للأشخاص الطبيعيين وشروطا للأشخاص الاعتبارية:

أ-**1- بالنسبة للشخص الطبيعي:** يشترط المشرع في المترشح الراغب في استصلاح أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أن يكون من جنسية جزائرية[1]، والمشرع لم يشترط الجنسية الأصلية مما يجعل استفادة من له جنسية مكتسبة ممكنا، كما اشترط المشرع أن يكون

[1] المادة رقم: 02 من القانون رقم: 83-18، **المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية**، السالف ذكره.

المترشح متمتعا بحقوقه المدنية كاملة حتى تمنح له الأرض قصد استصلاحها، والملاحظ أن المشرع من خلال القانون رقم: 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية لم يشترط صفة الفلاح في المترشح على غير العادة وحسن فعلا المشرع بترك الباب مفتوحا أمام جميع الأشخاص القادرين على الاستصلاح والاستثمار دون إقصاء.

أ-2- بالنسبة للأشخاص المعنوية: منح المشرع من خلال القانون رقم: 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية إمكانية الاستفادة من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بقصد الاستصلاح للتعاونيات العقارية الفلاحية دون غيرها من الأشخاص الاعتبارية، شريطة أن تتمتع هذه التعاونية بالجنسية الجزائرية كشخص معنوي، حيث تعتبر التعاونيات الفلاحية شركات مدنية لا تسعى إلى تحقيق الربح[1].

ب- شروط تتعلق بالأرض: لقد حدد المشرع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي يمكن أن تكون موضوع منح عن طريق الاستصلاح بقوله: "... **أراض تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة واستخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح** "[2]، المشرع حدد الأراضي موضوع الاستصلاح بتلك لأراضي العائدة للدولة والواقعة بالمناطق الصحراوية والتي لا يمكن استغلالها في الفلاحة إلا بعد استصلاحها، كما عمل المشرع على توسعة مجال تطبيق قانون الاستصلاح عندما نص على استغلال الأراضي التي لها مميزات مماثلة للمناطق الصحراوية، والمقصود بذلك هي الأراضي السهبية التي توجد بها صعوبات كبيرة في الاستعمال ومعاناتها من مشكل التصحر، بل أن المشرع وسع فئة الأراضي التي يمكن أن تكون محلا للاستصلاح إلى كل الأراضي الغير مخصصة، ويقصد المشرع بالأراضي الغير مخصصة تلك الأراضي التي لم توزع على المستفيدين في إطار قانون الثورة الزراعية ولا على المزارع الاشتراكية أو المسيرة ذاتيا، وكما هو معروف فإن الأراضي الخصبة جدا والخصبة تم استغلالها من قبل التعاونيات العقارية والمزارع وبالتالي فالأراضي الغير مخصصة هي في الغالب الأراضي الجبلية وهي التي قصدها المشرع بالأراضي غير المخصصة.

[1] المادة رقم: 16 من القانون رقم: 08-16، **المتضمن التوجيه الفلاحي**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 02 من القانون رقم: 83-18، السالف ذكره.

من خلال استقرائنا لنص المادة رقم: 04 من القانون رقم: 83-18 يمكن أن نميز الأراضي الغير قابلة لأن تكون محلا للاستصلاح أو المستثناة من مجال تطبيقه، فالأراضي المستثناة من تطبيق أحكام القانون رقم: 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية هي كل الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي بما فيها تعاونيات قدماء المجاهدين، بالإضافة إلى الأراضي المستغلة من قبل التعاونيات الفلاحية والمزارع النموذجية، كما أضاف المنشور الوزاري رقم: 435 المؤرخ في: 18 أفريل 1984 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح الفلاحي أنواع أخرى من الأراضي تستثنى هي كذلك من مجال تطبيق اكتساب الأراضي عن طريق الاستصلاح وهي الأراضي ذات الطبيعة الغابية، الأراضي الحضرية[1]، الأراضي السهبية التي لا تتوفر فيها موارد المياه، الأراضي الواقعة بالأماكن المحمية كالأراضي الواقعة بالمناطق الرطبة، الأراضي التابعة للخواص التي لم يتم تأميمها على اعتبار أنه في حالة ما إذا كانت هذه الأرض مؤممة وتم منحها في إطار الاستصلاح فإنها تبقى ملكا للمستصلح وتصبح غير قابلة للاسترجاع ولو توفرت شروطه بل يتم تعويض المالك الأصلي عينا[2]، الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العسكرية.

كما أضاف البعض أنواع أخرى من الأراضي المستثناة من عملية الاستصلاح وهي الأراضي العرش والأراضي البلدية[3]، غير أن المتعارف عليه قانونا أن أراضي العرش والبلدية أصبحا من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بعد صدور القانون رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، كما تم تثبيت ذلك بموجب المادة رقم: 85 من القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري وكذا أحكام المادة رقم: 13 من الآمر رقم: 95-26 المعدل للقانون رقم: 90-25، ولذلك فمتى كانت هذه الأرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة مثلما تم بيانه ومتى تبين أنه لم يتم منحها للمستفيدين في إطار قانون الثورة الزراعية

---

[1] الطيب هاشمي، **تقييم برنامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية في الجزائر الفترة 2000-2006، نموذج تطبيقي للمخطط بولاية سعيدة**، مذكرة ماجستير علوم اقتصادية، جامعة أبو بكر بلقايد، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2007/2006، ص: 60.

[2] عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص: 118.

[3] نعيمة حاجي، **النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر**، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي، تبسة، مجلد: 14 عدد:02، ديسمبر 2018، ص: 401.

أو إلى المستثمرات الفلاحية في إطار القانون رقم: 87-19، ولم تكن أرضا منتجة صالحة للزراعة فإنه يمكن أن تشكل وعاء عقاري للاستصلاح.

2-كيفيات الاستفادة من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح طبقا للقانون رقم 83-18: تنطلق إجراءات توزيع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح بعملية تحديد مواقع محيطات الأراضي التي سيتم استصلاحها وهذا ما سوف نتطرق إليه بالنقطة الأولى، ثم يتم تقسيم هذه المحيطات إلى مساحات تتناسب ونوع التربة وكذلك منطقة تواجدها وهذا ما سوف نتعرض إليه بالنقطة الثانية، ثم ننتقل إلى تقديم الطلب ودراسته وأخيرا إعداد العقد.

أ- **تحديد مواقع الاستصلاح:** بعد أن يتم إعداد مخطط تهيئة البلدية يمكن أن يتم اختيار موقع الاستصلاح من قبل الجماعات المحلية أو بمبادرة شخصية من المترشح للاستصلاح[1].

أ-1- **تحديد الموقع من قبل الجماعات المحلية:** تقوم الجماعات المحلية باختيار المحيطات المخصصة لعملية الاستصلاح بالتنسيق مع مديرية المصالح الفلاحية ومديرية الري على مستوى الولاية[2]، على اعتبار أن مديرية المصالح الفلاحية هي المصلحة المختصة بالنشاط الفلاحي كما تلعب دورا جوهريا في عمليات المراقبة على حسن الاستغلال، أما مديرية الري فهي المصلحة المختصة التي لها القدرة على معرفة إمكانية وجود المياه بهذه المناطق من عدمه وإمكانيات جلبها، كما يجب أن تستشار مصالح أملاك الدولة في مكان اختيار محيطات الاستصلاح، على أساس أنها المكلفة بتسيير هذه الأملاك وكذلك هي من تقوم بإعداد عقود التنازل عن هذه الأراضي للمستصلحين

أ-2- **تحديد الموقع من قبل المترشح للاستصلاح:** يمكن أن يتم اختيار الأرض المراد استصلاحها من طرف المترشح للاستصلاح، غير أنه يشترط أن لا تكون هذه الأرض ضمن المحيطات التي حددتها الجماعات المحلية، ويجب أن تكون ضمن مخطط التهيئة

[1] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 83-724 المؤرخ في: 10 ديسمبر 1983، **المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية**، جريدة رسمية عدد: 51 الصادرة في: 13 ديسمبر 1983.

[2] المادة رقم: 05 من القانون رقم: 83-18، **المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية**، السالف ذكره.

البلدي المعد مسبقا[1]، وذلك حتى لا تتم عملية الاستصلاح بطريقة عشوائية كما لا يتم التداخل مع مخططات المحيطات المخصصة للاستصلاح المعدة من قبل الجماعات المحلية.

بعد ضبط المحيطات القابلة لاستقبال مشاريع الاستصلاح يتم إعداد قائمة بالمحيطات المحددة أين يتم الموافقة عليها بقرار ولائي، يتم نشره على نطاق البلدية المعنية حيث يتم تعليقه بمختلف الإدارات العمومية ولاسيما مقر البلدية[2]، علما أن هذه القائمة ليست نهائية ويمكن مراجعتها تبعا لتغير معطيات المياه وظروف الاستغلال.

ب- تحصيص المحيطات الموجهة للاستصلاح: يتم ضبط حدود المحيط المخصص للاستصلاح بالتنسيق مع مصالح مسح الأراضي، ثم يتم تقسيمه إلى مساحات يراعى فيها المساحة المرجعية للمستثمرة والتي تتناسب مع مساحة مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا، والتي يراعى فيها تصنيف الأرض، فكلما كانت اقل خصوبة كانت مساحتها اكبر حيث يتم إعداد هذا التصنيف من قبل المصالح الفلاحية على مستوى الولاية[3]، كما يتم مراعاة الفضاءات المحتمل تهيئتها كالطرق والمسالك الريفية ومد قنوات الري، السكن والتجهيزات العمومية، على أن تكون هذه المحيطات كائنة بالتجمعات الزراعية الموجودة أو حواليها.

يتم تعليق المخططات المنجزة بمقرات البلديات المعنية[4]، ليتم الاطلاع عليها وتلقي الطعون في حالة وجودها.

ت- تقديم الطلب ودراسته: يقدم المترشح للاستصلاح طلبا مكتوبا أمام رئيس دائرة موقع العقار مصحوبا بملف إداري يحوي على الخصوص:

- طلب خطي للمترشح
- مخطط تحديد موقع الأرض المراد استغلالها مع تحديد المساحة في حالة ما إذا كان الطلب على قطعة أرض تقع خارج المحيطات المحددة من الجماعات المحلية

---

[1] المادة رقم: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 83-724، **المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية**،السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 83-724، السالف ذكره.

[3] فراح حورية، مرجع سابق، **ص: 24**.

[4] المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 83-724، السالف ذكره.

- برنامج عملية الاستصلاح مع تقدير زمني لإنجاز البرنامج
- المبلغ التقديري المخصص للاستصلاح

يتم فتح سجلين لغرض تسجيل طلبات المترشحين لاستصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة حيث يتم التسجيل وفقا للترتيب الزمني حسب تاريخ إيداعها، أين يسلم وصل إيداع لكل مترشح أودع طلبا للاستصلاح، يخصص السجل الأول لطلبات الاستصلاح على الأراضي الواقعة بالمحيطات المحددة من قبل الجماعات المحلية، ويخصص السجل الثاني للطلبات الخاصة بالأراضي المقترحة من قبل المترشحين للاستصلاح[1].

تحول الطلبات مرفقة بالملفات إلى اللجنة التقنية التابعة للدائرة والمكلفة بالبث في هذه الطلبات خلال أجل شهر وذلك لإصدار رأيها من الناحية التقنية في إمكانية تحقيق برنامج الاستثمار من عدمه.

تتكون اللجنة من ممثل المصالح الفلاحية، ممثل مديرية الري وممثل مصالح أملاك الدولة، حيث تصدر اللجنة رأيها إما بقبول الطلب دون تحفظات أو بتحفظات يجب رفعها، كما قد يكون قرار اللجنة بعدم الموافقة على الطلب وفي هذه الحالة يجب أن تبرر اللجنة أسباب الرفض[2].

تحول الطلبات مرفقة بالملفات ورأي اللجنة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني لأجل عرضها على المجلس للتداول بشأنها، إذا تم رفض بعض الملفات من قبل المجلس الشعبي البلدي يتم ذلك بقرار مسبب، ترسل الملفات إلى الوالي مرفقة بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني للمصادقة عليها، غير أن هذا الأخير يمكن له أن يرفض بعض الملفات على أن يكون ذلك بقرار مسبب يتم تبليغه للمترشح لممارسة حق الطعن المكفول قانونا[3]، يتم كمرحلة أخيرة تحويل كامل الملف مشفوعا بقرار الوالي إلى مصالح

---

[1] المادة رقم: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 83-724، **المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 83-724، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 83-724، السالف ذكره.

أملاك الدولة قصد إعداد عقد التنازل، كما أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يبلغ مباشرة المترشحين بقبول طلباتهم من قبل الوالي حيث يعتبر ذلك إذن منه ببداية الاستصلاح من تاريخه، مع العلم أنه يتم الاحتفاظ بملفات المستصلحين بالبلدية طيلة فترة الاستصلاح.

كما يعتبر عدم تلقي المترشح لأي رد على طلبه خلال مهلة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداعه الملف يعتبر طلبه مقبول مباشرة، وما على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني إلا تسليم المترشح شهادة إدارية يقر له فيها بصفته كمالك للأرض موضع الطلب، غير أنه كان على المشرع أن يلزم الوالي بإعداد قرار الاستفادة في حالة عدم احترام آجال الرد[1]، على اعتبار أنه لا يمكن لإدارة أملاك الدولة إعداد عقد التنازل إلا بناء على قرار الوالي، والشهادة المسلمة من رئيس المجلس الشعبي البلدي التي نص عليها القانون لا تمكن المستفيد من أي حقوق فعلية على هذه الأرض طالما لا تمكنه من عقد الملكية

ث- إعداد عقد الملكية: يتم تحويل الملف الإداري للمترشح مرفقا بالقرار الولائي المجسد للاستفادة وكذا المخطط المساحي للقطعة الأرضية إن اقتضى الأمر ذلك إلى مديرية أملاك الدولة، أين يقوم مدير أملاك الدولة بتحرير عقد الملكية باسم المترشح لاستصلاح أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة غير أن هذا العقد يكون مبني على شرط فاسخ وهو إنجاز برنامج الاستصلاح خلال مهلة خمس سنوات ما عدا حالة القوة القاهرة[2]، يتم تسجيل العقد وشهره بالمحافظة العقارية طبقا للتنظيم المعمول به لدى مصالح الحفظ العقاري[3]، مع العلم أن عملية التنازل عن الأرض في إطار الاستصلاح طبقا للقانون رقم: 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية تتم بالدينار الرمزي، كما أنه من الناحية العملية البلديات لا تحول الملفات إلى مصالح أملاك الدولة قصد إعداد عقود الملكية المعلقة على شرط فاسخ إلا بعد إنجاز المستفيد لبرنامج الاستصلاح ورفع الشرط الفاسخ، بنية التقليل من المنازعات مع المستصلحين.

[1] محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص: 295.

[2] المادة رقم: 11 من القانون رقم: 83-18، **المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 16 من الأمر رقم: 75-74، **المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**، السالف ذكره.

3- معاينة عمليات الاستصلاح ورفع الشرط الفاسخ: تتولى عملية متابعة ومعاينة للاستصلاح لجنة خاصة بهذا الغرض تتكون من:

- رئيس لجنة الفلاحة والتنمية بالمجلس الشعبي البلدي
- الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية
- الممثل المحلي لمصالح الري
- الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة[1].

بناء على طلب مالك الأرض المستصلحة المقدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي، والذي يطلب من خلاله رفع الشرط الفاسخ بعد إتمامه لبرنامج الاستصلاح، تقوم اللجنة المذكورة بمعاينة ميدانية للأرض المستصلحة أين تحرر تقرير على نسختين تسلم النسخة الأولى لرئيس المجلس الشعبي البلدي أما النسخة الثانية فتقدم للمالك المستصلح، فمتى كان تقرير اللجنة ايجابيا يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع الشرط الفاسخ خلال خمسة عشرة (15) يوما الموالية لتاريخ استلام التقرير[2]، حيث يتم رفع الشرط الفاسخ بقرار صادر عن الوالي خلال شهر من تقديم الطلب يبلغ بصفة نظامية لرئيس المجلس الشعبي البلدي والمالك كما يحول إلى مصالح أملاك الدولة من أجل إيداعه بالمحافظة العقارية المختصة قصد إشهاره لرفع الشرط الفاسخ من السجل العقاري[3].

أما إذا كان التقرير سلبيا فللمالك استيفاء المدة المتبقية من الخمس سنوات المحددة كمهلة لإنجاز برنامج الاستصلاح ما لم يكن قد استوفاها فعلا، فإذا انقضت المهلة القصوى والمقدرة بخمس سنوات يلجأ الوالي إلى القضاء بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل تفعيل الشرط الفاسخ وإلغاء العقد[4].

غير أنه إذا رأت اللجنة أثناء المعاينة أن الاستصلاح لم يتم إلا جزئيا بعد انقضاء المهلة القصوى فإذا كانت المساحة المستصلحة تتجاوز المساحة الدنيا المحددة كمساحة

---

[1] المادة رقم: 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 83-724، **المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 83-724، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، **المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم**، السالف ذكره

[4] المادة رقم: 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 83-724، السالف ذكره.

مرجعية للمستثمرة فان الفسخ لا يمس إلا المساحة الغير مستصلحة[1]، أما إذا كانت المساحة المستصلحة أقل من المساحة الدنيا المحددة فإنه يتم تفعيل الشرط الفاسخ وإلغاء عقد الملكية الخاص بكامل الأرض الممنوحة، كما ترك المشرع السلطة التقديرية للقاضي لاتخاذ ما يراه ملائما[2]، أين يمكن للقاضي المفاضلة بين الإبقاء على عقد ملكية المستصلح أو القضاء بإلغائه لعدم تقيده بإنجاز برنامج الاستثمار والذي يعد سببا كافيا لإلغاء العقد الذي علق على شرط فاسخ وهو عدم إنجاز برنامج الاستثمار.

بذلت الجزائر مجهودات جبارة من أجل إنجاح عملية استصلاح الأراضي قصد توسيع الأراضي الفلاحية المنتجة وتنمية المناطق المتواجدة بها، غير أن عمليات الاستصلاح لم تحقق النتائج المرجوة منها ويعود ذلك لأسباب متشعبة كسوء اختيار مناطق الاستصلاح، عدم تكامل وإتمام مراحل برامج الاستثمار[3]، عدم خلق جو صناعي يختص بتحويل المنتجات الفلاحية وتصبيرها أو ما يطلق عليه بالصناعات الزراعية، كما أنه من الناحية العملية لا تزال هذه العملية تعرف تأخر في إعداد العقود ورفع الشرط الفاسخ حتى بعد إنجاز برنامج الاستثمار وهو ما دفع بالقائمين على القطاع إلى حث الولاة على تفعيل اللجان التقنية الدائرية من أجل وضع برامج لمعاينة محيطات الاستصلاح قصد رفع الشرط الفاسخ وإعداد عقود الملكية[4]، غير أن هناك من يرى أنه بصدور المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه تم منع عمليات الاستصلاح طبقا للقانون رقم: 83-18 المتضمن حيازة الملكية العقارية[5].

---

[1] المادة رقم: 11 من القانون رقم: 83-18، **المتعلق بحيازة الملكية العقارية**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 27 من المرسوم التنفيذي رقم: 83-724، **المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية**، السالف ذكره.

[3] اسماعيل عرباجي، **الفلاحة وبعض شروط نجاحها في الجزائر**، مجلة جديد الاقتصاد، الجمعية الوطنية للاقتصاديين الجزائريين، مجلد: 07 عدد: 01، ديسمبر 2012، ص: 09.

[4] التعليمة الوزارية المشتركة (وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية، وزير الفلاحة والتنمية الريفية) رقم: 162، المؤرخ في: 13 فيفري 2013، **إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية.**

[5] أحمد جبوري، **الأملاك الوطنية الخاصة الممنوحة في إطار امتياز الاستصلاح بعد قانون التوجيه الفلاحي**، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02 لونيسي علي، مجلد : 04، عدد: 01، جوان 2015، ص: 341.

يجدر الذكر أنه بعد صدور القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي والذي جعل من الامتياز نمطا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[1]، فأصبح مجال استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة تطبيقا القانون رقم: 83-18 المتضمن حيازة الملكية العقارية قاصرا على الأراضي الصحراوية فقط[2].

كما تم إحصاء وجود حالات لأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة تم استصلاحها وكانت موضوع معاينة إيجابية من قبل اللجنة المختصة دون أن يستتبع ذلك رفع الشرط الفاسخ، وما على الولاة المعنيين هنا إلا إعداد قرار رفع الشرط الفاسخ وتبليغه إلى مدير أملاك الدولة من أجل إتمام بقية الإجراءات، أما الأراضي التي تم استصلاحها ولم تكن موضوع معاينة ففي هذه الحالة يجب على اللجنة المختصة القيام بمعاينة الاستصلاح مع احترام الآجال المحددة بالمنشور الوزاري المشترك رقم: 435 المؤرخ في: 18 أفريل 1984[3]، ونتيجة لعدم انتهاء عمليات الاستصلاح من طرف المستثمرين الفلاحيين فإنه تقرر إعداد دفاتر شروط تمضى من طرف المستثمرين ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد إيضاح حقوق المستثمرين المستفيدين من الحيازة، وكل عدم احترام لبنود دفتر الشروط يؤدي إلى تفعيل الشرط الفاسخ وفسخ العقد[4]، وذلك قصد حث المستصلحين على الإسراع في برنامج الاستثمار المسطر من قبلهم في الآجال المحددة.

كما يمكن قبول طلبات المستثمرين المستصلحين المتضمنة تحويل حيازتهم على الملكية العقارية الفلاحية إلى امتياز قصد استفادتهم من المزايا الممنوحة بواسطة الجهاز المنشأ بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في: 23 فبراير 2011 والمتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات وذلك حتى يتمكنوا من تمويل عمليات

---

[1] المادة رقم: 17 من القانون رقم: 08-16، **المتضمن التوجيه الفلاحي**، السالف ذكره.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 007400، المؤرخة في: 23 جانفي 2013، **المتضمنة حيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح**.

[3] المنشور الوزاري المشترك (وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية، وزير الفلاحة والتنمية الريفية) رقم: 03، **المتضمن حيازة الملكية الفلاحية: طمأنة المستغلين على ملكياتهم العقارية**، السالف ذكره.

[4] التعليمة الوزارية المشتركة (وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية، وزير الفلاحة والتنمية الريفية) رقم: 162، **إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية**، السالف ذكرها.

الاستصلاح[1]، سواء عن طريق القروض الفلاحية متوسطة وطويلة المدى أو عن طريق قرض التحدي.

يجدر بالذكر أن هناك معاينات مرفوعة من قبل مصالح أملاك الدولة بينت قيام بعض المواطنين باستصلاح أراضي صحراوية دون أن يكون لديهم أي سند شغل، أو أن عمليات الاستصلاح تمت على أساس مداولات المجالس الشعبية البلدية دون أن يتم تجسيد ذلك بقرارات ولائية ولا عقود ملكية، ونظرا لمساهمة هذه الفئة في تنمية المناطق الصحراوية وقيامهم بعمليات استصلاح الأراضي ومساهمتهم في توسيع المساحات المستصلحة فانه تقرر تسوية وضعيتهم عن طريق تكفل الولاة بهذه الملفات، وذلك بطرحها وتبنيها أمام اللجنة التقنية للدائرة[2]، من أجل معاينة مدى استصلاح الأراضي، وفي حالة ما تكون نتائج المعاينات إيجابية يتم عرض الملف أمام لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية والريفية للولاية للمصادقة عليه[3]، أين يصدر الوالي المعني قرارا يسمح بالتنازل لفائدة المستصلح ليتم على أساسه إعداد عقد التنازل من قبل مديرية أملاك الدولة مع إخضاعه لشكليات التسجيل والإشهار.

بعد صدور القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والذي صدر في عهد الانفتاح أصبح المشرع يسعى لتنشيط حركية استصلاح الأراضي أكثر من ذي قبل ولاسيما في ظل تذبذب أسعار البترول وضرورة البحث عن ثروة بديلة مستدامة، مما دفع بالقائمين على القطاع بالحفاظ على نمط حيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح في ظل القانون رقم: 83-18 بالإضافة إلى بعث نمط جديد من استصلاح الأراضي، أين يتم من خلاله إنشاء مستثمرات كبرى تعد خصيصا لاستقبال الزراعات الإستراتيجية وكان ذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، وتسعى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية إلى

---

[1] التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 162، **إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية**، السالف ذكرها.

[2] المادة رقم: 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 83-724، **المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية**، السالف ذكره.

[3] التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 162، السالف ذكرها.

حث مدراء المصالح الفلاحية على دعم وتشجيع المستثمرين المتخصصين في الزراعات الإستراتيجية بل ومرافقتهم في عملية الإنتاج نظرا للدور الذي تلعبه هذه الزراعات في دعم الاقتصاد الوطني[1].

ثانيا- استصلاح الأراضي طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 92-289: استحدث المشرع نموذجا جديدا للاستصلاح بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، والذي صدر في ظل دستور 1989 وفي ظل قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 الذي ألغى صراحة قانون الثورة الزراعية، حيث كان هذا المرسوم التنفيذي متماشيا مع تلك المرحلة والتي تميزت بتشجيع الاستثمار والبحث عن طرق بديلة للثروة البترولية الزائلة، ولدراسة هذا النمط من الاستصلاح سنتطرق إلى شروط الاستفادة من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 92- 289، ثم ننتقل إلى دراسة كيفيات الاستفادة من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح وأخيرا نتطرق بالدراسة إلى معاينة عمليات الاستصلاح.

1- شروط الاستفادة من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 92-289: حتى تتم الاستفادة من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 92-289 المؤرخ في: 06 يوليو 1992، يجب توفر عدة شروط منها ما يتعلق بالمترشح للاستصلاح ومنها ما يتعلق بالأرض موضوع الاستصلاح، لذلك سنتطرق إلى الشروط الخاصة بالمترشح للاستصلاح ثم ننتقل إلى الشروط المتعلقة بالأرض موضوع الاستصلاح.

أ- **شروط تتعلق بالمترشح للاستصلاح:** وضع المشرع شروطا يجب توفرها في المترشح حتى يتمكن من الحصول أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة بقصد إمتلاكها عن طريق الاستصلاح، حيث وضع شروطا بالنسبة للأشخاص الطبيعيين وشروطا للأشخاص الاعتبارية:

[1] Ministre de l'agriculture et du développement rural et de la pêche, Note n° : 066, du 25 janvier 2016, **a/s Promotion des investissements intégrés dans les filières agricoles stratégiques**.

أ-1- بالنسبة للشخص الطبيعي: يشترط المشرع في المترشح الراغب في استصلاح أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 92-289 أن يكون من جنسية جزائرية[1]، والمشرع كعادته لم يشترط الجنسية الأصلية، والملاحظ أن المشرع كذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، لم يشترط صفة الفلاح في المترشح وحسن فعلا المشرع بعدم اشتراطه ذلك على اعتبار أن عملية الاستصلاح تتطلب موارد مادية أكبر منها طاقة بشرية وبالتالي فنحن بحاجة لمن يحتكم على رأس مال كافي لإنجاز عملية الاستصلاح ولسنا بحاجة لمن يمتهن حرفة الفلاحة.

أ-2- بالنسبة للشخص الاعتباري: منح المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 المذكور أعلاه، الحق للأشخاص المعنوية مهما كان شكلها في الاستفادة من أراضي تابعة للدولة بغرض استصلاحها، شريطة أن يكون الأشخاص الاعتباريون المساهمون فيه من جنسية جزائرية[2]، غير أن البعض اعتبر اشتراط المشرع للجنسية الجزائرية بالنسبة للأشخاص المساهمين في الشخص المعنوي إقصاء للأجانب ويتناقض مع سياسة جلب المستثمرين[3]، غير أننا نرى أن المشرع محق في إشتراط الجنسية الجزائرية على إعتبار أن استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة يتحول إلى ملكية تامة بعد إتمام برنامج الاستصلاح لذلك فمن الطبيعي ومن حق المشرع اشتراط الجنسية الجزائرية، كما يلاحظ أن المشرع أصبح أكثر تفتحا من ذي قبل، حين لم يكن يسمح باستصلاح الأرض التابعة للدولة بالنسبة للأشخاص المعنوية إلا للتعاونيات العقارية الفلاحية[4].

ب- شروط تتعلق بالأرض: أحال المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها في تعريفه للأرض موضوع الاستصلاح إلى الأراضي المعرفة بموجب القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه

---

[1] المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، **المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، السالف ذكره.

[3] سماعين شامة، مرجع سابق، ص: 51.

[4] المادة رقم: 16 من القانون رقم: 08-16، **المتضمن التوجيه الفلاحي**، السالف ذكره.

العقاري[1] ، حيث عرف قانون التوجيه العقاري الأراضي الصحراوية بقوله: "**الأراضي الصحراوية، في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تقع بمنطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم** "[2]، وكما يلاحظ من التعريف المذكور فان المشرع قصر تعريفه للأراضي الصحراوية على المناخ أو نسبة التساقط دون باقي المعايير، وما يمكن ملاحظته على الأرض محل الاستصلاح في مفهوم هذا المرسوم فإنه تم قصر الأراضي القابلة لاستصلاح على الأراضي الصحراوية دون سواها[3]، وبين الغرض من الاستصلاح والذي يهدف إلى إنشاء محيطات كبرى تخصص لاستقبال الزراعات الإستراتيجية كالحبوب والبقول.

يجدر الذكر أن المحيطات المخصصة للاستصلاح تحدد محيطاتها، مساحتها، مجموع المترشحين عن طريق قرار وزاري مشترك بين وزيري الفلاحة والوزير المكلف الري[4]، وكان يستحسن لو أضاف المشرع وزير المالية على اعتبار أن هذه الأراضي تسير من قبل إدارة أملاك الدولة كما أنها هي من تتولي إعداد عقود البيع وعمليات التقييم وقبض الثمن.

يجدر الذكر أن استصلاح الأراضي الصحراوية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 92-283 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها تساهم فيها الدولة وذلك بتكفلها بجلب مياه السقي ووضعها تحت تصرف المشتري، وإيصال الطاقة الكهربائية وفتح المسالك إلى حدود المستثمرة.

2- كيفيات الاستفادة من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 92-289: هناك عدة مراحل تمر بها عملية بيع الأراضي الصحراوية عن طريق الاستصلاح، والتي سنتعرض لها تباعا ابتداء من تحديد مواقع محيطات الاستصلاح وتحصيصها ثم الإعلان عن الترشح، تقديم العروض، تقييم العروض وأخيرا إعداد دفتر الشروط وعقد البيع.

---

[1] المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، **المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 18 من القانون رقم: 90-25، **المتضمن قانون التوجيه العقاري**، السالف ذكره.

[3] المادة الأولى من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 92-289، **المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها**، السالف ذكره.

[4] المادة رقم: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 السالف ذكره.

أ- تحديد مواقع الاستصلاح وتحصيصها: يتم تحديد مواقع المحيطات المخصصة لاستقطاب عمليات الاستصلاح بموجب قرار وزاري مشترك، حيث يشرع في تجزئتها إلى مساحات تختلف على حسب توفر الأراضي القابلة للاستصلاح، بعدها يتم إعلان الترشح من قبل محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية[1].

ب- الإعلان عن الترشح: تقوم محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية بإطلاق حملة لإعلان ترشح من أجل بيع أراضي صحراوية عن طريق الاستصلاح حيث يتم ذلك على شكل طلب عروض، تتوفر فيه مبدأ تكافؤ الفرص والشفافية[2]، لذلك فان إعلان الترشح يتم توزيعه بشكل واسع لاسيما بتعليق هذه الإعلانات أمام الإدارات العمومية، ومقر البلدية، كما يتم اللجوء إلى نشر الإعلانات عن طريق الصحف[3]، حيث يتضمن الإعلان لزوما مقر وعنوان محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، بالإضافة إلى ذكر الوثائق المطلوبة وأخر أجل لتقديم العروض، أين تتبع فيها نفس إجراءات تنظيم الصفقات العمومية فالعرض يقدم في ظرف مزدوج، يحمل الظرف الداخلي عبارة " **لا يفتح** " ومراجع إعلان العروض ويحدد فيه بدقة أجل إيداع العروض.

ت- تقديم العروض: يقدم المترشح للاستصلاح عرضا إلى محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية مصحوبا بالملف الإداري الذي حدده المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 بقوله: " **يجب على المترشح لاكتساب الأراضي أن يكون ملفا يضم ما يأتي:**

- **طلبا يبين فيه موقع الأرض ومساحتها،**
- **صيغة دفتر الشروط المطلع عليه كما يجب.**
- **ملفا تقنيا واقتصاديا، يشمل ما يأتي:**
  - **تفصيل برنامج الاستصلاح**
  - **الكشف الوصفي والتقديري لأشغال الاستصلاح**

[1] تم إنشاء محافظة لتنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 86-222 المؤرخ في: 02 سبتمبر 1986، **المتضمن إنشاء محافظة لتنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية**، جريدة رسمية عدد: 36 الصادرة في: 03 سبتمبر 1986.

[2] سماعين شامة، مرجع سابق، ص: 52.

[3] فراح حورية، مرجع سابق، ص: 43.

- **مخطط أشغال الاستصلاح**
- **خطة التمويل التي تبرز على الخصوص مبلغ الإسهام الشخصي ومبلغ القروض المالية الذي يمكنه الحصول عليه**

- **نسخة مصدقة طبق الأصل من القانون الأساسي بالنسبة إلى الأشخاص المعنويين وإلا فمشروع القانون الأساسي للشركة المزمع إنشاؤها**
- **شهادة الجنسية**

يودع الملف الكامل، المكون بالاستناد إلى إطار المحدد في المادة 4 أعلاه لدى الهيكل المختص في استصلاح الأراضي الصحراوية "[1].

يوضع العرض في ظرف مزدوج ويودع سواء لدى محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية مباشرة أو يرسل عن طريق البريد المضمون إلى عنوان المحافظة الكائنة بولاية ورقلة صندوق بريد: 613، على أن يكون ذلك قبل انتهاء الأجل المحدد بالعرض المعلن عنه، وذلك حتى يتم تقييم هذه العروض من قبل لجنة خاصة بذلك.

ث- تقييم العروض: بعد انتهاء أجال إيداع العروض يتم جمع كل العروض المقدمة من أجل دراستها من قبل اللجان المختصة المستحدثة لهذا الغرض حيث تتشكل لجنة تكلف بفتح الأظرفة والتي تتولى عملية حصر العروض مباشرة بعد انتهاء أجل إيداع العروض، وتتأكد من تسجيل جميع العروض حسب تاريخ وصولها[2]، علما أن هذه العملية تتم بشكل علني حرصا على شفافية عمل اللجنة، ليأتي دور لجنة تقييم العروض والتي تقيم جميع العروض المودعة خلال الآجال القانونية أخذة بعين الاعتبار المقاييس المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم: 92-289: " **ينتقى المترشحون ويصنفون تبعا لمجموعة مقاييس ولاسيما:**

- **قوام برنامج الاستصلاح وآجال انجازه**
- **القدرات التقنية والمالية**

[1] المادة رقم: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، **المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها**، السالف ذكره.

[2] فراح حورية، مرجع سابق، ص: 44.

– **عدد مناصب العمل المطلوب توفيرها** "[1]، من خلال نص المادة فإن معايير الانتقاء أصبحت مادية وتقنية اقتصادية أكبر منها إيديولوجية، فالمشرع أصبح يبحث عن من يقوم بتوسيع المساحة الزراعية ومن يستثمر أكبر قدر من الأموال واستعمال التقنيات الحديثة وفي نفس الوقت توفير مناصب شغل.

تقدم لجنة تقييم العروض تقريرها إلى محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية مع ترتيب حسب الأولوية للمترشحين، والتي تتولى إتمام بقية الإجراءات.

يجدر بالذكر أن المترشح لاكتساب أرض صحراوية يتلقى ردا على طلبه خلال مهلة شهرين من تاريخ قفل إيداع العروض، أين يمكن أن يتم قبول طلبه أو رفضه كما يمكن أن يتم قبوله مع تحفظات يجب رفعها.

ج– **إعداد دفتر الشروط وعقد الملكية:** بعد أن تحصل محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية على طلبات الاكتساب المقبولة من قبل لجنة العروض، تقوم بإعداد مقررات تأذن بموجبها ببيع هذه الأراضي، حيث تقوم بتحويل الملفات مصحوبة بمقررات الإذن بالبيع إلى المدير الولائي لأملاك الدولة المختص إقليميا[2]، الذي يعد دفتر شروط حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 92–289 ويمضى من قبل مكتسب الأرض عن طريق الاستصلاح من جهة، ومدير أملاك الدولة ممثلا للدولة من جهة ثانية، فيتم تحديد الشروط، الحقوق والالتزامات.

يقوم مدير أملاك الدولة بإعداد عقد البيع الذي يذكر فيه أن المكتسب إطلع على دفتر الشروط وأنه يوافق على اتخاذه مرجعا له[3]، يتم ذكر الهوية الكاملة للمكتسب وموطنه كما يتم تعيين الأرض تعيينا دقيقا قواما ومساحة مع ذكر حدودها، بالإضافة إلى جميع الشروط التعاقدية ولاسيما منها المذكورة بدفتر الشروط وكيفية دفعه للثمن، حيث ينوه بدفتر الشروط فيما إذا تم دفع ثمن الشراء بالتقسيط[4]، مع التركيز على التعهد بعدم تغيير الوجهة

---

[1] المادة رقم: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 92–289، **المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها**،السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 92–289، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 92–289، السالف ذكره.

[4] المادة رقم: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 92–289، السالف ذكره.

الفلاحية ومدة الإنجاز هذه الأخيرة لم يتم تحديدها مثلما كان عليه الحال بالقانون رقم: 83-18 بل يتم تحديدها من قبل المترشح للشراء أثناء إيداع العروض، غير أنه يلتزم بإنهاء برنامج الاستصلاح خلال نفس الآجال.

يجدر الذكر أن عقد بيع الأراضي الصحراوية عن طريق الاستصلاح يخضع لعمليتي التسجيل والإشهار العقاري بالمحافظة العقارية المختصة.

3- معاينة عملية الاستصلاح: بعد إنجاز برنامج الاستصلاح من قبل المشتري، يقوم بإبلاغ محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية بموجب مراسلة عن طريق البريد المضمون مع إشعار بالاستلام، يطلب من خلالها معاينة عملية الاستصلاح المنجزة، حيث يتم برمجة خرجة ميدانية من أجل معاينة حسن انجاز برنامج الاستصلاح مقارنة بما تم وصفه بالعرض المقدم، علما أن برنامج الاستصلاح المقترح من المشتري يتم ذكره بدفتر الشروط الذي وافق المشتري على الاحتكام إليه.

تتم عمليات المعاينة خلال خمسة عشرة (15) يوما الموالية لوصول الطلب، مع ضرورة حضور المشتري المستصلح لعمليات المعاينة[1]، يتم تحرير محضر المعاينة حضوريا، تسلم نسخة للمستصلح والنسخة الأخرى لمحافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، فمتى تم إعداد محضر معاينة إيجابي يصبح للمشتري الحرية المطلقة في تأجير أو تجزئة الأرض المستصلحة شريطة الحصول على رخصة تسمح بذلك كما له التنازل عنها، غير أنه في حالة المعاينة السلبية أو الإخلال بدفتر الشروط فإن مديرية أملاك الدولة تسعى لفسخ العقد قضائيا.

على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة من أجل مسايرة برامج الاستصلاح بغية توسيع المساحات المزروعة وتنمية المناطق المتواجدة بها إلا أن هذه الجهود وقعت في الكثير من العثرات التي حالت دون الوصول إلى الغايات المرجوة، ومع بداية الانفتاح الاقتصادي وصدور قانون المالية لسنة 1994 أين أصبح يمكن استغلال الأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز كنمط جديد بديل عن التنازل، صدر المرسوم التنفيذي رقم: 97-

[1] المادة رقم:12 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 92-289، **المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها**، السالف ذكره

483 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، والذي سوف نتعرض له بالدراسة بالعنصر الثالث من هذا الفرع.

ثالثا- استصلاح الأراضي طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 97-483: بفعل تحول الجزائر من النظام الاشتراكي الموجه إلى الاقتصاد الرأسمالي الحر عمل المشرع على دعم الاستثمار في مختلف المجالات الاقتصادية ولاسيما بعد صدور المرسوم التشريعي رقم: 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994[1]، أين عمل المشرع على استحداث آلية جديدة قصد إنعاش عملية استصلاح الأراضي، تتمثل في استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد التنفيذ الفعلي للمشروع الاستصلاحي، لذلك سنتطرق إلى شروط استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز، ثم نتطرق إلى كيفيات استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز وأخيرا نتعرض إلى شروط وكيفيات تحويل الامتياز الممنوح إلى تنازل.

1- شروط استصلاح أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-483: لاستفادة من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل استصلاحها عن طريق الامتياز يجب توفر عدة شروط منها ما يتعلق بالمترشح للاستصلاح ومنها ما يتعلق بالأرض موضوع المنح، لذلك سنتطرق إلى الشروط الخاصة بالمستصلح ثم ننتقل إلى الشروط المتعلقة بالأرض موضوع الاستصلاح.

أ- شروط تتعلق بالمترشح للاستصلاح: لم يضع المشرع أية شروط يمكن توفرها في المترشح حتى يتمكن من الاستفادة من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة لاستصلاحها عن طريق الامتياز، بل اكتفى بالنص على إمكانية منحها لكل شخص طبيعي أو معنوي دون استثناء، ودون أن يتم اشتراط الجنسية لا بالنسبة للشخص الطبيعي ولا بالنسبة

[1] المرسوم التشريعي رقم: 93-18 المؤرخ في: 29 ديسمبر 1993، **المتضمن قانون المالية لسنة 1994**، السالف ذكره.

للأشخاص المكونين للشخص المعنوي[1]، فبعدم اشتراطه للجنسية يكون المشرع قد فتح الباب لأول مرة أمام الاستثمار الأجنبي في القطاع الفلاحي[2]، ودون أن يشترط صفة الفلاح أو استفادة المترشح من تكوين أو تأهيل في الميدان الفلاحي، مما يترك المجال مفتوحا لاستفادة الأجانب سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا معنويين من استصلاح أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح.

ب- شروط تتعلق بالأرض: لقد حدد المشرع الأراضي التي يمكن أن تكون موضوعا للاستصلاح عن طريق الامتياز، بتلك الأراضي العائدة للدولة والواقعة بالمناطق الصحراوية، الجبلية والسهبية[3]، ويشترط فيها أن تكون من الأملاك الخاصة التابعة للدولة على أن تكون معروفة ومضبوطة الحدود حسب البطاقة التعريفية المصادق عليها بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الفلاحة، الري والمالية.

ولقد عرف المشرع الأراضي الصحراوية مثلما سبق التطرق إليه بموجب المادة رقم: 18 من قانون التوجيه العقاري والتي حددها بالأرض التي يقل معدل التساقط بها عن 100 ملم، أما بالنسبة للأراضي الجبلية فقد نص قانون التوجيه العقاري على أن عملية استغلالها يكون وفقا لقانون خاص[4]، لكننا لم نجد أي نص قانوني ينظم عملية استغلال هذا النوع من الأراضي، لذلك يمكن اعتبار المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 هو الجهاز القانوني المنظم لاستغلال هذا النوع من الأراضي، حيث تم تعريفها بأنها الأراضي التي يقل معدل التساقط بها عن 350 ملم[5].

---

[1] المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، **المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه**، السالف ذكره.

[2] نعيمة حاجي، **النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر**، مرجع سابق، ص: 403.

[3] المادة رقم: 02 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483، السالف ذكره.

[4] المادة رقم: 15 من القانون رقم: 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري**، السالف ذكره.

[5] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-124 المؤرخ في: 19 مارس 2012، **المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، جريدة رسمية عدد: 17، الصادرة في: 25 مارس 2012.

نظرا للطبيعة الخاصة للمناطق الجبلية فقد اهتم بها المشرع وأولاها عناية خاصة ولاسيما بتقديم تحفيزات مالية للمستصلحين بهذه المناطق[1]، قصد تسهيل العيش بها وذلك بتوفير مناصب شغل وحماية الأرض من الانجراف والحفاظ على التوازن البيولوجي بها[2]، أما الأراضي السهبية فهي أراضي شبه صحراوية، ويقل معدل انحدارها عن 12.5 % [3]، حيث عرفها المشرع بمناسبة تعريفه للأراضي الرعوية بقوله: " ... **وأراضي الحبوب الواقعة في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 300 ملم والناتجة عن إصلاح المراعي الهضبية أو المساحات الحلفائية القديمة وحرثها** "[4]، كما تم تعريفها كذلك من خلال تعريف الأراضي الحلفائية بقوله: " ... **هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منظمة تمثل فيها الحلفاء النوع السائد**"[5]، كما تعرض لها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 12-124 بقوله: " ...

-**المنطقة ج: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح مما بين 350 ملم و 450 ملم ...** "[6]، فالأراضي السهبية عموما تكون محصورة بين المناطق الجبلية والمناطق الصحراوية وتميل في طبيعتها إلى تركيبة الأراضي الصحراوية كما أنها تعرف بقلة تساقط الأمطار بها.

2- كيفيات استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز: تمر عملية منح استصلاح الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح بعدة مراحل، حيث يتم تحديد مواقع محيطات الاستصلاح وضبط مساحته، تحصيصها ثم

---

[1] حسناء بوشريط ، **النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر**، رسالة دكتوراه قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد يضر بسكرة، 2016-2017، ص:100.

[2] فراح حورية، مرجع سابق، ص: 61.

[3] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-124، **المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[4] المادة رقم: 12 من القانون رقم: 90-25، ، **المتضمن التوجيه العقاري**، السالف ذكره.

[5] المادة رقم: 15 من القانون رقم: 90-25، السالف ذكره.

[6] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-124، السالف ذكره.

الإعلان عن الترشح، تقديم التعهدات، تقييم التعهدات، إعداد عقد الامتياز وأخيرا شروط وكيفيات تحويل الامتياز إلى تنازل.

أ- **تحديد محيطات الاستصلاح وتحصيصها:** يتم تحديد مواقع محيطات الاستصلاح عن طريق الامتياز بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الفلاحة والتنمية الريفية، الوزير المكلف بالري ووزير المالية، أين يقوم المكتب الوطني للدراسات من أجل الترقية العقارية (B.E.N.D.E.R) بالقيام بالدراسات اللازمة للمحيط المخصص لاستقبال عمليات الاستصلاح عن طريق الامتياز، كما يتم تحصيص المحيطات لتتناسب مع المشاريع الاستصلاحية المزمع إنشاؤها وحسب المساحات المتوفرة، والمشرع لم يضبط مجالا للمساحات الممنوحة، لذلك لا يمكن أن تشكل شساعة المساحة عائقا أو ذريعة للإدارة للمماطلة في إعداد العقود للمستصلحين[1]، فالمساحة المستصلحة يتم تسويتها للمستثمر الذي قام باستصلاحها ولا يوجد أي دور رقابي لإدارة أملاك الدولة عن سعة المساحة المستصلحة كما لا توجد مساحة مرجعية يمكن أن يعتمد عليها في تحديد مساحات المستثمرات المستصلحة.

ب- **الإعلان عن الترشح:** تقوم مديرية المصالح الفلاحية بإطلاق حملة لإعلان ترشح من أجل منح أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح القابل للتحويل إلى تنازل حيث يتم ذلك على شكل طلب عروض، تتوفر فيه مبدأ تكافؤ الفرص والشفافية، حيث يتم تعليق هذه الإعلانات أمام الإدارات العمومية، ومقر البلدية، كما يتم نشر إعلانات طلب العروض عن طريق الصحف الوطنية[2]، يتضمن الإعلان الوثائق المطلوبة وأخر أجل لتقديم العروض، موقع محيطات الاستصلاح، يقدم في ظرف مزدوج ويحمل الظرف الداخلي عبارة " **لا يفتح**" ومراجع إعلان العروض.

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 6489، الصادرة في: 18 أكتوبر 2005، **المتضمنة منح حق الامتياز الأراضي داخل محيطات الاستصلاح.**

[2] فراح حورية، مرجع سابق، ص: 43.

ت- تقديم العروض: يقوم المترشح الراغب في استصلاح أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة بالمحيطات الاستصلاحية عن طريق الامتياز بتقديم عرضا إلى مديرية المصالح الفلاحية ينكون على الخصوص:

- طلب يحدد موقع الأراض ومساحتها
- دفتر الشروط حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483 مستكمل المعلومات وممضي من قبل المترشح.
- دراسة تقنية واقتصادية للمشروع وتتكون من:
  - تفاصيل برنامج الاستصلاح
  - كشف وصفي لأشغال الاستصلاح مع تقدير كلفة الاستصلاح
  - خطة انجاز الأشغال مع برنامج زمني تقريبي لها
- خطة تمويل الاستصلاح التي يبرز فيها المترشح مساهمته المادية ويكون ذلك عن طريق إشهاد يسلمه بنك وكذلك قيمة القرض المحتمل طلبه من البنوك والمؤسسات المالية[1].

أما إذا تواجد بالمحيط الاستصلاحي مستغلين لأرض موضوع استصلاح فان هؤلاء الحائزين مجبرون على اكتتاب التزاما يتعهدون من خلاله بقبولهم برنامج الاستصلاح، حيث يتم تسوية وضعيتهم.

ث- دراسة العروض: تقوم لجنة خاصة مكلفة بالبث في طلبات الاستصلاح وتقديم رأي بذلك[2]، حيث تدرس العروض المحولة إليها والخاصة بطلبات امتياز قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بالمناطق الاستصلاحية، والتي تقدم رأي بشأنها خلال خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ تحويلها من مديرية المصالح الفلاحية، أين تقوم بترتيب المترشحين حسب كل محيط وحسب الإمكانيات المادية والتقنية التي أبرزها المترشح في الملف المقدم

---

[1] المادة رقم: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، **المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه**، السالف ذكره.

[2] لجنة تم إنشاؤها بموجب القرار الوزاري المشترك (وزير المالية، وزير التجهيز والتهيئة العمرانية ووزير الفلاحة والصيد البحري) المؤرخ في: 29 أكتوبر 1998، **المحدد لتشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية**، جريدة رسمية عدد: 95، الصادرة في: 20 ديسمبر 1998.

وعدد مناصب الشغل المقرر إنشاؤها[1]، كما تقوم بدراسة ملفات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية الموجودة بالمناطق الصحراوية المحولة إليها من محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، فتقوم بترتيب المترشحين على أساس القدرات التقنية ومؤهلات المترشح، كثافة البرنامج ومدة الإنجاز، سن المترشح ومكان إقامته وعدد مناصب الشغل المقرر توفيرها[2].

تحول محاضر مداولات اللجنة فيما يخص محيطات الاستصلاح الكائنة بالمناطق الصحراوية إلى وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري للموافقة عليها، ثم تقوم بتبليغها إلى الهيئة العامة للامتيازات الفلاحية[3]، أو محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية حسب الحالة، فإذا كانت الأرض المراد استصلاحها صحراوية فالقرار يبلغ إلى محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية أما إذا كان محيط الاستصلاح كائن بمنطقة سهبية أو جبلية فإن قرار اللجنة يبلغ إلى الهيئة العامة للامتيازات الفلاحية على أن يكون ذلك في أجل لا يتعدى الخمسة عشرة (15) يوما وتبلغ للمترشح كذلك سواء بموافقتها أو رفضها للطلب أو قبوله بتحفظات، غير أنه في حالة الرفض يجب أن يكون مسببا.

ج- إعداد عقد الامتياز: كما ترسل اللجنة قائمة المترشحين الذين تم اختيارهم مرفقة بالتعهدات إلى مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية من أجل إعداد قرارات الترخيص بالامتياز[4]، مرفقة ببطاقة تعيين المشروع ودفتر الشروط الممضى من قبل المترشح من جهة والهيئة العامة للامتيازات الفلاحية أو محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية حسب الحالة من جهة ثانية.

يجدر الذكر أن المشرع بنص المادة رقم: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 نص على إعداد مقرر الترخيص بالامتياز من قبل مدير أملاك الدولة غير أنه في حقيقة

---

[1] المادة قم: 06 من القرار الوزاري المشترك (وزير المالية، وزير التجهيز والتهيئة العمرانية ووزير الفلاحة والصيد البحري) المؤرخ في: 29 أكتوبر 1998، **المحدد لتشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية**، السالف ذكره.

[2] المادة قم: 06 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 29أكتوبر 1998، السالف ذكره.

[3] هي مؤسسة عمومية اقتصادية تهدف إلى تسيير برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز لحساب الدولة.

[4] المادة رقم: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، **المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه**، السالف ذكره.

الأمر القرار المرخص بالامتياز يعده الوالي، فهناك خطأ في تحرير نص المادة المذكورة وهذا ما يظهر من النسق الذي جاءت به المادة ولاسيما الفقرة الثانية والتي تنص على إرسال المقرر إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز، لذلك وجب إعادة صياغة المادة لتصبح كالتالي: " **يحرر الوالي قرارا يتضمن الترخيص بالامتياز بعد قبول طلب الامتياز من طرف اللجنة التي يحدد تشكيلها وعملها بقرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية.**

يرسل القرار مرفقا بالملف إلى مدير أملاك الدولة...".

كما وردت نفس الصياغة وبنفس الخطأ بالمادة رقم: 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 29 أكتوبر 1998 المحدد لتشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية.

بعد أن يتم الترخيص بمنح الامتياز من قبل الوالي المختص يحول القرار رفقة الملف المرفق إلى مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية قصد إمضاء دفتر الشروط وإعداد عقد الامتياز الذي يخضع لشكلية التسجيل والإشهار[1]، علما أن مدة الامتياز متغيرة وتحدد حسب المشروع الاستصلاحي والمدة التي اقترحها المترشح في عرضه، كما أن عقد الامتياز قابل للتجديد شريطة الإنجاز الفعلي لبرنامج الاستصلاح، يتم منح الامتياز مقابل إتاوة سنوية تحدد حسب نوعية الأرض، فبالنسبة للامتياز الواقع بالمناطق النوعية يكون الامتياز بالدينار الرمزي طيلة فترة الامتياز ولكن المترشح يدفع الإتاوة للمدة المتبقية من الامتياز، أما بالنسبة للأراضي الغير نوعية فإن المستصلح صاحب الامتياز يدفع إتاوة تحدد بموجب قوانين المالية.

ح- شروط وكيفيات تحويل الامتياز الممنوح إلى تنازل: يمكن أن يتم تحويل الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والممنوحة قصد استصلاحها **إلى** تنازل بعد تحقق عدة شروط وهي:

[1] المادة رقم: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، **المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه**، السالف ذكره.

ح-1- شروط تحويل الامتياز الممنوح إلى تنازل:

ح-1-1- بالنسبة للمستصلح: حتى يتم تحويل امتياز الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح إلى تنازل يشترط في المستصلح إذا كان شخص طبيعي وأن يكون من جنسية جزائرية، أما الأشخاص المعنوية فيشترط أن يكون الأشخاص المساهمون فيهم من جنسية جزائرية[1]، فالمشرع وسع دائرة الأشخاص الذين يمكن أن يحصلوا على امتياز استصلاح هذا النوع من الأراضي غير أنه قصر تحويل الامتياز إلى تنازل على ذوي الجنسية الجزائرية.

ح-1-2- بالنسبة للأرض: يشترط لتحويل الامتياز الممنوح بقصد استصلاح أرض تابعة للدولة أن يقوم المستصلح بتنفيذ برنامج الاستصلاح وتتحول الأرض الممنوحة إلى أرض فلاحية منتجة على اعتبار أن التحويل لن يمس إلا الأرض التي تم استصلاحها فعلا[2]، وعلى المستصلح السماح للهيئة المكلفة بعملية الرقابة بدخول الأرض قصد معاينتها[3]، من أجل تقييم الأشغال المنجزة والعمل على تسهيل أداء عملها على أحسن وجه.

ح-2- كيفيات تحويل الامتياز إلى تنازل: يتم تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على طلب خطي من المستصلح بعد الإنجاز الفعلي لبرنامج الاستصلاح موجه إلى الهيئة العامة للامتيازات الفلاحية، ولا يتم ذلك إلى بعد معاينة إيجابية تثبت فعلا إنجاز برنامج الاستصلاح فإذا كانت نتائج المعاينة إيجابية تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير عقد إداري متضمن التنازل الذي يخضع لعمليتي التسجيل والإشهار، أما إذا لم يتمم المستصلح برنامج الاستصلاح خلال المدة المحددة بعقد الامتياز فإنه يقدم طلب كتابي من أجل تجديد الامتياز على أن يكون ذلك سنة قبل انتهاء المدة المدونة بعقد الامتياز.

---

[1] المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، **المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، السالف ذكره.

[3] الجيلالي عجة، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها – من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام**-، مرجع سابق، ص: 276.

بعد أن تم التطرق إلى مختلف آليات استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمنتهية بتملك المستصلح لهذه الأرض وجب أن نتعرض للاستصلاح بغرض الاستثمار أين تبقى ملكية الأرض بعد استصلاحها ملكا للدولة.

الفرع الثالث: استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة للاستثمار في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز

إن توسيع القاعدة الإنتاجية وتثمين استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة واستثمارها يعد هدفا أساسيا للتجديد الفلاحي والتنمية المستدامة، ويكون ذلك بإنشاء محيطات جديدة للاستصلاح تستقطب فئة المستثمرين، كما تساهم في توسيع رقعة الأراضي الفلاحية، حيث أصبحت الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة تستصلح عن طريق الامتياز بقصد الاستثمار وذلك بغية توحيد آليات وطرق استغلال العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى إنشاء محيطات الاستصلاح ثم نتطرق بالعنصر الثاني منه إلى صنف الاستثمارات المؤهلة للاستفادة من الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وأخيرا نتعرض بالعنصر الثالث إلى الرقابة على تنفيذ الاستثمارات.

أولا- إنشاء محيطات الاستصلاح: سنتطرق إلى تعيين محيطات الاستصلاح ثم ننتقل إلى المصادقة على المحيطات وإنشائها:

1-تعيين المحيطات: يتم اختيار مواقع المحيطات المزمع إنشاؤها من قبل مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية ورئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع محيط الاستصلاح بالإقليم التابع له، حيث يتم الاختيار بناء على وفرة الأراضي والتي يجب أن تكون بمساحات كبيرة قادرة على استيعاب مشاريع ضخمة ومع ضرورة التأكد من وفرة الموارد المائية، بغض النظر عن طبيعة هذه الموارد سواء كانت سدود أو وديان قابلة للسقي أو آبار جوفية[1].

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 01043، المؤرخة في: 25 جانفي 2018، **المتضمنة الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.**

2- المصادقة على المحيطات وإنشاؤها: بعد تحديد المحيطات يقوم مدير المصالح الفلاحية بعرضها على لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي قصد المصادقة عليها، علما أن هذه الجنة يترأسها الوالي وتتكون من مدير الفلاحة، الغابات، الصيد البحري، الموارد المائية، البيئة، أملاك الدولة والطاقة كما يمكن توسيعها إلى ممثل الوكالة الوطنية للموارد المائية، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وشركة الكهرباء والغاز، يتولى أمانتها مدير المصالح الفلاحية، حيث يراعى في المصادقة على المحيط رأي الوكالة الوطنية للموارد المائية ودراسة الجدوى التقنية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية والتي يتم إعدادها من قبل المكتب الوطني للدراسات من أجل التنمية الريفية (B.E.N.D.E.R) أما إذا تم إعدادها من قبل مكتب أخر فيقوم المكتب بالمصادقة عليها[1]، كما يتم تحديد هذه المحيطات على مخططات تعد من قبل مصالح مسح الأراضي على مستوى الولاية أو من قبل مهندس خبير عقاري معتمد.

بعد أن تصادق اللجنة على محيط الاستصلاح يتم إنشاءه بقرار ولائي ويتم نشره بكل الوسائل على مستوى كامل تراب الولاية.

ثانيا- صنف الاستثمارات المؤهلة للاستفادة من الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة: تخصص المحيطات المخصصة للاستثمار في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز بصفة عظمى إلى الاستثمار المكثف حسب النظرة الاقتصادية للولاية، كما يمكن للوالي المختص إقليميا كذلك تخصيص جزء من هذه المحيطات لفائدة المستثمرين أصحاب المشاريع المصغرة.

تصنف الاستثمارات المؤهلة للاستفادة من الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى مشاريع فلاحية مصغرة ومشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى.

1- المشاريع الفلاحية المصغرة: المشاريع الفلاحية المصغرة هي تلك المشاريع المزمع إنشاؤها على قطع أرضية لا تتجاوز مساحتها عشرون (20) هكتارا، حيث تهدف المشاريع إلى تطوير زراعة البقوليات والأشجار المثمرة، وجميع الأنشطة الفلاحية الأخرى التي يكون

[1] المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839، **المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.**

مردودها إما فوريا كالبقوليات أو على المدى القصير كالأشجار المثمرة حيث لا تتجاوز كلفة هذا المشروع عشرة (10) ملايين دينار جزائري[1].

يتم الاستفادة من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز بالنسبة للمشاريع الفلاحية المصغرة كالتالي:

أ- **إجراءات انتقاء المترشحين:** قصد إضفاء شفافية على كيفية توزيع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لاستثمارها عن طريق الاستصلاح فإن عملية الانتقاء تتم وفقا لمايلي:

أ-**1**- **تقديم الطلب:** بعد نشر الإعلان عن إنشاء محيط الاستصلاح عن طريق الامتياز يتقدم كل من يرغب في الحصول على حق امتياز بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار في إطار الاستصلاح بطلب يوجه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان تواجد المحيط، يتضمن الطلب على الخصوص دراسة تقنية ومالية تنجز من قبل مكتب دراسات معتمد بالإضافة إلى شهادة تثبت القدرة المالية للمترشح تسلم من طرف بنك أو مؤسسة مالية.

أ-**2**- **دراسة الطلبات:** يتم اختيار المترشحين من قبل لجنة يترأسها رئيس الدائرة، حيث تأخذ اللجنة في الحسبان القدرات المالية والتقنية للمترشحين وكذا نجاعة وطبيعة المشروع المقترح، غير أنه تعطى الأولوية للفلاحين والمربين وأبنائهم الذين يزاولون نفس الحرفة، بالإضافة إلى الشباب المقيمين بالمنطقة والذين لهم تأهيل أو تكوين ذو علاقة بالنشاط الفلاحي أو خريجي الجامعات والمعاهد التكنولوجية الفلاحية[2].

بعد استكمال دراسة الملفات يتم التداول بشأنها وترتيب المترشحين حسب الأولوية، ليتم تحويل المداولات إلى الوالي قصد المصادقة عليها، تبعا للمداولات المصادق عليها تعد اللجنة الدائرية مقررة تأهيل الاستفادة من الامتياز للمترشحين المقبولين يوقعها الوالي وتبلغ

[1] المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839، المتضمن **الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز**، السالف ذكره.

[2] المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839، المتضمن **الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز**، السالف ذكره.

للمترشحين المقبولين خلال أجل شهر من تاريخ المصادقة عليها[1]، أين تنطلق عملية ترسيم الامتياز.

ب- ترسيم الامتياز: يتم ترسيم الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإمضاء المترشحين المقبولين مع مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على دفتر الشروط الذي يحدد من خلاله مساحة الأرض، طبيعة المشروع والحقوق والالتزامات، ليتم تحويله إلى مديرية أملاك الدولة حتى تعد عقد الامتياز.

ت- إعداد عقد الامتياز: يحول مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مقررة تأهيل الاستفادة من الامتياز رفقة الملف الإداري للمترشح، بالإضافة إلى مخطط مسحي أو مستخرج مسح الأراضي إن كانت منطقة خاضعة لعمليات المسح العام للأراضي[2]، بالإضافة إلى دفتر الشروط الممضى، إلى مدير أملاك الدولة الذي بإعداد عقد منح حق امتياز باسم المترشح المقبول لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد وطبقا لدفتر الشروط الممضى، ويخضع عقد الامتياز للتسجيل والإشهار العقاري.

ث- المزايا الممنوحة: تتحمل الدولة الأعمال الهيكلية كما يمكن أن يساهم صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية بتجهيز هذه المحيطات بأدوات الري أو المولدات الكهربائية في حالة عدم وجود الطاقة الكهربائية، كما يمكن أن تساهم الوكالة الوطنية لدعم وتشغيل الشباب[3]، الصندوق الوطني للتأمين على البطالة[4]، وكذلك الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر[5]، في تدعيم المستثمرين المستفيدين من الامتياز قصد دعمهم ماديا لأجل القيام بعمليات الاستصلاح وفقا للبرنامج المسطر وخلال الآجال المحددة.

---

[1] يمكن الاطلاع على نموذج مقررة التأهيل للامتياز بالملحق رقم: 03

[2] طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، **المتضمن إعداد مسح الأراضي العام**، جريدة رسمية عدد: 30، الصادرة في: 13 أبريل 1976.

[3] الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب،هي هيئة عمومية ,أنشئت في عام 1996، مكلفة بتشجيع ودعم والمرافقة على إنشاء المؤسسات، هذا الجهاز موجه للشباب العاطل عن العمل و البالغ من العمر مابين 19 و35 سنة.

[4] الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة هو جهاز الدعم لإنشاء وتوسيع النشاطات المخصصة للشباب العاطل عن العمل والبالغ من العمر 30 -50 سنة، الحد الأقصى للمشروع لا يتجاوز 10 مليون دينار.

[5] تشكل الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر أداة لتجسيد سياسة الحكومة فيما يخص محاربة الفقر والهشاشة.

2- مشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى: المشاريع الفلاحية الأخرى يقصد بها تلك المشاريع الموجهة لتنمية الفروع الفلاحية الإستراتيجية، وهي مشاريع تتسم بطابع الابتكار والجدة وذات أهمية وطنية، يمكن أن تنجز من قبل مستثمر فردي أو بعد إبرامه لشراكة وطنية أو أجنبية، كما يجب أن تتوفر هذه المشاريع على دراسة ومخطط للاستثمار تتضمنان على وجه الخصوص إنجاز الأعمال الهيكلية[1].

حيث تتم الاستفادة من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز بالنسبة لمشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى كالتالي:

أ- إجراءات المنح: يتم تقديم الطلب أمام مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية، يتضمن الطلب دراسة تقنية ومالية تنجز من قبل مكتب دراسات معتمد بالإضافة إلى شهادة تثبت القدرة المالية للمترشح تسلم من طرف بنك أو مؤسسة مالية.

ب- دراسة الطلبات: يتم دراسة الطلبات من قبل مدير المصالح الفلاحية ويمكنه التشاور مع المدراء التنفيذيين على مستوى الولاية، كما يمكن طلب الاستشارة من أي مؤسسة أو هيئة معنية بصفة مباشرة أو غير مباشرة بالمشروع، ثم يحول مدير المصالح الفلاحية الملفات إلى الوالي لدراستها على مستوى لجنة ولائية، حيث تأخذ اللجنة في الحسبان القدرات المالية والتقنية للمترشحين، بعد استكمال دراسة الملفات تتوج الدراسة بقائمة للمترشحين المقبولين أين ترسم مداولة اللجنة بمقررة التأهيل للاستفادة من الامتياز ويتم تبليغها عن طريق مديرية المصالح الفلاحية إلى المترشحين المقبولين خلال شهر من تاريخ مصادقة الوالي على المداولة، أين تنطلق عملية ترسيم منح حق الامتياز.

يجدر الذكر أن طلبات الاستصلاح الخاصة بالاستثمارات الهيكلية والمندمجة والتي تتسم بطابع الخصوصية والابتكار والتي يرغب في إنجازها سواء مستثمرون وطنيون أو في إطار شراكة وطنية- أجنبية يتم إيداعها لدى وزير الفلاحة والتنمية الريفية

ت- ترسيم الامتياز: يتم ترسيم الامتياز بعد تحديد المساحة بدفاتر الشروط التي تعد بمديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتمضى من قبل المدير والمترشح المقبول، ثم يحول دفتر

[1] المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839، **المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.**

الشروط الممضى[1]، مقررة التأهيل للاستفادة من الامتياز، الملف الإداري الخاص بالمترشح والمخطط المسحي إلى مديرية أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز.

ث- إعداد عقد الامتياز: تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد عقد امتياز باسم المستفيد لمدة أربعين سنة قابلة للتجديد ويخضع العقد للتسجيل والإشهار ضمن أجل لا يتعدى الخمسة وأربعين يوما[2].

يجدر الذكر أن الاستفادة من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة للاستثمار في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز تتم لفائدة الأشخاص الطبيعيين كما يمكن أن تتم لفائدة أشخاص معنوية.

ج- المزايا الممنوحة: يستفيد أصحاب الامتياز من المزايا التحفيزية والمتمثلة في تطبيق التخفيضات على مبالغ الإتاوة السنوية مقابل منح حق الامتياز[3] .

ثالثا- الرقابة على تنفيذ الاستثمارات: تتولى متابعة أشغال الاستصلاح لجنة مختلطة بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومديرية المصالح الفلاحية حيث تنشأ بناء على قرار يصدر عن الوالي، حيث تتم عمليات المراقبة شهريا وذلك للتأكد لاسيما من مطابقة النشاطات المنجزة لدفتر الشروط وظروف الاستصلاح، أين تعد محضر معاينة بذلك، وعلى المستثمر تسهيل عمل اللجنة ومد يد العون لها حتى تقوم بعملها على أحسن وجه، وبعد الانتهاء من كل عمليات الرقابة تعد اللجنة تقريرا ترسل نسخة منه إلى الوالي ونسخة تحول إلى المديرية التقنية بوزارة الفلاحة يتضمن على الخصوص أشغال الاستصلاح المنجزة، مناصب الشغل المستحدثة والاستثمارات المحققة[4].

---

[1] يمكن الاطلاع على نموذج دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الاستصلاح بالملحق رقم: 04.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 01043، **المتضمنة الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكرها.

[3] المادة رقم: 19 من القانون قم: 11- 11 المؤرخ في18 يوليو 2011، **المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011**، جريدة رسمية عدد: 40، الصادرة في: 20 يوليو 2011.

[4] المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839، المتضمن **الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.**

إذا لم ينجز صاحب الامتياز برنامجه الاستثماري أو عمد إلى تحويل البرنامج المتفق عليه بدفتر الشروط دون رخصة مسبقة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فان عقد الامتياز يفسخ إداريا من قبل إدارة أملاك الدولة بطلب من مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك بعد إعذارين متتاليين يفصل بينهما شهر[1].

يجدر الذكر أن المادة رقم: 11 من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الاستصلاح المرفق بالمنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 تنص على: " ... **ولإعتبارات استقلالية التسيير والشفافية، يعتبر اعتماد شكل شركة تجارية أمر ضروري، وتشترط عند الانطلاق نسبة رأسمالية تساوي 10 % على الأقل من تكلفة المشروع**" ، فالمشرع من خلال هذه المادة يشترط أن تؤسس شركات تجارية قصد الاستفادة من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة للاستثمار في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز وهو ما يطرح إشكاليتين على الأقل.

المادة رقم: 11 من دفتر الشروط تشترط أن يؤسس المستفيد شركة تجارية، غير أن المنشور الوزاري رقم: 1839 لم يشترط ذلك وترك المجال مفتوحا للأشخاص الطبيعية والاعتبارية وكذلك حتى للذين أبرموا عقود شراكة سواء كانت وطنية أو أجنبية.

كما أن اشتراط تكوين المستثمرين لشركات تجارية حتى يتم منحهم عقود الامتياز يعتبر أمر مخالف لكل النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي ولاسيما للقانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي والذي ينص على: " .... **تكتسي النشاطات الفلاحية الطابع المدني** "[2]، وهي نفس الأحكام التي نص عنها القانون رقم: 10-03 من خلال المادة رقم: 20 على أن المستثمرة الفلاحية تتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني، أما القانون رقم: 87-19 فاعتبر المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية وذلك من خلال المادة رقم: 13

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 01043، **المتضمنة الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكرها.

[2] المادة رقم: 45 من القانون رقم: 08-16، **المتضمن قانون التوجيه الفلاحي**، السالف ذكره.

منه، لذلك فنحن نرى بتصحيح المادة رقم: 11 من دفتر الشروط المرفق بالمنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 على اعتبار أن النشاط الفلاحي لا يكون إلا نشاطا مدنيا.

يجدر الذكر أن المشرع بصدد البحث الدائم عن البدائل الكفيلة بتنشيط حركة الاستثمار في المجال الفلاحي، بعدما عرف نزوح المستثمرين عنه وتوجههم نحو الاستثمار في مجال الخدمات، حيث تم إحصاء 476 مشروع استثماري في مجال النشاط الفلاحي فقط من بين 17736 مشروع وذلك خلال الفترة الممتدة ما بين سنة 1994 إلى 1998[1]، وهو ما أدى بالمشرع إلى استحداث آليات جديدة للاستثمار في هذا المجال.

يجدر الذكر أن منح قطع الأراضي في إطار المنشور رقم: 1839 لا يمكن أن يتم إلا بعد الانجاز الفعلي لمحيطات الاستصلاح، كما أن قانون التوجيه الفلاحي نص من خلال المادة رقم: 18منه، أنه لا يمكن أن تستغل الأراضي التي استصلحتها الدولة إلا في شكل امتياز، لذلك وجب أن نخصص جزء من هذه الدراسة إلى جزء مهم من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي يجب أن تساهم بفعالية في القضاء على نقص المنتوجات الفلاحية وتوفير الأمن الغذائي وهي الأراضي المخصصة لاستقطاب مشاريع إنجاز مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، وهو ما سوف نتطرق إليه بالمطلب الثاني.

المطلب الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

تتجه نظرة القائمين على القطاع الفلاحي إلى إعادة تجديد الاقتصاد بهدف توسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية عبر إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، حيث يتم تحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات من قبل الولاة بالتنسيق مع المصالح الفلاحية، ويجب على الولاة أثناء اختيارهم لهذه المحيطات أن يأخذوا في الحسبان كل المعطيات المتوفرة في المخطط الوطني والجهوي للتهيئة والتعمير، المخطط التوجيهي للتنمية الفلاحة، الغابية والرعوية، عقود النجاعة المعدة في إطار إعادة

[1] الجيلالي عجة، **الكامل في قانون الاستثمار**، دار الخلدونية، الجزائر، ص: 749.

التجديد الاقتصادي الفلاحي وإعادة التجديد الريفي، المخطط التوجيهي العام لتنمية المناطق الصحراوية، تفريع البرامج الخماسية للتنمية القطاعية، مخطط تنمية الهياكل القاعدية للولاية وكل الدراسات المتوفرة التي يمكن طلبها من الهيئات والمؤسسات التقنية ومؤسسات التنمية الفلاحية[1].

كما يجب أن تضمن هذه المشاريع ديمومتها سواء في المجال الاقتصادي، الاجتماعي والبيئي، وقد نظم هذه العملية المنشور الوزاري المشترك رقم: 108، والذي تم تعديل أحكامه وإتمامها عن طريق المنشور الوزاري المشترك رقم: 927، لذلك سنتطرق بالفرع الأول من هذا المطلب إلى المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات في ظل المنشور الوزاري المشترك رقم 108، ونتطرق بالفرع الثاني منه إلى المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات في ظل المنشور الوزاري المشترك رقم:927، أما الفرع الثالث والأخير من هذا المطلب فنتعرض من خلاله إلى المستثمرات المنجزة من قبل الهيئة العامة للامتيازات الفلاحية.

الفرع الأول: المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات في ظل المنشور الوزاري المشترك رقم 108

بعد أن يحدد الولاة المحيطات المخصصة لاستقبال المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، يشرع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في إطلاق إعلانات عبر البلديات لإظهار المنفعة بالنسبة للمترشحين الأكفاء، حيث تخضع أراء الإعلانات عن إظهار المنفعة إلى نشر واسع وبكل الوسائل المكتوبة والمسموعة بما في ذلك المواقع الالكترونية لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2]، وذلك بهدف ضمان نشر واسع للمعلومات لإعلام المترشحين وضمانا للشفافية والنزاهة[3].

---

[1] تعليمة وزير الفلاحة والتنمية الريفية رقم: 246، المؤرخة في 24 مارس 2011، **المتضمنة إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.**

[2] المنشور الوزاري المشترك (وزارة المالية، الفلاحة والتنمية الريفية، الداخلية والجماعات المحلية) رقم: 108 الصادر في 23 فبراير 2011، **المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات.**

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

مع العلم أن الأرض الفلاحية المخصصة لاستقبال المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات هي أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة التي لم تكن مستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية، وليست أراضي فلاحية متوفرة[1]، فالأراضي الفلاحية المتوفرة ينظمها القانون رقم: 10-03 على اعتبار أنه يشمل الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون رقم: 87-19، أما الأراضي المخصصة لاستقبال المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات فينظمها المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 والذي صدر تطبيقا للمادة رقم: 18 من القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، وسوف نتعرض بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى شروط استغلال المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، ثم ننتقل بالعنصر الثاني منه إلى دراسة كيفيات استغلال المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

أولا- شروط استغلال المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات: للحصول على حق الامتياز بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات يجب تقديم طلب إلى اللجنة الدائرية أو الولائية حسب الحالة ويمكن أن نميز بين ثلاث حالات بحسب مساحة المستثمرة:

1- الحالة الأولى: عندما لا تتجاوز مساحة المستثمرة الفلاحية عشر (10) هكتارات، يقدم الطلب في هذه الحالة إلى اللجنة الدائرية المكلفة بالبت في طلبات الحصول على الأراضي الفلاحية بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات من طرف المترشحين المهتمين ويشترط أن يكون لديهم مشروع تنمية وتثمين للأراضي الفلاحية التي ستمنح لهم وغالبا ما يوجه هذا المحيط لاستقطاب فئة الشباب[2]، حيث يرتب المترشحون حسب طبيعة المشروع المقدم وقابليته للحياة ثم الأولوية الممنوحة للحائزين على الشهادات و/أو الذين لديهم تكوين في المجال الفلاحي، وكذا أبناء الفلاحين والممارسين في الميدان والقاطنين بالمكان الذي يتواجد به المحيط[3]، وهي مخصصة للمشاريع المصغرة للفلاحة وكذا تربية الحيوانات، والتي

[1] كحيل حكيمة، **استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، مرجع سابق، ص: 129.

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

[3] المنشور الوزاري المشترك رقم: 108، **المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات**، السالف ذكره.

تهدف إلى ضمان استقرار سكان الأرياف مع تحسين ظروفهم الاجتماعية والاقتصادية والرفع من مستوى معيشتهم[1].

2- الحالة الثانية: عندما تكون مساحة المستثمرة محصورة ما بين عشر (10) هكتارات كحد أدنى والمساحة القصوى المحددة بعشرة (10) أضعاف مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية كما حددها المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية[2]، ففي هذه الحالة يجب على المستثمر المترشح صاحب الطلب تقديم طلبه أمام اللجنة المكلفة على مستوى الولاية التي تدعى بلجنة توجيه تنفيذ التنمية الفلاحية والريفية للولاية، والتي ينشأها ويترأسها الوالي، مع ضرورة إرفاق عرض مشروع التنمية بدراسة للمشروع ومخطط استثمار، وبالنظر إلى شساعة رقعة هذه المستثمرات فإنه يتم تخصيص هذه المحيطات لاستقبال مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات موجهة مباشرة للمستثمرين[3]، أي تناسب شساعة المساحة مع حجم الاستثمار.

3-الحالة الثالثة: تخص المستثمرات الفلاحية التي تتجاوز فيها المساحة العتبة المحددة بالمادة رقم: 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المذكورة أعلاه، أي أنها تكون شاسعة جدا، وفي هذه الحالة فإن ترتيب المستثمرين المترشحين الذي تضعه اللجنة الولائية يخضع لرأي الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية قبل مباشرة إجراءات منح عقد الامتياز.

ثانيا- كيفيات استغلال المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات: تقوم اللجنة المكلفة بالتوجيه ووضع موضع العمل التنمية الفلاحية الريفية بالولاية[4]، باختيار محيطات لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، حيث توجد برمجة سنوية معدة في هذا الإطار من خلال المخططات الخماسية(المخطط الخماسي: 2011-2014 والمخطط الخماسي 2015-2019)، تأخذ هذه اللجنة بعين الاعتبار الجانب الاجتماعي والخصوصي للمنطقة وكذا طبيعتها لإنعاش مناطق جديدة للإنتاج، هذه المحيطات تخضع لمشروع دراسة تقنية

---

[1] زهية قرامطية، **العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز**، مجلة الإبداع، مخبر الإبداع وتغيير المنظمات والمؤسسات، جامعة البليدة2 علي لونيسي، مجلد: 06، عدد: 06، 26 نوفمبر 2016، ص: 75.

[2] المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، **المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية**، السالف ذكره.

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

[4] اللجنة المستحدثة بموجب تعليمة وزير الفلاحة رقم: 246 المؤرخة في 24 مارس 2011، **المتضمنة إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.**

واقتصادية من طرف المكتب الوطني للدراسات من أجل الترقية الريفية (B.N.E.D.R) قبل الشروع في إعلانات إظهار المنفعة بالنسبة للمترشحين[1]، غير أنه قصد تدارك التأخر المسجل في إنجاز الدراسات وبغية التخفيف على المكتب الوطني للدراسات تكلف لجنة محلية ينشأها الوالي، تتكون من إطارات المصالح الفلاحية والموارد المائية وتهيئة الإقليم بإعداد الدراسة بالنسبة للمحيطات الموجهة للشباب[2]، وهناك ثلاث حالات محتملة لتقسيم المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الجديدة حيث تكون بدلالة طبيعة الأرض وإمكانياتها من جهة والإمكانيات التقنية والمالية للمستثمرين من جهة أخرى.

1- حالة تجزئة المحيطات إلى مستثمرات لا تتجاوز مساحتها 10 هكتارات: يتم تقييم الإعلان عن إظهار المنفعة من طرف لجنة يترأسها رئيس الدائرة وتتشكل من ممثل رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، ممثل المصالح الفلاحية، ممثل محافظة الغابات، ممثل مديرية الموارد المائية وممثل مديرية أملاك الدولة، حيث يعمد إلى ترتيب أصحاب الطلبات حسب طبيعة المشروع المقدم وقابليته للتجسيد، مع منح الأولوية للحائزين على الشهادات و/أو الذين يثبتون تكوينا له علاقة بالفلاحة أو تربية الحيوانات والتنمية الريفية وكذلك أبناء الفلاحين، حيث يتم مراعاة الجانب الاجتماعي أكثر من مراعاة الجانب الاقتصادي.

كان الأجدر بالمشرع الخروج من دائرة الشعارات الاشتراكية والاتجاه مباشرة إلى اقتصاد السوق ومنح الأرض لمن هو قادر على استثمارها وتنميتها ولمن هو قادر على المساهمة في تحريك عجلة الاقتصاد الوطني والمساهمة في حركية العجلة الاقتصادية، كما تعطى الأولوية لمربي الحيوانات الذين قاموا بالممارسة في الميدان والقاطنين بالمكان الذي يتواجد به المحيط[3]، تحرر اللجنة محضرا للاجتماع يتم إرساله إلى والي الولاية للتصديق عليه ثم يتم تحويله إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالولاية، تجدر الإشارة أن هذا النوع من المستثمرات مخصص لفئة للشباب.

---

[1] Ministère de l'agriculture et du développement rural**, le guide des procédures du dispositif de création de novelles exploitations agricoles et d'élevage**, p: 13.

[2] التعليمة الوزارية المشتركة (وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية، وزير الفلاحة والتنمية الريفية) رقم: 162، **إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية**، السالف ذكرها.

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

2- حالة تجزئة المحيطات إلى مستثمرات تتجاوز مساحتها 10 هكتارات: مساحة المستثمرات في هذه الحالة محصورة بين عشرة (10) هكتارات كحد أدنى والمساحة القصوى المقدرة بعشر (10) أضعاف مساحة المستثمرة المرجعية المحددة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المذكور أعلاه[1]، في هذه الحالة يترأس اللجنة المكلفة بانتقاء المترشحين والي الولاية، أما فيما يخص الأعضاء الآخرين فهم نفس أعضاء اللجنة الدائرية[2]، حيث تقوم اللجنة بانتقاء المترشحين آخذة بعين الاعتبار بالقدرات التقنية والمالية للمترشح، وبعد دراسة الملف المقدم المكون من شهادة القدرات المالية المعدة من قبل بنك، دراسة تقنية تعد من قبل مكتب متخصص، مخطط استثمار وإنتاج، الهدف المراد تحقيقه، بالإضافة إلى برنامج تنفيذ المشروع مع العلم أن الدراسة يقوم بها إجباريا المكتب الوطني للدراسات من أجل الترقية الريفية، لتقوم اللجنة بعد ذلك بتحرير محضر يصادق عليه الوالي ثم يقوم بتحويله إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

3- حالة تجزئة المحيطات إلى مستثمرات تتجاوز مساحتها المساحة القصوى: في هذا النوع من المستثمرات تكون المساحة تتجاوز عشرة (10) أضعاف المساحة المرجعية المحددة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، ففي هذه الحالة يترأس اللجنة كذلك والي الولاية ويتم الانتقاء حسب نفس الشروط والمقاييس المذكورة في الحالة الثانية، إلا أنه قبل الموافقة على المنح تخضع قائمة المستفيدين إلى الموافقة عليها من قبل الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري[3].

كنا نأمل لو أن المشرع في هذه الحالة وما دامت مساحة المستثمرات كبيرة جدا أن تخصص هذه المحيطات إلى كبار المستثمرين الراغبين في الاستثمار في القطاع الفلاحي ولا سيما لو تجمعوا في شكل شركات، حتى يتم استغلال هذه الأراضي بكل أريحية أين يمكن لهذه المشاريع أن تقدم الإضافة الحقيقية للاقتصاد الوطني وتكوين ثروة دائمة خارج المحروقات.

---

[1] المادة رقم: 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2]Ministère de l'agriculture et du développement rural, **le guide des procédures du dispositif de création de novelles exploitations agricoles et d'élevage**, p: 11.

[3] المنشور الوزاري المشترك رقم:108، **المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات**، السالف ذكره.

في الحالات الثلاث المذكورة أعلاه بعد دراسة الترشيحات وعند الاقتضاء بعد التصديق على قائمة المستثمرين من قبل وزير الفلاحة والتنمية الريفية، تسلم لجنة انتقاء الترشيحات للمستثمر المترشح المعتمد شهادة انتقاء أولي تمنح له حق مباشرة إجراءات منح الامتياز على الأراضي الموجهة لإنشاء المستثمرات الفلاحية، توضح شهادة الانتقاء الأولي على الخصوص الهوية الكاملة للمستثمر، تأهيلاته المالية، التقنية والعلمية، المساحة المعنية، مكان تواجد الأرض وحدودها[1].

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

الفرع الثاني: المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات في ظل المنشور الوزاري المشترك رقم 927

بعدما سجل تأخر في تنفيذ أحكام المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في 23 فبراير 2011، وجب على السلطات العليا للبلاد رفع الصعوبات التي عرفها البرنامج والسهر على تطوير ميكانيزمات تهيئة المحيطات المستقبلة للمستثمرات الجديدة لفلاحة وتربية الحيوانات ومرافقة المستثمرين المستفيدين من هذه المستثمرات وذلك بترقية العلاقة بين المستثمر والأرض التي يستغلها قصد زيادة الإنتاج والمساهمة في تخفيض فاتورة الغذاء، لذلك صدر المنشور الوزاري المشترك رقم: 927 المؤرخ في: 19 نوفمبر 2015

[1] المنشور الوزاري المشترك رقم:108، السالف ذكره.

والذي يهدف إلى تعديل وإتمام المنشور الوزاري المشترك رقم: 108[1]، وذلك بقصد تكييفه وتعديله للاستجابة للانشغالات المثارة بعد تنفيذه، لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى إجراءات إنشاء المحيطات، ثم نتطرق بالعنصر الثاني منه إلى كيفيات الاستفادة بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

أولا- إجراءات إنشاء المحيطات: يتم إنشاء المحيطات المخصصة لاستقبال المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ثم يتم تقسيمها على حسب وجهتها، لذلك سنتطرق إلى مراحل إنشاء هذه المحيطات ثم ننتقل إلى دراسة وجهتها

1- مراحل إنشاء محيطات المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات: تمر عملية إنشاء المحيطات المخصصة لاستقبال المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات بأربع مراحل سوف نتعرض لها تباعا.

أ- تعيين المحيطات: من بين الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة يقوم المدير الولائي للمصالح الفلاحية بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية الواقع محيط الاستصلاح على إقليمها بصفة مشتركة بتعيين المحيطات المزمع استصلاحها على أساس وفرة الأراضي ووفرة المياه[2]، ولا يهم إن كانت المياه المتوفرة عبارة عن سدود أو وديان أو حتى آبار ارتوازية، أين يسعيا إلى تحديدها.

ب- تحديد المحيطات: بعد أن يتم تعيين محيطات الاستصلاح من قبل مدير المصالح الفلاحية ورئيس المجلس الشعبي البلدي يسعى مدير المصالح الفلاحية بالتنسيق مع المدير الولائي لمسح الأراضي إلى تحديد المحيط المعين بمخطط بياني[3]، وعندما تكون المناطق الواقع بها محيطات الاستصلاح قد شملتها عمليات المسح العام للأراضي يتم تحديد

[1] المنشور الوزاري المشترك رقم: 927 (وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ووزير الداخلية والجماعات المحلية)، المؤرخ في: 19 نوفمبر 2015، **المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.**

[2] المنشور الوزاري المشترك رقم: 927 (وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ووزير الداخلية والجماعات المحلية)، المؤرخ في: 19 نوفمبر 2015، **المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.**

[3] المنشور الوزاري المشترك رقم: 927 **المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات**، السالف ذكره.

المحيطات المقترحة على وثائق المسح بشكل مؤقت إلى غاية المصادقة عليها، حيث يتم تحديد مراجع المسح الخاصة بهذه المحيطات.

ت- المصادقة على المحيطات: بعد أن يتم تحديد المحيط يقوم مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية بعرضه على لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية للولاية والتي تضم ممثلي مختلف الهيئات المعنية بعملية الاستصلاح ويتم توسيعها إلى ممثلي المنظمات المهنية كالاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين، الغرف الفلاحية...[1]، وذلك قصد المصادقة عليه، وبمجرد المصادقة يشرع في إنشاء هذه المحيطات.

ث- إنشاء المحيطات: بعد أن يتم تعيين المحيط والمصادقة عليه من قبل لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية للولاية، يتم إنشاء المحيط بموجب قرار ولائي، مع العلم أنه لا يمكن منح أي قطع أرضية قبل الإنشاء الفعلي للمحيط المخصص لاستقبال المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات[2].

2- وجهة المحيطات: بمناسبة دراسة المحيطات المقترحة أمام لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية للولاية للمصادقة عليها، تحدد هذه الأخيرة في قرارها المساحة الموجهة للاستصلاح في إطار برنامج تنمية القطاع الفلاحي أخذة بعين الاعتبار النجاعة الاقتصادية للمستثمرات المقرر إنشاؤها وذلك من خلال:

أ- مستثمرات لا تتجاوز عشرون(20) هكتارا: يتم استحداث مستثمرات فلاحية لا تتعدى مساحتها عشرين هكتارا، على أن لا يتعارض ذلك مع المساحات الدنيا للمستثمرات الفلاحية المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

ب- مستثمرات تتجاوز مساحتها عشرين (20) هكتارا: يتم استحداث مستثمرات فلاحية تتجاوز مساحتها عشرين هكتارا تخصص للاستثمار المكثف والمندمج[3]، تقوم لجنة التوجيه

---

[1] تعليمة وزير الفلاحة والتنمية الريفية رقم: 246، المؤرخة في 24 مارس 2011، **المتضمنة إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.**

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 12187، المؤرخة في: 23 ديسمبر 2015، **المتضمنة إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.**

[3] المنشور الوزاري المشترك رقم: 927 (وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ووزير الداخلية والجماعات المحلية)، **المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات**، السالف ذكره.

والتنمية الفلاحية للولاية بتصنيف المحيطات على أساس معايير المرسوم التنفيذي رقم: 12-124 المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[1]، كما يمكن للجنة اختيار محيطات موجهة خصيصا للاستثمار المكثف والمندمج.

بعد اختيار المحيطات وإنشائها يتم طلب العروض من أجل منح المستثمرات أين يتم توزيعها على من تتوفر فيهم الشروط على حسب وجهة المستثمرة

ثانيا- كيفيات الاستفادة بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات: بعد إنشاء المحيطات المخصصة لاستقبال المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات بموجب قرار ولائي يتم الانطلاق في إجراءات منحها للمستثمرين المترشحين، لذلك سنتطرق للإعلان عن العروض ودراستها ثم ننتقل إلى إعداد دفتر الشروط وأخيرا إعداد عقد الامتياز.

1- **الإعلان عن العروض ودراستها:** وتتم هذه العملية على مرحلتين:

أ- **إعلان الترشح:** يشرع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بأمر من الوالي، في إطلاق إعلانات عبر البلديات لإظهار المنفعة بالنسبة للمترشحين الأكفاء، وبكل الوسائل لاسيما عن طريق الملصقات في الأماكن والإدارات العمومية، وعن طريق الصحافة المكتوبة بيوميتين وطنيتين على الأقل، وباستعمال الوسائل المسموعة كالإذاعات المحلية والمواقع الالكترونية على شبكة الانترنيت للولاية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2]، وذلك بهدف ضمان نشر واسع للمعلومات لإعلام المترشحين وضمانا للشفافية والنزاهة[3]، أين تحدد بدقة المحيطات المخصصة لاستقبال المستثمرات الفلاحية بدقة كما يتم تحديد الملف الإداري المطلوب وأجال إيداع العروض، يتم إيداع العروض من قبل المستثمرين المترشحين لدى مديرية المصالح الفلاحية على مستوى الولاية قبل أن يتم دراستها.

---

[1] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-124، **المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،** السالف ذكره.

[2] المنشور الوزاري المشترك رقم: 927، **المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات،** السالف ذكره.

[3] Ministère de l'agriculture et du développement rural, **guide des procédures du dispositif de création de nouvelles exploitations agricoles et d'élevage**, p: 09.

ب- دراسة العروض: بعد انتهاء أجال إيداع العروض على مستوى مديرية المصالح الفلاحية تتولى لجنة تضم كل من: ممثل عن رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، مدير المصالح الفلاحية، مدير أملاك الدولة، مدير الموارد المائية، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، محافظ الغابات ويرأسها الوالي دراسة العروض وتقييم نتائج الإعلان عن إظهار المنفعة، أين تأخذ اللجنة بعين الاعتبار عند التقييم القدرات التقنية والمالية للمستثمر المترشح ومشروع تنمية وتثمين الأرض موضوع الطلب.

بالنسبة للمستثمرات التي تقل مساحتها عن عشرين هكتارا يتم ترتيب المترشحين من قبل اللجنة على أساس المشروع المقدم وديمومته والأولوية الممنوحة للفلاحين، المربيين وأبنائهم الممارسين لنفس النشاط، بالإضافة إلى أصحاب الطلبات المقيمين بمناطق قريبة من المحيط وحائزين على مؤهلات علمية أو تكوين مرتبط بالنشاط الفلاحي، وكذلك خريجي التكوين الجامعي أو المهني الفلاحي، علما أنه بالمحيطات التي لا تتجاوز فيها مساحة المستثمرات عشرين هكتارا تتحمل الدولة أعباء إنجاز الأعمال الهيكلية[1].

بالنسبة للمستثمرات الموجهة للاستثمار وهي التي تزيد مساحتها عن عشرين هكتارا يتعين على المترشحين تقديم مشروع تنمية مرفقا بدراسة وببرنامج للاستثمار، بالإضافة إلى ضرورة اكتتاب المترشح المقبول لتعهد مالي من أجل إنجاز الأعمال الهيكلية، كما يتعهد بالاستثمار في الزراعات الكبرى والإستراتيجية التي تساهم بصفة مباشرة في دعم القطاع الاقتصادي، وقد تم التركيز من قبل وزارة الفلاحة والتنمية الريفية من خلال المخطط الخماسي 2015-2019 على الزراعات الكبرى ولاسيما تلك المتعلقة بالبقول والحبوب الجافة، الخضر والفواكه مع التركيز على الزراعات الصناعية، حيث تسعى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري بحلول سنة 2020 تحقيق:

- 67.3 مليون قنطار من الحبوب
- 157 مليون قنطار من الخضر الطازجة
- 60.4 مليون قنطار من اللحوم الحمراء
- 5.8 مليون قنطار من اللحوم البيضاء

[1] المنشور الوزاري المشترك رقم: 927، **المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات**، السالف ذكره.

- 10.2 مليون قنطار من التمور
- 4.3 مليار لتر من الحليب
- 200.000 طن من الأسماك

حيث تسعى إلى وصول نسبة النمو المتوسطة خلال الخماسي 2015-2019 إلى 05 % [1]، ونظرا لضرورة المحافظة على الموارد الطبيعية فان المترشح ملزم بتقديم تعهد كتابي يلتزم من خلاله بتركيب تجهيزات السقي المقتصد للماء كتجهيزات السقي بالتقطير أو أي تجهيزات حديثة أخرى يمكن استعمالها للمحافظة على الثروة المائية.

كما أن الدولة مجبرة على تشجيع الاستثمارات الفلاحية الكبيرة حتى تسهم في تطور الزراعة، على اعتبار أن ما يقارب 60 % من المستثمرات الفلاحية في الجزائر تقل مساحتها عن خمسة (05) هكتارات[2].

يجدر الذكر أنه بصفة استثنائية يمكن لوزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري أن يقرر منح امتياز بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المخصصة للاستثمار بناء على برنامج يحدد واجبات المستثمر وذلك إذا كان المشروع ذا طابع إبداعي وذا أهمية وطنية ويساهم في تلبية الطلب الوطني للمنتجات الفلاحية التي يتم استيرادها، أو إذا كانت هذه المنتجات تساهم في زيادة صادرات المنتجات الفلاحية أو إذا تعهد المستثمر باستعمال التكنولوجيا الحديثة في عمليات الإنتاج الفلاحي، أين يحول الوزير المكلف بالفلاحة ملف المستثمر قصد تجسيده[3].

بعد الانتهاء من دراسة العروض المقدمة يتم تحرير محضر للمداولات، بناء على هذا المحضر يسلم مدير المصالح الفلاحية للمترشح المقبول شهادة انتقاء أولي، وذلك قصد المباشرة في إعداد دفتر الشروط وعقد الامتياز.

---

[1] Ministère de l'agriculture, du développement rural et de la pêche, **politique gouvernementale dans le domaine de l'agriculture, du développement rural et de la pêche, septembre 2015,** http://www.premier-ministre.gov.dz/ressources/front/files/pdf/politiques/agriculture-peche.pdf

[2] سليمان ناصر، **تسيير العقار الفلاحي في الجزائر – الأزمة والحلول**-، مجلة جديد الاقتصاد، الجمعية الوطنية للإقتصاديين الجزائريين، مجلد: 07، عدد: 01، ديسمبر 2012، ص: 93 .

[3] المنشور الوزاري المشترك رقم: 927، **المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات**، السالف ذكره.

2- إعداد دفتر الشروط: بعد حصول المستثمر المترشح على شهادة الانتقاء الأولي والتي يبين فيها اسمه الكامل ولقبه، مؤهلاته، المستثمرة الممنوحة كمساحتها، حدودها وموقعها، يتوجه المستثمر إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أين يقدم ملفا يتكون على الخصوص من شهادة الانتقاء الأولي، شهادة ميلاد، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية وذلك حتى يتم إعداد دفتر الشروط[1]، الذي يحدد حقوق وواجبات المستثمر وحقوق وواجبات الدولة والذي يمضى من قبل المستثمر أو ممثله القانوني ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم يتم تحويل الملف المودع ودفتر الشروط الممضى بالإضافة إلى مستخرج مسح الأراضي أو مخطط مسحي معد من قبل مصالح مسح الأراضي على مستوى الولاية أو مهندس خبير عقاري معتمد، إلى مديرية أملاك الدولة المعنية لمباشرة إجراءات إعداد عقد الامتياز.

3- إعداد عقد الامتياز: فور استلام مديرية أملاك الدولة لملف المستثمر من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تقوم مباشرة بإعداد عقد الامتياز باسم المترشح المختار لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد، حيث يخضع العقد لعمليتي التسجيل والإشهار[2].

يجدر بالذكر أن المستثمر صاحب الامتياز بعد حصوله على العقد مجبر تحت طائلة البطلان على مباشرة الأشغال المتفق عليها خلال سنة من حصوله على العقد، وإذا لم يقم المستثمر صاحب الامتياز بانجاز برنامجه الاستثماري تقوم مديرية أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد أن يتم إعذاره عن طريق محضر قضائي وبعد إجراء معاينة تقدم الأشغال وتحرير محضر بذلك[3].

الفرع الثالث: المحيطات المنجزة من قبل الهيئة العامة للامتيازات الفلاحية

محيطات الاستصلاح التي كانت تشرف عليها الهيئة العامة للامتيازات الفلاحية(**GCA**) في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في

[1] المنشور الوزاري المشترك رقم: 927 ، **المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات**، السالف ذكره.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 12187، **المتضمنة إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات**، السالف ذكرها.

[3] المنشور الوزاري المشترك رقم: 927، **المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات**، السالف ذكره.

المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، كان يفترض أن يتم دمجها ضمن جهاز المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في 23 فبراير 2011 المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، ولاسيما بعد صدور القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه العقاري والذي جعل الامتياز النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ماعدا تلك المستصلحة من قبل المستفيدين بالمناطق الصحراوية، لذلك وجب معالجة المحيطات المنجزة من قبل الهيئة العامة للامتيازات الفلاحية على حسب الحالة، لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى حالة تنصيب المستثمرين ثم نتطرق بالعنصر الثاني منه إلى حالة تأهيل المستثمرين دون تنصيبهم وبالعنصر الثالث والأخير منه إلى حالة غياب المستثمرين أو المحيطات غير مكتملة.

أولا- حالة تنصيب المستثمرين: إذا تم اختيار المستثمرين وتنصيبهم في المستثمرات الفلاحية التي منحت لهم دون أن يستتبع ذلك إعداد عقود امتياز، ترسل قائمة المستثمرون المنصبون بعد أن تعرض على لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية والريفية للولاية قصد المصادقة عليها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يقوم بتوجيه استدعاءات للمستثمرين قصد استكمال ملفاتهم ودعوتهم للتوقيع على دفاتر الشروط، أين يتم تحويل الملف كاملا إلى مديرية أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم المستثمر لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد[1].

ثانيا- حالة تأهيل المستثمرين دون تنصيبهم: الحالة التي يحصل فيها المترشح على شهادة تأهيل أو انتقاء أولي دون أن يتم تنصيبه فعليا على المستثمرة الفلاحية الممنوحة لأسباب مختلفة، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدعوة المترشحين المقبولين من طرف لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية والريفية للولاية إلى إتمام ملفاتهم قصد إعداد دفتر الشروط وعقد الامتياز ضمن نفس الأشكال التي تم بها تسوية المستثمرين المنصبين على

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 12187، **المتضمنة إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات**، السالف ذكرها.

المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، أين يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتنصيبهم[1].

ثالثا- حالة غياب المستثمرين أو المحيطات غير مكتملة: في حالة غياب المستثمرين و/أو عدم تهيئة المحيطات يتم الإعلان عن إظهار المنفعة لأراضي المحيطات الغير ممنوحة وكذلك المستثمرات التي أهملها أصحابها، وذلك بعد أن يعرض مدير المصالح الفلاحية المحيط على لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية والريفية للولاية قصد المصادقة عليه، حيث توجه هذه المحيطات حسب الأولوية للاستثمار وتمنح للمستثمرين الذين يقدمون مشاريع تنمية مرفقة بدراسة ومخطط للاستثمار وبنفس الشروط والكيفيات التي يتم إتباعها عند منح المحيطات المخصصة للاستثمار، ويتم منحها طبقا للإجراءات المنصوص عنها في المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 حسب ما جاء بالمنشور الوزاري المشترك رقم: 750 لمؤرخ في 18 جويلية 2018 المتضمن تطهير القطاع الفلاحي.

[1] التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 162، **إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية**، السالف ذكرها.

ملخص الباب الأول:

أصبح الامتياز يشكل نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك منذ صدور قانون التوجيه الفلاحي، فتم النص على تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم: 87-19 الملغى إلى حق امتياز لفائدة أعضاء هذه المستثمرات في الشيوع وبالتساوي لمدة أربعون سنة قابلة للتجديد، كما تم النص على منح الأراضي الفلاحية المتوفرة بموجب عقود امتياز عن طريق إعلان الترشح، أما بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والتي تم منحها للمستثمرات الفلاحية قبل صدور قانون التوجيه العقاري، فإنه حفاظا على حقوق المستفيدين المكتسبة يتم تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الممنوح إلى عقد إيجار يعده مدير الشؤون الدينية والأوقاف لمدة أربعون سنة قابلة للتجديد.

بالنسبة للأراضي الفلاحية المستغلة من قبل المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي، التكنولوجي أو التقني فيتم استغلالها استثناء عن طريق التخصيص لتحقيق المهام المكلفة بها، غير أن المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية فتستغلها عن طريق منح حق الامتياز.

قصد توسيع رقعة الأراضي الفلاحية فإنه يتم تمليك الأراضي الصحراوية للمستفيدين منها بعد استصلاحها، ويتم ذلك بصفة مجانية عندما يتم الاستصلاح على نفقة المستفيد طبقا للقانون رقم: 83-18، أو بمقابل دفع قيمتها متى تمت عملية الاستصلاح بمساهمة الدولة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 92-289، ليستحدث بعد ذلك المشرع آلية جديدة تتمثل في منح الأراضي الصحراوية، الجبلية والسهبية عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد إنجاز برنامج الاستصلاح طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 97-483، مقابل دفع قيمة إيجارية خلال فترة الامتياز وقيمتها التجارية عند تمليكها.

كما تم استحداث آلية جديدة للاستثمار في استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز طبقا للمنشور الوزاري المشترك رقم: 1839، بالإضافة إلى إنشاء محيطات تخصص لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، أين تتفاوت مساحة هذه المستثمرات على حسب القدرة التقنية والمادية للمستفيدين فيما إذا كانوا شبابا، فلاحين أو كبار المستثمرين.

الباب الثاني

الباب الثاني: الآثار المترتبة عن عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

يتم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية التابعة لها عن طريق عقد منح حق الامتياز، وهذا الأخير يرتب حقوقا والتزامات متقابلة بين المستثمر صاحب الامتياز من جهة والدولة مانحة هذا الحق من جهة ثانية، أين يمكن اعتبار الحقوق والالتزامات كآثار مباشرة لعقد الامتياز، كما أن عقد منح حق الامتياز يمكن أن يرتب آثارا غير مباشرة وهي المنازعات التي قد تنشأ بسبب العلاقة التعاقدية التي تربط الدولة بالمستثمر صاحب الامتياز ولاسيما عند إخلال أحد طرفي العلاقة التعاقدية بالتزاماتهما المفروضة عليهما، فهل نظم المشرع وضبط الحقوق والالتزامات المتقابلة بين طرفي العلاقة التعاقدية؟ وهل يتم اللجوء إلى القضاء العادي أم القضاء الإداري لحل النزاعات التي قد تنشأ أثناء سريان العقد؟ للإجابة على هذه الإشكاليات سنتطرق بالفصل الأول من هذا الباب إلى الحقوق والالتزامات المترتبة عن عقد منح حق الامتياز، ثم نتطرق بالفصل الثاني منه إلى عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومنازعاته.

الفصل الأول

الفصل الأول: الحقوق والالتزامات المترتبة عن منح عقد منح حق الامتياز

إذا كان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يتم بشكل عام عن طريق منح حق الامتياز، فإن عقد الامتياز الممنوح تترتب عنه حقوقا والتزامات على كلا طرفي العقد، فهو يرتب حقوقا للمستثمر صاحب الامتياز كما يفرض عليه التزامات، وفي نفس الوقت يمنح حقوقا للدولة مالكة الرقبة ومانحة حق الامتياز كما يرتب عليها كذلك التزامات، لذلك سنتطرق بالمبحث الأول من هذا الفصل إلى حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، ثم نتطرق بالمبحث الثاني منه إلى حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز.

المبحث الأول: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز

لقد منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الامتياز جملة من الحقوق بعضها سبق للمشرع أن منحها للمستفيد في إطار القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وبعضها الآخر منحها له المشرع لأول مرة من خلال الأحكام المنظمة لعملية منح حق الامتياز، بالإضافة إلى عقد الامتياز نفسه وكذا دفتر الشروط المرفق به، والتي سنتناولها بالمطلب الأول من هذا المبحث كما حمله جملة من الالتزامات والتي سنتناولها بالمطلب الثاني منه.

المطلب الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

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

الفرع الأول: الحقوق المتعلقة بالتسيير

يمكن تعداد حقوق المستثمر صاحب الإمتياز المتعلقة بالتسيير في الحق في الاستغلال الحر للأرض الفلاحية الممنوحة والأملاك السطحية التابعة لها، الحق في الرهن لدى المؤسسات المالية، الحق في الخروج من الشيوع، الحق في إبرام عقود الشراكة وأخيرا الحق في تكوين تعاونية فلاحية.

أولا- الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية: منح المشرع الجزائري الحرية للمستثمر صاحب الامتياز في التمتع بحق الاستقلال في التسيير والحرية في الاستغلال، وهذا ما نستشفه من المادة الثانية من دفتر الشروط الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة [1]، وكذلك من خلال أحكام القانون رقم: 10-03 المذكور أعلاه[2]، حيث منح المشرع للمستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط، المقاضاة، التعهد والتعاقد، وبذلك يكون للمستثمر الحرية المطلقة في اختيار طريقة استغلال وتسيير المستثمرة على أن يكون ذلك في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، ولاسيما ألا يخرج هذا الاستغلال عن الأغراض الفلاحية.

أما في الحالة التي يكون فيها المستثمر صاحب الامتياز ينتمي إلى مستثمرة فلاحية جماعية، فإن المستثمرين المنتمين إلى نفس المستثمرة الفلاحية الجماعية فيما بينهم يستطيعون إبرام اتفاق يكون غير قابل للاحتجاج به في مواجهة الغير، يحدد مشاركة كل مستثمر صاحب امتياز في المستثمرة والمهام المسندة إليه[3]، ولاسيما في ظل إشكالية الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية في ظل النصوص القانونية المنظمة لعملية منح حق الامتياز.

---

[1] دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 20 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[3] محمد بوركي، **المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري**، مجلة الموثق، العدد 02، 1998، ص 41.

يجدر الذكر أن المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية في ظل القانون رقم: 87-19 المذكور أعلاه[1]، كانت تعتبر شركة مدنية خاضعة لأحكام القانون المدني، تتمتع بالشخصية المعنوية ولها أهلية الاشتراط والالتزام والتعاقد ابتداء من يوم شهر عقد منح حق الانتفاع الدائم بالمحافظة العقارية، كما أن عقد حق الانتفاع الدائم وإن كان يتضمن هوية جميع المستفيدين غير أنه كان يحرر باسم المستثمرة الفلاحية كشخص معنوي ويمضى من قبل رئيس المجموعة والذي يعتبر الممثل الشرعي للمستثمرة الفلاحية والمعبر عن إرادتها، غير أنه بموجب أحكام القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وبمناسبة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية إلى حق امتياز نص من خلال المادة رقم: 06 منه، على أن عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز تكون بصفة فردية أين يقدم كل مستفيد طلبا للتحويل بمعزل عن بقية المستفيدين في نفس المستثمرة الفلاحية، كما يتم تحرير عقد امتياز فردي لكل مستفيد على حدة لكن في الشيوع وبالتساوي على حسب عدد أعضاء المجموعة الفلاحية، والسؤال المطروح في هذه الحالة أين المستثمرة الفلاحية من كل هذا؟ وكيف تنشأ شخصيتها المعنوية؟ ومن يمثلها؟

في ظل هذه الأحكام يجب على أعضاء كل مستثمرة فلاحية أن يتشكلوا في تجمع ينظم عملهم على أن يكون في شكل شركة أشخاص مدنية مثلما نصت عليه المادتان 13 و14 من القانون رقم: 87- 19 السالف ذكرهما، باعتبار أن النشاط الفلاحي يعتبر نشاط مدني مثلما نصت عنه القانون رقم: 08-16[2]، كما أنهم ملزمون كذلك بإبرام اتفاق فيما بينهم يحددون من خلاله تقسيم المهام والعمل داخل المستثمرة، بالإضافة إلى اختيار من يمثل المستثمرة الفلاحية ويتعامل باسمها ولحسابها مع الغير.

ثانيا- الحق في الرهن: حتى يتمكن المستثمر صاحب الامتياز من إنعاش الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له، منح له المشرع إمكانية رهن حقه العقاري الذي منحه إياه عقد الامتياز، كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض

[1] المادتين: 13 و14 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 45 من القانون رقم: 08-16، **المتضمن التوجيه الفلاحي**، السالف ذكره.

ولاسيما بنك الفلاحة والتنمية الريفية، وذلك قصد تمويل نشاطه في إطار المستثمرة وذلك سواء كانت هذه المستثمرة فردية أو جماعية، والرهن يشمل كذلك الأملاك السطحية، سواء تلك التي استفاد منها أو حتى التي شيدها بعد حصوله على عقد الامتياز حيث يكون هذا القرض خاضع لأحكام القانون المدني[1]، فالرهن الرسمي يسمح للطرف الدائن بتتبع الحق العقاري المرهون في أي يد كانت، شريطة أن يكون بعقد رسمي وذلك لتنبيه المدين وهو في هذه الحالة المستثمر صاحب الامتياز لخطورة ما سوف يقدم عليه والذي قد يكلفه فقدان حقه العقاري[2].

هناك من قسم القروض التي تستفيد منها المستثمرات الفلاحية إلى قروض الاستثمار وقروض الاستغلال، حيث تخصص قروض الاستثمار إلى صرف المياه، أعمال قلب التربة، إقامة الحواجز المائية، شبكات السقي...، أما قروض الاستغلال فتخصص للإنتاج النباتي وتربية الحيوانات الموجهة لإنتاج الألبان، تربية النحل، الدواجن...[3]، كما أن هناك من قسم القروض الفلاحية إلى ثلاثة أنوع أخرى متمايزة قروض نقدية، قروض عينية، قروض خدمات، حيث تدفع المبالغ النقدية مباشرة في القروض النقدية وذلك لتمويل مصاريف الاستغلال، الاستثمار أو التجهيز، أما القروض العينية فتتمثل في تزويد الفلاح أو المستثمر بلوازم الاستغلال كالبذور، الأسمدة، الكتاكيت، آلات الحرث والبذر...، أما النوع الثالث والأخير فهو قروض الخدمات والتي تتمثل في تقديم الخدمات الفلاحية كالحرث، الزرع، الحصاد...، غير أن القاسم المشترك بين أنواع القروض الثلاثة المذكورة هو تأجيل الدفع[4].

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

---

[1] المادة رقم: 12 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] محمد الصغير بعلي، **المدخل للعلوم القانونية**، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، ص: 110.

[3] رضا بوعافية، **أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر**، مذكرة ماجستير- قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2008-2009، ص 126.

[4] الطيب مهيدي، **القروض الفلاحية**، مجلة الموثق، العدد 10، 2000، ص 45.

1-قرض الرفيق: لقد عرف قرض الرفيق بأنه: " **قرض مصرفي أنشئ في إطار اتفاق بين كل من بنك الفلاحة والتنمية الريفية والبنك الوطني الجزائري سنة 2008، بالتعاقد مع وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، لمنح الفلاحين قرض بسعر فائدة 0 % بالنسبة للفلاح، وموسمي قصير المدى مدته سنة واحدة...**"[1]، فهو قرض يمنح من طرف بنك الفلاحة والتنمية الريفية للفلاحين ومربي المواشي ومختلف المتدخلين في النشاط الفلاحي كالمستثمرين الفلاحيين والمؤسسات الاقتصادية التي تقوم بتحويل وتصبير الخضر والفواكه.

من خصائص هذا القرض أنه بدون فائدة ومدته قصيرة جدا لا تتجاوز السنة، يخصص هذا القرض للمستثمرين الفلاحيين من أجل اقتناء المستلزمات الأساسية لنشاط المستثمرات الفلاحية (بذور، أسمدة، أدوية، ...) اقتناء أغذية الحيوانات، تقوية قدرات المستثمرات الفلاحية عن طريق تحسين جهاز الري، اقتناء العتاد الفلاحي في إطار القرض بالإيجار، إنجاز البيوت البلاستيكية متعددة الأسقف، إعمار وإعادة إعمار الإسطبلات والحظائر.

ساهم قرض الرفيق في تقوية قدرات المستثمرات الفلاحية وعرف نجاحا كبيرا منذ انطلاقه سنة 2008 بعد المصادقة على قانون المالية التكميلي، وصدوره بموجب الأمر رقم: 08-02[2]، حيث سمح قرض الرفيق بدعم ومرافقة حوالي: 7555 زبونا ما بين فلاحين، مزارع نموذجية، تعاونيات فلاحية ومؤسسات عمومية بقيمة تقدر ب: 6.84 مليار دينار جزائري للفترة الممتدة من أكتوبر 2008 إلى غاية جوان 2009 فقط[3].

يجدر الذكر أن بنك الفلاحة والتنمية الريفية لا يقوم بصرف القرض للمستثمر المقرض إلا بعد قيد رهن رسمي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا على حق الامتياز الممنوح.

---

[1] علي باللموشي، **التمويل المصغر وإشكالية الأمن الغذائي في الجزائر « القرض الرفيق نموذجا»**، مجلة البحوث والدراسات، جامعة الشهيد حمى لخضر الوادي، العدد: 23، جانفي 2017، ص: 295.

[2] المادة رقم: 53 من الأمر رقم: 08-02، المؤرخ في: 24 يوليو 2008، **المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008**، جريدة رسمية عدد: 42، الصادرة في: 27 يوليو 2008.

[3] علي باللموشي، المرجع السابق، ص: 295.

يتميز هذا القرض بقصر مدته حيث يتم إعادة هذا القرض إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية المانح له خلال سنة، وذلك حتى تتولى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية تسديد فوائد القرض، وبالتالي يمكن للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على قروض جديدة بمجرد الحصول على براءة الذمة من القرض المصفى، أما المستثمرون الذين لم يسددوا ديونهم خلال السنة الممنوحة أو خلال ستة (06) أشهر التالية كأجل تمديد في الحالات القصوى، فيفقدون حقهم في التكفل بالفوائد وكذلك في القروض الجديدة الممنوحة من طرف بنك الفلاحة والتنمية الريفية والممولة من وزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

2- قرض التحدي: هو قرض استثماري يمنح من طرف بنك الفلاحة والتنمية الريفية في إطار إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات في الأراضي الفلاحية الغير مستغلة وذلك سواء كانت ملكية المستثمرات خاصة أو تابعة للأملاك الخاصة للدولة[1]، يكون هذا القرض لمدة سبع (07) سنوات، ولا يتجاوز مليون دينار جزائري للهكتار الواحد بالنسبة للمحيطات المشكلة لمستثمرات لا تتجاوز عشر (10) هكتارات، أما المستثمرون المستفيدون من مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات التي تتجاوز العشرة (10) هكتارات فيستفيدون من قرض قد يصل إلى مائة مليون دينار جزائري، يستعمل هذا القرض في الحصول على التجهيزات وعصرنة المحيطات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، بالإضافة إلى مضاعفة القدرة الإنتاجية لهذه المستثمرات، يمنح هذا القرض كذلك للمؤسسات الاقتصادية التي تقوم بحفظ وتحويل المنتجات الفلاحية.

أما بالنسبة للفوائد البنكية، فمتى سدد المستثمر صاحب الامتياز قيمة القرض خلال أجل ثلاثة (03) سنوات ابتداء من تاريخ الحصول على القرض فإن الفوائد تتكفل بها كلية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، أما في حالة قيام المستثمر بتسديد القرض في أجل ما بين ثلاثة إلى خمسة (03 إلى05) سنوات فإنه يقوم بدفع نسبة فائدة تقدر بواحد في المائة (01%) وباقي الفوائد تتكفل بها وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وفي الحالة التي يقوم فيها المستثمر صاحب الامتياز بتسديد قرضه في فترة مابين خمسة وسبعة (05 إلى 07) سنوات فانه يقوم بدفع نسبة فائدة تقدر بثلاثة في المائة (03%) والباقي تتحمله وزارة الفلاحة

[1] المنشور الوزاري المشترك رقم 108، **المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات**، السالف ذكره.

والتنمية الريفية، فإذا تجاوز هذه المدة فإنه يتحمل كل الفوائد كأي قرض استثماري عادي[1]، علما أن كل مستثمر صاحب امتياز سدد القرض الذي عليه لبنك الفلاحة والتنمية الريفية له الحق في الحصول على قرض آخر وبنفس الامتيازات.

يجدر الذكر أن البعض يعتقد أن أحكام المادة رقم: 12 من القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي نصت على إمكانية تأسيس رهن عقاري على حق الامتياز الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز لفائدة هيئات القرض، خالفت أحكام القانون المدني ولاسيما المادة رقم: 884 فقرة 02 منه على اعتبار أن الرهن لا يكون إلا لمالك العقار[2].

ولقد ذهب البعض إلى اعتبار أن أحكام المادة رقم: 12 من القانون رقم: 10-03 تناقض أحكام المادة رقم: 884 من القانون المدني[3]، غير أنه في حقيقة الأمر لا يوجد أي تناقض بين أحكام المادة رقم: 12 من القانون رقم: 10-03 وأحكام المادة رقم: 884 من القانون المدني، على اعتبار أنه حسب أحكام القانون المدني يجب أن يكون المدين الراهن مالكا للعقار، أما المستثمر صاحب الامتياز فيقوم برهن حق الامتياز الممنوح له باعتباره حق عيني عقاري قابل للرهن والحجز والتصرف، أما الأرض الفلاحية فتبقى ملكا للدولة وللمستثمر حق امتياز عليها فقط أين يمكن لهيئات القرض التنفيذ الجبري عل حق الامتياز المرهون عند عدم تسديد قيمة القرض وتوابعه وذلك بعد إتباع إجراءات التنفيذ المنصوص عليها بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، لذلك لا نرى أي اختلاف أو تناقض بين أحكام النصين المذكورين.

---

[1] www.minagri.dz/pdf/onta/credit%20etahadi.pdf (le 29-10-2013 à 22:21)

[2] – محمد حرش، **الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري**، مرجع سابق، ص: 165.

– محمد زكرياء شيخ، **آثار عقد الامتياز الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز " دراسة تحليلية عل ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري"**، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، عدد: 05، مارس 2018، ص: 60.

[3] شريفة تكوك، حياة يحياوي، **حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، مجلة حوليات قالمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، العدد: 13، ديسمبر 2015، ص: 422.

في مقابل القرض الذي يحصل عليه يقوم المستثمر صاحب الامتياز بتقديم ضمانات عينية للبنك أو المؤسسة المالية مقابل الحصول على قروض مالية سواء كانت طويلة، متوسطة أو قصيرة المدى، وعلى إعتبار أن الأرض الفلاحية المشكلة للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية تعتبر من الأملاك الخاصة للدولة الغير قابلة للتصرف، للحجز وللسقوط بالتقادم فهي بالتالي تخرج من دائرة التعامل ولاسيما الرهن العقاري، لذلك ليس أمام المستثمر صاحب لامتياز إلا تقديم حق الامتياز الممنوح له كضمان للمؤسسات المصرفية ضمانا للقروض التي ينوي الحصول عليها، فحق الامتياز هو حق عيني عقاري قابل للبيع، التنازل الرهن والحجز عليه، كما يمكن للمستثمر صاحب الامتياز رهن البنايات التي شيدها على المستثمرة الفلاحية بأمواله الخاصة.

ففي حالة موافقة البنك أو المؤسسة المالية على تمويل المشروع الاستثماري المقترح من المستثمر صاحب الامتياز فان المؤسسة مانحة القرض والمستثمر صاحب الامتياز يمضيان على اتفاقية القرض التي تضبط هذه العملية سواء من ناحية مبلغ القرض، مدته، نسبة الفائدة، تعيين العقار أو الحق العيني الذي قدمه المستثمر صاحب الامتياز (المدين الراهن) كضمان للدائن (البنك أو المؤسسة) المالية مقابل الحصول على قيمة القرض.

يتم تحرير جدولي الرهن المنصوص عنهما بموجب المادة رقم: 93 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ووفقا للنموذج الرسمي[1]، حيث يخضع هذا العقد لعمليتي التسجيل والقيد بالمحافظة العقارية أين يأخذ الرهن مرتبته من تاريخ قيده، وفي هذه الحالة يسمى هذا النوع من الرهون بالرهن الرسمي الاتفاقي، أين يحرر جدول القرض في هذه الحالة أمام موثق.

كما يمكن أن يتم تحويل مبلغ القرض من البنك أو المؤسسة المالية إلى المستثمر صاحب الامتياز بعد إعداد اتفاقية القرض غير أن المدين أصبح يتهرب من إتمام إجراءات الرهن، ففي هذه الحالة يتم تحرير جدول الرهن من قبل البنك نفسه أو المؤسسة المالية بناء على اتفاقية القرض ويسمى هذا النوع من الرهون بالرهن الرسمي القانوني، حيث يعتبر

[1] النموذج المحدد بموجب القرار الوزاري رقم: 186 المؤرخ في: 05 نوفمبر 2007، **المحدد لنماذج المطبوعات التي تحفظ بالمحافظات العقارية، والخاصة بوثيقة إجراء الإشهار العقاري وبجدولي قيد الرهن وتجديده.**

الرهن القانوني سندا تنفيذيا وله نفس قيمة الحكم القضائي النهائي[1]، غير أنه يجب أن يودع بالمحافظة العقارية المختصة قصد قيده ويأخذ مرتبته ن تاريخ هذا القيد، كما يمنح الرهن الرسمي حقا عينيا للبنك أو المؤسسة المالية كهيئة دائنة على حق الامتياز وذلك قصد الوفاء بقيمة الدين وتوابعه[2].

يجدر الذكر أن الرهن بعد قيده بالمحافظة العقارية يقوم الموظف المختص بتأشير البطاقات العقارية الخاصة بالعقار أو الحق العيني المرهون حيث يدون عليها الرهن مع ذكر نوعه، مدته، نسبة الفائدة والبنك الدائن، كما يسجل مدة الإعفاء من التجديد والتي تختلف بحسب اختلاف نوع القرض، ففي الحالة التي يكون فيها القرض إتفاقيا يكون عقد القرض معفى من التجديد لمدة عشر (10) سنوات[3]، أما إذا كان القرض قانونيا فإنه يكون معفى من التجديد لمدة ثلاثون (30) سنة[4]، وقبل انتهاء هذه المدة يجب على البنك أو المؤسسة المالية المقرضة تجديد عقد القرض وإيداعه بالمحافظة العقارية وإلا فقد الرهن أثره وأعتبر كأن لم يكن.

يجدر الذكر أنه إذا كان رهن المستثمر صاحب الامتياز لحق الامتياز بالمستثمرة الفلاحية الفردية لا يطرح أي إشكال، فإن البعض يرى في رهن المستثمر لحق الامتياز الممنوح له بمستثمرة فلاحية جماعية قد يعيق عملية الرهن والتنفيذ في حالة الإخلال، غير أنه وعلى العكس من ذلك يمكن للمستثمر صاحب الامتياز بمستثمرة فلاحية جماعية رهن حق الامتياز الممنوح له في الشيوع مع بقية المستثمرين ضمانا للقرض وذلك طبقا للقواعد العامة بالقانون المدني ولاسيما المادة رقم: 890 منه، فعلى اعتبار أن المستثمر صاحب

---

[1] المادة رقم: 96 من القانون رقم: 02- 11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002، **المتضمن قانون المالية لسنة 2003**، جريدة رسمية عدد: 86، الصادرة في: 25 ديسمبر 2002.

[2] مجيد خلفوني، **العقار في القانون الجزائري**، مرجع سابق، ص: 53.

[3] – المادة رقم: 96 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، **المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم**، السالف ذكره

– المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 10395، الصادرة في: 17 نوفمبر 2008، **ف/ي تاريخ الاستحقاق**.

– المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 055501، الصادرة في: 18 ماي 2011، **المتعلقة بآجال تجديد الرهن**.

[4] المادة رقم: 96 من القانون رقم: 02- 11، **المتضمن قانون المالية لسنة 2003**، السالف ذكره.

الامتياز يملك هذا الحق ولو كان في الشيوع فإن له حرية التصرف فيه ورهنه[1]، فإذا لم يلتزم المستثمر صاحب الامتياز مع الدائن المرتهن جاز لهذا الأخير التنفيذ على حق الامتياز بالمستثمرة الفلاحية الجماعية المرهون وبيعه بالمزاد العلني أين يحل المشتري الراسي عليه المزاد محل المستثمر صاحب الامتياز (المدين الراهن)، ويصبح له حق امتياز مع بقية المستثمرين أصحاب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية في الشيوع وبالتساوي له نفس الحقوق ويتحمل نفس الالتزامات.

يمكن أن تنتهي عملية الرهن بإحدى النتيجتين، إما أن يقوم المستثمر صاحب الامتياز بتسديد قيمة القرض خلال الآجال المتفق عليها مع الفوائد المترتبة عن هذه العملية، ففي هذه الحالة يتم شطب الرهن ضمن نفس الأشكال المتبعة أثناء قيد الرهن، فيتم تحرير عقد يتضمن شطب الرهن المشهر يذكر فيه مراجع اتفاقية القرض، مراجع جدول الرهن وتاريخ قيده بالمحافظة العقارية، مبلغ القرض، تسمية المدين الراهن...، حيث يتم تحريره أمام موثق إذا كان عقد الرهن اتفاقي أين يخضع لعملية التسجيل الإجبارية والشهر بالمحافظة العقارية، أما حالة الرهن القانوني فإن البنك أو المؤسسة المالية هو من يتولى تحرير عقد شطب الرهن، وفي هذه الحالة فإن عملية التسجيل ليست إجبارية غير أنه يجب أن يتم إيداعه بالمحافظة العقارية قصد شطب الرهن المضروب على حق الامتياز، كما يمكن أن تنتهي مدة الرهن دون أن يوفي المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته ولاسيما تسديد قيمة القرض وتوابعه خلال الآجال المتفق عليها.

في هذه الحالة يلجأ البنك أو المؤسسة المالية إلى إجراءات الحجز على حق الامتياز والتنفيذ عليه، وهذا ما ذهبت المحكمة العليا في قرارها الغير منشور رقم: 81688 الصادر بتاريخ: 25 مارس 1992 إلى: " .. **علما أن عقد الرهن لا يعد طريقا من طرق التملك ولا يمكن صاحبه من تملك الشئ المرهون وغاية ما هناك أنه يتخذه كضمان لإستيفاء دينه في حالة إمتناع المدين عن ذلك وهذا ببيع المال المرهون بالمزاد العلني مما يجعلهم قد**

[1] محمد بلبل، **أحكام الملكية العقارية الشائعة في التشريع الجزائري**، رسالة دكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار عنابة، 2017-2018، ص: 74، 75.

أسائوا فعلا تطبيق القانون"[1]، على إعتبار أن البنك الدائن له حق التتبع والأولوية فله التنفيذ على الحق العيني المرهون.

يلجأ البنك أو المؤسسة المالية (الدائن) إلى استصدار حجز تحفظي على حق الامتياز المرهون، أين يجب أن يتم قيده بالمحافظة العقارية خلال أجل 15 يوما من تاريخ صدوره[2]، ثم يتم تبليغه للمدين الراهن (المستثمر صاحب الامتياز)، علما أن عقد الرهن العقاري الرسمي الممهور بالصيغة التنفيذية يعتبر سند تنفيذي له قوة الحكم النهائي وقد سايرت الغرفة المدنية بالمحكمة العليا هذا المبدأ من خلال أحد أحكامها والذي جاء فيه: " **حيث أن عقد الرهن العقاري الممهور بالصيغة التنفيذية له صفة السند التنفيذي وله قوة الحكم النهائي عملا بالمادة 96 من قانون 11-02 بتاريخ 2002/12/24 وأن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاحق التطبيق أكد هذه الصفة في مادته 600 من ق. إ.م. إ.**

لذا نستخلص أن القضاة سببوا قرارهم بأسباب كافية وطبقوا صحيح القانون، مما يجعل الوجهين غير سديدين يتعين رفضهما ومعهما رفض الطعن"[3].

تبدأ إجراءات الحجز التنفيذي التي يقوم بها المحضر القضائي وصولا إلى بيع حق الامتياز المرهون بالمزاد العلني، فيتم بيعه للراسي عليه المزاد والذي يعتبر أخر مزايد قدم أعلى عرض شريطة أن يكون عرضه أكبر من الثمن الذي سبق أن قيم به حق الامتياز من قبل الخبير المعين من طرف المحكمة لهذا الغرض[4]، ويرى البعض أنه يشترط في المزايد أن يكون من جنسية جزائرية وتتوفر فيه الشروط ممارسة النشاط الفلاحي، وأن لا يكون من المستفيدين الذين ألغى القضاء استفادتهم أو تم إلغاء قرارات استفادتهم من طرف الولاة، وأن لا يكون قد سلك سلوكا غير مشرف طيلة الثورة التحريرية[5].

---

[1] عمر حمدي باشا، **القضاء المدني**، دار هومة، الجزائر، 2014 ص: 246

[2] المادة رقم: 652 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[3] قرار المحكمة العليا رقم: 0947037، المؤرخ في: 18 سبتمبر 2014، الغرفة المدنية، المجلة القضائية، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزء الثاني، 2014، ص: 190.

[4] المادة رقم: 739 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[5] محمد حرش، **المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري**، مرجع سابق، ص: 225.

غير أننا نرى بأنه مادام تم عرض حق الامتياز للبيع بالمزاد العلني فإنه لا يشترط في المترشح أي شرط ماعدا تمتعه بالجنسية الجزائرية وأن يكون أهلا للتعاقد، مع قدرته على دفع القيمة المالية التي يرسو عليها المزاد، كما أنه لا يمكن لأعضاء نفس المستثمرة الفلاحية في حالة المستثمر صاحب الامتياز ينتمي إلى مستثمرة فلاحية جماعية، ولا للمستثمرين المجاورين التمسك بحق الشفعة، غير أننا نرى أن المحضر القضائي المشرف على عملية البيع بالمزاد العلني عليه أثناء إعداده لدفتر شروط البيع أن يعتمد على النصوص القانونية المنظمة لعملية منح حق الامتياز، ولاسيما واجبات المستثمر صاحب الامتياز والتي يمكن أن يستمدها من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

غير أن الإشكال يثور حالة رسو المزاد على شخص مستفيد من حق امتياز آخر، حيث يمنع القانون أن يكون لنفس الشخص أكثر من حق امتياز عبر كامل التراب الوطني طبقا لأحكام القانون رقم: 10-03 السابق ذكره[1]، كما أن محتوى المادة رقم: 16 يطرح إشكالية أخرى حول كيفية إجراء البحوثات عن الذمة العقارية للمترشحين للمشاركة في المزاد العلني؟ ومن يقوم بها؟ وهل تتم قبل عقد جلسة المزاد أو بعد رسوه؟، رغم أننا نرى أنه قد يكون للمستثمر حق امتياز وحيد عبر كامل الجمهورية غير أنه يهمل هذه الأرض ولا يستغلها لا بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، لذلك لا نرى مانعا من اكتساب أي شخص أكثر من حق امتياز مادام قادر على استثمارها وضخ الأموال اللازمة لتثمين هذه الأراضي وتنميتها واستغلالها الاستغلال الأمثل لأن العبرة الآن أصبحت لرأس المال والتقنيات الحديثة في الإنتاج والقدرة على الاستثمار ولم تعد قائمة على الاستغلال الشخصي المباشر، ويجدر بالمشرع إعادة النظر في الأحكام التي تضمنتها المادة رقم: 16 من القانون رقم: 10-03.

كما يطرح بيع حق الامتياز بالمزاد العلني إشكال أخر يتمثل في من له الصفة في إيداع عقد البيع بالمحافظة العقارية، طبقا للأحكام العامة فإن المحضر القضائي يقوم بإيداع الحكم القضائي المتضمن رسو المزاد بالمحافظة العقارية خلال أجل شهرين من صدور

[1] المادة رقم: 16 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

الحكم[1]، غير أننا نرى أن حق الامتياز له خصوصية فيجب أن يكون هناك دفتر شروط يخضع له صاحب حق الامتياز، كما أن المشرع جعل من كل العقود المتعلقة بحق الامتياز ماعدا عقود الشراكة من اختصاص إدارة أملاك الدولة وذلك حتى تتمكن من تتبع هذا الحق والمحافظة عليه، لذلك نرى أن يبلغ المحضر القضائي حكم رسو المزاد إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية حتى يقوم هذا الأخير بدعوة الراسي عليه المزاد للتقرب قصد إمضاء دفتر الشروط ليتم تحويله إلى إدارة أملاك الدولة التي تتكفل بتحرير العقد وإتمام بقية الشكليات من تسجيل وإشهار.

ثالثا- الحق في الخروج من الشيوع: لقد منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الامتياز بالمستثمرة الفلاحية الجماعية متعددة الأعضاء الحق في الخروج من حالة الشيوع، وذلك متى إختار تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع ضرورة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية والمنصوص عنها بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في: 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية[2].

يمكن أن يكون الخروج من الشيوع هدفه الحد من النزاعات والخلافات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والذي أدى إلى انسداد في أغلب المستثمرات الفلاحية، الشيء الذي يؤدي بالضرورة إلى إهمال الأرض وإيقاف عجلة التنمية بفعل التقسيمات الفعلية وتوزيع الاستغلال بين المستثمرين والذي كثيرا ما يتم بطريقة غير عادلة فيما بينهم، حيث يرى البعض أن حالة الشيوع تغل يد المالك على الشيوع وتحرمه من استغلال الأرض الشائعة وتنميته[3]، وهو نفس ما ذهب إليه المشرع الجزائري بأحكام القانون المدني إذ شجع على إنهاء حالة الشيوع[4]، وفي حالة المستثمرة الفلاحية فإنه يجب على المستثمر صاحب الامتياز احترام ديمومة المستثمرة الفلاحية، والخروج من الشيوع يكون بإحدى الطريقتين:

---

[1] المادة رقم: 762 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 11 فقرة 02 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[3] زهدي يكن، **شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة**، مرجع سابق، ص: 364.

[4] المادة رقم: 722 من الآمر رقم: 75-58 **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

أ- **حالة الخروج من الشيوع بالطريقة الودية:** لا يمكن أن تتم قسمة ودية فيما بين المستثمرين أصحاب الامتياز ما لم يكن هناك إجماع من قبل بقية المستثمرين على إنهاء حالة الشيوع أو خروج أحد هؤلاء المستثمرين أصحاب الامتياز فقط من المستثمرة الفلاحية الجماعية مع احترام ديمومة المستثمرة الفلاحية[1]، وهذه الأخيرة تدعى بالقسمة الجزئية والتي تكون فقط بفرز نصيب أحد المستثمرين أصحاب الامتياز مع بقاء بقية المستثمرين الآخرين جميعا في حالة شيوع فيما بينهم[2]، ولا يكون ذلك إلا بعد أن يقدم المستثمر صاحب الامتياز طلبا إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مصحوبا بملف يحوي على الخصوص:

- نسخة من عقد الامتياز

- شهادة موقعة من قبل بقية أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الأخرين يرخصون لصاحب الطلب تشكيل مستثمرة فلاحية فردية، هذه الشهادة تكون حسب النموذج المرفق بالمنشور الوزاري المشترك رقم: 1809[3].

- مخطط القسمة بالتراضي معد من قبل مهندس خبير عقاري معتمد أو وثيقة قياس حسب الحالة، مؤشر عليه من قبل مديرية مسح الأراضي وممضاة من طرف مدير أملاك الدولة وكذا أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية[4]، وذلك لإظهار رغبتهم في الموافقة على هذه التجزئة، مع ضرورة إمضاء مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على وثيقة القياس في حالة الموافقة على إجراء القسمة.

---

[1] ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري)، المؤرخ في: 05 ديسمبر 2017، المتضمن **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] العربي بلحاج، **الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا**، دار هومة، الجزائر، 2016، ص: 194.

[3] يمكن الاطلاع على نموذج التصريح بالموافقة لفائدة المستثمر الشريك بإنشاء مستثمرة فردية بالملحق رقم: 05

[4] المادة رقم: 07 من القرار الوزاري المؤرخ في: 09 مارس 1978، **المتضمن تحديد كيفيات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريفة السارية المفعول**، جريدة رسمية عدد: 13، الصادرة في: 28 مارس 1978.

بعد أن يتأكد مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من توافر شروط قبول القسمة أين يفصل فيها هذا الأخير طبقا للتنظيم الذي تخضع له المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية[1]، فمتى منح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الموافقة على إجراء القسمة، فإن ذلك يكرس بإعداد دفتر شروط جديد يعده الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويمضى من قبل مديره إضافة إلى المستثمر صاحب الامتياز، أين يحول الملف المودع بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية رفقة الترخيص بالخروج من الشيوع ودفتر الشروط الجديد إلى مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية من أجل إعداد عقد إداري يتضمن الخروج من الشيوع وتأسيس مستثمرة فلاحية فردية[2]، يسجل ويشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا بسعي منها[3].

يتم بالموازاة مع ذلك تعديل عقود امتياز بقية أعضاء المستثمرة الفلاحية في حالة خروج أحد أعضائها فقط من حالة الشيوع، بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتحيين ترقيم المستثمرة الفلاحية القديمة مع ترقيم المستثمرة الفلاحية الجديدة، علما أن جميع مصاريف عقد القسمة وتوابعه تكون على نفقة طالب الخروج من حالة الشيوع.

2- حالة الخروج من الشيوع قضائيا: إذا تعذر على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الاتفاق على كيفية الخروج من حالة الشيوع يلجأ من يهمه تعجيل الأمر إلى الجهات القضائية المختصة طالبا الخروج من حالة الشيوع، أين يفصل القاضي المختص في نظر الدعوى طبقا لأحكام القانون رقم: 10-03 ولاسيما المادة رقم: 11 منه وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، **المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية**، السالف ذكره.

[2] ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري)، المؤرخ في: 05 ديسمبر 2017، المتضمن **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

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

في حالة قبول الطلب القضائي يوقع المستثمر صاحب الامتياز مع مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على دفتر الشروط الجديد، أين يقوم هذا الأخير بتحويله إلى مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية قصد إعداد عقد الامتياز باسم المستثمرة الجديدة مرفقا بنسخة من الحكم النهائي أو قرار المصادقة على القسمة، مخطط القسمة المعد من قبل الخبير المعين من قبل الجهات القضائية المختصة أو وثيقة القياس مؤشر عليها من قبل مصالح مسح الأراضي، تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد عقد منح حق الامتياز الجديد وفقا للحكم القضائي، كما تقوم بتعديل عقد امتياز بقية الأعضاء وتسعى لشهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، ليقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعادة ترقيم المستثمرة الفلاحية الجديدة وكذا المستثمرة الفلاحية المتبقية، علما أنه في هذه الحالة كذلك يتحمل من يهمه التعجيل جميع المصاريف سواء القضائية أو تلك المتعلقة بإعداد العقد[1].

ولا يمكن الاحتجاج على الغير بعملية الخروج من الشيوع قبل إعداد عقد القسمة من قبل إدارة أملاك الدولة وشهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وهو ما ذهبت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في أحد قراراتها :" **تفرغ وجوبا القسمة المنصبة على نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في الشكل الرسمي** "[2].

يجدر الذكر أن تجزئة الأراضي الفلاحية لا تخضع لرقابة الشباك الوحيد المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على اعتبار أن الأراضي الفلاحية غير مشمولة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) إلا أنها تخضع إلى إجبارية احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية (la fourchette) والمنصوص عنها بالمادة رقم: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية وفقا الجدول التالي:

[1] ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، المتضمن **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] قرار المحكمة العليا، قضية رقم: 462587، المؤرخة في: 16 جويلية 2008، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزء الثاني، 2008، ص: 261.

المناطق	نوع الأراضي	الصيغ	نظام المزروعات	المساحة المرجعية
أ + الأراضي المسقية في المناطق الأخرى أ– ب– ج– د–م	مسقية	1	خضر	1.5
		2	خضر وزراعة أشجار	4
		3	زراعة أشجار	7
	غير مسقية	1	خضر/ زراعات كبرى	8
		2	زراعات كبرى/ أعلاف	7
		3	زراعات صناعية/زراعات كبرى	10
ب	غير مسقية	1	زراعات كبرى/ أعلاف/بقول جافة	20
ج	غير مسقية	1	زراعات كبرى/ أعلاف بور	18
		2	بقول جافة/ زراعات كبرى بور	18
د	غير مسقية	1	زراعات كبرى/ خضر	10
و	مسقية	1	زراعات كبرى	3
		2	زراعات النخيل المكثفة	10
		3	زراعات النخيل / زراعات كبرى	3.5
م	غير مسقية	1	زراعات كبرى/ أعلاف	10
		2	زراعات الأشجار غير المسقية	11

يجدر الذكر أن المشرع نص بالمادة رقم: 07 من هذا المرسوم أنه يجب على المحافظ العقاري أن يسهر على احترام تطابق عمليات القسمة أو التجزئة المودعة قصد الإشهار مع أحكام هذا المرسوم، وكان الأجدر أن يأمر المشرع بإخضاع مشاريع القسمة للرأي المسبق لمهندس فلاحي مختص عوضا عن تحميل موظف إداري مراقبة عمليات تقنية محضة لا يمكنه بأي حال من الأحوال ممارستها على اعتبار أن تكوين المحافظ العقاري هو تكوين قانوني محض ولا يمكنه الإلمام بالقواعد التقنية الخاصة بمثل هذه العمليات.

يعتبر البعض الخروج من حالة الشيوع بالمستثمرات الفلاحية الجماعية واختيار تشكيل مستثمرات فلاحية فردية أحد أهم الحلول المقترحة للقضاء على ظاهرة عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[1]، رغم أن ملكية الأرض تعود للدولة والحق الممنوح للمستثمرين أصحاب الامتياز ما هو إلا حق عيني مؤقت، لذلك نرى أن مثل هذه التدابير حتى وإن تمت مع احترام المساحة المرجعية لتجزئة الأراضي الفلاحية فإنها لا محالة سوف تؤدي إلى تفتيت المستثمرات الفلاحية وتضر بالطابع الفلاحي لهذه الأراضي، ومن جهة أخرى فإن إنهاء حالة الشيوع تؤدي إلى ظهور مستثمرات فلاحية صغيرة لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تساهم في دفع العجلة الاقتصادية للبلاد ولا في تأمين الغذاء للسكان ولا في دعم الصادرات وحلول المنتوج الفلاحي محل المواد البترولية، فالأصل أن يتم تجميع المستثمرات الفلاحية وتجميع الجهود لممارسة الزراعات الكبرى التي تساهم حقيقة في دعم الاقتصاد الوطني ولما لا التكتل في تجمعات كالتعاونيات الفلاحية خاصة بالنسبة للمستثمرين الذين يمارسون نفس نوع الزراعة أو حتى مع المصنعين والمحولين للمنتوجات الفلاحية وتصبيرها، وذلك حتى يكون هناك تكامل ما بين الإنتاج الزراعي والصناعي، بل أن السياسة العامة للدولة تتجه إلى تجميع الأراضي الفلاحية عوضا عن تفتيتها.

لقد سمح المشرع بإبرام اتفاقيات بين المالكين على الشيوع تسمح لهم بحسن استغلال الملكية الشائعة وذلك من خلال القانون المدني بقوله: " **لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع، ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق.**

[1] – إيمان شعابنة، **الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة**، رسالة دكتوراه جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2017، ص: 214

– مصطفى كحال، مرجع سابق، ص: 71.

ولا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنح القسمة إلى أجل يجاوز خمس سنوات فإذا لم تجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه"[1]، من خلال هذا النص نجد المشرع أشار إلى إمكانية إبرام اتفاق حول استعمال وإدارة الملكية المشاعة، غير أنه لم ينظم لا شكل هذا الاتفاق ولا الحقوق والالتزامات المترتبة عنه، مما دفع البعض إلى دعوة المشرع إلى إعادة صياغة المادة رقم: 722 من القانون المدني، وذلك بتحديد شكل الاتفاق وحقوق والتزامات الشركاء في الشيوع وكيفية تقييم الثمار لاسيما عندما يتعلق الأمر بعقار فلاحي[2]، غير أننا نجد المشرع ينص بالمادة رقم: 21 فقرة 02 من القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987 الملغى على: " **يمكن تحديد طريقة مشاركة كل واحد من الأعضاء وكذا التوزيع المحتمل للمهام داخل المستثمرة باتفاق لا يحتج به على الغير**"، كما نص المشرع من خلال القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 أوت 2010 على: " **يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير 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 واستعمال المداخيل"[3]، يمكن أن نستشف من خلال هذا النص أن المشرع سمح للمستثمرين أصحاب الامتياز بإبرام اتفاقيات فيما بينهم تسمح بحسن استعمال الأرض الفلاحية الشائعة، فرغم أن المشرع لم يتعرض بنوع من التفصيل لشكل الاتفاق المبرم بين المالكين على الشيوع بأحكام القانون المدني باعتباره الشريعة العامة، غير أنه تناوله بالنصوص القانونية المنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية ولاسيما القانون رقم: 87-19، وكذا أحكام القانون رقم: 10-03 والذي وضع الخطوط العريضة لإبرام هذا الاتفاق وترك التفصيل لحرية المستثمرين أصحاب الامتياز.

---

[1] المادة رقم: 722 من الأمر رقم: 75-58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] محمد بلبل، مرجع سابق، ص: 74، 75.

[3] المادة رقم: 22 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

لذلك وجب البحث عن آليات جديدة لتجميع المستثمرات الفلاحية وعدم السماح بتقسيمها، مع إيجاد طرق جديدة كفيلة بتسييرها ولاسيما عن طريق تكوين شركات أشخاص تخضع للقانون المدني أين يحدد بقانونها الأساسي أو بموجب اتفاق لاحق مهام كل عضو من أعضاء هذا الكيان.

رابعا- الحق في إبرام عقود الشراكة: لقد نص القانون رقم: 87- 19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، على إمكانية إبرام المستثمرات الفلاحية لاتفاقيات يمكن أن تكون في خدمة المستثمرة بقوله: " **يمكن المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية في إطار التشريع المعمول به إبرام أي اتفاق تراه مفيدا لتحقيق أهدافها المشتركة** "[1]، غير أن هذا النص القانوني الذي رخص المشرع من خلاله للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية كشركة مدنية لها شخصية معنوية مستقلة بإمكانية إبرام عقود شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين، من أجل تحقيق أهدافها والمتمثلة أساسا في الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية الممنوحة، رفع الإنتاج لتوفير الأمن الغذائي ودعم الاقتصاد الوطني، لم يتم تفعيله بموجب نصوص تطبيقية خاصة ولم نجد له أي تطبيق ميداني، بل أن الكثير من الباحثين يعتبرون القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هو أول نص قانوني أسس لاتفاقيات الشراكة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

فالمشرع الجزائري جعل من الشراكة كأحد أهم حقوق المستثمر صاحب الامتياز المستفيد من أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموردا لجلب الأموال والإمكانيات التقنية اللازمة لتثمين ودعم نشاط المستثمر، حتى يتمكن من تحقيق الأهداف المرجوة من عملية الاستثمار، كما جعلها المشرع كأحد وسائل التمويل البديلة للقروض والتي يتطلب الحصول عليها كثيرا من الجهد والوقت، وقد يصطدم المستثمر بإشكالات بيروقراطية تحول دونه والحصول على التمويلات البنكية اللازمة وفي الوقت المناسب، كما أن اتفاقيات الشراكة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة قد تكون مع أشخاص طبيعيين

[1] المادة رقم: 40 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

كما يمكن أن تبرم مع أشخاص معنوية وفقا لشروط خاصة، كما يمكن أن تكون شراكة وطنية أو مع مستثمرين أجانب، لذلك سنتطرق إلى إبرام اتفاقيات الشراكة الوطنية ثم ننتقل إلى اتفاقيات الشراكة مع المستثمرين الأجانب.

1- اتفاقيات الشراكة الوطنية: يمكن أن نميز ثلاث أنواع من اتفاقيات الشراكة الوطنية المبرمة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين، فهناك الشراكة المبرمة مع المستثمرات الفلاحية المستفيدة من أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما يمكن أن نتصور إبرام اتفاقيات شراكة من قبل المستأجر للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وأخيرا اتفاقيات الشراكة المبرمة من قبل المزارع النموذجية المحولة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية والمؤسسات العمومية الاقتصادية المستفيدة من أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز.

أ- الشراكة مع المستثمرات الفلاحية: حتى يمكّن المشرع المستثمرات الفلاحية المستفيدة من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من توفير التمويل اللازم لتنمية استثماراتها وتحقيق الاستغلال الأمثل للأرض الممنوحة سمح لها بإبرام اتفاقيات شراكة بقوله: " **يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية.**

ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك..."[1]، من خلال هذا النص يمكن أن نستشف شروط إبرام عقود الشراكة من قبل المستثمرات الفلاحية، أين يشترط أن تبرم مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، غير أن البعض يقول بإمكانية إبرام عقود الشراكة مع مستثمرين أجانب مستندين في ذلك على النصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار، وفتح المجال أمام الاستثمار الأجنبي في جميع المجالات الاقتصادية[2].

---

[1] المادة 21 من القانون 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] - إيمان شعابنة، مرجع سابق، ص: 208.

- حسناء بوشريط ، **النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر**، مرجع سابق، ص:426.

غير أننا نرى أن العقار الفلاحي بالجزائر جعل له المشرع حماية خاصة لها خلفية تاريخية فلم يسمح للمستثمرات الفلاحية بإبرام اتفاقيات الشراكة مع المستثمرين الأجانب وربط ذلك بحمل الجنسية الجزائرية، كما يرى البعض الآخر أن سبب اشتراط المشرع للجنسية الجزائرية بالنسبة للشريك الذي يصبوا إلى إبرام عقد شراكة إلى الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي يلعبها هذا النوع من الأراضي ولاسيما في تحقيق الأمن الغذائي[1]، غير أنه يمكن للمستثمرات الفلاحية إبرام اتفاقيات الشراكة مع أشخاص معنوية خاضعة للقانون الجزائري شريطة أن يكون جميع أصحاب الأسهم من جنسية جزائرية، أين يشترط مساهمة كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بهدف تثمين ورفع القدرات الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية، مع ضرورة التأكيد على مساهمة المستثمر صاحب الامتياز بالعمل بالمستثمرة الفلاحية[2].

يبرم عقد الشراكة تحت طائلة البطلان في الشكل الرسمي فيتم تحريره من قبل ضابط عمومي (موثق) ويخضع لشكلية التسجيل والإشهار، غير أن المشرع لم يوضح المقصود بعملية الإشهار، فيما إذا كان المقصود بها هو إجراءات الشهر بالمحافظة العقارية[3]، أم عملية النشر بالنشرة الرسمية للإعلانات القانونية، فتم إيداع مجموعة من عقود الشراكة على مستوى العديد من المحافظات العقارية على مستوى الوطن أين تم رفض إشهارها من قبل المحافظين العقاريين على اعتبار أن تأسيس شركة لا يخضع لعملية الشهر العقاري.

في نفس طرح المحافظين العقاريين سارت المديرية العامة للأملاك الوطنية بعد تلقيها لمجموعة من الطعون والاستفسارات حول هذه العملية، أين اعتبرت عقد الشركة لا يمثل إيجارا ولا تنازلا فهو غير خاضع لعملية الشهر العقاري كونه لا يمثل حق عيني عقاري[4]،

---

[1] سوسن بوصبيعات، **النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر – الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، مرجع سابق، ص: 234.

[2] المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، **المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره

[3] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، **المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[4] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 04538 الصادرة في: 24 أفريل 2017، **المتضمنة تطبيق أحكام المادة: 21 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 أوت 2010 المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.**

وبذلك تم وضع حد لموضوع أثار الكثير من الجدل والنقاش، كما ألزم المشرع الموثق محرر عقد الشراكة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهذا العقد فور إعداده[1].

يجدر الذكر أن عقد الشراكة يجب أن يتضمن تحت طائلة البطلان تحديد المدة والتي يمكن أن تكون سنوية أو متعددة السنوات على أن لا تتجاوز مدة الامتياز المتبقية[2]، كما يبين الموثق هوية الشركاء، تسمية الكيان الجديد، شكله القانوني، مقدار مساهمة الشركاء مع تحديد برنامج الاستثمار، توزيع المهام والمسؤوليات لاسيما كيفيات المشاركة في الاستغلال وتقاسم الأرباح والخسائر، بالإضافة إلى ضرورة إعداد دراسة اقتصادية ومالية للمشروع المزمع تجسيده ومخطط تمويل إن اقتضى الأمر[3].

المشرع لم ينظم كيفية توزيع الحصص بمناسبة تنظيمه لعقد الشراكة مما ترك المجال مفتوحا للاتفاق الحر للأطراف، غير أنه بصدور المنشور الوزاري المشترك رقم: 1808 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 الذي أحال بالنسبة لتحديد نسبة المشاركة إلى تطبيق أحكام الأمر رقم: 09-01 المتضمن قانون المالية لسنة 2009[4]، والذي حدد نسبة دنيا تقدر ب: 34% من الأسهم أو الحصص تمنح للمستثمرة الفلاحية من مجموع الأسهم أو الحصص المملوكة للكيان المنبثق عن عقد الشراكة، بمفهوم المخالفة فإن نسبة الحصص أو الأسهم بالنسبة للشريك مع المستثمرة الفلاحية لا يمكن أن تتجاوز بأي حال من الأحوال نسبة 66% من الأسهم أو الحصص.

ب- الشراكة مع مستأجر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة: نص المشرع على إمكانية إبرام مستأجر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لعقود الشراكة المنصوص عنها بالمادة

---

[1] المادة 21 من القانون 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،** السالف ذكره.

[2] المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،** السالف ذكره.

[3] يمكن الاطلاع على نموذج عقد شراكة معد أمام موثق بالملحق رقم: 06

[4] المادة رقم: 62 من الأمر رقم: 09-01، المؤرخ في: 22 يوليو 2009، **المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009،** جريدة رسمية عدد: 44، الصادرة في: 26 يوليو 2009.

رقم: 10 من القانون رقم: 10-03[1]، غير أن المشرع لم يرخص لكل مستأجري الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بإبرام عقود الشراكة، بل سمح فقط للمستأجرين الذين نشأ عقد الإيجار الخاص بهم عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد، فهذا الحق ممنوح للمستثمرين الذين يستغلون أرض فلاحية كانت تعتبر أرض ملك للدولة ثم تم استرجاعها من قبل مؤسسة الوقف، فالمشرع حافظ على الحقوق المكتسبة للمستثمرين الذين اكتسبوها سواء طبقا للمادة رقم: 40 من القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم أو طبقا للمادة رقم: 21 من القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

كما تطبق نفس الأحكام على عقد الشراكة المبرم مع مؤجري الأراضي الوقفية أحكام عقد الشراكة المبرم من قبل المستثمرات الفلاحية سواء في التكوين أو المدة أو تقاسم الأسهم أو الحصص وتحمل الأرباح والخسائر، كما يجب أن يتضمن عقد الشراكة الاتفاق حول عدة نقاط جوهرية أهمها الأملاك موضوع الشراكة وقوامها، مدة الشراكة التي لا يجب أن تتجاوز بأي حال من الأحوال المدة المتبقية من مدة الإيجار، برنامج الاستثمار، مساهمة الشريك ونمط تسوية المنازعات[2].

يجدر الذكر أن عقود الشراكة المبرمة من قبل المستثمرات الفلاحية لا تزال تطرح العديد من الإشكاليات، فبعد أن تم معالجة نسب الشراكة من خلال المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا تزال العديد من الإشكاليات الأخرى عالقة ولاسيما في من له صفة إبرام هذا النوع من العقود.

نجد المشرع ينص بالمادة رقم: 13 من القانون رقم: 10-03، على أن المستثمرة الفلاحية كشخص معنوي هي من توقع على عقد الشراكة، كما نجد في المقابل المادة رقم:

---

[1] المادة رقم: 03 **من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها**، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70، السالف ذكره

[2] تعليمة وزير الفلاحة والتنمية الريفية، رقم: 219، **شروط وكيفيات تنفيذ الشراكة من أجل تسيير واستغلال المزارع النموذجية المشادة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية (شركات ذات أسهم)**، السالف ذكرها.

26 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، تنص على أن عقد الشراكة يبرم من قبل المستثمر صاحب الامتياز.

فإذا كان يمكن تصور إبرام المستثمر صاحب الامتياز لعقد شراكة حالة مستثمرة فلاحية فردية دون أي إشكال، فإن إبرام هذه العقود بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز المنتمي لمستثمرة فلاحية جماعية يمكن أن يطرح عدة إشكاليات، أهمها عدم موافقة بعض أو جل المستثمرين أصحاب الامتياز الآخرين المالكين لحق الامتياز في الشيوع وبالتساوي مع المستثمر صاحب الامتياز على إبرام عقد الشراكة، مما يدفعنا إلى القول أنه على المشرع التدخل مرة أخرى لوضع معالم واضحة لهذه العقود.

ت- الشراكة مع المؤسسات العمومية الاقتصادية: يمكن للمزارع النموذجية بعد أن تتحول إلى مؤسسات عمومية اقتصادية وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية المستفيدة من حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أن تبرم عقود شراكة مع مستثمرين سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين، وذلك بعد أن تقوم بتقييم وتثمين حق الامتياز الممنوح لها وكذا الأملاك السطحية ومختلف وسائل الإنتاج من أغراس، حيوانات ومنشآت[1]، علما أن الأرض والأملاك السطحية تبقى ملكا للدولة[2].

فتقوم بفتح رأسمالها أمام المستثمرين أين يعتبر الحق في الامتياز وممتلكات المؤسسة العمومية الاقتصادية والمنشآت المقامة بمثابة تقديمات عينية، فيتم تحويل المبلغ المحصل عليه من عملية التقييم إلى أسهم حيث يتم إبرام هذا النوع من عقود الشراكة بموجب عقد رسمي تعده في هذه الحالة مديرية أملاك الدولة[3]، غير أن هناك من يرى بأن تقديم حصص

---

[1] تعليمة وزير الفلاحة والتنمية الريفية، رقم: 219، **شروط وكيفيات تنفيذ الشراكة من أجل تسيير واستغلال المزارع النموذجية المشادة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية (شركات ذات أسهم)**، الصادرة في: 14 مارس 2011.

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

[3] – المادة رقم: 39 من الأمر رقم: 10-01 المؤرخ في 26 غشت 2010، **المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010**، جريدة رسمية عدد: 49، الصادرة في: 29 غشت 2010.

– المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 1541 الصادرة في: 14 فيفري 2013، **المتضمنة إعداد مصالح أملاك الدولة للعقود الإدارية التي تدخل في إطار عمليات إعادة الهيكلة وبعث المؤسسات العمومية الاقتصادية.**

عينية في شركة مساهمة نادر الحدوث كقاعدة عامة[1]، علما أنه كذلك خلافا للقواعد العامة فإن هذه الحصص تقيم من قبل مصالح أملاك الدولة ولا يتم تقييمها من قبل مندوب حصص بناء على أمر صادر عن رئيس المحكمة، وهو خاضع لعمليتي التسجيل والنشر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.

يجدر الذكر إن إجراءات اختيار الشريك وإبرام عقود الشراكة تختلف تماما عن عقود الشراكة المبرمة من قبل المستثمرات الفلاحية وكذا مستأجري الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والذين يختارون الشريك بكل حرية، إذ أن اختيار الشريك بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية يكون عن طريق إعلان المنافسة والتي تنطلق بالإعلان عن إبداء الرغبة من قبل شركة تسيير مساهمات الدولة[2]، وذلك قصد اختيار قائمة مفتوحة للمترشحين المقبولين الذين يتم دعوتهم لسحب دفتر شروط من أجل إيداعه أمام شركة تسيير مساهمات الدولة رفقة ملف إداري يبرز من خلاله المترشح على الخصوص إمكانياته المالية والتقنية وبرنامج الاستثمار المقترح.

يتم تقييم العروض من قبل لجنة خاصة يترأسها المدير العام لشركة مساهمات الدولة، ثم يتم المصادقة على المرشح المختار من قبل الجمعية العامة غير العادية[3]، كما يمكن أن تتم عملية اختيار الشريك دون اللجوء إلى إعلان المنافسة عندما يبادر وزير الفلاحة والتنمية الريفية بذلك بعد الحصول على ترخيص من الوزير الأول وإعلام المدير العام لمجلس مساهمات الدولة وذلك في حالات محددة وعلى سبيل الحصر ولاسيما عندما يكون مشروع الشراكة ذو أهمية وطنية أو له منفعة تكنولوجية مؤكدة، عندما يساهم في تلبية الإنتاج الوطني من المنتجات الفلاحية ويقلص من فاتورة استيرادها وأخيرا عندما يكون إعلان إبداء الرغبة غير مجدي.

[1] Nour-Eddine Terki**, Les sociétés commerciales**, Editions Ajed, Alger, Algérie, p : 187.

[2] – يمكن الاطلاع على نموذج الإعلان عن إبداء الرغبة بالملحق رقم: 07

– يمكن الاطلاع على نموذج الإعلان عن تمديد آجال إعلان وطني ودولي لإبداء الاهتمام بالملحق رقم: 08

[3] تعليمة وزير الفلاحة والتنمية الريفية، رقم: 219، **شروط وكيفيات تنفيذ الشراكة من أجل تسيير واستغلال المزارع النموذجية المشادة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية (شركات ذات أسهم)**، السالف ذكرها.

غير أن بعض هذه المفاهيم تغيرت بعد انعقاد المجلس الوزاري المشترك بتاريخ: 04 سبتمبر 2017 والذي خصص لمناقشة ملف المزارع النموذجية والمحيطات الفلاحية، حيث تم الحث على ضرورة اتخاذ إجراءات جديدة بخصوص هذا الملف، ولاسيما تحويل حق الامتياز باسم الشركات الجديدة الناتجة عن عقود الشراكة، كما أن مجلس مساهمات الدولة وبمناسبة إنشاء شركات جديدة في إطار الشراكة (عام– خاص) قصد وضع 25 مزرعة نموذجية تابعة لمجمع GVAPRO حيز الاستغلال طلب تحويل حق الامتياز الممنوح للمزارع النموذجية لفائدة الشركة الجديدة الناتجة عن عملية الشراكة، وبرر ذلك بتعليمة الوزير الأول رقم: 389/ و. أ المؤرخة في: 14 نوفمبر 2017 التي أكد من خلالها على منح الامتياز لفائدة الشركات الاستثمارية الجديدة المنشأة على أن تكون مدة الامتياز مقبولة وأمر بتطبيق نفس التدابير على بقية المزارع النموذجية الأخرى[1].

كما حث المدير العام للأملاك الوطنية مدراء أملاك الدولة على مستوى الولايات بضرورة إعداد عقود الامتياز لمدة أربعين (40) سنة باسم الشركات الجديدة المنشأة فور تحويل دفتر الشروط والقانون الأساسي (الذي سبق إعداده من مصالح أملاك الدولة) من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما شدد المدير العام للأملاك الوطنية على ضرورة ذكر مراجع تعليمة الوزير الأول ولائحة مجلس مساهمات الدولة رقم: 153/01 بديباجة عقد الامتياز مع الإشارة بنفس العقد إلى إلغاء عقد الامتياز الممنوح للمزارع النموذجية مع ذكر مراجعه(تاريخ التحرير، تاريخ الشهر، الحجم، الرقم)[2].

فهذا النمط من عقود الشراكة الذي جاءت به تعليمة الوزير الأول ولائحة مجلس مساهمات الدولة رقم: 153/01 يعتبر إنشاء لشركات جديدة ذات أسهم طبقا للقواعد العامة في تأسيس الشركات، حيث يتم تقديم حق الامتياز وكذا الأملاك السطحية وما عليها من استثمارات كحصة عينية في الشركة الجديدة بعد أن يتم تقييمها بكل موضوعية، لتحول إلى أسهم تمثل 34 % من قيمة رأس مال الشركة الجديدة والأسهم الباقية الممثلة لنسبة 66%

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 12177، الصادرة في: 22 نوفمبر 2017، **ف/ي لائحة مجلس مساهمات الدولة رقم: 153/01 المؤرخة في 03 ماي 2017.**

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 12177، **ف/ي لائحة مجلس مساهمات الدولة رقم: 153/01 المؤرخة في 03 ماي 2017**، السالف ذكرها.

تمنح للشريك، غير أن الجديد في هذا النوع من عقود الشراكة حسب تعليمة الوزير الأول ولائحة مجلس مساهمات الدولة رقم: 01- 153[1]، أن عقد الامتياز الممنوح للمزرعة النموذجية يلغى ويمنح الامتياز باسم الشركة الجديدة مباشرة ولمدة أربعين سنة.

نرى أن عقد الامتياز كان يفترض أن يبقى باسم المؤسسة العمومية الاقتصادية (المزرعة النموذجية)، فبقيامها بإبرام عقود شراكة فعلا ينشأ شخص معنوي جديد، غير أن ملكية حق الامتياز تبقى ملكا لها، فحتى إذا تم فسخ أو إلغاء أو إبطال عقد الشراكة فإن حق الامتياز يعود إلى المؤسسة العمومية الاقتصادية، غير أنه بتطبيق مذكرة المدير العام للأملاك الوطنية المبنية على لائحة مجلس مساهمات الدولة التي جاءت تنفيذا لتعليمة الوزير الأول فإن حق الامتياز ينتقل من ذمة المزرعة النموذجية إلى الشركة الجديدة أين تفقد حق الامتياز الممنوح لها، والأهم من ذلك أن الشريك له أغلبية رأس المال في الشركة الجديدة الناتجة عن عقد الشراكة، وكأن الأمر عبارة عن تنازل عن الأراضي التابعة للمزارع النموذجية والتي تعتبر من أجود الأراضي إلى الخواص بطريقة سلسة وغير مباشرة تحت غطاء عقود الشراكة.

كما أن إبرام عقد الشراكة في هذه الحالة يخضع لجميع إجراءات تأسيس الشركات، وتقوم بجميع هذه الإجراءات إدارة أملاك الدولة سواء من حيث إعداد القانون الأساسي، عقد الشراكة وجميع شكليات النشر، التسجيل والتبليغ، غير أننا نشير في هذه الحالة أن عقد الشراكة يتضمن تحويل حق الامتياز الممنوح للمزرعة النموذجية إلى الشركة الجديدة الناتجة عن الشراكة لذلك وجب شهر هذا العقد بالمحافظة العقارية حتى يتم تأشير السجل العقاري.

2- اتفاقيات الشراكة مع المستثمرين الأجانب: اشترط المشرع الجزائري لإبرام عقود الشراكة مع المستثمرات الفلاحية أن يكون الشركاء أشخاصا طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، كما اشترط بالنسبة للأشخاص الاعتبارية أن تكون خاضعة للقانون الجزائري وأن يكون جميع أصحاب الأسهم فيها من جنسية جزائرية، غير أن المشرع الجزائري سمح للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمزارع النموذجية بعد أن تتحول إلى مؤسسات عمومية اقتصادية في

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 12177، **ف/ي لائحة مجلس مساهمات الدولة رقم: 153/01 المؤرخة في 03 ماي 2017**، السالف ذكرها.

شكل شركات ذات أسهم أن تبرم عقود الشراكة مع المستثمرين الأجانب شريطة أن يكونوا خاضعين للقانون الجزائري[1]، وذلك بعد أن تم إخضاع المؤسسات العمومية الاقتصادية المستفيدة من أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى التشريع المتعلق بالاستثمار لاسيما المادتين 58 و62 من الآمر رقم: 09-01 المؤرخ في 22 يوليو 2009 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 واللائحة رقم: 102/007 المؤرخة في 17 مارس 2010 الصادرة عن مجلس مساهمات الدولة[2].

فالمشرع بغية إعادة تأهيل المؤسسات العمومية الاقتصادية المستفيدة من حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتحقيق المهام الإستراتيجية المنوطة بها، ولاسيما تطوير وتوفير المنتوج النباتي والحيواني سمح لها بإبرام عقود شراكة مع مؤسسات أجنبية، على اعتبار أن المؤسسات العمومية الاقتصادية تحوز أراضي فلاحية هامة من حيث الجودة والمساحة حيث تتراوح المساحة المتوسطة لهذه المؤسسات مابين 100 و 500 هكتار[3].

غير أن تحديد نسبة الشراكة لا يخضع لاتفاق الشركاء بل حددها المشرع طبقا للقانون المتعلق بالاستثمار ولاسيما المادة رقم: 58 من الأمر رقم: 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 السالف ذكره، حيث تقوم هذه المؤسسات بعد أن تحول قانونها الأساسي لشركات ذات أسهم بعملية تقييم لمختلف ممتلكاتها على أن يتم ذلك بكل موضوعية قبل أن تقوم بفتح رأسمالها للاكتتاب فيه للمؤسسات الأجنبية الراغبة في إبرام شراكة مع هذه المؤسسات.

يجدر الذكر بالنسبة لعقود الشراكة المبرمة مع المزارع النموذجية المحولة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية (شركات ذات أسهم)، أنه يطغى عليها كثير من اللبس وعدم

---

[1] – المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 02857 الصادرة في: 19 مارس 2012، **المتضمنة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية.**

– المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 04528 الصادرة في: 27 أفريل 2014، **المتضمنة إعداد عقود الامتياز الفلاحي لفائدة الهيئات والمؤسسات العمومية.**

[2] تعليمة وزير الفلاحة والتنمية الريفية، رقم: 219، **المتضمنة شروط وكيفيا تنفيذ الشراكة من أجل تسيير واستغلال المزارع النموذجية المشادة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية (شركات ذات أسهم).**

[3] Fatiha Baouche, **L'évolution du foncier agricole en Algérie à travers les réformes**, op.cit., pp 134,135.

الوضوح، ففي الوقت الذي ينص المشرع على إبرامها لعقود شراكة سواء مع أشخاص طبيعيين أو معنويين وطنيين أو أجانب والتي يفترض أن ينتج عنها كيان جديد مستقل عن الأشخاص المكونة له، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، نجد المشرع ينص على إبرام عقود الشراكة من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية عن طريق فتح رأسمالها، فعملية فتح رأس المال أو طرح الأسهم للتداول لا يمكن اعتبارها بأي حال من الأحوال عقود شراكة كما هو متعارف عليها، غير أنه من الناحية العملية وجدنا مصالح أملاك الدولة تقوم بإعداد عقود شراكة للمزارع النموذجية المحولة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية (شركات ذات أسهم) مع أشخاص طبيعيين أو معنويين[1]، أين تقوم بإعداد عقد الشراكة بناء على الاتفاق المبرم بين الطرفين مسبقا، حيث ينشأ عن عقد الشراكة المعد من قبل إدارة أملاك الدولة شخص معنوي جديد مستقل عن الأطراف المكونة له ويخضع لجميع الشكليات المتبعة في تأسيس الشركات.

خامسا- الحق في تكوين تعاونية فلاحية: منح المشرع للمستثمرين أصحاب الامتياز الحق في تكوين تعاونيات فلاحية بقوله:" **يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما** "[2]، تؤسس هذه التعاونيات بناء على حرية الانضمام لأعضائها، فالانضمام إليها ليس إجباريا مثلما كان عليه الحال في ظل القانون رقم: 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية ولاسيما المادة رقم: 126 منه[3]، حيث تعتبر التعاونية الفلاحية شركة أشخاص مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، لا تهدف إلى تحقيق الربح وتسعى إلى مساعدة أعضائها بتسهيل عمليات الإنتاج، تخفيض سعر كلفة المنتجات والخدمات مع العمل على تحسين نوعيتها.

فالتعاونيات الفلاحية هي جهاز يجمع بين المنتجين الفلاحيين لمنطقة معينة، حيث تمكنهم التعاونية الفلاحية من القيام بعملهم بشكل جماعي منظم، كما تمكنهم من تنظيم

[1] يمكن الاطلاع على نموذج عقد شراكة مع المزارع النموذجية المعد من قبل إدارة أملاك الدولة بالملحق رقم: 09

[2] المادة رقم: 28 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[3] محمد حرش، **المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري**، مرجع سابق، ص: 239.

قطاعهم بصفة محكمة وتمكنهم من الحفاظ على مكتسباتهم والقضاء على المضاربين والوسطاء[1].

تنشئ التعاونيات الفلاحية بموجب عقد رسمي على يد موثق، يتضمن هذا العقد على الخصوص هدفها، تسميتها، مقرها، مجال اختصاصها، حقوق الأعضاء وواجباتهم، شروط وكيفيات انخراط الأعضاء، انسحابهم وإقصائهم، بيانات بطاقة فلاح كل عضو في التعاونية، دور أجهزة التسيير وطريقة تعيينها مع النص على كيفية تعديل القوانين الأساسية وإجراءاتها، كيفية اقتسام الممتلكات في حالة تصفية التعاونية[2]، كما يخضع العقد التأسيسي للتعاونية الفلاحية لإجراءات النشر القانونية، وتأخذ التعاونيات الفلاحية أحد الأشكال الأربعة المبينة في المادة رقم: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-459 الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية[3]:

- تعاونية فلاحية للخدمات المتخصصة
- تعاونية فلاحية حسب الفرع
- تعاونية فلاحية متعددة النشاطات
- تعاونية فلاحية للاستغلال المشترك.

للتعاونيات الفلاحية دور كبير في تفعيل النشاطات الفلاحية ودفع المستثمرات الفلاحية إلى العصرنة، عبر المساهمة في تكوين الفلاحين وتحسيسهم بضرورة الاعتماد على التقنيات الحديثة في الإنتاج، فلقد أحصت وزارة الفلاحة والتنمية الريفية حوالي 950 تعاونية فلاحية غير أن أغلبها ليس في حالة نشاط، كما أحصت وزارة الفلاحة والتنمية الريفية عدد معتبر من التعاونيات الفلاحية المخلة بالتزاماتها ولاسيما من خلال تغير نشاطها الفلاحي، أين يجب التنسيق بين إدارة أملاك الدولة والمصالح الفلاحية قصد العمل على

[1] اللجنة الوطنية للثورة الزراعية، **التعاون والثورة الزراعية**، مطبعة البعث، قسنطينة، الجزائر، ص: 134.

[2] المواد: 50 إلى 55 من القانون رقم: 08-16، **المتضمن التوجيه الفلاحي**، السالف ذكره.

[3] المرسوم التنفيذي رقم: 96-459، المؤرخ في: 18 ديسمبر 1996، الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، جريدة رسمية عدد: 81 الصادرة في: 22 ديسمبر 1996.

إحصاء هذه الحالات والمباشرة في استرجاع الأملاك المحازة من قبلها[1]، فهذا العدد الهائل من التعاونيات الفلاحية المنتشر عبر كامل التراب الوطني يجب أن يقوم بالدور المنوط به ولاسيما مرافقة تنفيذ البرامج المسطرة لدعم النشاطات الفلاحية المختلفة من أجل الوصول إلى رفع الإنتاج والإنتاجية وتأمين الأمن الغذائي للبلاد، ولن يتحقق ذلك إلا عبر انخراط مختلف التعاونيات الفلاحية في برامج التنمية الفلاحية.

الفرع الثاني: الحقوق المتعلقة بالملكية

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

أولا- الحق في البناء: يحق للمستثمر صاحب الامتياز القيام بكل تهيئة أو بناء على أرض المستثمرة الفلاحية شريطة أن يكونا ضروريين لاستغلال أفضل للأرض الفلاحية، فلقد ربط المشرع السماح بالبناء على أراضي المستثمرات الفلاحية بزيادة الطاقة الإنتاجية وذلك بقوله: " **يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية** "[2]، كما منع المشرع من خلال قانون التوجيه العقاري القيام بأي أشغال تهدف إلى البناء على الأراضي الفلاحية إلا بعد الحصول على رخصة البناء وذلك بقوله: " **لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا و/أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء**"[3].

---

[1] وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، رسالة توجيهية، تحمل رقم: 45، الصادرة في: 24 جانفي 2016، **المتضمنة أهمية الحركة التعاونية في تنفيذ البرامج الإستراتيجية للتنمية الفلاحية والريفية والصيد البحري(توصيات لقاء ديسمبر 2015)**.

[2] المادة رقم: 33 من القانون رقم: 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 34 من القانون رقم: 90-25، السالف ذكره.

تجدر الإشارة أنه لا يسمح للمستثمر صاحب الامتياز بالبناء على أرض المستثمرة إلا بعد حصوله على قرار رخصة البناء وفقا لقواعد البناء والتعمير، فالبناء دون رخصة يصنف على أنه من أهم الجرائم الواقعة على العقارات[1]، وقبل الحصول على رخصة البناء يجب الحصول على الترخيص المسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي بدوره يقوم بإعلام مديرية أملاك الدولة بذلك، كما أن المشرع من خلال قانون التهيئة والتعمير حصر البناء على الأراضي الخصبة جدا أو ذات المردود العالي على البنايات الضرورية والحيوية للاستغلالي الفلاحي فقط ولاسيما البنايات والمنشآت اللازمة للري، الإسطبلات..، وكذا القيام بتعديلات أو تحسينات على بنايات موجودة مسبقا وكل ذلك طبقا لمخطط شغل الأراضي (POS) وفي حالة غيابه لا يتم الموافقة على منح رخصة البناء إلا بعد استشارة المصالح الفلاحية، كما سمح المشرع بتسييج الأراضي الفلاحية بعد الحصول على ترخيص من رئيس المجلس الشعبي البلدي[2]، غير أن طلب رخصة البناء يجب أن يخضع إلى شكليات محددة يمكن إجمالها في:

1- لجوء المستثمر صاحب الامتياز إلى مكتب دراسات معتمد في الهندسة المعمارية من أجل إنجاز مخططات الهندسة المعمارية والمدنية الخاصة للبناء المزمع إنجازه.

2- يجب على المهندس المعماري إعداد ملف تقني للمستثمر صاحب الامتياز يحتوي على الخصوص على مخطط كتلة على سلم 1000/1 يبين هذا المخطط حدود القطعة الأرضية ككل مع وسم مواضع الأنسجة إن اقتضى الأمر ذلك، كما يحدد عليها المساحة المراد بناؤها وموقعها بالنسبة للأرضية ككل، كما يحدد ارتفاع البناء المزمع إنجازه إضافة إلى التصاميم الهندسية للمشروع والتي تعد على سلم 200/1[3].

3- يقدم المستثمر صاحب الامتياز طلبا مرفقا بالملف التقني إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية يلتمس من خلاله الترخيص له بإقامة بناء على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية وفقا للملف التقني المعد من قبل المهندس المعماري، يسلم

---

[1] الفاضل خمار، **الجرائم الواقعة على العقار**، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص: 105.

[2] المادة رقم: 70 من القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: أول ديسمبر 1990، **المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم**، جريدة رسمية عدد: 52 الصادرة في: 02 ديسمبر 1990.

[3] المادة رقم: 43 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في: 25 يناير 2015، **المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها**، جريدة رسمية عدد: 07 الصادرة في: 12 فبراير 2015.

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ترخيصا في حالة الموافقة على الطلب يوضح من خلاله الموافقة على إنجاز أشغال البناء المطلوبة كما يحدد مساحتها وارتفاعها الأقصى بالإضافة إلى هوية المستثمر صاحب الطلب.

4- يقوم المستثمر صاحب الامتياز بإيداع طلب رخصة بناء وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرفقا بملف إداري وتقني على ثلاث نسخ يتكون على الخصوص من:

أ- طلب رخصة بناء على النموذج الرسمي

ب- نسخة من عقد منح حق الامتياز

ت- الملف التقني والإداري المعد من قبل المهندس المعماري والمهندس المدني

ث- نسخة من الترخيص المسلم من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

ج- في حالة مستثمرة فلاحية جماعية يرفق الملف بتصريح شرفي لبقية المستثمرين أصحاب الامتياز يرخصون فيه بالبناء للمستثمر طالب الرخصة كما يوافقون على البناء بالمكان المختار من هذا الأخير[1].

يجدر الذكر أن المشرع ميز بين البنايات المخصصة للاستغلال الحيوي للمستثمرة الفلاحية كالإسطبلات أو معاصر الزيتون، غرف التبريد ...، حيث حدد المساحة القابلة للبناء ب: 50/1 من المساحة الإجمالية للمستثمرة الفلاحية عندما لا تتجاوز مساحتها الخمس (05) هكتارات، كما ترفع هذه المساحة ب: 50م$_2$ على كل هكتار زيادة[2]، أما بالنسبة للبناءات المخصصة للإستعمال السكني فيجب أن لا تتجاوز المساحة المبنية 250/1 من المساحة الكلية التي لا تتجاوز خمس (05) هكتارات، كما يضاف إلى ذلك عشرون (20) مترا في حالة كون المساحة الكلية محصورة ما بين 05 و 10 هكتارات، أما

[1] المادتين: 42، 43 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19،**المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 03 من القرار الوزاري المشترك (وزير السكن، وزير الفلاحة) المؤرخ في: 13 سبتمبر 1992، **المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات**، جريدة رسمية عدد: 86، الصادرة في: 06 ديسمبر 1992.

إذا فاقت مساحة المستثمرة الفلاحية العشر (10) هكتارات فالمساحة المبنية تقدر ب: 250/1 من مساحة المستثمرة مع زيادة عشر (10) أمتار عن كل هكتار[1].

أثناء فترة دراسة طلب رخصة البناء لا يقوم المستثمر صاحب الامتياز بأي أشغال بناء قبل موافقة الشباك الوحيد المكلف بدراسة عقود التعمير على مستوى البلدية على طلب الرخصة[2]، الذي يتم تجسيده في حالة الموافقة بقرار رخصة بناء يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص.

المنشآت والبنايات التي يشيدها المستثمر صاحب الامتياز تعد ملكا له[3]، حيث تعتبر من أعمال التحسين التي تزيد من قيمة الأرض المستغلة لذلك فعند نهاية مدة عقد الامتياز أو إنهائه يتم تعويض المستثمر صاحب الامتياز عنها وفقا لسعر السوق مثلها مثل الملكية الخاصة تماما.

يجدر الذكر أن المشرع بمنحه الحق في البناء للمستثمر صاحب الامتياز سواء ببناء منشآت تدخل في الاستغلال الحيوي للمستثمرة أو بناء سكن خاص له وإن كان ظاهريا يعتبر ذلك مفيدا للمستثمر والمستثمرة الفلاحية في حد ذاتها، غير أنه في حقيقة الأمر يشكل خطرا على الأراضي الفلاحية ذات الجودة والمردود العالي على اعتبار أن المستثمرات الفلاحية أغلبها مستثمرات فلاحية جماعية والمشرع اعتبر الشكل الجماعي للمستثمرات الفلاحية هو الأصل والمستثمرة الفردية هو الاستثناء طبقا لأحكام المادة رقم: 37 من القانون رقم: 87-19 المذكور أعلاه، فغالبا ما تتكون المستثمرة الفلاحية الواحدة ما بين عشرين وثلاثين (من 20 إلى 30) مستثمر في المتوسط، وغالبا ما يستفيد هؤلاء المستثمرين أصحاب الامتياز من السكن الريفي والذي يتم تشييده على وعاء المستثمرات الفلاحية أين ظهرت خلال السنوات الأخيرة قرى بأكملها فوق المستثمرات الفلاحية مما يجعلنا ندق ناقوس الخطر.

---

[1] المادة رقم: 05 من القرار الوزاري المشترك، **المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات**، السالف ذكره.

[2] ياسمين قزاتي، **النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة**، دار هومة، الجزائر، ص: 53.

[3] محمد بوركي، **المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري**، مجلة الموثق، العدد 1، 1997، ص 29.

ثانيا- الحق في التنازل عن حق الامتياز: حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة قابل للتنازل[1]، هذا التنازل قد يكون مجانا أو بمقابل:

1- التنازل عن حق الامتياز مجانا لأحد ذوي حقوق المستثمر صاحب الامتياز: حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة قابل للتنازل مجانا حالة تنازل المستثمر صاحب الامتياز قيد حياته لأحد ذوي حقوقه سواء كان ذلك في حالة العجز عن أداء العمل أو بلوغه سن التقاعد[2]، على أن يكون ذلك للمدة المتبقية من مدة الامتياز الممنوح، وتجدر الإشارة أنه في حالة العجز يجب أن يقدم المستثمر صاحب الامتياز شهادة طبية تثبت عجزه مسلمة من طبيب محلف[3]، أين يقدم المستثمر صاحب الامتياز طلبا إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية مرفقا بملف إداري يتضمن على الخصوص:

- تصريح بتحويل حق الامتياز لفائدة ذوي الحقوق حسب النموذج المسلم من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[4]، موقع من المستثمر صاحب الامتياز ويبين من خلاله إرادته في تحويل حق الامتياز الممنوح له مجانا من جهة أولى، كما يوقع كذلك من أحد ذوي الحقوق المتنازل له ويبين فيها قبوله اكتساب حق الامتياز مجانا من جهة ثانية.
- شهادة الحالة المدنية لإثبات صلة القرابة بين المستثمر صاحب الامتياز المتنازل مع المتنازل له.
- شهادة طبية لإثبات العجز
- نسخة من عقد الامتياز

[1] المادة رقم: 13 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 14 من القانون رقم: 10-03، السالف ذكره.

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 01044، الصادر في: 25 جانفي 2018، **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.**

[4] يمكن الاطلاع على نموذج التصريح بتحويل حق الامتياز لفائدة ذوي الحقوق بالملحق رقم: 10

– استمارة معلومات حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10–326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، مملوءة بشكل دقيق[1].

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد دفتر شروط جديد مع مكتسب حق الامتياز عن طريق التنازل، يمضى من المستفيد ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يحول الملف الإداري مرفقا بدفتر الشروط إلى مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية قصد إعداد عقد الامتياز للمدة المتبقية وإتمام إجراءات التسجيل والإشهار مع ضرورة فسخ عقد الامتياز الخاص بالمستثمر صاحب الامتياز المتنازل، وذلك سواء بعقد منفصل أو التنصيص على ذلك بعقد الامتياز الجديد، مع العلم أن جميع مصاريف إعداد دفتر الشروط وعقد الامتياز والتسجيل ببطاقية المستثمرات الفلاحية يتحملها المستثمر صاحب الامتياز المتنازل له.

يجدر الذكر أن مديرية أملاك الدولة قبل مباشرتها لإجراءات إعداد عقد الامتياز الجديد يجب أن تتأكد من عدم وجود أية ديون متعلقة بحق الامتياز موضوع المعاملة، ولا فرق فيما إذا كانت هذه الديون عبارة عن ضرائب، قروض بنكية، إتاوة حق الامتياز، حيث يفرض على المستثمر صاحب الامتياز المتنازل تصفية هذه الديون قبل مباشرة إجراءات التسوية، كما أن المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 المؤرخ في: 05 ديسمبر 2017[2]، أشار إلى ضرورة تعديل عقود الامتياز الخاصة بالمستثمرين أصحاب الامتياز الآخرين في حالة مستثمرة فلاحية جماعية.

نرى أن المنشور الوزاري المذكور قد جانب الصواب في اشتراط هذا الإجراء على اعتبار أنه في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية فإنه يتم إعداد عقد امتياز لكل مستمر صاحب امتياز على حدة في الشيوع وبالتساوي بين جميع الأعضاء تنفيذا للمادة رقم: 06

[1] ملحق المنشور الوزاري المشترك (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري) رقم: 1809، **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، المتضمن **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

من القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ولا يتم ذكر بقية الأعضاء في هذا العقد الفردي، وكان يمكن تصور ذلك لو كان عقد الامتياز يحرر باسم المستثمرة الفلاحية أو باسم جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية في الشيوع وبالتساوي مثلما كان الحال عليه في ظل القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

غير أننا يمكن أن نطرح الإشكال التالي، هل يمكن للمستثمر صاحب الامتياز العاجز عن العمل أو بعد بلوغه سن التقاعد أن يتنازل مجانا لعدد من ذوي حقوقه قيد حياته؟ لم يتطرق المشرع لمثل هذه الحالة غير أننا نرى أنه رغم إمكانية حدوث ذلك قياسا بتوريث حق الامتياز، إلا أنه من الناحية العملية فإن ذلك سيؤدي إلى تفتيت المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية وسوف يؤثر على أداء المستثمرة ككيان.

يجدر الذكر أن المشرع لم يشترط أن يكون المتنازل له فلاح أو سبق أن حصل على تكوين في المجال الفلاحي، كما لم يشترط أن تكون له إمكانيات مادية محددة أو تقنية حديثة يصبوا إلى إستعمالها.

2- **التنازل عن حق الامتياز بمقابل:** منح المشرع للمستثمر صاحب الامتياز إمكانية التنازل عن حق الامتياز الممنوح له بمقابل مادي، ويشترط في ذلك الإخطار المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع ضرورة ذكر قيمة مبلغ التنازل، الهوية الكاملة للمترشح لاقتناء حق الامتياز، كما يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار المستثمرين أصحاب الامتياز الذين لهم حقوق مشاعة مع المتنازل في نفس المستثمرة الفلاحية، وذلك في حالة ما إذا كانت المستثمرة الفلاحية جماعية، لإبداء رغبتهم المحتملة في ممارسة حق الشفعة من عدمه على أن يكون ذلك بوصل استلام، وعلى المستثمرين أصحاب الامتياز في الشيوع أن يفصحوا عن رغبتهم في أجل ثلاثين (30) يوما وإلا اعتبروا متخلين عن الأخذ بحق

الشفعة[1]، على اعتبار أن حق الأخذ بالشفعة يسقط إذا لم يطالب به الشفيع خلال الأجل الممنوح فهو ليس حقا مؤبدا[2] .

إذا أبدى باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في الشراء فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بإعلام المستثمر المتنازل قصد المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل، أما إذا لم يكن هناك رد أو كان الرد سلبيا ففي هذه الحالة يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إبداء الرغبة في الشراء باستعماله لحقه في الأخذ بالشفعة، على أن يعرب عن رغبته هذه أمام المستثمر صاحب الامتياز المتنازل كتابيا[3]، وإذا لم يرغب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا باقي الأعضاء في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية في إبداء الرغبة في الشفعة، يمنح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ترخيصا للمستثمر صاحب الامتياز لإتمام إجراءات التنازل وذلك بعد موافقة الوالي، غير أن التساؤل يطرح دائما في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية فمثلا عند إبداء بعض المستثمرين أصحاب الامتياز للأخذ بالشفعة دون البعض الآخر فكيف يتم التعامل مع هذه الحالة؟.

بالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 نجد المشرع يتعامل مع المستثمرين أصحاب الامتياز بالمستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة فردية على اعتبار أن عقود الامتياز تبرم باسم كل مستثمر في الشيوع وبالتساوي[4]، ومن هذا المنطلق يظهر هذا النوع من الإشكاليات، فنحن نرى أنه لو تم إعداد عقد الامتياز باسم المستثمرة الفلاحية ككيان له الشخصية المعنوية المستقلة كشركة أشخاص مدنية مثلما نصت عنه المواد: من 12 إلى 14 من القانون رقم: 87-19 المذكور أعلاه ما كانت لتطفوا هذه الإشكاليات.

غير أنه يمكن أن يقتني بعض المستثمرين أصحاب الامتياز دون البعض الآخر الحق المعروض للبيع أين تصبح حصصهم في المستثمرة الفلاحية أكبر من حصص المستثمرين الذين رفضوا الأخذ بالشفعة وذلك اعتمادا على أحكام المادة رقم: 16 من القانون

---

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

[2] العربي بلحاج، مرجع سابق، ص: 326.

[3] المادة رقم: 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، السالف ذكره.

[4] المادة رقم: 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، السالف ذكره.

رقم: 10-03 والتي تنص على إمكانية اكتساب المستثمر صاحب الامتياز أكثر من حق امتياز استثناء إذا كان ذلك بغرض تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة.

يجدر الذكر أنه في كلتا الحالتين المذكورتين سواء أين يتم التنازل مجانا لذوي الحقوق أو التنازل بمقابل، لا يستفيد المتنازل له من حق الامتياز إلا للمدة المتبقية للمتنازل، وهنا يطرح التساؤل لماذا لم يمنح المشرع للمستثمر صاحب الامتياز المتنازل له الحق في تجديد عقد الامتياز ؟.

كما يجدر التذكير أن أحكام القانون رقم: 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، ولاسيما المادة رقم: 34 منه كانت تنص على تكريس عمليات التنازل بعقد توثيقي، أما بموجب القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فأصبح يتم التنازل بعقد إداري وتعتبر هذه الخطوة إيجابية إذ تمكن الإدارة من متابعة ورقابة المستثمرات الفلاحية بصفة أكبر من ذي قبل.

كما يترتب عن عملية التنازل عن حصة المستثمر صاحب الامتياز نقل جميع الحقوق المتصلة بها بما في ذلك الأملاك السطحية وحتى المحلات المخصصة للسكن[1]، فلا يعقل أن يتنازل المستثمر صاحب الامتياز عن حق الامتياز الممنوح له في الأرض دون الأملاك السطحية، فهذه الأخيرة مرتبطة ارتباطا وثيقا بحق الامتياز الممنوح على الأرض.

بالرجوع إلى أحكام المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 نجد المشرع لم يتطرق مطلقا لعملية التنازل بمقابل عن حق الامتياز، أما أحكام القانون رقم: 10-03 نجدها تنص على أن حق الامتياز قابل للتنازل والتوريث والحجز[2]، فالمشرع ترك مبدأ التنازل مفتوحا مما يدفعنا إلى القول أنه يمكن التنازل مجانا لذوي حقوق المستثمر[3]، كما يمكن أن يتم التنازل إلى الغير بمقابل، ونؤيد هذا الطرح بما ورد بالمادة رقم: 15 من القانون رقم: 10-03، والتي منحت حق الشفعة لبقيت المستثمرين في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، على اعتبار أن الشفعة

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

[2] المادة رقم: 04 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 14 من القانون رقم: 10-03، السالف ذكره.

ترد حصرا على عملية بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية ولا ترد على عملية الهبة المجانية[1].

يجدر الذكر أنه بعد مرور عشر سنوات تقريبا على صدور القانون رقم: 10-03 وكذا مرسومه التنفيذي رقم: 10-326، إلا أنه إلى حد اليوم لم يتم تفعيل آلية التنازل عن حق الامتياز ولا وضع شروط هذا التنازل، مما خلق جو من عدم الطمأنينة لدى المستثمرين أصحاب الامتياز من جهة، كما نتج عن ذلك معاملات عرفية بقصد التنازل عن حق الامتياز أو اللجوء إلى إبرام عقود الشراكة كعقود صورية تغطي عمليات التنازل، حيث يحتفظ المستثمر صاحب الامتياز بنسبة 1% ويتم منح الشريك نسبة 99% وهذا قبل أن يتفطن المشرع ويقوم بضبط نسب المشاركة بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 المؤرخ في: 05 ديسمبر 2017 الذي أحال إلى تطبيق نسب المشاركة المنصوص عنها بالأمر رقم: 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009[2]، من جهة ثانية.

كما لا يفوتنا أن ننوه أن المشرع ملزم بضبط عملية التنازل بمقابل وتفعيلها قصد المساهمة في القضاء على المضاربة بحقوق الامتياز والقضاء على المعاملات العرفية والتي تعد الدولة أكبر المتضررين منها، وذلك بعدم تحصيل حقوق التنازل والديون المتمثلة في الإتاوة التي على عاتق المستثمرين أصحاب الامتياز المتنازلين، فلوا أصدر المشرع النصوص التنظيمية التي تضبط عملية التنازل بمقابل فإن تصفية الديون المختلفة تعتبر من أهم الشروط للسماح بهذا التنازل.

إن تفعيل آلية التنازل يسمح للمستثمرين أصحاب الامتياز سواء العاجزين عن أداء مهامهم أو الذين بلغوا سن التقاعد إضافة إلى الذين لا يمتلكون القدرات المالية والتقنية التي تمكنهم من استثمار الأرض الممنوحة واستغلالها أحسن استغلال، من التنازل عنها لمن لهم القدرة على استثمارها وجعلها منتجة وذلك بضخ الجهد والمال اللازم لذلك، غير أننا لم نستوعب سبب سكوت المشرع منذ صدور القانون رقم: 10-03 وإلى غاية يومنا هذا عن

[1] رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص: 244.

[2] المادة رقم: 62 من الأمر رقم: 09-01، المؤرخ في: 22 يوليو 2009، **المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009**، السالف ذكره.

إصدار النصوص المحددة لشروط إجراء عمليات التنازل عن حق الامتياز ولا الشروط الواجب توفرها في المتنازل له، ما عدا حالة تنازل المستثمر صاحب الامتياز حالة العجز أو التقاعد إلى ذوي حقوقه قبل وفاته، وكذا حالة تنازل الورثة بعد وفاة مورثهم وذلك بتنازلهم عن حق الامتياز الذي آل إليهم عن طريق الإرث إلى أحدهم سواء كان ذلك مجانا أو بمقابل.

ثالثا- الحق في تجديد عقد الامتياز: إذا كان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقانون رقم: 87-19 المذكور أعلاه، قد منح المستفيد حق انتفاع دائم، فالمشرع الجزائري من خلال القانون رقم: 10-03 تراجع عن المنح الدائم وجعل منح حق الامتياز لمدة محددة مقدرة بأربعين (40) سنة قابلة للتجديد[1].

يتم تجديد عقد الامتياز بعد أن يقدم المستثمر صاحب الامتياز طلبا خطيا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية، على أن يكون ذلك قبل اثنا عشرة (12) شهرا على الأقل من انقضاء مدة عقد الامتياز[2]، الجدير بالذكر هنا أن المشرع خطى خطوة كبيرة إلى الخلف، فبعد أن كان الحق على هذه الأرض يمنح بصفة دائمة ومؤبدة في إطار القانون رقم: 87-19 أصبح محدد المدة بالقانون رقم: 10-03 أي أنه أصبح حقا مؤقتا[3]، أفلا يعتبر ذلك تعديا على الحقوق المكتسبة للمستفيد من حق الانتفاع الدائم في إطار القانون رقم: 87-19 ولمدة فاقت الثلاثة والعشرين (20) سنة ؟.

كما أننا لم نستوعب قصد المشرع من عدم تجديد عقد الامتياز بالنسبة للورثة حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز الأصلي، إذ لا يبرم عقد الامتياز إلا للمدة المتبقية من عقد الامتياز الأصلي فقط، وهو نفس ما ذهب إليه المشرع بالنسبة لحالة التنازل عن حق الامتياز سواء تعلق الأمر بالتنازل مجانا لفائدة ذوي الحقوق أو التنازل بمقابل لأجنبي عن المستثمر وهذا ما تناوله المشرع بالفقرة الثانية من المادة رقم : 22 من المرسوم التنفيذي

---

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

[2] المادة رقم: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[3] طيب قبايلي، مرجع سابق، ص 48.

رقم: 10-326، وهذا ما يزرع نوع من عدم الطمأنينة في نفوس المستثمرين أصحاب الامتياز الجدد، إذ لا يعقل أن يجدد عقد الامتياز للمستثمر صاحب الامتياز الذي تحصل عليه مجانا من الدولة ولا يتم تجديد عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز الذي سعى للحصول على هذا الحق ودفع مقابلا ماديا لذلك.

رابعا- الحق في الفسخ المسبق لعقد الامتياز: إذا كان العقد الإداري المثبت لحق الامتياز ينتهي بانتهاء مدته وهذا شيء طبيعي، أو بفسخه بعد إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، فكذلك ينتهي هذا الحق بتخلي المستثمر صاحب الامتياز عن حقه[1]، وذلك بعد أن يقوم بإشعار مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية قبل ذلك بسنة (01) واحدة على الأقل، وهذا ما يطلق عليه بمبدأ أو سياسة الباب المفتوح.

يسمح مبدأ الباب المفتوح للمستثمر صاحب الامتياز الحاصل على حق امتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالانسحاب من المستثمرة الفلاحية سواء كانت هذه المستثمرة فردية أو جماعية متى شاء شريطة الإشعار المسبق كما سبق ذكره، وبهذه الخاصية تختلف المستثمرة الفلاحية المنشأة بموجب عقد الامتياز بصفتها شركة مدنية، عن الشركة المدنية المشكلة حسب أحكام القانون المدني والتي تنهار وتنتهي بانسحاب أحد أعضائها، فرغم أن المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية إلا أن انسحاب أو خروج أحد أعضائها أو بعضهم منها لا يوجب حلها.

خامسا- الحق في توريث حق الامتياز: حق الامتياز هو حق عيني عقاري ينتقل إلى الورثة بعد وفاة المستثمر صاحب الامتياز ولا ينتهي بوفاته[2]، حيث ينتقل حق الامتياز من المورث إلى الورثة ذكورا وإناثا[3]، وهذا عكس ما كان سائدا بقانون الثورة الزراعية أين كان

---

[1] المادة رقم: 26 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 25 من القانون رقم: 10-03، السالف ذكره.

[3] بن رقية بن يوسف، **الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية**، مجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، قسم الوثائق، الجزء الأول، 2004، ص 76.

ينتقل الحق بعد وفاة المستفيد على عمود الذكور دون الإناث[1]، علما أن الورثة لهم أجل سنة تسري من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار إحدى الحالات الثلاثة التالية:

1-اختيار ممثل من بينهم لتمثيلهم: يتعين على الورثة إيداع ملف أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن على الخصوص نسخة من العقد الإداري المشهر الخاص بمورثهم أو القرار الولائي إذا لم يكن مورثهم قد تحصل على عقد الامتياز بعد، نسخة من المخطط المسحي أو مستخرج مسح الأراضي، الفريضة الشرعية محررة أمام موثق، بالنسبة لكل وارث شهادات ميلاد، شهادات الحالة الشخصية للحالة المدنية، نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية، بالإضافة إلى وكالة رسمية تتضمن اختيارهم لممثل ينوب عنهم ويمثلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإدارة أملاك الدولة.

في حالة وجود قصر بين الورثة فيجب الحصول على إذن قضائي[2]، تجدر الإشارة أنه يمكن إعداد الوكالة بأغلبية الورثة طبقا لأحكام المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية الحاملة للرقم: 11413 المؤرخة في: 20 نوفمبر 2013، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد دفتر الشروط والذي يمضى من قبل مديره والوريث الحامل للتوكيل الرسمي، ثم يتم تحويله رفقة الملف الإداري إلى مديرية أملاك الدولة التي تقوم بتحرير عقد الامتياز في الشيوع باسم كل الورثة طبقا لمقتضيات المادة رقم: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، مع إبراز الموكل وذكر مراجع الفريضة والوكالة التوثيقية في حيثيات العقد[3]، مع العلم أن الوكيل يدفع نيابة عن الورثة كل المصاريف المترتبة أساسا على الإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كعمليات الإخطار، إعداد دفتر الشروط، شهادة التنازل وإعادة ترقيم المستثمرة الفلاحية وغيرها.

2- التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم: وفي هذه الحالة يمكن للورثة التنازل عن حقهم في الامتياز بالمقابل أو مجانا لأحدهم، لذلك نميز بين هاتين الحالتين:

---

[1] المادة رقم: 144 من الأمر رقم: 71-73، **المتضمن الثورة الزراعية**، السالف ذكره.

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

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 07503، المؤرخة في: 14 جويلية 2011، **المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.**

أ- **التنازل مجانا:** يمكن أن يقوم جميع ورثة المستثمر صاحب الامتياز المتوفى بهبة حقوقهم الميراثية في حق الامتياز الممنوح لأحد الورثة، وفي هذه الحالة يتضمن الملف المقدم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ما يلي:

- طلب مرفق بالاستمارة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.
- تنازل رسمي من الورثة عن نصيبهم في حق الامتياز الموروث لفائدة أحد الورثة معد أمام موثق.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للوريث المتنازل له
- عقد الفريضة
- عقد امتياز المستثمر صاحب الامتياز المتوفي[1].

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد دفتر شروط جديد باسم ولحساب الوريث المتنازل له بناء على اتفاقية التنازل، وبعد أن يقوم بدفع المصاريف اللازمة يوقع على دفتر الشروط مع مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ليحول الملف ودفتر الشروط إلى مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية لإتمام إجراءات إعداد عقد منح حق الامتياز باسم المستثمر الجديد طبقا لدفتر الشروط الجديد، على أن يتضمن العقد في حيثياته مراجع اتفاقية التنازل فيما بين الورثة ومراجع عقد الامتياز الخاص بالمستثمر صاحب الامتياز المتوفي أين يتم التنصيص على إلغائه بموجب هذا العقد، مع العلم أن عقد الامتياز يبرم للمدة المتبقية فقط من عقد الامتياز الأصلي.

ب- **التنازل بمقابل لأحدهم:** في حالة بيع الورثة لحقوقهم الميراثية إلى أحدهم فإن ملف طلب نقل ملكية حق الامتياز يرفق بشهادة تنازل موقعة بين الورثة البائعين لحقهم والمشتري الذي أصبح المستثمر صاحب الامتياز الجديد، مع ضرورة إيداع نصف (2/1) مبلغ البيع المصرح به لدى مفتشية أملاك الدولة بعدما كان 5/1 وذلك بعد تعديل المادة رقم: 256 من

[1] ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، المتضمن **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

قانون التسجيل والطابع[1]، على أن يعاد تسليمها للبائعين بعد مهلة شهر من إبرام العقد ما لم تكن لهؤلاء الورثة ديون مستحقة للخزينة العمومية، حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد دفتر شروط جديد باسم المستثمر صاحب الامتياز الجديد، ليحول إلى إدارة أملاك الدولة لإتمام بقية إجراءات إعداد العقد وشهره، على أن يكون للمدة المتبقية من الامتياز فقط.

3- التنازل عن حقوقهم: يمكن للورثة التنازل عن حقوقهم الموروثة، التي تخضع في هذه الحالة إلى مراقبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وللإجراءات المنصوص عنها لاسيما المتعلقة بحق الشفعة، سواء بالنسبة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو لبقية المستثمرين أصحاب الامتياز في نفس المستثمرة إذا كانت المستثمرة الفلاحية جماعية[2].

تجدر الإشارة أن توريث حق الامتياز من الناحية العملية يطرح العديد من الإشكالات القانونية، فأول ما يمكن تصوره هو عدم تمكن الورثة من التوافق على أحدهم من أجل تمثيلهم في المستثمرة الفلاحية، كما يمكن تصور عدم قبول بقية المستثمرين أصحاب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية للممثل المقترح من طرف الورثة، كما أن المستثمر صاحب الامتياز المتوفي قد يترك بعده قصر فرغم أنه في هذه الحالة تطبق أحكام قانون الأسرة[3]، إلا أن هؤلاء الورثة لا يمكنهم استغلال الأرض الفلاحية والأملاك السطحية بصفة شخصية ومباشرة، كما أظهرت بعض الحالات وجود وارث أو أكثر له حق امتياز في نفس المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها المورث أو في مستثمرة فلاحية أخرى، فلو سلمنا بانتقال حق الامتياز حسب قانون الأسرة فهناك من سوف يكون له أكثر من حق امتياز وهو ما يتنافى مع أحكام المادة رقم: 16 من القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

---

[1] المادة رقم: 25 من القانون رقم: 17-11، المؤرخ في: 27 ديسمبر 2018، **المتضمن قانون المالية لسنة 2018**، جريدة رسمية عدد: 76، الصادرة في: 28 ديسمبر 2018.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 004112، المؤرخة في: 16 أفريل 2014، **المتعلقة بإعداد عقود الامتياز الفلاحي التي توفي أصحابها.**

[3] المادة رقم:25 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

كما أنه يمكن أن يكون ورثة المستثمر صاحب الامتياز لا يمارسون مهنة الفلاحة، بل قد تختلف مهنهم ما بين الموظف، التاجر، الفلاح وحتى الطالب فكيف يمكن أن يحل هؤلاء محل مورثهم في ظل أحكام المادة رقم: 25 من القانون رقم: 10-03 والتي تنص على تطبيق قانون الأسرة على حق الامتياز بعد وفاة المستثمر صاحب الامتياز من جهة، ومن جهة أخرى أحكام المادة رقم:22 والتي تنص على ضرورة الاستغلال الشخصي والمباشر للمستثمر صاحب الامتياز؟!

غير أنه يجدر الذكر أنه في حالة عجز الورثة على التوافق فيما بينهم على إحدى الحالات المذكورة، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار الورثة عن طريق محضر قضائي بموجب إعذارين متباعدين يفصل بين الإعذار الأول والثاني مهلة شهر وذلك من أجل تسوية وضعيتهم عن طريق اختيار إحدى الوضعيات الثلاث المذكورة، ويرى البعض أن الإعذار يمكن اعتباره مبلغا رسميا متى تم تبليغه إلى المعنيين شخصيا بمكان إقامتهم كما يمكن أن يتم باسم المستثمرة الفلاحية ممثلة في شخص رئيسها متى اكتسبت الشخصية المعنوية[1]، غير أن ذلك كان يمكن قبوله لو كان عقد الامتياز محررا باسم المستثمرة الفلاحية، إلا أنه وفقا لأحكام المادة رقم: 06 من القانون رقم: 10-03 فإن عقود الامتياز تبرم بصفة فردية باسم المستثمر صاحب الامتياز لذلك لا يمكن الاعتماد على تبليغ الإعذار للمستثمرة الفلاحية كشخص معنوي، بل يجب أن يبلغ الإعذار إلى المستثمر صاحب الامتياز المعني على اعتبار أنه الوحيد الذي سوف يتحمل نتائج هذا الإعذار.

في حالة عدم وجود رد بعد مرور شهر من الإعذار الثاني يلجأ مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية إلى إخطار الجهات القضائية قصد البث في مآل حق امتياز المستثمر صاحب الامتياز المتوفي، أين تأمر هذه الأخيرة بتعيين وارث لتمثيل بقية الورثة، في هذه الحالة يجب أن يتضمن الملف المقدم إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ما يلي:

- استمارة معلومات حسب النموذج

[1] حكيمة كحيل، **استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، مرجع سابق، ص: 256، 257.

- عقد الفريضة
- عقد الامتياز الخاص بالمورث
- بطاقة التعريف الوطنية للوارث المعين بموجب أمر قضائي
- نسخة من الحكم القضائي[1].

يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دفتر الشروط باسم الورثة جميعا ويمضى من قبل الوكيل القضائي، ثم يتم تحويله إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز للمدة المتبقية مع ضرورة ذكر ضمن حيثيات العقد مراجع الحكم القضائي.

كما يمكن تصور وفاة المستثمر صاحب الامتياز دون أن يكون لهذا الأخير ورثة، أين يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار مدير أملاك الدولة من أجل تفعيل أحكام المادة رقم: 51 من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ليطالب أمام الجهات القضائية باستصدار حكم يصرح بانعدام الوارث، وفي انتظار صدور الحكم يعمل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عدم ترك الأرض والأملاك السطحية إن وجدت دون استغلال، علما أن الحكم القضائي المصرح بعدم وجود الوارث يجعل من هذه الأرض متوفرة طبقا للمادة رقم: 17 من القانون رقم: 10-03[2]، غير أننا نتساءل حول كيفية علم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بوفاة المستثمر صاحب الامتياز حتى يتمكن من التدخل واتخاذ الإجراءات المناسبة؟ ولاسيما حالة عدم اتفاق الورثة أو عدم وجود ورثة للمستثمر صاحب الامتياز؟ فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليست لديه الآليات التي تسمح له بذلك.

يجدر الذكر أن عقد نقل حق الامتياز بعد وفاة صاحب الامتياز يتم بموجب عقد خاضع لإجراءات التسجيل والإشهار ويعد حصرا من قبل إدارة أملاك الدولة[3]، ويشترط أن

---

[1] ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، **المتضمن إجراءات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.**

[2] ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، السالف ذكره.

[3] – المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 01044، **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكرها.

يكون المتوفي قد أوفى بالتزاماته المالية، وفي حالة وجود ديون متأخرة على عاتق المستثمر المتوفى يصبح الورثة مطالبون بتسديدها، مع ضرورة تسديد مصاريف تحرير العقد إلى إدارة أملاك الدولة بالإضافة إلى حقوق التسجيل والإشهار العقاري، حيث تطبق أحكام قانون التسجيل فيما يخص حقوق التسجيل والطابع ورسم الشهر العقاري ويتم احتسابها على أساس أن العقد عبارة عن نقل ملكية (شهادة توثيقية).

أما مصاريف أملاك الدولة الخاصة بتحرير العقد فيتم تطبيق النسب المحددة بملحق المرسوم التنفيذي رقم: 08-243 المؤرخ في: 03 أوت 2008 المحدد لأتعاب الموثق[1]، وكما هو معروف فإنه يتم تطبيق قيم تناسبية اعتمادا على قيمة الحق العيني حيث يتم اعتبار قيمة حق الامتياز تعادل 60% من القيمة التجارية للأرض الفلاحية طبقا لأحكام المادة رقم: 10 من القانون رقم: 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 [2].

يجدر الذكر أن عقد نقل حق الامتياز بعد الوفاة معفى من حقوق التسجيل طبقا للمادة رقم: 280 من قانون التسجيل والطابع، أما رسم الشهر العقاري فيطبق الرسم الثابت المقدر بألفين (2000) دينار جزائري[3].

يجدر الذكر أنه أثناء إعداد عقد الامتياز يجب أن يعنون عقد نقل حق الامتياز ب: " **عقد إداري يتضمن نقل حق الامتياز الفلاحي لفائدة ورثة المرحوم: ..... تطبيقا للمادة: 25 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**"، ويذكر بفقرة أصل الملكية " **أن الأرض والأملاك السطحية إن وجدت موضوع العقد**

= – المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 004112، **المتعلقة بإعداد عقود الامتياز الفلاحي التي توفي أصحابها**، السالف ذكرها.

[1] المرسوم التنفيذي رقم: 08-243، المؤرخ في: 03 أغشت 2008، **المحدد لأتعاب الموثق**، جريدة رسمية عدد: 45، الصادرة في: 06 غشت 2008.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 04544، الصادرة في: 08 ماي 2013، **المتضمنة تقييم حق الامتياز الممنوح لفائدة المستثمرين الفلاحيين على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.**

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 00365، المؤرخة في: 10 جانفي 2018، **رسم الإشهار العقاري – أحكام جديدة ضمن قانون المالية لسنة 2018.**

تعد ملكا للدولة بموجب ..... وكانت موضوع منح امتياز لفائدة السيد:..... المتوفى، بموجب عقد امتياز مشهر بتاريخ: ..... حجم: ..... رقم:..... "[1].

كما يجدر الذكر أن إجراءات نقل حق الامتياز إلى الورثة بعد وفاة صاحب حق الامتياز عرفت الكثير من العثرات، وذلك راجع إلى عدم ثبات المديرية العامة للأملاك الوطنية على موقف واضح وصريح من هذه المسألة، فقد سبق لها أن حثت مدراء أملاك الدولة على تجميد هذه العملية إلى غاية صدور منشور وزاري مشترك ينظم هذه العملية وذلك بموجب البرقية رقم: 195، الصادرة في: 27 مارس 2016 متناسية أن عملية تحويل حق الامتياز بعد الوفاة مرتبطة بمواعيد محددة والمقدرة بسنة من وفاة صاحب الحق، لتتدارك الأمر بعد ذلك بحثها مدراء أملاك الدولة على مواصلة استلام الملفات من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المتعلقة بنقل حق الامتياز بعد الوفاة استثناء لارتباط العملية بآجال محددة[2].

المطلب الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

رجوعا إلى أحكام المواد: 22، 23، 25 من القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا أحكام المادة رقم: 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نجد المشرع الجزائري رتب على المستثمر صاحب الامتياز جملة من الالتزامات التي يجب عليه احترامها ويمكن أن نقسمها إلى التزامات متعلقة بحسن استغلال الأرض وهو ما سوف نتطرق إليه بالفرع الأول من هذا المطلب، والتزامات مادية وهو ما سوف نتعرض له بالفرع الثاني منه.

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 06648، الصادرة في: 28 جوان 2017، **انتقال حق الامتياز بعد الوفاة.**

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، برقية رقم: 424، الصادرة في: 4 سبتمبر 2016.

الفرع الأول: التزامات متعلقة بحسن استغلال الأرض

رتب المشرع التزامات على المستثمر صاحب الامتياز متعلقة بحسن استغلاله للأرض الفلاحية الممنوحة له على سبيل الامتياز والأملاك السطحية في حالة وجودها، حيث نتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية، ثم نتطرق بالعنصر الثاني منه إلى الاعتناء بالأراضي الفلاحية، أما العنصر الثالث فتم تخصيصه للمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي والمباني الممنوحة، كما نتطرق بالعنصر الرابع والأخير منه إلى إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

أولا- الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية: يجب على المستثمر صاحب الامتياز إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية[1]، ويكون ذلك ببذل المجهود الذي يستطيع أن يقوم به العضو ويمكن أن تستفيد به المستثمرة الفلاحية في ممارسة نشاطها، فالمشرع جعل من الجهد المبذول من قبل المستثمر صاحب الامتياز كمن يقدم حصة عمل في شركة لذلك تعتبر حصة العمل شخصية، فالمستثمر يلتزم بتقديم عمل شخصي تكريسا للمبدأ القائل: " **الأرض لمن يخدمها**"، فإذا كان للمستثمر مانع ناتج عن عجز بدني أو ممارسة مهمة انتخابية أو أي ظرف آخر يمنعه من أداء مهامه، فهنا يجب عليه أن يكلف عاملا بتعويضه على نفقته[2].

عندما تكون المستثمرة الفلاحية جماعية أي مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز، فإنهم يقومون باستغلال كل الأراضي الفلاحية استغلالا أمثل بصفة جماعية وعلى الشيوع فيما بينهم، حيث يتعين عليهم إبرام اتفاقية فيما بينهم تحدد علاقاتهم وطريقة تعيين ممثل عن المستثمرة الفلاحية أو طريقة مشاركة كل عضو منهم في الأشغال، كذلك كيفية

---

[1] المادة رقم: 22 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] بن رقية بن يوسف، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية**، مرجع سابق، ص ص173-176.

توزيع واستعمال المداخيل، هذه الاتفاقية المبرمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية غير ملزمة للغير[1].

كما لا يمكن للمستثمر صاحب الامتياز تأجير الأراضي الفلاحية الممنوحة له على سبيل الامتياز من الباطن[2]، لأن حق الامتياز يشترط فيه الاستغلال الشخصي والمباشر في أشغال المستثمرة، وقد قضت المحكمة العليا ببطلان تأجير الأرض المستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية للغير حسب أحد أحكامها والذي جاء فيه: " **يكون باطلا ومخالفا للقانون تأجير الأرض المستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية للغير بغض النظر عن شكل العقد الذي تتم به المعاملة** "[3]، كما جعل المرسوم التنفيذي رقم:90-51 من تأجير أراضي المستثمرات الفلاحية إلى الغير من أسباب إسقاط حقهم في الانتفاع الدائم، لأن المشرع كما سبق ذكره اشترط على المستفيد من حق الانتفاع الدائم أو المستثمر صاحب الامتياز الاستغلال الشخصي والمباشر للأراضي الممنوحة له.

لقد استعمل المشرع مصطلح التأجير من الباطن بنص المادة رقم: 29 من القانون رقم: 10-03 مما يجعلنا نعتقد بأن العقد الذي يربط المستثمر صاحب الامتياز بالدولة المانحة هو عقد إيجار، وفي حقيقة الأمر هو عقد إداري بامتياز تتمتع الإدارة فيه بامتيازات السلطة العامة، ولاسيما الفسخ الإداري لعقد الامتياز دون اللجوء إلى القضاء، كما أن مصطلح الإيجار من الباطن فتح الباب أمام عدة تأويلات كمن يرى أن تأجير المستثمر صاحب الامتياز للأرض الممنوحة له يعتبر تصرفا مقبولا غير أن إعادة تأجيرها من المستأجر هو ما تم حضره[4]، غير أننا نرى أن المشرع منع كل عمليات المضاربة بالأرض

---

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

[2] المادة رقم: 29 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[3] قرار المحكمة العليا رقم: 253567، المؤرخ في: 24 سبتمبر 2003، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الثاني، 2003، ص: 253.

[4] عايدة مصطفاوي، **الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية**، مجلة البحوث الدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 علي لونيسي، العدد: 13، ماي 2017، ص: 20.

الممنوحة على سبيل الامتياز، فالمستثمر صاحب الامتياز مجبر على استغلال هذه الأرض بصفة مباشرة وشخصية.

كما نرى أنه آن الأوان إلى تجاوز إشكالية الاستغلال الشخصي والمباشر على اعتبار أن شرط الاستغلال الشخصي والمباشر تم اللجوء إليه أثناء القيام بحملة تأميم الأراضي الفلاحية طبقا للقانون رقم: 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وأثناء القيام بتشكيل المستثمرات الفلاحية المنبثقة عن المزارع الاشتراكية طبقا للقانون رقم: 87-19 أبقى المشرع على شرط الاستغلال الشخصي والمباشر على اعتبار أن هذا القانون صدر في ظل دستور 1976 المكرس للمبادئ الاشتراكية، غير أن القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة صدر في ظل دستور تعددي ينادي بحرية المعاملات والتقاول، فكان على المشرع إسقاط هذا الشرط على اعتبار أن استغلال الأراضي الفلاحية يجب أن يخضع حقيقة لقانون الاستثمار بأتم معنى الكلمة.

فالأرض لمن يستثمرها وينميها حتى يحقق الأهداف المرجوة من هذه الثروة، فلا معنى لمستثمر صاحب الامتياز يستغل مستثمرة بصفة شخصية ومباشرة ولا يحقق الأهداف المرجوة، فلقد أراد المشرع منذ الأيام الأولى للاستقلال للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أن تلعب وظيفة اجتماعية وسياسية أكثر منه وظيفة اقتصادية.

ثانيا- الاعتناء بالأراضي الفلاحية: يجب على المستثمر صاحب الامتياز الاعتناء بالأراضي الفلاحية الممنوحة له والعمل على إثمارها، وذلك بالاستغلال العقلاني والرشيد لها ولا يكون ذلك إلا بحمايتها والعمل على تطويرها، بالعمل على زيادة الإنتاج وعصرنة طرقه واستعمال الطرق الحديثة المستخدمة في الزراعة كالتحليل المسبق للتربة حتى يتم معرفة مكوناتها والنقائص التي تعانيها بغية تكملة ذلك بالأسمدة الكيماوية، وقد نص المشرع بقانون التوجيه العقاري على أن عدم استثمار الأراضي الفلاحية يعد تعسفا في استعمال الحق ومرد ذلك الأهمية الاقتصادية والاجتماعية لهذه الأراضي[1].

ثالثا- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي والمباني الممنوحة: إذا كان المشرع ربط تعريف الأراضي الفلاحية بتدخل يد الإنسان حتى تنتج ما يمكن أن يتم استهلاكه سواء

[1] المادة رقم: 48 من القانون رقم: 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

مباشرة أو بعد التحويل[1]، فتحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية غالبا ما يكون كذلك نتيجة تدخل يد الإنسان لكن بطريقة سلبية وذلك بالبناء عليها دون ترخيص مسبق من الجهات المختصة، أو القيام بتجزئتها إلى حصص صغيرة –عمليات تجزئة وتحصيص– والقيام بالتصرف فيها بعقود عرفية لتستعملها هذه الأطراف في البناء، وقد تم ذلك بصورة كبيرة بضواحي سهول متيجة أين تم تجزئة مستثمرات فلاحية واستعمالها كأوعية للبناء، أما بالنسبة لمباني المستثمرة الممنوحة أو تلك التي شيدها المستثمر صاحب الامتياز على نفقته بعد منح حق الامتياز، فلا يجوز له استعمالها إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية، وكل نشاط من شأنه تحويل البنايات التابعة للمستثمرة الفلاحية عن الأغراض التي أنجزت من أجلها يعد إخلالا بالالتزامات المفروضة عليه قانونا[2].

رابعا– إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة: يجب على المستثمر صاحب الامتياز أن يعمل على إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المختص إقليميا بكل ما من شأنه أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة الفلاحية، وعلى الخصوص كل رغبة في البيع أو الشراكة، زيادة على تلك الدعاوى القضائية المرفوعة على المستثمرة أو تلك المرفوعة من المستثمرين فيما بينهم إذا كانت المستثمرة الفلاحية جماعية، أما في حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز فيجب على ورثته الشرعيين إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فورا، وذلك من أجل التكفل بتحويل حق الامتياز إلى الورثة الشرعيين على أن يقدموا فريضة شرعية ووكالة رسمية من الورثة بتوكيل أحدهم للمشاركة في أعمال المستثمرة، على أن يكون ذلك خلال سنة من تاريخ الوفاة[3].

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم: 10–03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 10–326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،

---

[1] المادة رقم: 04 من القانون رقم: 90–25، **المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 8718، المؤرخة في: 23 سبتمبر 2008، **المتضمنة استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة ضمن القطاع العمراني، ف/ي ممارسة حق الشفعة من طرف المنتجين الفلاحيين**.

[3] المادتين: 13، 25 من المرسوم رقم: 10–326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

فإن الموثق بمجرد تحريره للعقد التوثيقي المكرس للشراكة يقوم بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك، حتى يكون على علم بالعمليات التي يقوم بها المستثمر صاحب الامتياز[1]، ويستتبع ذلك أن كل إلغاء لعقود الشراكة يتم بموجب نفس الأحكام، أي تكون بعقد توثيقي مع إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك من طرف الموثق محرر عقد حل الشركة وذلك تطبيقا لمبدأ توازي الأشكال.

الفرع الثاني: الالتزامات المادية

حق الامتياز يمنح مقابل دفع إتاوة سنوية لفائدة خزينة الدولة، يحدد وعائها غالبا عن طريق قانون المالية، مع الإشارة أن هذه الإتاوة تعتبر مبلغا زهيدا مقابل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[2]، إلا أن الواقع أثبت عدم التزام المستفيدين بدفع هذه الإتاوة، فغالبية المستفيدين من حق الانتفاع الدائم وفقا للقانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم –الملغى– لم يوفوا بالتزاماتهم، حيث وصل باقي تحصيل عائدات أملاك الدولة بعنوان حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بتاريخ 31 ديسمبر 2004 إلى مبلغ 5.928.593.011.00 دج[3].

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

---

[1] – المادة رقم: 21 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

– المادة رقم: 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف الذكر.

[2] سمية لنقار بركاهم، **منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة– في مجال الملكية و التسيير–** ، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص: 27.

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 0651، المؤرخة في 05 فيفري 2005، **حق استغلال الأراضي الفلاحية.**

متواجد على مستوى المستثمرة أو انطلاقا من سد أو حاجز مائي وذلك حسب الجدول التالي[1]:

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

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

- 90 % خلال مرحلة الاستصلاح لفترة أقصاها خمس (05) سنوات تحدد حسب طبيعة الاستثمار.
- 50 % خلال مرحلة الاستغلال لفترة أقصاها ثلاث (03) سنوات.
- بالدينار الرمزي للهكتار خلال فترة تمتد من عشرة (10) إلى خمسة عشرة (15) سنة، ويرتفع بعد هذه المدة إلى 50 % من إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمستثمرات الجديدة المتواجدة في ولايات الجنوب والهضاب العليا[2].

تحدد الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب الإتاوة، بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 12-124 المؤرخ في: 19 مارس 2012 المحدد للمناطق ذات

[1] الأمر رقم: 10-01، **المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010**، السالف ذكره

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 08122، المؤرخة في: 31 جويلية 2016، **المتضمنة تحصيل الإتاوة المستحقة بعنوان حق الامتياز لفائدة المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.**

الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[1].

المبحث الثاني: حقوق والتزامات الدولة

يترتب على منح الدولة لحق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية التابعة لها حقوق والتزامات للدولة مقابلة لتلك الحقوق التي يستفيد منها المستثمر صاحب الامتياز أو الالتزامات التي تفرض عليه، فالدولة بصفتها مالكة رقبة الأرض موضوع عقد منح الامتياز تكتسب جملة من الحقوق وهذا ما سنتطرق إليه بالمطلب الأول من هذا المبحث، وكذلك تتحمل جملة من الالتزامات وهو ما سنتطرق إليه بالمطلب الثاني منه.

المطلب الأول: حقوق الدولة

إذا كان للمستثمر صاحب الامتياز حقوق في مواجهة الدولة، فإن للدولة كذلك حقوقا في مواجهة المستثمر، وتختلف وتتنوع هذه الحقوق مابين الحقوق المتعلقة بحسن استغلال الأرض الممنوحة وحقوق مالية مقابل استغلال هذه الأرض، حيث نتعرض بالفرع الأول من هذا المطلب إلى حقوق الدولة المتعلقة باستغلال الأرض الممنوحة ثم نتطرق بالفرع الثاني منه إلى الحقوق المالية للدولة.

الفرع الأول: حقوق متعلقة باستغلال الأرض الممنوحة

على الرغم من منح الدولة للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية لاستغلالها كأصل عام عن طريق الامتياز إلا أن احتفاظها بملكية الرقبة يخول لها عدة حقوق لاسيما منها ما تعلق بالاستغلال، لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى الحق في الرقابة ثم نتطرق بالعنصر الثاني منه إلى الحق في إنهاء عقد منح الامتياز أما العنصر الثالث والأخير فنتعرض من خلاله إلى الحق في ممارسة حق الشفعة.

[1] المرسوم التنفيذي رقم: 12-124، **المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

أولا- الحق في الرقابة: رغم أن المشرع منح المستثمر صاحب الامتياز الحرية في إدارة وتسيير المستثمرة الفلاحية، لتفادي الأخطاء التي وقعت في الماضي لاسيما قانون الثورة الزراعية، إلا أن هذا الاستقلال في التسيير والإدارة لا يمنع الدولة بصفتها مالكة للأرض ومسؤولة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها الاستغلال الأمثل، نظرا لوظيفتها الاقتصادية والاجتماعية من ممارسة الرقابة المخولة لها قانونا[1].

الدولة تمارس الرقابة على الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية عموما ولاسيما التعسف في عدم استغلالها، وذلك راجع إلى الأهمية الاقتصادية والاجتماعية لهذا النوع من الأراضي وذلك طبقا للقانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري[2]، كما نص المرسوم التنفيذي رقم: 97-484 المؤرخ في: 15 ديسمبر 1997[3]، على كيفية إثبات عدم استغلال المستفيدين الأراضي الفلاحية الممنوحة لهم وكذا تشكيلة اللجنة المكلفة بالرقابة، أما بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة فقد أحال المرسوم التنفيذي رقم: 12-83 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 97-484 السالف الذكر إلى المادة رقم: 28 من القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتي حصرت رقابة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية في رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية القيام بكل أشكال الرقابة على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة الممنوحة على شكل حق امتياز، والتأكد في أي وقت من مطابقة النشاطات المقامة عليها، ويلتزم المستثمر صاحب الامتياز أثناء عمليات الرقابة بتقديم المساعدة لأعوان الرقابة وذلك بتسهيل دخولهم إلى المستثمرة الفلاحية وتزويدهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة.

---

[1] ليلى زروقي، **استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، مجلة الموثق، عدد: 07، 2002، ص: 28.

[2] المواد من: 48 إلى 53 من القانون رقم: 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري**، السالف ذكره.

[3] المرسوم التنفيذي رقم: 97-484، المؤرخ في: 15 ديسمبر 1997، **الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية**، جريدة رسمية عدد: 83 الصادرة في: 17 ديسمبر1997، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-83 المؤرخ في: 20 فبراير 2012، جريدة رسمية عدد: 11 الصادرة في: 26 فبراير 2012.

كما حدد القانون رقم: 10-03 قائمة بالإخلالات التي يمكن أن يقوم بها المستثمر صاحب الامتياز بقولها: " **يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:**

- **تحويل الوجهة الفلاحية للأرضي و/أو الأملاك السطحية**
- **عدم استغلال الأراضي و/ أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة (1)**
- **التأجير من الباطن للأراضي و/ أو الأملاك السطحية**
- **عدم دفع الإتاوة بعد سنتين (2) متتاليتين**"[1]، بالإضافة إلى ضرورة احترام البنود التعاقدية ودفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز، فقد نصت المادة رقم: 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 أنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الرقابة على المستثمرات الفلاحية للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع مقتضيات القانون رقم: 10-03.

تنظم عمليات دورية للرقابة من قبل أعوان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك قصد معاينة الإخلالات المحتملة من قبل المستثمرين أصحاب الامتياز، أين يعتمد في تنظيم دوريات الرقابة على المعلومات المرسلة إليه من مديرية المصالح الفلاحية، إدارة أملاك الدولة، المحافظات العقارية ومصالح مسح الأراضي[2]، ففي حالة ما إذا توجت عمليات الرقابة بظهور إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات المفروضة عليه، يتم الاستعانة بمحضر قضائي لإثبات ذلك ثم يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذاره ودعوته للامتثال لدفتر الشروط والالتزامات التعاقدية في أجل شهرين، وفي حالة عدم امتثاله بعد نهاية الآجال الممنوحة له بالإعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية وبالإرادة المنفردة وهذا بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[3].

---

[1] المادة رقم: 29 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، المؤرخ في: 05 ديسمبر 2017، المتضمن **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 28 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

غير أننا نرى أنه إذا كان يمكن لإدارة أملاك الدولة تسجيل إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته وذلك سواء من خلال عدم دفعه للإتاوة المفروضة عليه على أساس أنها تدفع في صندوق مفتشية أملاك الدولة، كما يمكن أن ترفع إخلالات للمستثمر بمناسبة قيامها بعمليات التحقيق الميدانية، والأمر نفسه بالنسبة لمصالح مسح الأراضي على أساس أن عملهم تقني يتطلب من وقت لآخر الخروج للميدان أين يمكن أن يتم خلال هذه المهمات تسجيل إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات المفروضة عليه، إلا أننا لم نتمكن من إيجاد آلية تسمح للمحافظة العقارية بتبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات المفروضة عليه، على أساس أنها مصلحة إدارية بحتة وليست لها أي أعمال خارجية تسمح لها برفع الإخلالات.

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز الذي تم فسخ عقد امتيازه اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تبليغه بالفسخ من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق محضر قضائي[1]، وقد نبه وزير الفلاحة والتنمية الريفية إلى أن معظم الأراضي الممنوحة في إطار حق الامتياز سواء تلك المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أو تلك الممنوحة بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات غير مستغلة، ونظرا لما لها من أهمية اقتصادية واجتماعية فقد وجه تعليمة للولاة يحثهم فيها على تنبيه مديري المصالح الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية على اتخاذ التدابير والإجراءات الرقابية والردعية اللازمة ضد المستثمرين أصحاب الامتياز الذين لم يقوموا باستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة لهم أو الأملاك السطحية، وذلك خلال سنة واحدة من إشهار عقد الامتياز أو الذين قاموا بتغيير الوجهة الفلاحية لها[2].

لكننا نرى أنه من الناحية العملية يصعب القيام بهذه الرقابة وذلك راجع لعدم وجود الإمكانيات المادية والبشرية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعتبر إدارة فتية، بالإضافة إلى أنه من الصعوبة بمكان القيام بهذه الرقابة دون الاستعانة بأعوان إدارة مسح

[1] ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، المتضمن **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

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

الأراضي وأملاك الدولة الذين يستطيعون وحدهم دون غيرهم تحديد مواقع المستثمرات الفلاحية بدقة للحد من تلاعب المستثمرين أصحاب الامتياز.

أما بالنسبة للأراضي التي تم منحها في إطار الاستفادة من العقار من أجل ترقية الاستثمار بالاستصلاح عن طريق الامتياز طبقا للمنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، ففي الحالة التي يثبت فيها إخلال المستفيد بالتزاماته، يتم إعذاره ضمن نفس الأشكال والآجال السابقة من أجل حسن استغلال الأرض الممنوحة، فإذا لم يمتثل للإعذار يتم فسخ عقد الامتياز إداريا بالإرادة المنفردة للإدارة أو إلغاء مقررة التأهيل إذا كان لم يتحصل بعد على عقد الامتياز[1].

يجدر الذكر أن متابعة ومراقبة عمليات الاستثمار في هذه الحالة توكل للجنة خاصة تنشأ بناء على مقرر من الوالي، تتكون هذه اللجنة من ممثلين مؤهلين عن مديرية المصالح الفلاحية وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2]، أين تقوم بعمليات مراقبة شهرية تكلل بتقرير يرفع إلى الوالي، وللمديرية التقنية لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

ثانيا- الحق في إنهاء عقد منح حق الامتياز: يمكن للدولة مالكة حق الرقبة أن تستعمل امتيازات السلطة العامة فتقوم بإنهاء عقد الامتياز، غير أنه يمكن أن نقسم هذا الحق إلى الحق في التجريد من حق الامتياز، الحق في الاقتطاع، الحق في استرجاع المستثمرة الفلاحية، الحق في فسخ عقد منح حق الامتياز.

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

[1] منشور وزاري مشترك (وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري) رقم: 750، المؤرخ في: 18 جويلية 2018، **تطهير العقار الفلاحي.**

[2] المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839، **المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز**، السالف ذكره.

أ-الحق في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية: أجاز المشرع للدولة الحصول على أملاك أو حقوق عقارية عن طريق إجراءات استثنائية تتمثل في نزع الملكية[1]، غير أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لا يتصور أن يكون على الأرض لأنها ملك للدولة بل ينحصر فقط على حق الامتياز الممنوح بالإضافة إلى الأملاك السطحية المنشأة بطريقة شرعية على المستثمرة الفلاحية، كما أن نزع الملكية لا يكون إلا بعد توفر الشروط والإجراءات المنصوص عنها بالقانون رقم: 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المؤرخ في: 27 جويلية 1993 المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 08-202 المؤرخ في: 07 جويلية 2008 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 91-11[2]، ويكون مقابل تعويض مسبق، عادل ومنصف.

يتم تقييم قيمة حق الامتياز وكذلك الأملاك السطحية إن وجدت، مع التأكيد على أنه في حالة وجود أملاك سطحية فانه يتم إنقاص قيمة الأرض التي تكون وعاء عقاري لهذه الأملاك لأنها تعود إلى الدولة، ويعوض المستثمر فقط على قيمة المنشآت والأغراس التي أضافها، كما تجدر الإشارة أن إدارة أملاك الدولة تقوم بتقييم الأراضي المنتزعة من المستثمرات الفلاحية على أساس أنها أرض فلاحية حتى ولو دخلت في المحيط العمراني أو نزعت من أجل استيعاب مجمعات سكنية[3]، فيتم تعويض المستثمرين أصحاب الامتياز المنزوعة ملكيتهم باستعمال الحساب الخاص للخزينة رقم 302.048 المعنون: " **تعويض بصدد الأملاك المرصودة للصندوق الوطني للثورة الزراعية**" وذلك بعد أن وافقت المديرية العامة للخزينة على ذلك[4].

---

[1] مجيد خلفوني، **شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري**، مرجع سابق، ص: 151.

[2] المرسوم التنفيذي رقم: 08-202، **المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11، الذي يحدد القواعد المطبقة على نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية**، السالف ذكره.

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 3002، المؤرخة في: 06 ماي 2006، **استرجاع الأراضي في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 03-312.**

[4] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 6240، المؤرخة في: 13 أوت 2006، **المتعلقة بكيفيات تعويض الحائزين لحق الانتفاع عن أراضي فلاحية والموجهة لانجاز مشاريع تنموية.**

يتم تقييم الحقوق العقارية المنزوعة من أجل المنفعة العمومية حسب القيمة الحقيقية لها بالسوق العقاري وقت النزع النهائي[1]، وهذا ما يقصده المشرع بتعويض عادل ومنصف، فالمشرع على الرغم من تقديسه للملكية الخاصة المحمية دستوريا إلا أنه جعل من نزع الملكية أحد الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص المعنوية العامة للعقارات والحقوق العينية العقارية وذلك متى استدعى الصالح العام ذلك[2].

تمر عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بعدة إجراءات يمكن حصرها في ما يلي:

- التحقيق المسبق والذي يهدف إلى تحديد الغاية من نزع الملكية وتحديد فيما إذا كانت هناك منفعة عمومية للمشروع المزمع إنجازه.
- قيام الوالي بإصدار قرار يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية أو يتم ذلك بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية والوزير المعني بالمشروع وذلك على حسب المشروع المزمع إنجازه.
- يصدر الوالي قرار بتعيين محافظ محقق من ضمن قائمة الخبراء المعتمدين أمام المحاكم والمجالس القضائية.
- قيام مصالح أملاك الدولة بتقييم العقار المزمع نزعه وفقا لقواعد السوق العقاري.
- إصدار الوالي لقرار يتضمن قابلية التنازل عن الأملاك
- نشر قرار قابلية التنازل عن الأملاك
- إيداع مبلغ التعويض حسب التقرير التقييمي المعد من قبل إدارة أملاك الدولة بحساب خاص بالخزينة العمومية
- إصدار قرار نزع الملكية من قبل الوالي والقيام بإجراءات شهره بالمحافظة العقارية طبقا لقواعد الشهر العقاري[3]، غير أنه يمكن أن تتم إجراءات نزع الملكية عن طريق مرسوم

---

[1] العربي بلحاج، مرجع سابق، ص: 59.

[2] عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، دار هومة، الجزائر، ص: 111.

[3] منشور وزاري مشترك (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الأشغال العمومية ووزارة النقل) رقم: 43، المؤرخ في 02 سبتمبر 2007، **المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي.**

تنفيذي في حالة المشاريع ذات البعد الوطني والاستراتيجي[1]، والذي يجب أن يتضمن على الخصوص الهدف من عملية نزع الملكية، مساحة الأملاك المراد نزعها، توفر الاعتمادات التي تغطي عمليات نزع الملكية وإيداعها لدى الخزينة العمومية، غير أن الحيازة لا تتم إلا بعد القيام بعملية التحقيق الجزئي وتقييم الأملاك من قبل إدارة أملاك الدولة.

يجدر الذكر أن عملية نزع الملكية يجب أن يصاحبها تعديل في دفتر الشروط المعد من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وعقد الامتياز، وذلك بتحيين مساحة المستثمرة الفلاحية لتصبح متطابقة مع المساحة الحقيقية بعد عملية نزع الملكية، كما أن المستثمر يتحصل على تعويض عادل ومنصف يقدر ب: 60% من القيمة التجارية للأرض الفلاحية والذي يمثل قيمة حق الامتياز، غير أن إدارة أملاك الدولة يجب أن تتأكد فيما إذا كان للمستثمر صاحب الامتياز مؤخرات إتاوة أين يتم اقتطاعها قبل تحرير قيمة التعويض.

ب- الحق في الاقتطاع: هو الحق في اقتطاع جزء من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة على سبيل الامتياز المدمجة في المحيط العمراني، وعلية فاقتطاع الأراضي الفلاحية لا تكون إلا من أجل تلبية الحاجيات الضرورية لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، فكما هو معلوم قد تفقد بعض الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طابعها الفلاحي، كما لو أصبحت قابلة للبناء حسب أدوات التهيئة والتعمير، ولا يكون ذلك إلا وفقا للإجراءات التي نصت عنها المادة رقم: 53 من القانون رقم: 97-02 المؤرخ في: 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998[2]، والتي نصت على كيفية ممارسة الدولة لحق استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والممنوحة أنذاك على سبيل الانتفاع طبقا للقانون رقم: 87-19 الملغى، والمدمجة في المحيط العمراني[3].

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم: 05-248، المؤرخ في 10 يوليو 2005، **المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المؤرخ في: 27 يوليو 1993، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم: 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية**

[2] القانون رقم: 97-02 المؤرخ في: 31 ديسمبر 1997، **المتضمن قانون المالية لسنة 1998**، جريدة رسمية عدد: 89، الصادرة في: 31 ديسمبر 1997.

[3] Circulaire interministérielle n° : 064/spm, du : 02 Mars 1997, **Protection et préservation des terres agricoles et à vocation agricole.**

تطبيقا للمادة رقم: 53 من القانون رقم: 97-02 صدر المرسوم التنفيذي رقم: 03-313، المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المدمجة في المحيط العمراني، حيث يشترط لاقتطاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة المخصصة لحاجات إقامة المشاريع، أن تقوم الإدارة المعنية بتكوين ملف يشتمل على الخصوص على كيفيات تمويل المشروع، مخطط عن وضعية المشروع، بطاقة تقنية تحدد طبيعة المشروع المقرر إقامته أهميته وموقعه.

تقوم الإدارة المعنية بتوجيه الملف إلى الوالي الذي يرسله بدوره إلى لجنة استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[1]، حيث تقوم اللجنة بتحديد مدى ملاءمة إقامة المشروع بالنسبة لتصنيف القطعة الأرضية، التحقق من مدى ملاءمة المشروع لأدوات التعمير والقيام بتحديد الحقوق والأملاك الواجب استرجاعها، تفصل اللجنة في قبول المشروع من عدمه في أجل خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ إرسال الملف من الوالي، وفي حالة قبوله يعرض الملف على المجلس الشعبي الولائي لدراسته وعليه أن يفصل في شأنه في أجل شهر واحد من تاريخ إخطاره بذلك[2]، يصدر الوالي قرار الاقتطاع يبين فيه مساحة الوعاء العقاري المسترجع، طبيعة المشروع المقرر، مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة أملاك الدولة وذلك بناء على مداولة المجلس الشعبي الولائي، حيث يخضع قرار الاسترجاع (عملية الاقتطاع) إلى شكليات الشهر العقاري، مما يترتب عنه انقضاء الحقوق العينية الممنوحة للمستثمرة الفلاحية[3].

أما الحالة التي لا يشمل فيها الاقتطاع إلا جزء فقط من أراضي المستثمرة المعنية مع تأثير ذلك في قابليتها على البقاء فان المستثمر له أن يطلب من الوالي الاسترجاع الكامل للأملاك التي له عليها حق امتياز، وذلك لتعذر الاستثمار في المساحة المتبقية، حيث تقوم

---

[1] اللجنة المنشأة بموجب أحكام المادة رقم: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 03-313، المؤرخ في: 16 سبتمبر 2003، **المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة**، جريدة رسمية عدد: 57، الصادرة في: 21 سبتمبر 2003.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 8718 المؤرخة في: 23 سبتمبر 2008، **استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة ضمن القطاع العمراني.**

[3] رضا بوعافية، **أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر**، مرجع سابق، ص: 125.

إدارة أملاك الدولة بإعداد مشروع قرار يكرس عملية الاسترجاع محتويا على قيمة التعويض ويقدم للوالي قصد الإمضاء ليتم العمل على إيداعه قصد الشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا[1].

تجدر الإشارة أنه إذا لم يكن الوعاء العقاري المسترجع مخصصا للمنفعة العمومية وكان يتعين على الدولة أن تمنح القطعة الأرضية كاملة أو جزء منها وعلى حالتها إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص لإنجاز مشاريع استثمارية، فإنه للمستثمر أو المستثمرين أصحاب الامتياز حق الشفعة، علما أن المشاريع الاستثمارية هي كل مشروع يدخل في إطار الجهاز القانوني المنصوص عليه بالأمر رقم: 08-04، المحدد لشروط وكيفيات منح حق الامتياز بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ومن بين هذه المشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري المحض التي تعتبر بمثابة إستثمار.

غير أنه لا ينبغي ممارسة حق الشفعة عندما تكون القطعة الأرضية موجهة لإنجاز مشاريع ذات منفعة عمومية كموقف عمومي، مساكن اجتماعية إجارية أو تساهمية، عمليات ترقية ذات طبيعة اجتماعية .....[2]، علما أن عملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لا يمكن أن تتم إلا بموجب مرسوم يتم اتخاذه على مستوى مجلس الوزراء وهذا حسب طبيعة الأراضي الفلاحية المعنية، ولا يمكن إلغاء تصنيف قطعة أرض فلاحية من أجل انجاز مشروع تجهيز إلا في حالة عدم وجود قطع أرضية غير فلاحية بإمكانها استقبال هذا المشروع[3]، وبعد صدور القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي أصبح المشرع أكثر تشددا في حماية الأراضي الفلاحية ولاسيما ذات الجودة العالية، المسقية، القابلة للسقي أو المغروسة بالأشجار، لذلك وجب على المصالح الفلاحية البحث عن أراضي غير فلاحية

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 01856 المؤرخة في: 24 فيفري 2013، **إلغاء تصنيف أراضي فلاحية.**

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 2160 المؤرخة في: 08 مارس 2008، **المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية.**

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 012761 المؤرخة في: 22 ديسمبر 2009، **تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لانجاز مشاريع تجهيزات تنموية.**

يمكن أن تنجز عليها هذه المشاريع، وأصبحت عمليات إلغاء التصنيف تتم على مستوى لجنة وزارية مشتركة[1].

حسب تعليمة الوزير الأول رقم: 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010 فإن اللجنة الوزارية المشتركة المكلفة بعملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية يترأسها ممثل وزير الفلاحة والتنمية الريفية وأن القرار النهائي لإلغاء التصنيف من عدمه يتم على مستوى مجلس وزاري مشترك، على اعتبار أن المادة رقم: 15 من القانون رقم: 08-16 نصت على أنه لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إلا بقانون أو مرسوم يتخذه مجلس الوزراء وذلك دون أن يتم التفرقة بين الأراضي الواقعة دخل القطاعات القابلة للتعمير وتلك الواقعة خارج هذه القطاعات[2]، وذلك بسبب الاستهلاك المفرط للأراضي الفلاحية التي تم تحويلها لأغراض البناء والتصنيع لذلك وجب دق ناقوس الخطر والعمل على حماية هذا النوع من الأراضي نظرا للدور الذي يلعبه لاسيما في توفير الغذاء[3].

لقد حذر الوزير الأول من أية عملية تهدف إلى استرجاع أو إلغاء تصنيف تمس الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة مهما كانت الظروف، كما منع ذلك على الأراضي المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية[4]، فيجب توفير حماية خاصة للأراضي الفلاحية التي تعد ثروة حقيقية يجب المحافظة عليها والتي تأثرت في السنوات الأخيرة بفعل برامج الانجازات العمومية[5]، لذلك ومنذ صدور تعليمة الوزير الأول بتاريخ: 27 ماي 2018 تحضر كل عملية إلغاء تصنيف أو استرجاع للأراضي الفلاحية

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 09850 المؤرخة في: 19 أكتوبر 2015، **إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لتلبية الحاجيات اللازمة المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية.**

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 12773 المؤرخة في: 25 ديسمبر 2012، **استعمال الأراضي الفلاحية المتواجدة بداخل القطاعات القابلة للتعمير لأغراض البناء**

[3] منشور وزاري (وزير الفلاحة والتنمية الريفية) رقم: 558، المؤرخ في: 03 سبتمبر 2014، **المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية.**

[4] الوزير الأول، تعليمة رقم: 03، المؤرخة في 27 ماي 2018، **تعدل وتتمم التعليمتين رقمي 01 و02 المتعلقتين باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بانجاز المشاريع العمومية للتنمية.**

[5] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 06689 المؤرخة في: 14 جوان 2018، **اقتطاع الأراضي الفلاحية لتجسيد مشاريع السكن والتجهيزات العمومية.**

المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية، وحسن فعل من أجل تفعيل الحماية القانونية اللازمة التي فرضها قانون التوجيه الفلاحي على اعتبار أن النشاط الفلاحي هو الوحيد القادر على الحلول محل الثروة البترولية الزائلة.

يجدر الذكر أنه نظرا للأهمية الإستراتيجية للأراضي الفلاحية ولاسيما منها عالية الجودة وجب أن تفرض حماية حقيقية عليها، ولا نكتفي بالحماية القانونية دون الفعلية، فعلى الرغم من النصوص القانونية الكثيرة التي تحث على عدم الاعتداء على هذا النوع من الأراضي، إضافة إلى تعليمات الوزير الأول ولاسيما التعليمة رقم: 03 المؤرخة في 27 ماي 2018، التي تعدل وتتمم التعليمتين رقمي: 01 و02 المتعلقتين باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بانجاز المشاريع العمومية للتنمية، والتي تحث على الحد من عملية اقتطاع الأراضي الفلاحية نظرا للحاجة القصوى لهذا النوع من الأراضي، وعدم اللجوء إلى اقتطاع الأراضي المستغلة من المستثمرات الفلاحية إلا للضرورة القصوى وبعد المرور على الشكليات التي حددتها التعليمة رقم: 03 المذكورة.

غير أنه بالرجوع إلى الجدول المتضمن القرارات المؤكدة والمرفوضة والمصادق عليها لعمليات اقتطاع الأراضي المتخذ خلال اجتماع اللجنة الوزارية المشتركة المكلفة باقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل تلبية الحاجيات المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية المنعقد يوم: 17 أكتوبر 2018 يمكن أن نسجل الملاحظات التالية:

– هناك 63 مشروعا تم قبوله ب: 54 بلدية على مستوى الوطن موزعة على: 21 ولاية، مساحة الأرض الفلاحية المراد اقتطاعها تقدر ب: 222.1149 هكتار وذلك بغية إنجاز مشاريع مختلفة كالمدارس، السكن الاجتماعي، سكنات عدل....، وعلى سبيل المثال كان نصيب ولاية أم البواقي من طلبات عملية الاقتطاع التي كللت بالموافقة من قبل اللجنة المكلفة بالاقتطاع، ثلاث (03) مشاريع موزعة على ثلاث (03) بلديات، حيث تم اقتطاع 05.9308 هكتار ببلدية عين البيضاء من أجل بناء سوق جملة للخضر والفواكه، كما تم اقتطاع مساحة 05.00 هكتار ببلدية أم البواقي من أجل بناء 500 مسكن بصيغة البيع بالإيجار (عدل) وأخيرا تم اقتطاع مساحة 2.38 هكتار ببلدية عين فكرون من أجل إنجاز 250 مسكن بصيغة البيع بالإيجار (عدل) وذلك بعد قبول تجسيد عملية الاقتطاع من قبل

اللجنة الوزارية المشتركة المكلفة باقتطاع الأراضي الفلاحية المنعقدة بتاريخ: 17 أكتوبر 2018.

كما تم اقتطاع مساحة تقدر ب: 79.1707 هكتار من أجل تجسيد 19 مشروعا موزعا على 14 بلدية تابعة ل: 05 ولايات، بالإضافة إلى مساحة 10.1253 هكتار لمشاريع تم تجسيدها فعلا كائنة ب 03 بلديات موزعة على 03 ولايات، بالإضافة إلى مساحة تقدر ب: 96.3591 هكتار من أجل 28 مشروعا هي في إطار التجسيد كائنة ب: 20 بلدية موزعة على 09 ولايات[1].

من أجل توسعة مشروع السكة الحديدية الخاص بمنجم الفوسفات بولاية تبسة وصولا إلى ولاية عنابة تم اقتطاع مساحة تقدر ب: 868 هكتار 34 آر، منها 498 هكتار 10 آر 98 س تابعة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، 370 هكتار 23 آر 02س تم اقتطاعها من الأراضي الغابية، كما تم اقتطاع بولاية تيبازة لوحدها حوالي 3123 هكتار 26 آر 52 س، وكان نصيب الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لوحدها 2391 هكتار 90 آر 82 س، كما تم اقتطاع مساحة 181 هكتار 18 آر 29 س من أراضي المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية بولاية الجزائر من أجل إنجاز سكنات عدل[2].

بعملية حسابية بسيطة نجد أن مجموع الأرض الفلاحية التي تم الموافقة على اقتطاعها دفعة واحدة تقدر مساحتها ب: 4580 هكتار 55 آر 81 س منها: 370 هكتار 23 آر 02 س أرض غابية، ولم يتم رفض إلا 03 عمليات اقتطاع بولاية سوق أهراس موزعة على 03 بلديات بمساحة تقدر ب: 16.2926 هكتار، مما يجعلنا ندق نقوس الخطر وندعو إلى فرض الحماية اللازمة والمحافظة على الأراضي الفلاحية كثروة

[1] التقرير رقم: 13 للجنة الوزارية المشتركة المكلفة باقتطاع الأراضي الفلاحية المؤرخ في: 17 أكتوبر 2018، المرفق بالمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، رقم: 11068 المؤرخة في: 29 أكتوبر 2018، **المتضمنة اقتطاع أراضي فلاحية لتلبية الحاجيات الضرورية لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.**

[2] التقرير رقم: 13 للجنة الوزارية المشتركة المكلفة باقتطاع الأراضي الفلاحية المؤرخ في: 17 أكتوبر 2018، المرفق بمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، رقم: 11068 المؤرخة في: 29 أكتوبر 2018، **المتضمنة اقتطاع أراضي فلاحية لتلبية الحاجيات الضرورية لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.**

إستراتيجية محمية بقواعد دستورية يمكنها أن تلعب دورا أساسيا في إخراج البلاد من الأزمة الاقتصادية.

2- الحق في استرجاع المستثمرة الفلاحية: عند نهاية مدة عقد الامتياز تعود الأرض الفلاحية الممنوحة وكذلك الأملاك السطحية، المنشآت، وسائل الإنتاج الضرورية للمستثمرة الموجودة في حيازة المستثمر صاحب الامتياز إلى الدولة، وذلك في حالة عدم تجديد عقد الامتياز، ويكون ذلك إذا لم يطلب المستثمر ذلك صراحة قبل سنة على الأقل من نهاية عقد الامتياز، أو في حالة حصول المستثمر صاحب الامتياز على حق الامتياز بموجب تنازل أو شراء من صاحب الحق الأصلي، فليس له في هذه الحالة إلا تكملة المدة المتبقية الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز المتنازل[1]، أو حالة إنهائه بطلب من المستثمر صاحب الامتياز بإرادته المنفردة ولو قبل انتهاء مدته وذلك سواء بسبب عجزه أو تقاعده أو لأي سبب مهني آخر أو شخصي، كما تسترجع الدولة الأرض الفلاحية الممنوحة والأملاك السطحية في حالة فسخ عقد الامتياز من الدولة نتيجة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بأحد الالتزامات المفروضة عليه أو لأي سبب قانوني أخر لاسيما حالة إخلاله بالشروط التعاقدية المتضمنة بدفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز.

تقوم الدولة في كل حالات الاسترجاع بتقديم تعويض للمستثمر صاحب الامتياز تحدده إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية بالنسبة للأملاك السطحية والاستثمارات المنجزة وذلك بناء على تقرير تقييمي تعده هذه الأخيرة، أما في الحالة التي يتم فيها الفسخ نتيجة لإخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته فهنا تقوم إدارة أملاك الدولة بخصم نسبة 10% من قيمة التعويض الممنوح له وذلك تعويضا عن الأضرار التي يفترض أن مست المستثمرة[2]، كما أنه في حالة وجود إتاوة متأخرة يتم كذلك اقتطاع قيمتها من مقابل التعويض، أما في حالة انتهاء مدة الامتياز ويكون المستثمر صاحب الامتياز قد أنشئ رهن رسمي على حق الامتياز الممنوح والأملاك السطحية المنشئة، فإنه يتم خصم قيمة الرهن من

[1] المادة رقم: 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 26 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

قيمة التعويض الذي سوف يسلم للمستثمر صاحب الامتياز، غير أنه يجدر بالبنوك والمؤسسات المالية أثناء منحها قروض للمستثمرين أصحاب الامتياز بضمان حق الامتياز الممنوح من قبل إدارة أملاك الدولة، أن تأخذ في الحسبان المدة المتبقية من حق الامتياز، فلا يجب أن تكون مدة القرض أطول من المدة المتبقية لعقد الامتياز.

كما تم استرجاع مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية وذلك بسبب وجود أحواش على هذه المستثمرات أين تم تحويل حق الانتفاع الدائم للمستثمرين أصحاب الامتياز المعنيين على المساحة المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية فقط[1]، فأثناء الانطلاق في عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لوحظ أن عدد معتبر من المستثمرات الفلاحية تم تشييد على محيطها العديد من التجمعات السكنية ولاسيما بمناطق وسط البلاد أين يطلق عليها تسمية الأحواش، هذه التجمعات السكنية نتج أغلبها عن الوضعية الأمنية الغير مستقرة التي مرت بها البلاد في سنوات التسعينيات، فلا يعقل أن تبقى هذه التجمعات على أراضي المستثمرات الفلاحية دون إمكانية استغلالها بل ويتم دفع إتاوة مقابل هذه المساحات الغير مستغلة، أين تم التكفل بهذه المسألة عن طريق إعداد عقود امتياز طبقا للمساحات الحقيقية المحازة من قبل المستثمرات الفلاحية مع قيام الدولة باسترجاع المساحات المشيد عليها التجمعات السكنية (الأحواش) ليتم النظر في وضعية هذه التجمعات في الوقت المناسب من قبل المصالح الإدارية المعنية.

3- الحق في فسخ عقد منح حق الامتياز: إذا أخل المستثمر صاحب الامتياز بأحد الالتزامات المفروضة عليه ولاسيما منها تلك الواردة في دفتر الشروط أو بعقد الامتياز المشهر، فان إدارة أملاك الدولة تقوم مباشرة بفسخ عقد منح حق الامتياز وشهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، بالطرق الإدارية ودون اللجوء إلى الجهات القضائية، وذلك بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد أن يوجه إلى المستثمر صاحب الامتياز المخالف إعذارا للامتثال لدفتر الشروط وبنود عقد الامتياز المشهر وعدم امتثاله لذلك خلال

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 07766، المؤرخة في 19 جويلية 2016، **المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز، ف/ي قضية المستثمرات الفلاحية التي تحتوي على أحواش.**

الأجل الممنوح له[1]، غير أن عملية الفسخ الإداري لعقد الامتياز تكون قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة خلال شهرين من تاريخ تبليغ فسخ العقد للمستثمر صاحب الامتياز.

ثالثا- الحق في ممارسة الشفعة: الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع عقار، حيث يدخل في مدلول العقار كل حق عيني يقع على العقار كحق الانتفاع، حق الامتياز..، لذلك تقتصر الشفعة في إطار منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز على نقل حق الامتياز من المستثمر صاحب الامتياز إلى الغير، فلقد نص المشرع بالمادتين: 795، 796 من القانون المدني على أن الشفعة تقتصر على عمليات البيع وبالتالي لا تجوز الشفعة في التصرفات الأخرى كالهبة مثلا، ولا البيع بين الأصول والفروع وإنتقال الحصة عن طريق الإرث، ولا في البيع بالمزاد العلني.

غير أن المشرع من خلال المادة رقم: 62 من القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والتي نصت على أنه: " **تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري [**الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**] حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون 87-19** ..."، أما المادة رقم: 15 من القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فنصت على أنه: " **في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به**".

المشرع من خلال هذا النص رتب أحقية الأخذ بالشفعة، حيث نص على إمكانيتها بالمقام الأول للمستثمرين أصحاب الإمتياز بنفس المستثمرة، أي الذين هم في حالة شيوع مع البائع وبالدرجة الثانية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويعتبر ذلك خروجا عن القواعد العامة بالقانون المدني ولاسيما المادة رقم: 795 والتي تمنح مالك الرقبة أولوية في الأخذ

[1] المادة رقم: 28 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

بالشفعة حالة البيع ثم يليه الشريك في الشيوع[1]، فلو طبقنا القواعد العامة فإن الأولوية تكون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ثم المستثمر صاحب الامتياز بالمرتبة الثانية.

لكننا نرى من خلال منح المشرع أحقية الأخذ بالشفعة للمستثمر صاحب الامتياز قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن ما يهم المشرع هو استقرار المستثمرة الفلاحية الجماعية، على اعتبار أنه لو كان للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأسبقية في الأخذ بالشفعة ومارس هذه الصلاحية فإنه سوف تطبق على الحق المشفوع فيه أحكام استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة والتي تمنح عن طريق إعلان الترشح وبذلك سوف يدخل على التركيبة البشرية للمستثمرة الفلاحية عنصرا جديدا، وأكيد أنه لن يلقى القبول من بقية الأعضاء مما سيؤدي لا محال إلى تقسيم المستثمرة الفلاحية وبالتبعية سوء استغلال للأراضي الفلاحية، لذلك نرى أن المشرع وفق عندما منح حق الأولوية في الأخذ بالشفعة للمستثمرين أصحاب الامتياز بنفس المستثمرة الفلاحية الجماعية والذي أكيد سيؤدي إلى استقرار المستثمرة الفلاحية ويبدو أن ذلك ما كان يصبوا إليه المشرع.

كأصل عام منع المشرع المستثمر صاحب الامتياز من تملك أكثر من حق امتياز واحد على المستوى الوطني، إلا أنه استثناء سمح بذلك إذا كان المستثمر يهدف إلى تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة[2]، فالمشرع يسعى دائما إلى تجميع الأراضي الفلاحية والمحافظة عليها وعدم السماح بتفتيت الأراضي الفلاحية، إلا في حدود ضيقة وحسب المساحة المرجعية (حسب الشوكة) المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997.

الفرع الثاني: الحقوق المادية

وتتمثل أساسا في الحق في تحصيل الإتاوة من طرف إدارة أملاك الدولة، وتحدد الحقوق المادية للدولة المفروضة على المستثمر صاحب الامتياز في الحق في قبض إتاوة

---

[1] سوسن بوصبيعات، **النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر – الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، مرجع سابق، ص: 241، 242.

[2] المادة رقم: 16 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

سنوية من المستثمر صاحب الامتياز على أن يكون ذلك بعد إشهار عقد الامتياز حيث تحدد قيمة هذه الإتاوة عن طريق قانون المالية، وذلك نظير استغلاله للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تدفع هذه الإتاوة سنويا بصندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا[1].

يجدر الذكر أن الإتاوة المحصلة من قبل إدارة أملاك الدولة تخص الأرض فقط أما الأملاك السطحية فلا يتم تحصيل أي مقابل عنها ويعود ذلك إلى أن الأملاك السطحية في ظل القانون رقم: 87-19 ولاسيما المادة رقم: 07 منه كانت تمنح للمستفيدين على سبيل التمليك لذلك لم يتم تحصيل أي إتاوة مقابل استغلالها، غير أن المشرع من خلال القانون رقم: 10-03 ولاسيما المادة رقم: 04 نص على منح الأملاك السطحية للمستثمرين أصحاب الامتياز على سبيل الامتياز مما يجعلنا نقول بأنه يفترض أن تحصل عليها إتاوة هي الأخرى مقابل استغلالها، غير أن المشرع تعامل مع فرض وتحصيل الإتاوة الخاصة بحق الامتياز مثلما كان يتعامل مع الإتاوة المحصلة عن حق الانتفاع الدائم رغم اختلاف الإطار القانوني المنظم لهما مما يستوجب معه تعديل هذه الأحكام، ولمعرفة أساس فرض الإتاوة سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى تصنيف الأراضي الفلاحية عن طريق قوانين المالية، ثم ننتقل بالعنصر الثاني منه إلى إجراءات تحصيل الإتاوة كما نتعرض بالعنصر الثالث والأخير إلى كيفيات تسديد الإتاوة من قبل المستثمر صاحب الامتياز.

أولا- تصنيف الأراضي الفلاحية عن طريق قوانين المالية: سنتعرض لتصنيف الأراضي الفلاحية حسب قانون المالية لسنة 1989، ثم ننتقل إلى التصنيف الذي ورد بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-124.

1- تصنيف الأراضي الفلاحية حسب قانون المالية لسنة 1989: قصد تحديد قيمة الإتاوة السنوية التي يدفعها المستفيدون مقابل حق الانتفاع الدائم للأراضي الفلاحية المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية أثناء سريان القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، صدر القانون

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

رقم: 88-33 المؤرخ في: 31 ديسمبر 1988 والمتضمن قانون المالية لسنة 1989[1]، حيث صنف المشرع الأراضي الفلاحية إلى أربعة أصناف وهي نفس الأصناف التي اعتمدها القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري فيما بعد، لكنه قسم كل نوع من الأنواع المذكورة إلى صنفين وذلك حسب استفادتها من نظام الري من عدمه[2]، حيث تم تصنيف الأراضي الفلاحية كما يأتي:

أ- الصنف الأول ويتشكل من الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والتي أعطاها الرمز (أ) حيث قسمها إلى صنفين، أراضي فلاحية خصبة جدا مسقية وأراضي فلاحية خصبة جدا جافة.

ب- الصنف الثاني ويتشكل من الأراضي الفلاحية الخصبة والتي أعطاها رمز المنطقة (ب) والتي قسمها هي الأخرى إلى صنفين كذلك، أراضي فلاحية خصبة مسقية، وأراضي فلاحية خصبة جافة أو غير مسقية.

ت- الصنف الثالث الخاص بالأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة والتي أعطاها رمز المنطقة (ج) فقسمها هي الأخرى إلى صنفين، أراضي فلاحية متوسطة الخصوبة مسقية وأراضي فلاحية متوسطة الخصوبة جافة.

ث- الصنف الرابع والأخير والمتعلق بالأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة ويرمز لها بالرمز (د) فقسمت كذلك إلى صنفين، أراضي فلاحية ضعيفة الخصوبة مسقية وأراضي فلاحية ضعيفة الخصوبة جافة[3].

تجدر الإشارة إلى أن المشرع قدم تصنيف للأراضي الفلاحية من خلال هذا القانون حسب تساقط الأمطار، حيث صنف المنطقة (أ) على أنها الأراضي الفلاحية الواقعة بالمناطق الساحلية والأراضي المجاورة لها والتي تبلغ نسبة تساقط الأمطار بها أكثر من 600 ملم، أما المنطقة (ب) فتم تصنيفها على أنها الأراضي السهلية التي يتراوح متوسط التساقط فيها مابين 450-600 ملم، أما المنطقة (ج) فتصنف على أنها الأراضي السهلية التي يتراوح متوسط التساقط فيها ما بين 350-450 ملم، وأخيرا المنطقة (د) فتضم كل

---

[1] القانون رقم: 88-33 المؤرخ في: 31 ديسمبر 1988، **المتضمن قانون المالية لسنة 1989**، جريدة رسمية عدد: 54 الصادرة في: 31 ديسمبر 1988.

[2] سماعين شامة، مرجع سابق، ص 103.

[3] المادة رقم: 80 من القانون رقم: 88-33، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، السالف ذكره.

الأراضي الفلاحية الأخرى التي تقل كميات الأمطار المتساقطة فيها عن 350 ملم وكذا تلك الأراضي الواقعة بالمناطق الجبلية[1].

2- تصنيف الأراضي الفلاحية حسب المرسوم التنفيذي 12-124: صنف المشرع الأراضي الفلاحية بالنظر إلى إمكاناتها الفلاحية وهذا قصد استعمالها كأساس لحساب إتاوة حق الامتياز الممنوح للمستثمرين أصحاب الامتياز تطبيقا للقانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[2]، حيث اعتمد في تصنيفه للأراضي الفلاحية على معيار الموقع الجغرافي ونسبة التساقط معا، حيث قسم الأراضي الفلاحية إلى أربعة أصناف من حيث الموقع الجغرافي أما نسبة التساقط فهي نفسها المذكورة بالقانون رقم: 88-33 المتضمن قانون المالية لسنة 1989:

أ- الصنف الأول هو المنطقة (أ) تضم جميع الأراضي الفلاحية الواقعة على المناطق الساحلية وشبه الساحلية، التي تستفيد من كميات تساقط تساوي أو تفوق 600 ملم.

ب- أما الصنف الثاني فهو المنطقة (ب) التي تضم أراضي السهول، كما تستفيد من كميات تساقط متوسطة حيث تتراوح 450 و600 ملم.

ت- أما الصنف الثالث فهو المنطقة (ج) التي تضم هي الأخرى أراضي السهول لكن هذه الأخيرة تستفيد من كميات أمطار أقل من تلك التي تستفيد منها أراضي السهول بالمنطقة (ب)، حيث تتراوح كميات التساقط بها ما بين: 350 و450 ملم

علما أن الأراضي السهلية هي تلك الأراضي التي يقل انحدارها عن 12.5%.

ث- أما الصنف الرابع والأخير فهو المنطقة (د) التي تضم مختلف الأراضي الفلاحية مهما كان موقعها الجغرافي بما في ذلك تلك الواقعة بالمناطق الجبلية، والتي يقل معدل التساقط بهذا النوع من الأراضي والتي لا يتجاوز 350 ملم[3].

---

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

[2] المادة رقم: 04 من القانون رقم: 10-03 **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-124، **المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره

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

يجدر الذكر أنه تنشأ لجنة ولائية تكلف بتصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة على شكل حق امتياز، اعتمادا على التصنيف السابق ذكره والذي ورد بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-124، وقد حدد المشرع تشكيلة هذه اللجنة بقوله: " **يرأس اللجنة الولائية، المحدثة بموجب المادة 03 أعلاه، مدير المصالح الفلاحية وتتكون من ممثلي:**

- **مديرية أملاك الدولة**
- **مديرية الموارد المائية**
- **مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**

وتضم اللجنة أيضا رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.

يعد رئيس اللجنة عند الانتهاء من أشغالها، مقرر تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز ويوجهه إلى مدير أملاك الدولة للولاية وإلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية مع تبليغه إلى صاحب الامتياز المعني"[1]، يجدر الذكر أن مقرر تصنيف الأراضي قابل للطعن فيه أو التظلم أمام اللجنة الوطنية التي تنشأ لهذا الغرض حيث يحدد سيرها وتشكيلتها بقرار من قبل وزير الفلاحة والتنمية الريفية.

ثانيا- إجراءات تحصيل الإتاوة: يقوم المدير الولائي لأملاك الدولة فور حصوله على مقرر تصنيف الأراضي الفلاحية المتخذ من طرف رئيس اللجنة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 12-

[1] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-124، **المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة** السالف ذكره.

124 المحدد للمناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بإعداد الأوامر بالدفع وإرسالها إلى المستثمرين أصحاب الامتياز مع إرسال نسخة منها إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يقوم المدير الولائي لأملاك الدولة بإرسال كشف إرسال سند التحصيل (b.e.t.r) مرفقا بالأمر بالدفع، نسخة من عقد الامتياز، نسخة من مقرر تصنيف الأراضي الفلاحية إلى رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا (قابض أملاك الدولة)، وذلك حتى يتمكن هذا الأخير من إظهار المبلغ المستحق في سجلات الحقوق المثبتة، أما فيما يخص المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المنشأة في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في: 23 فيفري 2011، فتطبق تخفيضات على الإتاوة المفروضة المنصوص عنها قانونا وفقا للمادة رقم: 19 من القانون رقم: 11-11 المؤرخ في: 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011[1].

فور تحصيل الإتاوة من طرف قابض أملاك الدولة يقوم هذا الأخير بتقييد المبلغ الإجمالي في حساب الانتظار 500.001 "**إجراءات للترتيب و التسوية**"، ثم يقوم بتحويل 95% من المبلغ المحصل عليه والمودع في الحساب 500.001 إلى حساب 2001.006 "**موارد ومداخيل أملاك الدولة**" السطر 68- 06 الذي عنوانه: " أتاوى حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، أما المبلغ المتبقي في الحساب 500.001 أي قيد الانتظار والمقدر ب: 5% من الإتاوة المحصلة بعنوان حق الامتياز، فيتم تحويله إلى الحساب 311.001 " **إيرادات للتحويل**" لكي يتم تحويلها فيما بعد بصفة نهائية لفائدة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث تدفع لفائدة حسابات الإيرادات المفتوحة لدى وكالات بنك الفلاحة والتنمية الريفية – بدر بنك- باسم الديوان الوطني للأراضي

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 01467، المؤرخة في 13 فيفري 2013، **المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.**

الفلاحية، وذلك طبقا للمادة رقم: 40 من الأمر رقم: 10-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010[1].

إذا كان تحصيل الإتاوة بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الفردية لا يطرح أي إشكال، فان الإشكال يطرح بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الجماعية التي تعتبر شركة أشخاص لها أهلية قانونية وذمة مالية مستقلة، ومع ذلك يطلب قابض أملاك الدولة من كل مستثمر صاحب امتياز أن يتقدم أمامه من أجل تسديد نصيبه من الإتاوة المفروضة على المستثمرة الجماعية حسب نسبته على الشيوع فيها، أفلا يعتبر ذلك إخلالا بمبدأ استقلالية الذمة المالية للشركة عن ذمة الأعضاء أو الشركاء المكونين لها ؟، فالمستثمرة الفلاحية بصفتها شركة مدنية هي من تكون دائنة إلى إدارة أملاك الدولة وليس الشركاء بصفتهم أشخاص طبيعيين[2].

المديرية العامة للأملاك الوطنية وقصد تحصيل الإتاوة المفروضة على المستثمرين أصحاب الامتياز الذين لهم عقود مشهرة، وكذا تلك المتعلقة بالمستفيدين في إطار القانون رقم: 87-19 والتي تضاعفت مع مرور السنوات، حثت على إجراءات إدارية بسيطة قصد تسهيل تحصيل ومتابعة الإتاوة، ولو أن هذه الإجراءات غير مألوفة، فمثلا عندما يتقدم المستفيد أو المستثمر صاحب الامتياز أمام قابض أملاك الدولة من أجل تسديد جزء من الإتاوة والذي يمثل نصيبه من الدين المستحق على المستثمرة الجماعية يقوم القابض أثناء قبض الإتاوة بتحرير المخالصة أو الوصل بكتابة العبارة التالية:

مبلغ:..... سدد من طرف السيد(ة):.....
لحساب المستثمرة الفلاحية الجماعية:.....[3]، وبهذا تكون الدولة الممثلة في إدارة أملاك الدولة قد قامت بتحصيل جزء من ديونها التي على

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 5006، المؤرخة في 13 ماي 2014، **تحصيل الإتاوة المستحقة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. تحصيل مخلفات الأتاوى المستحقة بعنوان حق الانتفاع الدائم تطبيقا للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الملغى.**

[2] المادة رقم: 434 من الأمر رقم: 75-58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 1456، المؤرخة في: 30 مارس 2004، **المتعلقة بكيفيات تحصيل الإتاوة.**

عاتق المستفيدين أو المستثمرين، وفي نفس الوقت المستثمر لم يسدده لحسابه الشخصي كشخص طبيعي، بل قام بتسديده لفائدة الشخص المعنوي وهو المستثمرة الفلاحية الجماعية.

يجدر الذكر أن المديرية العامة للأملاك الوطنية ومن خلال متابعتها لتحصيل أتاوى أملاك الدولة المفروضة على المستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة سواء بالنسبة للمستفيدين من حق انتفاع دائم في إطار القانون رقم: 87-19، أو المستثمرين أصحاب الامتياز في إطار القانون رقم: 10-03 أو أحكام المرسوم التنفيذي رقم:11-06، أو في أي إطار قانوني أخر سجلت وجود مبالغ ضخمة جدا لم يتم تحصيلها بعد.

يرجع سبب وجود مبالغ ضخمة للإتاوة الغير محصلة إلى المديرية العامة للأملاك الوطنية التي حثت مدراء أملاك الدولة على مستوى الولايات في وقت سابق على عدم ربط تسديد متأخرات الإتاوة السنوية لحق الانتفاع الدائم بتحويل عقود حق الانتفاع الدائم إلى عقود إمتياز وذلك بغرض تسريع العملية للانتهاء منها في الآجال المحددة[1]، بالإضافة إلى عدم ربط ذلك بدفع القسط الأول من إتاوة حق الامتياز وذلك نظرا للأهمية القصوى التي توليها السلطات العليا لعملية منح عقود الامتياز للمستثمرين حتى يتمكنوا من الحصول على التمويلات اللازمة سواء عن طريق القروض أو إبرام عقود الشراكة، غير أنه بدا من الضروري البحث عن طرق لتحصيل هذه الديون ولو باستعمال تسهيلات في الدفع وذلك راجع لقيمة هذه المتأخرات ولعدم تمكن المستثمرون من تسديدها دفعة واحدة، لذلك سنتطرق بالعنصر الموالي إلى كيفية دفع الإتاوة من طرف المستثمرين أصحاب الامتياز.

ثالثا- كيفيات تسديد الإتاوة من طرف المستثمر صاحب الامتياز: نظرا لتراكم الديون على المستثمرين أصحاب الامتياز الممثلة للإتاوة المستحقة لإدارة أملاك الدولة وذلك سواء كانت إتاوة متعلقة بحق الانتفاع الدائم في ظل القانون رقم: 87-19 الملغى أو إتاوة مقابل منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث تقرر تحصيل هذه الإتاوات بكل الطرق القانونية الممكنة غير أنه في نفس الوقت تم تقديم تسهيلات كبيرة

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 3085، المؤرخة في: 11 أفريل 2011، **المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.**

للمستثمرين أصحاب الامتياز، وذلك من خلال وضع رزنامة لدفع هذه الإتاوة وذلك بعد تعهد المستثمر صاحب الامتياز كتابيا باحترام هذه الرزنامة.

على المستثمرين أصحاب الامتياز الذين لهم متأخرات إتاوة أن يدفعوا كل سنة إتاوتين سنويتين مقابل حق الامتياز وإتاوتين سنويتين مقابل حق الانتفاع الدائم[1]، فإذا كان المستثمر صاحب الامتياز مستفيد من الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار مستثمرة فلاحية فردية فإنه يدفع مقابل استغلاله لمجمل المساحة الأرضية المشكلة لهذه المستثمرة، أما في حالة ما إذا كان المستثمر صاحب الامتياز منتميا لمستثمرة فلاحية جماعية فإنه يدفع الأتاوى على حسب نسبته المشاعة في المستثمرة، حيث يتم قسمة قيمة الأتاوى على عدد المستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين لهذه المستثمرة الفلاحية، بل أن أمر التسديد يحرر مباشرة باسم المستثمر صاحب الامتياز وعلى حسب نسبة مشاركته في المستثمرة الفلاحية والمدونة على عقد الامتياز، وهذا ما يتنافى مع خاصية الذمة المالية المستقلة للمستثمرة الفلاحية باعتبارها شركة مدنية عن ذمة الأشخاص المكونين لها، وربما أن ذلك يعتبر السبب الرئيسي الذي دفع المشرع إلى منح حق الامتياز بصفة فردية للمستثمرين أصحاب الامتياز ولو كانوا ينتمون لمستثمرات فلاحية جماعية.

يجدر الذكر أنه يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز تصفية متأخرات الإتاوة السنوية المفروضة عليهم، وللمستثمر الحق في الاختيار بين الدفع الكلي لهذه الإتاوة وتصفية هذه الديون بصفة نهائية، وبين اللجوء إلى عملية الدفع بالتقسيط وفي هذه الحالة فالمستثمر مجبر على دفع إتاوتين سنويتين لحق الانتفاع ومثلهما لحق الامتياز إلى غاية التصفية النهائية للإتاوة المستحقة.

فمثلا بالنسبة للمستثمرين الفلاحيين الذين تحصلوا على عقود الامتياز سنة 2014 فهم مطالبون بتسديد الإتاوة المتأخرة على النحو التالي:

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 5006، **تحصيل الإتاوة المستحقة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. تحصيل مخلفات الأتاوى المستحقة بعنوان حق الانتفاع الدائم تطبيقا للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الملغى**، السالف ذكرها.

- 2018 يسدد المستثمر إتاوة 2014-2015 + إتاوة سنتين خاصة بحق الانتفاع
- 2019 يسدد المستثمر إتاوة 2016-2017 + إتاوة سنتين خاصة بحق الانتفاع
- 2020 يسدد المستثمر إتاوة 2018-2019 + إتاوة سنتين خاصة بحق الانتفاع
- 2021 يسدد المستثمر إتاوة 2020-2021 + إتاوة سنتين خاصة بحق الانتفاع
- 2022 يسدد المستثمر إتاوة سنة 2022 + إتاوة سنتين خاصة بحق الانتفاع[1].

في حالة وجود متأخرات كبيرة لحق الانتفاع الدائم فإن المستثمر صاحب الامتياز بعد تصفيته للإتاوة حق الامتياز المتأخرة، يبقى مجبرا على دفع كل سنة إتاوة حق الامتياز بالإضافة إلى إتاوة سنتين مقابل حق الانتفاع المتأخر وذلك إلى غاية تصفية هذه الإتاوة نهائيا، علما أن المستثمر في هذه الحالة لا يقوم بدفع أي غرامات تأخير، فالهدف المرجو من هذه العملية هو تحصيل متأخرات إتاوة حق الانتفاع الدائم والتي بلغت إلى غاية 31 ديسمبر 2013 مبلغ 12 مليار دينار جزائري[2]، فبعد تصفية جميع الإتاوة المتأخرة يصبح المستثمر صاحب الامتياز ملتزما فقط بدفع إتاوة سنوية تمثل مقابل لحق الامتياز الممنوح له، غير أنه يجدر الذكر أنه أثناء تحصيل إتاوة حق الامتياز الممنوح في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 فإنه يجب مراعاة التخفيضات المقررة لهؤلاء المستثمرين طبقا للمادة رقم: 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

أما في حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز للأوامر بالدفع الموجهة له من قبل إدارة أملاك الدولة قصد تسديد متأخرات الإتاوة السنوية، يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوجيه إعذارين للمستثمر صاحب الامتياز وفي حالة عدم الامتثال للدفع بعد انقضاء الآجلين المتتاليين وبعد الاعذارين، يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية من أجل إلغاء عقد الامتياز بطريقة إدارية[3]،

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 5006، **تحصيل الإتاوة المستحقة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. تحصيل مخلفات الأتاوى المستحقة بعنوان حق الانتفاع الدائم تطبيقا للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الملغى**، السالف ذكرها.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 5006، السالف ذكرها

[3] المادة رقم: 29 من بالقانون رقم: 10-03 **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

علما أنه للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الطعن قضائيا في قرار الفسخ خلال أجل شهرين من تبليغه بقرار الفسخ[1].

غير أنه بالنسبة للمستثمرين الرافضين تسديد مقابل حق الانتفاع الدائم بعد إعذارين غير مجديين فيتم اللجوء إلى إجراءات التحصيل الجبري ولاسيما الإشعار للغير الحائز (ATD)، وعلى اعتبار أن القانون رقم: 87-19 لم يمنح آلية فسخ العقد إداريا نتيجة عدم تسديد المستحقات فإن إدارة أملاك الدولة ستعمل على اللجوء إلى الجهات القضائية بقصد إسقاط حق المستفيدين الرافضين لتسديد متأخرات الإتاوة الناتجة عن حق الانتفاع الدائم[2].

كما أن مدراء أملاك الدولة على مستوى الولايات مجبرون على متابعة عمليات التحصيل بكل حزم مع إعلام المديرية العامة للأملاك الوطنية بتقدم عمليات تحصيل الإتاوة المتأخرة والمبلغ الإجمالي للأتاوى المستحقة وكذا المبلغ الباقي للتحصيل وذلك من خلال جداول إحصائية لكل جهاز قانوني على حدة، فيتم إعداد وضعية إحصائية خاصة بتقدم عمليات التحصيل بعنوان حق الامتياز طبقا للقانون رقم: 10-03 ، وأخرى خاصة بتحصيل إتاوة حق الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 11-06، جداول إحصائية خاصة بمتابعة تحصيل الإتاوة طبقا للمنشور الوزاري المشترك رقم: 108 وأخيرا وضعية إحصائية عن تقدم تحصيل الإتاوة المتأخرة عن استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق منح حق الانتفاع الدائم[3]، وهذا ما يؤكد حرص السلطات العليا للبلاد على تسوية هذه الوضعيات.

غير أننا نرى أنه كان على الدولة التعامل بكل حزم مع المستثمرين المتأخرين في تسديد الإتاوة المفروضة عليهم منذ سنوات طويلة، سواء أثناء استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الانتفاع الدائم أو حاليا بعد أن أصبحت تستغل عن طريق الامتياز، على اعتبار أنهم يصنفون كمخلين بدفتر الشروط الذي أمضوا عليه رفقة الديوان الوطني للأراضي

---

[1] المادة رقم: 28 من بالقانون رقم: 10-03، السالف ذكره.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 5006، **تحصيل الإتاوة المستحقة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. تحصيل مخلفات الأتاوى المستحقة بعنوان حق الانتفاع الدائم تطبيقا للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الملغى**، السالف ذكرها.

[3] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 5006، السالف ذكرها.

الفلاحية وللشروط التعاقدية التي يتضمنها سواء عقد منح حق الانتفاع الدائم أو عقد منح حق الامتياز، فالمستثمر صاحب الامتياز الذي لا يستطيع تسديد إتاوة استغلال أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا والذي يقدر بمبلغ زهيد جدا يتراوح ما بين 800 دج و15000 دج للهكتار لم يدع أي مجال للشك أنه لا يستغل الأرض الممنوحة له استغلالا أمثل.

بعد تعرضنا للحقوق التي يمنحها عقد الامتياز عموما للدولة صاحبة حق الرقبة مانحة حق الامتياز سوف ننتقل إلى دراسة الالتزامات المفروضة عليها.

المطلب الثاني: التزامات الدولة

إذا كان المشرع الجزائري قد أقر للدولة مالكة الأرض الفلاحية الممنوحة على سبيل الامتياز جملة من الحقوق فإنه بالمقابل عدد لها جملة من الالتزامات حيث نتطرق بالفرع الأول من هذا المطلب إلى التزامات الدولة المتعلقة بعقد الامتياز، ثم ننتقل بالفرع الثاني منه إلى التزامات الدولة المتعلقة بالحفاظ على الأراضي الفلاحية.

الفرع الأول: التزامات الدولة المتعلقة بعقد الامتياز

يترتب على منح استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عدة حقوق للدولة مانحة هذه الأراضي كما تقابلها في نفس الوقت عدة التزامات، حيث نتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى إعداد دفتر الشروط وعقد منح حق الامتياز، ثم ننتقل بالعنصر الثاني منه للتعرض إلى إعداد عقد التنازل عن حق الامتياز وتجديده، أما العنصر الثالث فندرس من خلاله التزام الدولة بالتسجيل بفهرس المستثمرات الفلاحية، لنخلص بالعنصر الرابع والأخير إلى التشجيع على تجميع المستثمرات الفلاحية.

أولا- إعداد دفتر الشروط وعقد منح حق الامتياز: يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعداد دفتر الشروط لكل مستثمر صاحب امتياز، أما عقد منح حق الامتياز فتعده إدارة أملاك الدولة، لذلك سنتطرق إلى إعداد دفتر الشروط ثم ننتقل إلى دراسة إعداد عقد منح حق الامتياز.

1-إعداد دفتر الشروط: يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية بإعداد دفتر الشروط المنصوص عنه بالقانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[1]، وذلك بعد دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم وفقا للقانون رقم: 87-19 إلى حق امتياز، أو المنح الجديد لحق الامتياز سواء في حالة الامتياز بالأراضي الفلاحية المتوفرة أو منح حق الامتياز للهيئات والمؤسسات العمومية أو تلك المتعلقة بمنح حق الامتياز بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز وأخيرا منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية الواقعة بمحيطات إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، وذلك بعد التأكد من أن نتائج الدراسة جاءت ايجابية بالنسبة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أو بتوفر الشروط المنصوص عنها قانونا في حالة المنح الجديد لحق الامتياز.

يعد دفتر الشروط من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد أن يحال إليه الملف من طرف اللجنة الدائرية أو الولائية حسب الحالة، علما أن دفتر الشروط المعد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمنح الجديد أو حتى للامتياز الممنوح للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية هو نفسه الخاص بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، والذي تم إرفاقه بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أين يمضى من قبل المستثمر صاحب الامتياز من جهة والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة أخرى، فيعد دفتر شروط لكل مستثمر صاحب امتياز بصفة فردية وذلك حتى لو كان منتميا إلى مستثمرة فلاحية جماعية[2]، فيذكر فيه هوية المستثمر صاحب الامتياز كاملة كاللقب الاسم، تاريخ ومكان الازدياد، بالإضافة إلى العنوان الكامل أو صفته كممثل للورثة إن اقتضى الأمر.

---

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

[2] – رضا بوعافية، **إجراءات منح الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**، مجلة تاريخ العلوم، جامعة زيان عاشور الجلفة، حجم: 04 عدد: 02، الجزء الأول، جوان 2017، ص: 295.

– المادة رقم: 10 من القانون رقم: 10-03، السالف ذكره.

كما يتضمن دفتر الشروط حقوق المستثمر صاحب الامتياز والتزاماته، قوام الأملاك الممنوحة، حيث يتم ذلك بشيء من التفصيل كمساحة الوعاء العقاري الممنوح، المساحة المسقية منه وكذلك قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني، وكذا الموقع الجغرافي للوعاء العقاري ويكون ذلك باستعمال المعلومات المسحية، كما ينص دفتر الشروط كذلك على كيفية نهاية حق الامتياز أو فسخه عند الاقتضاء، وأخيرا الشروط المالية لمنح حق الامتياز، ليتم تحويله رفقة الملف الإداري إلى مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية قصد إعداد عقد الامتياز.

2- إعداد عقد منح حق الامتياز: يمر عقد منح حق الامتياز بعدة مراحل وهي التحرير، التسجيل وعملية الشهر العقاري وسوف نتعرض لها تباعا:

أ- تحرير وإمضاء عقد الامتياز: يتولى المدير الولائي لأملاك الدولة عملية تحرير عقد منح حق الامتياز لكل مستثمر صاحب امتياز[1]، وذلك بناءا على دفتر الشروط وكذا الملف الإداري المرسل من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بالإضافة إلى القرار الولائي الخاص بمنح حق الانتفاع الدائم في إطار القانون رقم: 87-19 بالنسبة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أو الترخيص بمنح حق الامتياز بالنسبة للحالات الأخرى التي تمثل عمليات المنح الجديد، فبعد مطابقة دفتر الشروط الممضي من المستثمر صاحب الامتياز ومدير الديوان الوطني لأراضي الفلاحية مع بقية الملف كشهادة الميلاد، المخطط المسحي أو مستخرج عن المخطط المسحي حسب الحالة وكذلك محضر لجنة المنح أو القرار الولائي أو شهادة الانتقاء حسب الحالة، هذا في حالة المنح الجديد لحق الامتياز أما في حالة تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز فإنه تتم مطابق دفتر الشروط المحول من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع العقد الإداري المشهر أو القرار الولائي.

كما يتم التأكد من الهوية الكاملة للمستثمر الاسم، اللقب، تاريخ ومكان الازدياد، عنوانه وجنسيته، لتنتقل مديرية أملاك الدولة بعد ذلك إلى الإجراءات العملية لإعداد عقد

---

[1] – المادة رقم: 06 من القانون رقم: 10-03 ، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

– المادة رقم: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

منح حق الامتياز، حيث تقوم بطلب وثيقة CC4bis من مديرية مسح الأراضي لتقوم بعد ذلك بتحرير العقد وفق النموذج المعد من وزارة المالية[1]، على أن يكون ذلك في ثلاث نسخ وأصل، تكتفي مديرية أملاك الدولة بإمضاء المستثمر على دفتر الشروط إذ لا حاجة إلى إمضاء عقد الامتياز، بعد إمضاء أصل العقد والنسخ الثلاث لعقد الامتياز من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة تأتي مرحلة التسجيل.

ب- تسجيل عقد منح حق الامتياز: يقوم مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية بالسعي من أجل تسجيل عقد منح حق الامتياز بمصلحة التسجيل والطابع بدائرة اختصاص موقع العقار، علما أن عملية تسجيل عقود الامتياز معفاة من دفع رسوم التسجيل[2].

ت- شهر عقد منح حق الامتياز: بعد أن يحمل عقد منح حق الامتياز تأشيرة التسجيل يرفق معه دفتر الشروط المعد والممضى، وثيقة CC4bis بعد أن يحرر عليها ملخص العقد لأن هذه الوثيقة تعتبر ملخص مسح وملخص عقد في نفس الوقت، الدفاتر العقارية الخاصة بمجموعات الملكية المشكلة للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية موضوع المنح، شهادة الميلاد، يقوم المدير الولائي لأملاك الدولة على مستوى الولاية بتحويل الملف برمته إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا من أجل القيام بعمليات الإشهار العقاري، وعملية الإشهار العقاري تلعب دورا مهما في إعلام الغير بالتصرفات الواردة على العقارات فهي الطريق نحو العلنية لأنها تلعب دورا إعلاميا، ومن بين خصائصها أنها لا ترد إلا على عقار أو حق عيني عقاري[3]، كما أن إلزامية إخضاع هذا النوع من العقود لعملية الإشهار العقاري ملزم بها محرر العقد وهو في هذه الحالة مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية وليس المستثمرون أصحاب الامتياز[4].

بعد إيداع عقد منح حق الامتياز على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، يفحص العقد ويطابق مع الوثائق المرفقة وكذا وثائق المسح المودعة أو عقد التنازل عن حق

---

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

[2] المادة رقم: 5/353، من الأمر رقم: 76-105، **المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتم**، السالف ذكره.

[3] عمر بوحلاسة، **تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار**، مجلة الموثق، العدد: 10، سنة 2003، ص: 37.

[4] زيدان بورويس، **الطرق والإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي**، مجلة الموثق، العدد: 09، سنة 2003، ص: 38.

الانتفاع الدائم المشهر حسب الحالة، ثم تتم عملية الإشهار أين يحتفظ بنسخة من عقد الامتياز المشهر بالمحافظة العقارية لتحفظ على مستواها، على أن تتم عملية التأشير على البطاقات العقارية المشكلة للسجل العقاري وكذا على الدفاتر العقارية المرفقة بعقود الامتياز قبل إعادتها إلى إدارة أملاك الدولة رفقة النسخة الأخرى لعقد الامتياز الحاملة لتأشيرة الإشهار بصفتها محررة العقد، هذه الأخيرة تحتفظ بالعقد الأصلي على مستواها وتحول النسختان الأخيرتان إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أين يسلم هذا الأخير أحد النسختين إلى المستثمر صاحب الامتياز ويحتفظ بالنسخة الأخرى لتحفظ على مستواه.

غير أنه نظرا لكثرة المشاريع الكبرى ولاسيما بالمناطق الشمالية للوطن سدود، طرقات، ازدواجية السكك الحديدية بالإضافة إلى توسيع المحيط العمراني لجل المدن والقرى، فقد كثرت عمليات نزع الملكية وعمليات الاسترجاع والاقتطاع لذلك عمدت المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى تجميد عقود الامتياز الخاصة بالمستثمرات الفلاحية التي مستها هذه العمليات[1]، إلا أنها تراجعت عن ذلك نظرا للعدد الهائل من العقود الذي ظل قيد الانتظار، حيث أمرت برفع التجميد والقيام بإعداد عقود منح حق الامتياز وفقا للوضعية السابقة أي قبل عملية نزع الملكية أو الاقتطاع أو الاسترجاع الجزئي، فإذا كان عقد منح حق الامتياز يخص المستثمرات الفلاحية الحائزة على عقود إدارية مشهرة تتضمن منح حق الانتفاع الدائم طبقا للقانون رقم: 87-19، فإنه يتعين لتبرير تغير المساحة إدراج في العقد المودع للإشهار الملاحظة التالية: " **هذا العقد يكون محل تعديل احتمالي من أجل الأخذ بعين الاعتبار الوضعية الناتجة عن وثائق المسح المعدة نهائيا في هذا الإطار**"، وبعد تجسيد هذه العمليات تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد عقود منح حق امتياز تعديلية للعقود المشهرة[2]، وذلك بتحديد المساحة المتبقية بدقة والتي يمنح عليها حق الامتياز، حيث أحالت المديرية العامة للأملاك الوطنية نموذجا عن العقد التعديلي لكل المديريات الولائية لأملاك الدولة

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

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

على المستوى الوطني قصد التعجيل في إتمام عمليات تحويل حق الانتفاع الدائم في الآجال المحددة بالقانون رقم: 10-03 والمقدرة بثلاث سنوات.

في حالة إعداد عقود منح حق الامتياز لمستثمرات فلاحية حائزة على عقود إدارية مثبتة لحق الانتفاع الدائم طبقا للقانون رقم: 87-19، فيجب في هذه الحالة إضافة بند بعقد الامتياز ينص على إلغاء عقد حق الانتفاع المشهر كما يلي:"**هذا العقد يلغي ويحل محل العقد رقم:..... المؤرخ في:..... المشهر بالمحافظة العقارية ل..... تحت رقم:..... حجم:..... بتاريخ: .....المتضمن .....**"[1].

أما الحالات التي تم فيها الترخيص بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجنة الولائية فيجب أن يدون بعقد منح حق الامتياز مراجع قرار اللجنة المتضمن الرأي بالموافقة على تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، ونفس الأحكام تطبق على الحالات التي تحصل فيها المستفيدون على حق الانتفاع بموجب أحكام أو قرارات قضائية نهائية، أين يتم تدوين مراجع الحكم أو القرار القضائي ضمن مقتضيات عقد منح حق الامتياز.

يجدر الذكر أنه بعد أن عرفت عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين من أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة نسبة متقدمة جدا ومعتبرة على مجمل ولايات الوطن بل أن العملية شارفت على نهايتها، حثت المديرية العامة للأملاك الوطنية على تحيين عقود الامتياز التي سبق أن تم إعدادها وإشهارها طبقا لمذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم:5668 المؤرخة في 24 ماي 2011، أين لم يتم التقيد بالمساحات الحقيقية للمستثمرات الفلاحية بعد أن مستها عمليات اقتطاع أو نزع الملكية ...

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 5668، **منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي**، السالف ذكرها.

يتم إعداد عقود منح حق الامتياز التعديلية بعد أن يتم تحيين وثائق المسح لتصبح مطابقة للوضعية الحقيقية[1]، كما حثت على تعديل عقود منح حق الامتياز التي تم إعدادها وشهرها في نظام الشهر الشخصي تنفيذا لتعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 5359 الصادرة بتاريخ: 30 ماي 2013 والمخالفة للنصوص القانونية المعمول بها ولاسيما المادة رقم: 50 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، كما يتم بالتبعية إعادة النظر في قيمة الإتاوة الممنوحة وذلك بجعلها مطابقة لمساحة المستثمرة الفلاحية الحقيقية، غير أنه يجب التطرق إلى الأشخاص الذين لهم صلاحية إمضاء هذا النوع من العقود، مع دراسة إمكانية تفويض هذه الصلاحية.

كما تحرص السلطات العليا في البلاد على الانتهاء من عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين من المستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم: 87-19 إلى حق امتياز وذلك قبل نهاية سنة 2018[2]، حيث تم الحث على إعداد جميع عقود التحويل من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وشهرها ما لم تكن هناك نزاعات قضائية أين يجب التريث في هذه الحالة إلى غاية الفصل النهائي في النزاع.

ث- صلاحية إمضاء عقد منح حق الامتياز: تعتبر عقود منح حق الامتياز من العقود الشكلية التي تخضع للكتابة الرسمية على يد ضابط عام مختص[3]، غير أنه بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نجده لا يعتبر المدير الولائي لأملاك الدولة من الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود حيث نجده ينص على: " .... **يؤهل للتصديق على الهوية الأطراف، فضلا عن الموثقين أو الأشخاص المبين في المادة 62 الفقرة الثانية من هذا المرسوم:**

- الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يستلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها.

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 5668، **منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي**، السالف ذكرها.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، برقية رقم: 266، الصادرة في: 03 أكتوبر 2018.

[3] خالد رمول، **قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري**، مجلة الموثق، العدد: 04، نوفمبر-ديسمبر 2001، ص: 32.

– قضاة النيابة العامة، ومدير الوكالة القضائية للخزينة وموظفو مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي ومحاسبو الخزينة العموميين...."[1]، كما نص المشرع من خلال القانون رقم: 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية على: " .... **ويضفي الوزير على هذه العقود الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها.**

تخضع عقود التسيير أو التصرف التي تتعلق بأملاك الجماعات الإقليمية لقانون الولاية وقانون البلدية، ما لم تكن هناك أحكام تشريعية صريحة مخالفة "[2]، فصلاحية إعداد وإمضاء العقود التي تكون الدولة طرفا فيها تقتصر على شخص الوزير المكلف بالمالية.

غير أنه نظرا لمقتضيات حسن سير المصالح العمومية ولعدم إمكانية ممارسة هذه الصلاحية من قبل الوزير المكلف بالمالية بصفة شخصية فقد نصت المادة رقم: 175 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-454 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك (الملغى)، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة على: " **يمكن الوزير المكلف بالمالية، في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها**"[3]، حيث يقوم الوزير المكلف بالمالية بتفويض هذه الصلاحية إلى مديري أملاك الدولة على مستوى الولايات وذلك بموجب قرار، مثلما هو عليه الحال لما تم

---

[1] المادة رقم: 64 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، **المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 2/120 من القانون رقم: 90-30، **المتعلق بالأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 08-14**، السالف ذكره.

[3] – المادة رقم: 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، **المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة**، السالف ذكره.

– المادة رقم: 175 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-454، المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، **المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك**، جريدة رسمية عدد: 60، الصادرة في: 24 نوفمبر 1991، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-427.

تكريس أحكام المادة رقم: 175 المذكورة أعلاه بالقرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة على المستوى الولائي من أجل تحرير وإمضاء العقود التي تكون الدولة طرفا فيها أو تنصب على الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة[1].

غير أن القرار الوزاري المؤرخ في: 20 جانفي 1992 والذي فوض من خلاله الوزير المكلف بالمالية صلاحية إمضاء العقود التي تكون الدولة طرفا فيها أو تتعلق بالأملاك العقارية التابعة للدولة صدر تطبيقا للمادة رقم: 175 من المرسوم التنفيذي رقم: 91- 454 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك –الملغى–، لذلك نرى أنه كان من الأجدر أن يصدر الوزير المكلف بالمالية قرارا يمنح من خلاله تفويضا جديدا لمدراء أملاك الدولة على مستوى الولايات، على أن يكون طبقا للمادة رقم: 183 من المرسوم التنفيذي 12-427 الذي حل محل المرسوم الملغى.

كما يمكن أن يعترض المدير الولائي لأملاك الدولة أي عارض مؤقت يمنعه من إتمام مهامه على أحسن وجه فهل يمكنه أثناء ذلك تفويض صلاحية إمضاء العقود المفوضة له من قبل الوزير المكلف بالمالية؟

ج- تفويض صلاحية إمضاء عقود منح حق الامتياز: استمد المدير الولائي لأملاك الدولة صلاحية إمضاء العقود طبقا لأحكام المادة رقم: 183 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، وكذا قرار الوزير المكلف بالمالية المتضمن تفويض صلاحية إعداد وإمضاء العقود المتعلقة بالأملاك العقارية التابعة للدولة أو العقود التي تكون الدولة طرفا فيها إلى مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية، فمن هذا المنطلق وتبعا للمبدأ المعمول به بالقانون الإداري والقائل بأن المفوض لا يفوض، فإن صلاحية تحرير وإمضاء العقود الممنوحة لمديري أملاك الدولة عن طريق قرار وزاري يتضمن منح تفويض بذلك، لا يمكن إعادة تفويضها مرة أخرى لمن ينوب عنهم في حالة تواجدهم في عطل خاصة أو مرضية أو حتى أثناء العطل السنوية.

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 11396، المؤرخة في: 19 نوفمبر 2012، **المتضمنة صلاحية إعداد وإمضاء العقود الإدارية.**

ثانيا- إعداد عقد التنازل عن حق الامتياز وتجديده: يصاحب كل تغيير في المستثمر صاحب الامتياز عقد إمتياز جديد تعده إدارة أملاك الدولة ويشهر بالمحافظة العقارية[1].

1-إعداد عقد التنازل عن حق الامتياز: في حالة تنازل المستثمر صاحب الامتياز عن حق الامتياز، ولم يبد بقية الأعضاء بالمستثمرة الفلاحية الجماعية وكذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نيتهم في الأخذ بالشفعة، يسمح للمستثمر صاحب الامتياز بالتنازل عن حق الامتياز بعد الحصول على ترخيص من الوالي.

يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دفتر شروط جديد يمضى من قبل المستثمر صاحب الامتياز الذي اكتسب هذا الحق عن طريق الشراء ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية، ثم يتم تحويل الملف الإداري مرفقا بدفتر الشروط وترخيص الوالي إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا قصد إعداد عقد التنازل عن حق الامتياز، والقيام ببقية الشكليات من تسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع وكذلك الشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا[2]، علما أنه في ظل القانون رقم: 87-19 كان عقد التنازل عن حق الانتفاع يتم بين يدي موثق ولا تحرره إدارة أملاك الدولة.

كما أن مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية بمناسبة تحريرها لعقود التنازل عن حق الامتياز سواء تم بصفة مجانية أين يأخذ حكم عقد الهبة أو تم بمقابل أين يأخذ حكم عقد البيع تتلقى من الأطراف مصاريف تحرير العقد والتي يمكن إجمالها في رسم التسجيل والطابع، رسم الشهر العقاري بالإضافة إلى أتعاب تحرير العقد، أين يمكن القول في هذه الحالة أنه إضافة إلى الدور الذي تلعبه إدارة أملاك الدولة في تحرير العقد فهي تقوم بدور أخر لفائدة الخزينة العمومية يتمثل في تحصيل الرسوم من طرفي العقد لفائدة الخزينة ولاسيما حقوق التسجيل والطابع[3]، فتتلقى مديرية أملاك الدولة هذه الأتعاب طبقا للمرسوم

[1] المادة رقم: 18 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 18 من القانون رقم: 10-03، السالف ذكره.

[3] حمان بكاي، **العقد التوثيقي (الإجراءات والمراحل التي يمر بها)**، مجلة الموثق، العدد:11، 2004، ص: 33.

التنفيذي رقم: 08-243 المؤرخ في 03 أوت 2008، المحدد لأتعاب الموثق[1]، ويتم حساب هذه الأتعاب تبعا لثمن التنازل المصرح به من قبل الأطراف.

كما تجدر الإشارة إلى أن حق الامتياز المكتسب لا يبقى إلا لمدة حق الامتياز المتبقية للمستثمر صاحب الامتياز المتنازل، أي أن المستثمر صاحب الامتياز المتنازل له ليس له الحق في تجديد عقد الامتياز، وذلك سواء كان التنازل من طرف المستثمر صاحب الامتياز إلى ذوي حقوقه في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد[2]، أو تم بمقابل مادي، فالمشرع هنا لم يفرق بين الحالتين، والسؤال المطروح هنا لماذا المشرع لم يسمح بتجديد عقد حق الامتياز بالنسبة للمستثمر الذي حصل على هذا الحق عن طريق الشراء أو التنازل؟ أفلا يعتبر المتنازل له أولى من غيره في هذا الحق؟ كيف يمكن طمأنة هذا المستثمر على الاستثمارات التي يقوم بها وهو يعلم مسبقا أن عقد الامتياز لن يجدد؟ ألا يمنعه ذلك من القيام بالاستثمارات طويلة المدى أو الضخمة؟ التي يعرف المستثمر مسبقا أنها لا تقدم المردود المناسب إلا بعد مرور عقود من الزمن.

2- تجديد عقد منح حق الامتياز: يجدد عقد الامتياز بعد مرور مدة أربعين (40) سنة على منح عقد حق الامتياز، علما أن سريان مدة الامتياز تبدأ من تاريخ شهر العقد بالمحافظة العقارية، ويجدد عقد منح حق الامتياز إذا قدم المستثمر صاحب الامتياز طلبا خطيا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يطلب فيه تجديد عقد الامتياز، على أن يقدم الطلب قبل اثنا عشرة (12) شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه[3]، وألا يكون المستثمر صاحب الامتياز قد أخل بالتزاماته أو يكون قد تم فسخ عقد امتيازه نتيجة لذلك، علما أنه في حالة الموافقة على طلب التجديد يتم إعداد دفتر شروط جديد من قبل الديوان الوطني

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، البرقية رقم: 424، الصادرة في: 04 ستمبر 2016.

[2] المادة رقم: 10 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

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

للأراضي الفلاحية، كما تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد عقد تجديد حق الامتياز[1]، ويخضع هو الأخر لشكليات التسجيل والشهر العقاري.

غير أن الإشكال المطروح في حالة تجديد عقد الامتياز هو تحديد مدة التجديد، فالمشرع بالمادة رقم: 04 من القانون رقم: 10-03 نص على أن مدة الامتياز تقدر بأربعين (40) سنة قابلة للتجديد غير أنه لم يحدد مدة هذا التجديد، ولا حتى المدة القصوى مثلما فعل أثناء تحديده لمدة منح حق الامتياز الممنوح في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، إذ نص على أن مدة الامتياز تقدر ب: ثلاثة وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسعة وتسعون (99) سنة[2]، مما يترك الباب مفتوحا أمام التأويلات والاجتهادات الشخصية، فكان أولى بالمشرع ضبط مدة تجديد الامتياز إما بالقانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو بالنصوص التطبيقية له ولاسيما المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ثالثا- التسجيل بفهرس المستثمرات الفلاحية: بعد القيام بإجراءات إعداد عقد منح حق الامتياز وشهره بالمحافظة العقارية، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمر صاحب الامتياز بفهرس المستثمرات الفلاحية، وتكون مصاريف هذا التسجيل على عاتق المستثمر صاحب الامتياز[3]، حيث يمسك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بطاقية المستثمرات الفلاحية خصيصا لهذا الغرض[4]، وذلك بهدف متابعة مثلى للمستثمرات الفلاحية والمستثمرين أصحاب الامتياز، فسابقا لم تكن عمليات المتابعة مضبوطة فعلى سبيل المثال

---

[1] المادة رقم: 18 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 04 من الأمر رقم: 08-04، المؤرخ في: أول سبتمبر 2008، **المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية**، جريدة رسمية عدد: 49، الصادرة في: 03 سبتمبر 2008.

[3] المادة رقم: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[4] المادة رقم: 10 من القانون رقم: 10-03، السالف ذكره.

سبق لوزارة الفلاحة أن صرحت أن عدد المستفيدين من حق الانتفاع الدائم الذين سوف يحول حقهم إلى حق امتياز يقدر ب 219.000 مستفيد وذلك قبل بداية العملية، أما عند بداية العملية فقد فاق عدد الملفات المودعة من أجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أكثر من هذا الرقم حيث وصل إلى غاية 11 ديسمبر 2013 إلى 219.406 ملف مودع[1].

يتم منح المستثمرة الفلاحية عند تسجيلها ترقيما يتكون من سبعة عشرة (17) رقما بالإضافة إلى حرف واحد، فأول رقمان يرمزان إلى ترقيم ولاية موقع المستثمرة الفلاحية (من 01 إلى 48)، كما يتم تخصيص الرقمين التاليين إلى ترقيم بلدية موقع المستثمرة، رقمان يمثلان الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية فيما إذا كانت تابعة للدولة أو تابعة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة أو حتى ملكية خاصة، ثم يتم تخصيص خمسة أرقام يمثلون ترقيم المستثمرة على مستوى الولاية (من 00001 إلى 99999)، رقمان يخصصان إلى نوع المستثمرة فيما إذا كانت فردية، جماعية أو أخرى، أما الحرف فيرمز إلى منطقة الإمكانيات الفلاحية مثلما تم تحديده بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في: 20 ديسمبر 1997 وهي: (أ- ب- ج- د- و- م)، كما يخصص رقمان لطبيعة النشاط الغالب على المستثمرة وأخيرا رقمان يخصصان لسنة ترقيم المستثمرة الفلاحية[2].

يجدر الذكر أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعمل على تسليم شهادة ترقيم المستثمرة الفلاحية إلى كل مستثمر صاحب امتياز على حدة خلال أجل ثلاثون (30) يوما من تاريخ تسجيلها، كما أن شهادة الترقيم صالحة فقط لمدة عشر (10) سنوات، أين يبادر المستثمر صاحب الامتياز بطلب تجديدها[3]، والغرض من إنشاء بطاقية المستثمرات الفلاحية هو تكوين بنك معلومات لدى مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يتم من خلاله

[1] إحصائيات وزارة الفلاحة والتنمية الريفية الخاصة بعملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز موقفة بتاريخ: 18 ديسمبر 2013، تم الاطلاع عليها بتاريخ: 01 مارس 2014 على الساعة 23:59 على الموقع الالكتروني: (www.onta.dz/IMG:pdf/Brq.pdf).

[2] المادة رقم: 05 من القرار المؤرخ في: 16 يونيو سنة 2011، **المتعلق ببطاقة المستثمرات الفلاحية**، جريدة رسمية عدد: 30، الصادرة في: 16 مايو 2012.

[3] المادة رقم: 07 من القرار المؤرخ في: 16 يونيو سنة 2011، **المتعلق ببطاقة المستثمرات الفلاحية**، السالف ذكره.

ضبط قائمة المستثمرات الفلاحية، وقوامها، مما يساعده على القيام بدوره الرقابي على هذه المستثمرات[1].

كما يجدر الذكر كذلك أن أي تغيير يمس التركيبة البشرية للمستثمرة الفلاحية سواء تم ذلك بتنازل المستثمر صاحب الامتياز إلى أحد ذوي حقوقه بعد عجزه أو خروجه على التقاعد أو تم التنازل لأجنبي عن المستثمر بمقابل أو حتى بعد نقل ملكية حق الامتياز بفعل وفاة المستثمر صاحب الامتياز، أو تم تغير قوام المستثمرة الفلاحية نتيجة خروج أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية من الشيوع أو إجراء قسمة سواء كانت ودية أو قضائية بين المستثمرين في مستثمرة فلاحية جماعية، فإنه في كل هذه الحالات يجب على المستثمر صاحب الامتياز المعني إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية خلال أجل ثلاثين (30) يوما التي تلي تغيير الطبيعة القانونية للمستثمرة أو تشكيلتها البشرية بهذه التعديلات حتى يتخذ الإجراءات المناسبة لذلك بإعادة ترقيم هذه المستثمرات.

رابعا- التشجيع على تجميع المستثمرات الفلاحية: منذ صدور القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، أصبح المشرع يشجع على تجميع الأراضي الفلاحية ومحاربة تفتيت الملكية الفلاحية التي تؤدي بالضرورة إلى نقص مردود هذه الأرض علما أن أية عملية لتجزئة الأراضي الفلاحية يجب أن تخضع إلى المساحة الدنيا أو الشوكة المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، فالتجميع هو عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار، غير متقطعة أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد، أما فيما يخص المستثمرات الفلاحية فالمشرع كذلك عمل على تشجيع تجميع المستثمرات الفلاحية[2]، ففي الحالة التي يرغب فيها أحد المستثمرين أصحاب الامتياز التنازل عن حق الامتياز الممنوح له فإنه تمنح الأولوية لبقية المستثمرين في الشيوع في نفس المستثمرة الفلاحية، وذلك باستعمال حق الشفعة حيث منح المشرع للشركاء على الشيوع المرتبة الأولى في الأخذ بها قبل الدولة المالكة مانحة حق الامتياز، فحتى تلك الأراضي

[1] عايدة مصطفاوي، مرجع سابق، ص: 16.

[2] المادة رقم: 11 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

التي اكتسبها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمكن أن تخصص هي الأخرى لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية، على أن يكون ذلك بعد الحصول على ترخيص من وزير الفلاحة والتنمية الريفية، هذا التنازل يتم بسعر الاكتساب مضاف إليه زيادة تقدر ب 20%[1]، وزيادة على ذلك فالدولة تبدي رأيها في كل عملية تقسيم للمستثمرات الفلاحية الجماعية إذا اختار أحد المستثمرين أصحاب الامتياز تشكيل مستثمرة فلاحية فردية.

كما أن هناك من يرى أن أكبر عملية لتخريب النشاط الفلاحي في الجزائر كان بعد إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية سابقا وذلك بتحويلها إلى مستثمرات فلاحية وتقسيم الأراضي الفلاحية الشاسعة وتوزيعها على عمال أجراء ليست لهم أية وسائل مادية أو قدرات على التسيير، وذلك سواء بالنسبة للأراضي التي تعد من الأملاك التقليدية للدولة أو تلك التي تم تأميمها أو الاستيلاء عليها طبقا للأمر رقم: 102-66 المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، فحتى تؤدي الأراضي الفلاحية الأدوار المنوطة بها يجب الحث على تشجيع عمليات تجميع الأراضي بالإضافة إلى حث المستثمرات الفلاحية على التكتل ولما لا في شكل شركات مدنية للاستغلال الفلاحي ولاسيما المستثمرات التي تمارس نفس النشاط الفلاحي أو أنشطة مكملة لبعضها البعض، كما تم اقتراح منح هذه الأراضي لمستثمرين في شكل شركات كبرى لها القدرات المادية والتقنية اللازمة لاستغلال هذه الأراضي والنهوض بها لتحقيق النتائج المرجوة منها، مع منح المستفيدين أسهم بهذه الشركات[2].

فالمشرع لم يوفق مطلقا عندما منح للمستثمرين أصحاب الامتياز الحق في الخروج من الشيوع على اعتبار أن ذلك يتنافى مع الأحكام العامة التي جاء بها القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، ولاسيما المادتين رقمي: 24 و25، كما أن القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي شجع على تكوين تعاونيات فلاحية ولاسيما للمستثمرين الذين يمارسون نفس النشاط وذلك خدمة للفلاحة وحماية للأراضي الفلاحية.

---

[1] المادة رقم: 24 من المرسوم رقم: 10-326 **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] سعيد بختاوي، **القاعدة العقارية الفلاحية والمشكلة الزراعية في الجزائر**، مجلة الموثق، العدد: 08، 2002 ص: 19.

الفرع الثاني: التزام الدولة المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية

نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فإن الدولة مجبرة على حمايتها وذلك باستعمال كل أشكال الرقابة المنصوص عنها قانونا[1]، لذلك سنتطرق بالعنصر الأول إلى حماية الأراضي الفلاحية من التعسف في استغلالها، ثم نتطرق بالعنصر الثاني منه إلى حماية الأراضي الفلاحية من عمليات إلغاء التصنيف العشوائية، أما العنصر الثالث فنتطرق من خلاله إلى حماية الأراضي الفلاحية من البنايات الفوضوية، ونتطرق بالعنصر الرابع والأخير إلى حماية الأراضي الفلاحية من التقسيمات العشوائية.

أولا- حماية الأراضي الفلاحية من التعسف في استغلالها: يجب حماية الأراضي الفلاحية من كل أشكال التعسف باستعمالها وذلك بمتابعة المخالفين قضائيا إذا تطلب الأمر ذلك، وفي هذه الحالة يجب على مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا إخطار المديرية العامة للأملاك الوطنية بكل المتابعات القضائية المرفوعة ضد المخالفين[2]، حتى تستطيع متابعة هذه القضايا التي لم يفصل فيها بعد، ومعرفة نتائج هذه المتابعات وكذا مواصلة ذلك على مستوى مجلس الدولة عند الحاجة، فاستغلال الأراضي الفلاحية يعتبر واجبا ملقى على المستثمر صاحب الامتياز وعدم استغلالها يصنف على أنه تعسف في استعمال الحق الممنوح له بموجب عقد منح حق الامتياز أين أصبح استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة بمثابة إلتزام قانوني فهو قيد على ملكية حق الامتياز كحق عيني[3].

ثانيا- حماية الأراضي الفلاحية من عمليات إلغاء التصنيف العشوائية: فباستفحال ظاهرة إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية عبر مجمل ولايات الوطن وعمليات الاقتطاع من أجل إنجاز البرامج التنموية والتي أضحت هاجس للأراضي الفلاحية الخصبة[4]، وانتشار البناء على الأراضي الفلاحية بدون رخصة ومحاولة تحويل هذا النوع من الأراضي إلى مجمعات

---

[1] ليلى زروقي، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص27.

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

[3] عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، مرجع سابق، ص: 107.

[4] منشور وزاري (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية) رقم: 558، الصادر بتاريخ: 03 سبتمبر 2014، **فيما يخص حماية الأراضي الفلاحية.**

سكنية ولو بطريقة فوضوية، غير منظمة وذلك في ظل غياب عمليات الرقابة، ولاسيما تلك التي تقوم بها المصالح التقنية البلدية ومصالح البناء والتعمير، فضلا عن الدور الجوهري المفترض لمفتش التعمير على مستوى الدائرة، بالإضافة إلى أشكال الرقابة الخاصة الأخرى والمنوطة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومديرية المصالح الفلاحية عموما.

ثالثا- حماية الأراضي الفلاحية من البنايات الفوضوية: يجب القضاء على ظاهرة البنايات الفوضوية المقامة على أراضي المستثمرات الفلاحية وذلك بتفعيل الجزاءات الإدارية التي تتم دون اللجوء إلى الجهات القضائية، ولاسيما عن طريق هدم هذه البنايات ومحو أثر التعدي وذلك بعد استصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني لقرار الهدم[1]، ويكون ذلك نتيجة لمعاينة هذه المخالفات من قبل أعوان البناء والتعمير والتي تستتبع بتحرير محاضر بذلك، كما يمكن لوالي الولاية هو الأخر التدخل من أجل حماية الأراضي الفلاحية بإصداره لقرارات هدم البنايات المقامة عليها بطريقة فوضوية وذلك في حالة تقاعس رئيس المجلس الشعبي البلدي عن القيام بالدور المنوط به في هذا المجال[2].

كما ذهب المشرع إلى تجريم بعض الأعمال التي يقوم بها المستثمر صاحب الامتياز وذلك بغية حماية الأراضي الفلاحية والمحافظة عليها، حيث نص من خلال بعض الأحكام التي تخللها القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على فرض غرامات تتراوح ما بين: 3000.00دج و300.000.00دج ضد الأشخاص الذين يشيدون بنايات دون احترام النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية وانتقل إلى تسليط عقوبة الحبس المؤقت من شهر إلى ستة (06) أشهر في حالة العود[3]، ومع بداية هذه الألفية ازدادت أكثر حالات التعدي على الأراضي الفلاحية لذلك شدد المشرع العقوبات أكثر من ذي قبل، حيث خصص القسم الثاني من القانون رقم: 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها إلى

[1] ياسمين قزاتي، مرجع سابق، ص: 177.

[2] أسية هستان، **البناء غير المشروع على الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري**، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحي فارس المدية، العدد: 10، جوان 2016، ص: 414.

[3] المادة رقم: 77 من القانون رقم: 90-29، **المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

العقوبات المفروضة على الأشخاص المخالفين لقواعد البناء والتعمير، حيث فرض عقوبات تتراوح ما بين الحبس والغرامة[1].

إضافة إلى العقوبات الردعية التي جاءت بها القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير من أجل حماية البيئة والمحيط نجد القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي هو الأخر فرض عقوبات جزائية على كل من يغير الطابع الفلاحي للأراضي المصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، وذلك بفرض عقوبة الحبس من سنة إلى خمس (05) سنوات وغرامة تتراوح ما بين 100.000.00دج و500.000.00 دج[2]، أما إذا كان الشخص الاعتباري هو المسؤول جزائيا عن الجرائم المذكورة بالقانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي فيعاقب بغرامة لا تقل عن أربع (04) مرات الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي المنصوص عنها بالمادة رقم: 87 منه، كما يتعرض لعقوبة تكميلية أو أكثر من تلك المنصوص عليها بالمادة رقم: 18 مكرر من قانون العقوبات، وتضاعف العقوبة في حالة العودة لارتكاب نفس الفعل [3]، وذلك دون أن نهمل رقابة مصالح أملاك الدولة على اعتبار أن هذا النوع من الأراضي يعتبر من الأملاك الخاصة للدولة وأجهزة أملاك الدولة أولى بحمايته.

رابعا- حماية الأراضي الفلاحية من التقسيمات العشوائية: يلعب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دورا كبيرا في الحفاظ على الأراضي الفلاحية ومردودها، وذلك من خلال مراقبته القبلية لكل أشكال طلبات الخروج من الشيوع، فعلى الرغم من اعتبار ذلك من الحقوق التي منحها المشرع للمستثمر صاحب الامتياز بالمستثمرة الفلاحية الجماعية[4]، إلا أنه يشكل أحد أهم وأكبر الأخطار التي تهدد الأراضي الفلاحية المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية،

---

[1] المواد من 74 إلى 92 من القانون رقم: 08-15، **المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 87 من القانون رقم: 08-16، **المتضمن التوجيه الفلاحي**، السالف ذكره.

[3] المادتان رقم: 89، 90 من القانون رقم: 08-16، السالف ذكره.

[4] - المادة رقم: 02/11 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

- المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، المتضمن **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

وذلك راجع إلى إمكانية تفتيت هذه الأراضي بفعل توريث حق الامتياز بعد وفاة صاحب للامتياز الأصلي، فعلى اعتبار أن معدل عمر هذه الفئة يتجاوز السبعين سنة عموما فإنه خلال سنوات قليلة القادمة سيتضاعف عدد المستثمرين أصحاب الامتياز عن طريق الإرث أضعافا مضاعفة، مما سيؤدي حتما بهم إلى محاولة تقسيم هذه المستثمرات للخروج من حالة الشيوع وذلك راجع أساسا لعدم تأقلم المستثمرون الجدد على العمل ضمن مجموعة غير متجانسة لا من الناحية العمرية ولا المعرفية.

فالحفاظ على الأراضي الفلاحية وحمايتها قضية ومسؤولية الجميع فهي تشكل أولوية لكل الفاعلين في هذا القطاع الذي يعتبر قطاعا إستراتيجيا يمكن له أن يلعب دورا بارزا في ضمان الأمن الغذائي للبلاد.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومنازعاته

يمنح إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كأصل عام عن طريق منح حق الامتياز، وخلال مدة سريان العقد قد تحدث منازعات بين المستثمر صاحب الامتياز والغير، سواء من أجل حماية حيازته التي إكتسبها بموجب عقد منح حق الامتياز أو نتيجة لإلتزامات ناتجة عن عقود وإتفاقيات مدنية أبرمها بإسم ولحساب المستثمرة الفلاحية، وعقد منح حق الامتياز من العقود الزمنية أين قد يثير أثناء تنفيذه منازعات بين الدولة مالكة حق الرقبة والمستثمر صاحب الامتياز، سواء نتيجة إخلال هذا الأخير بإلتزماته المفروضة عليه أو نتيجة مطالبته بالحقوق التي منحها له المشرع من خلال مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية التي أعقبت صدور قانون التوجيه الفلاحي، وبإعتبار أغلبية المنازعات المثارة ناشئة عن عقد الامتياز فإنه وجب التعرض لهذا العقد بشئ من التفصيل قبل التعرض إلى منازعاته، لذلك سنتطرق بالمبحث الأول من هذا الفصل إلى عقد منح حق الإمتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ثم ننتقل بالمبحث الثاني منه إلى دراسة أحكام منازعات عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المبحث الأول: عقد منح الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

يعتبر عقد منح حق الامتياز عموما من العقود حديثة النشأة مقارنة ببقية العقود فقد تطرق المشرع باحتشام لأول مرة لعقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في: 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه، ولم ينظمه المشرع بالشكل الجديد الذي هو عليه اليوم إلا بعد صدور القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي والنصوص التشريعية والتنظيمية اللاحقة له، لذلك سنتطرق بالمطلب الأول من هذا المبحث إلى مفهوم عقد منح حق الامتياز، ثم ننتقل بالمطلب الثاني منه إلى انقضاء عقد منح حق الامتياز.

المطلب الأول: مفهوم عقد منح الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

أصبح استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لا يتم إلا عن طريق آلية منح حق الامتياز، لذلك وجب تقديم مفهوم لعقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث سنتعرض بالفرع الأول من هذا المطلب إلى تعريف عقد منح حق الامتياز، ثم ننتقل بالفرع الثاني منه إلى تمييز عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية عن بعض المفاهيم المشابهة له، لنخلص بالفرع الثالث منه إلى خصائص عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الفرع الأول: تعريف عقد منح حق الامتياز

تعددت تعاريف منح حق الامتياز بتعدد مجالات منحه، وتطور مفهومه مع تطور المنظومة التشريعية للبلاد، فلتقديم تعريف لمنح حق الامتياز نتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى تعريف منح حق الامتياز طبقا للقانون التجاري، أما العنصر الثاني فنخصصه

لتعريف منح حق الامتياز طبقا للقانون الإداري، كما نتعرض بالعنصر الثالث إلى تعريف منح حق الامتياز طبقا لقانون الاستثمار، لننتقل بعدها بالعنصر الرابع إلى تقديم تعريف لمنح حق الامتياز طبقا للقانون 08-16، أما العنصر الخامس من هذا الفرع فتم تخصيصه لتعريف منح حق الامتياز طبقا للقانون 10-03 لننتقل بالعنصر السادس والأخير من هذا الفرع إلى تعريف منح حق الامتياز طبقا للمرسوم 11-06.

أولا- تعريف عقد منح حق الامتياز طبقا للقانون التجاري: يعرف عقد منح حق الامتياز بالقانون التجاري بعقد الفرنشايز، وهو العقد أو الاتفاق الذي يلجأ من خلاله الطرف الأول في هذا العقد والذي عادة ما يكون صاحب مشروع تجاري ناجح ويطلق عليه مانح الامتياز بالترخيص باستعمال حق من حقوق الملكية الفكرية أو علامته التجارية للطرف الثاني والذي يدعى ممنوح الامتياز، من أجل استخدامها وفقا لتعليماته وتحت إشرافه على أن يكون ذلك في مجال جغرافي محدد ولمدة معلومة، كما يمكن أن يصاحب ذلك دعم خاص لممنوح الامتياز كتكوين المستخدمين، الدعاية والإشهار أو توريد المواد الأولية بأسعار خاصة وتنافسية، علما أن هذا العقد يكون بمقابل ثمن يدفعه الطرف الثاني ممنوح الامتياز إلى الطرف الأول مانح الامتياز، ومن أمثلة عقود الفرنشايز في الجزائر عقد شركة جرجرة للياغورت مع شركة دانون الفرنسية[1]، وينقسم عقد منح حق الامتياز التجاري إلى ثلاث أنواع.

1- **عقد الامتياز الصناعي:** يقصد بعقد الامتياز الصناعي نقل التكنولوجيا من الطرف الأول والذي يطلق عليه المرخص إلى الطرف الثاني والذي يطلق عليه المرخص له، والتي تسمح له بإنتاج سلعة معينة أو تجميعها، علما أن عملية الصناعة أو التجميع تخضع لرقابة المرخص، وذلك للتأكد من جودة السلعة التي تحمل علامته التجارية مع مطابقتها للمواصفات، ومن بين أهم أشهر أنواع عقود الامتياز الصناعي نجد عقود الامتياز التي تبرمها شركة كوكا كولا الأمريكية[2].

[1] ساسية عروسي، **الطبيعة القانونية لعقد الفرانشايز**، مذكرة ماجستير حقوق، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف2، 2015، ص: 18.

[2] عمر سعد الله، **قانون التجارة الدولية المعاصرة**، دار هومة، الجزائر، 2009، ص: 203.

2- عقد امتياز التوزيع: حيث يلتزم في عقد امتياز التوزيع المرخص بتوريد منتجات معينة إلى المرخص له خلال مدة العقد، على أن يقوم المرخص له بتسويق هذه المنتجات بمقابل مادي يتفق عليه، كما يقوم المرخص بتقديم مساعدات فنية للمرخص له لاسيما في مجال التسويق، وهناك من قسم إمتياز التوزيع نفسه إلى عقد امتياز توزيع المنتوجات وعقد امتياز توزيع الخدمات[1].

3- **عقد امتياز التشكيل التجاري:** وهذا النوع من العقود يهدف بالدرجة الأولى إلى تحقيق شهرة أوسع للعلامة التجارية وذلك من خلال قيام المرخص بمنح تراخيص لاستعمال علامته التجارية لعدد كبير من المشروعات وفي مختلف المجالات، تصنيع، توزيع، خدمات، شريطة خضوعها جميعا لرقابة المرخص مع استخدام اسمه وعلامته التجارية وذلك بالرغم من استقلاليتها الذاتية[2].

كما تم تعريف عقد الامتياز التجاري بأنه: " **وسيلة عقدية للتعاون فيما بين المشروعات المستقلة والتي تعتمد على نقل المعارف الفنية والتجارية وما يرتبط بها من حقوق الملكية الفكرية والصناعية والمساعدة الفنية من المانح للمتلقي الذي يمارس نشاطه وفقا لمعايير وشروط يضعها المانح في مقابل أداءات مادية لهذا الأخير، بهدف تكرار النجاح الذي حققه المانح في نشاطه التجاري**"[3]، هذا التعريف ألم بكل جوانب الامتياز التجاري انطلاقا من اعتباره عقد، إلى اعتباره أحد سبل تكامل المشاريع سواء من ناحية الثروة أو الخبرة الفنية، بالإضافة إلى الدعم الفني والتقني الممنوح من المرخص إلى المرخص له على أن يكون ذلك بمقابل مادي.

ثانيا- تعريف عقد منح حق الامتياز طبقا للقانون الإداري: إن الإدارة تسعى على الدوام من أجل تحسين المستوى الاقتصادي والاجتماعي للأفراد لذلك تسعى جاهدة إلى التسيير الحسن لمرافقها العمومية، وقد تقوم بتسليم مهمة التسيير إلى الخواص من أجل تحقيق بعض النتائج الايجابية بموجب عقود الامتياز، فعقد الامتياز الإداري يعرف بأنه: "**عقد أو اتفاق تكلف الإدارة العمومية المانحة سواء كانت الدولة، الولاية أو البلدية بموجبه شخصا**

[1] ياسر سيد الحديدي، **النظام القانوني لعقد الامتياز التجاري**، دار الفكر العربي، مصر، 2006، ص: 30.

[2] عمر سعد الله، مرجع سابق، ص: 206.

[3] ياسر سيد الحديدي، المرجع نفسه، ص: 27.

طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز، بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله، أمواله ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق "[1]، كما يعرف بأنه: " **منح الإدارة العامة بموجب عقد إداري إلى شخص طبيعي أو معنوي خاص، بقصد تنظيم وإدارة مرفق عام ذو طبيعة اقتصادية أو تشغيله وذلك خلال مدة زمنية محددة، ويكون هذا التنظيم أو الإدارة أو التشغيل تحت إشراف ورقابة الإدارة العامة وذلك عن طريق عمال وأموال يقدمها الملتزم على مسؤوليته، في مقابل رسم يتقاضاه الملتزم يدفع من طرف الأفراد المنتفعين بخدمات هذا المرفق** "[2]، كما أن هناك من عرف عقد الامتياز بأنه:

"Mode de gestion d'un service publique par le quel une personne publique (Autorité concédante) confie à une personne physique ou morale (Concessionnaire) recrutée contractuellement, la mission de gérer un service public sous le contrôle de la meunière moyennant une rémunération et aux risques exclusifs du concessionnaire"[3].

أما الأستاذ مجيد خلفوني فعرفه كالتالي:" **عقد الامتياز عقد إداري بطبيعته يدخل في باب العقود الإدارية التي تخضع لأحكام القانون الإداري، وهو من أهم العقود الإدارية الانفرادية ينشئ علاقات قانونية بين الهيئة الإدارية والشخص المستفيد من عقد الامتياز، يتضمن شروطا غير مألوفة يهدف إلى خدمة وتسيير مرفق عام، وهو شكل من أشكال تسيير الأملاك الوطنية ولا يمكن للمستفيد من عقد الامتياز من تحويل ملكية الشيء والتي تبقى ملكا وطنيا تخضع لمبدأ عدم القابلية للتصرف، عدم القابلية للتقادم وعدم القابلية للحجز عليها، ويحتفظ الشخص المعنوي العام في عقد الامتياز بحقه في تعديل شروط العقد في أي وقت تستدعيه ضرورة المصلحة العامة**"[4].

---

[1] ناصر لباد، **الوجيز في القانون الإداري**، الطبعة الرابعة، دار المجدد، سطيف، ص 282.

[2] خالد خليل الظاهر، **القانون الإداري– دراسة مقارنة–**، الجزء الأول، دار ميسرة، عمان، 1995، ص ص57، 251.

[3] Ibtissam garram**, terminologie juridique dans la législation algérienne,** palais du livre, Blida, Algérie, 1998, p: 58.

[4] مجيد خلفوني، **العقار في القانون الجزائري**، مرجع سابق، ص 73.

كما عرفه البعض بقولهم: " **عقد الامتياز هو من طرق إدارة وتسيير المرافق العامة، وعقد من العقود الإدارية، يتمثل في اتفاق الإدارة المتعاقدة أو الملتزمة مع شخص خاص يسمى الملتزم، بإدارة وتسيير وتشغيل أحد المرافق العامة لمدة معينة**"[1]، كما عرفه الدكتور سامي الحمداني بقوله: " **إنه العقد الذي تكون الإدارة أحد طرفيه أو كليهما بقصد تسيير أو تنظيم مرفق عام مستعينة بذلك بامتيازات السلطة العامة، أو تخويلها للمتعاقد معها حق التمتع بمثل هذه الامتيازات**"[2].

عرف الدكتور عمار بوضياف الامتياز بقوله: " **يقصد بالامتياز أن تعهد الإدارة ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية إلى أحد الأفراد أو أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق اقتصادي واستغلاله لمدة محدودة وذلك عن طريق عمال وأموال يقدمها الملتزم وعلى مسؤليته وفي مقابل ذلك يتقاضى رسوما يدفعها كل من انتفع بخدمات المرفق**"[3].

فباستقراء جميع التعاريف السابقة وإن اختلفت نجدها تتفق على أن أحد طرفي عقد الامتياز يجب أن يكون الدولة أو جماعاتها المحلية أما الطرف الثاني فيكون شخص طبيعي أو معنوي، كما يتفقون بأن هدفه هو تسيير مرفق عام.

المشرع الجزائري لم يتعرض إلى تعريف عقد الامتياز الإداري إلا من خلال القانون رقم: 83-17 المتضمن قانون المياه، إذ لم تكن له أية مكانة قبل هذا التاريخ، حيث نصت المادة رقم: 21 منه على:" **عقد الامتياز عقدا من عقود القانون العام، والذي لا يتم منحه إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية والمجموعات المحلية...**"[4]، وما يلاحظ على هذا النص أنه جاء متماشيا مع النظام الاقتصادي القائم آنذاك، كما أغفل اعتبار دفتر الشروط أداة لصيقة بعقد الامتياز الإداري، أما القانون رقم: 05-12 المتضمن قانون المياه، فعرف امتياز الموارد المائية بنص المادة رقم: 76 منه بقوله: " **يسلم امتياز استعمال... الذي**

---

[1] محمد الصغير بعلي، **العقود الإدارية**، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، ص ص: 24، 25.

[2] بة يمان جلال حسن، **سلطة الإدارة في تعديل العقد الإداري- دراسة مقارنة-**، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، مصر، ص ص: 40، 41.

[3] عمار بوضياف، **الوجيز في القانون الإداري**، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ص: 356.

[4] القانون 83-17 المؤرخ في 16 يوليو 1983، **المتضمن قانون المياه**، جريدة رسمية عدد: 30، الصادرة في: 19 يوليو 1983، الملغى.

يعتبر عقدا من عقود القانون العام، لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص يقدم طلبا بذلك طبقا للشروط المحددة في القانون والكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم"[1]، وبهذا يكون القانون كرس الامتياز بحيز أكبر بعدما كان مخولا للأشخاص الاعتبارية فقط.

أما قضاء فقد جاء في قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ: 09 مارس 2004، ملف رقم: 11950 ما يلي:" **لما كان عقد الامتياز عقدا إداريا تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل بشكل استثنائي مؤقت وقابل للرجوع عنه، فإنه لا حق شخصيا دائما للمستفيد بما في ذلك حق تجديد الامتياز**"[2]، فمن خلال هذا التعريف فإن مجلس الدولة اعترف بالطابع الإداري لعقد الامتياز[3]، فلقد أكد قرار مجلس الدولة على استعمال امتيازات السلطة العامة أثناء إبرام عقد الامتياز، كما أكد كذلك على أحقية الدولة مانحة الامتياز على مراجعته في أي وقت متى تطلبت الضرورة ذلك، كما يرى جانب من الفقه أن عقد امتياز المرافق العامة هو عمل مختلط[4]، غير أن تعريف منح الامتياز طبقا للقانون الإداري يختلف عن تعريفه بجوانب القانون الأخرى لذلك وجب التطرق إلى تعريف منح حق الامتياز طبقا للتشريع المتعلق بالاستثمار على اعتبار أنه منحه حيزا كبيرا.

ثالثا- تعريف عقد منح حق الامتياز طبقا لتشريع الاستثمار: لقد تطرق المشرع الجزائري إلى تعريف عقد منح حق الامتياز بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بعدة نصوص قانونية متفرقة متعلقة بالاستثمار وعلى فترات زمنية متباعدة، وقد سعى المشرع من خلال هذه التعاريف إلى بناء جسر قانوني للعبور من إيديولوجية اشتراكية تنادي بالملكية الجماعية للأرض ووسائل الإنتاج، إلى فكر تحرري مبني على قواعد السوق الحرة، لذلك سوف نتعرض إلى جملة من هذه التعاريف وفقا لتواريخ صدورها.

---

[1] القانون رقم: 05-12 المؤرخ في04 غشت 2005، **المتضمن قانون المياه**، جريدة رسمية عدد: 60، الصادرة في: 04 سبتمبر2005، المعدل والمتم بالقانون 08-03 المؤرخ في 04 جانفي 2008، جريدة رسمية عدد: 04، الصادرة في: 27 جانفي 2008.

[2] قرار مجلس الدولة رقم: 11950، المؤرخ في: 09 مارس 2004، مجلة مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، العدد الخامس، 2004، ص: 212.

[3] حسناء بوشريط، **النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر**، مرجع سابق، ص: 390.

[4] ناصر لباد، **الأساسي في القانون الإداري**، الطبعة الأولى، دار المجدد، سطيف، الجزائر، ص 166.

1- تعريف عقد منح حق الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 94-322: أثناء الأزمة التي عرفتها البلاد بداية سنوات التسعينات نص المشرع من خلال قانون المالية لسنة 1994 على إمكانية منح أراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة لأشخاص طبيعيين أو معنويين من أجل إنجاز مشاريع اقتصادية في إطار سياسة التنمية الوطنية وترك تحديد إجراءات وكيفيات هذا المنح إلى صدور نص تنظيمي خاص[1]، وفعلا صدر المرسوم التنفيذي رقم: 94-322 المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، تطبيقا للمادة رقم: 117 من المرسوم التشريعي 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، حيث قدم لنا المشرع من خلاله تعريفا للامتياز بقوله: " **الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم: 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار**"[2].

من خلال هذا النص يمكن أن نقول أن المشرع لجأ إلى آلية الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي يمكن أن يستفيد منها الأشخاص الطبيعيون والمعنويون على السواء، شريطة أن تكون متوفرة، والأراضي المتوفرة هي تلك الأراضي غير المخصصة ولا محتملة التخصيص لمشاريع ذات النفع العام أو لفائدة مشاريع التجهيزات العمومية[3]، بالإضافة إلى المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تسعى لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث يمنح الامتياز لمدة تتراوح ما بين عشرين وأربعين (من 20 إلى 40) سنة

---

[1] المادة رقم: 117 من المرسوم التشريعي رقم: 93-18 المؤرخ في: 29 ديسمبر 1993، **المتضمن قانون المالية لسنة 1994**، السالف ذكره.

[2] البند الأول من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 94-322 المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994، **المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار**، جريدة رسمية عدد: 67، الصادرة في: 19 أكتوبر 1994.

[3] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-322، **المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار**، السالف ذكره.

على حسب أهمية المشروع ويكون عقد الامتياز قابلا للتجديد[1]، على أن يدفع المستفيد من امتياز هذه الأراضي إتاوة سنوية في حساب صندوق مفتشية أملاك الدولة، كما ربط المشرع منح الامتياز بوجود الأرض المراد منحها بالمناطق المصنفة، مناطق مطلوب ترقيتها أو مناطق توسع اقتصادي.

غير أنه بعد أن تم تعديل أحكام المادة رقم: 117 من المرسوم التشريعي رقم: 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، أصبح يمكن للدولة أن تمنح للهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والأشخاص الطبيعيين والاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص، سواء عن طريق التنازل أو عن طريق منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة بغرض إنجاز مشاريع استثمارية، وهذا المنح يتم كأصل عام عن طريق المزاد العلني، كما يمكن أن يتم منحها استثناء عن طريق التراضي[2]، غير أن المنح بالتراضي لا يكون إلا لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا[3].

المشرع بعد هذا التعديل وسع من نطاق استغلال هذه الأراضي إذ أصبحت كل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة يمكن أن تكون موضوع منح، لكن المشرع من جهة أخرى استبدل عملية المنح بالتراضي بالمنح عن طريق المزاد العلني كأصل عام، فالمشرع يسعى من خلال ذلك إلى فرض مبدأ تكافؤ الفرص وإعطاء فرصة لمن له القدرة المادية على الاستثمار، غير أن المشرع عاد مرة أخرى إلى منح هذه الأراضي عن طريق التراضي وذلك بعد تعديل المادة رقم: 117 من المرسوم التشريعي رقم: 93-18 مرة أخرى وذلك بموجب قانون المالية لسنة 1996[4].

---

[1] المادتين: 03 و05 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-322، **المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 51 من القانون رقم: 97-02 المؤرخ في: 31 ديسمبر 1997، **المتضمن قانون المالية لسنة 1998**، جريدة رسمية عدد: 89، الصادرة في: 31 ديسمبر 1998.

[3] مخلوف لكحل، **الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي**، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة01، العدد: 08، جانفي 2016، ص: 387.

[4] المادة رقم: 148 من الأمر رقم: 95-27 المؤرخ في: 30 ديسمبر 1995، **المتضمن قانون المالية لسنة 1996**، جريدة رسمية عدد: 82، الصادرة في: 31 ديسمبر 1995.

إن عدم الاستقرار التشريعي خلال هذه السنوات يعتبر السبب المباشر لعزوف المستثمرين عن القيام باستثمارات حقيقية، حيث لا يكاد يخلو أي قانون مالية من نصوص قانونية تمس مباشرة بالقواعد المتعلقة بالاستثمار، يجدر بالذكر أن المادة رقم: 117 السابقة الذكر تم إلغاؤها بموجب المادة رقم: 13 من الأمر رقم: 06-11 المؤرخ في: 30 أوت 2006[1]، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

2- تعريف عقد منح حق الامتياز طبقا للقانون 07-05: بصدور القانون رقم: 07-05 المتعلق بالمحروقات تناول المشرع من خلاله تعريفا لمنح الامتياز وذلك بقوله: " ... **الامتياز وثيقة يرخص بموجبها الوزير المكلف بالمحروقات لصاحب الامتياز بإنجاز واستغلال منشآت النقل بواسطة الأنابيب، لمدة محددة، مع مراعاة تنفيذ الالتزامات المكلف بها بموجب هذه الوثيقة.**

صاحب الامتياز: الشخص الذي يستفيد من امتياز النقل بواسطة الأنابيب متحملا في ذلك كل الأخطار والتكاليف والخسائر المترتبة على ذلك..."[2]، فلقد اعتبر المشرع من خلال هذا التعريف الامتياز بأنه عقد مكتوب وذلك من خلال استعماله لمصطلح وثيقة، كما حدد المشرع محله، فيعتبر من العقود الإدارية الخاضعة لرقابة القضاء الإداري، حيث يتم المصادقة على هذا العقد بمجلس الوزراء ليصدر في شكل مرسوم[3]، ولقد كان نشاط النقل بالأنابيب غير محتكر إذ كان يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي الحصول على امتياز النقل بالأنابيب، غير أنه بعد تعديل المادة رقم: 05 من القانون رقم: 07-05 المتعلق بالمحروقات أصبح صاحب الامتياز في نشاط النقل بالأنابيب هو شركة سوناطراك دون سواها[4].

---

[1] الملغى بموجب الأمر قم: 08-04 **المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 05 من القانون رقم: 07-05 المؤرخ في 28 أبريل 2005، **المتعلق بالمحروقات**، جريدة رسمية عدد: 50، الصادرة في: 19 يوليو 2005.

[3] الجيلالي عجة، **الكامل في القانون الجزائري للاستثمار**، مرجع سابق، ص: 729.

[4] المادة رقم: 02 من الأمر رقم: 06-10 المؤرخ في 26 يوليو 2006، **المعدل والمتمم للقانون رقم: 05-07 المتعلق بالمحروقات**، جريدة رسمية عدد: 48، الصادرة في: 30 يوليو 2006.

3- **تعريف عقد منح حق الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي 07-121:** عرف المشرع حق الامتياز من خلال دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 07-121 بقوله: " **يعتبر منح حق الامتياز الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، لإنجاز مشروع استثماري**"[1]، غير أن هذا التعريف تم تعديله بعد إلغاء الأمر رقم: 06-11 بموجب الأمر رقم: 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

4- **تعريف عقد منح حق الامتياز طبقا للقانون 08-14:** تطرق المشرع الجزائري بنص القانون رقم: 08-14 المؤرخ في: 20 يوليو 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، إلى عملية منح الامتياز بقوله: " ...**العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز** ..."[2]، ما يمكن ملاحظته بعد استقرائنا لهذا النص القانوني أن المشرع جعل من حق الامتياز نمط لاستغلال الأملاك الوطنية العمومية، كما قدم لنا المشرع من خلال هذه المادة أطراف العلاقة العقدية، وهما السلطة صاحبة حق الامتياز والطرف المقابل المتعاقد معها وذلك سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ويطلق عليه صاحب الامتياز.

حدد المشرع من خلال المادة رقم: 64 مكرر المستحدثة الغرض من هذا الامتياز والذي عبرت عنه بالاستغلال، تحويل، بناء لغرض خدماتي، على أن يكون ذلك لمدة محددة، ويكون منح الامتياز مقابل معلوم يتم دفعه لحساب الدولة والذي يكون في شكل إتاوة سنوية تحسب على أساس القيمة الايجارية للعقار الممنوح على سبيل الامتياز، أو يكون هذا

---

[1] دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 07- 121 المؤرخ في: 23 أبريل 2007، **المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم: 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية**، جريدة رسمية عدد: 27، الصادرة في: 25 أبريل 2007.

[2] المادة رقم: 64 مكرر من القانون رقم: 90-30، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

المقابل ناتج عن استغلال العقار الممنوح ويتم ضبط كل ذلك من خلال دفتر شروط تحدد فيه حقوق والتزامات كل طرف[1].

ما يجب ذكره أن تعديل القانون رقم: 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية بموجب القانون رقم: 08-14 المؤرخ في: 20 جويلية 2008 يعتبر اللبنة الأساسية لصدور القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي والنصوص القانونية والتشريعية اللاحقة له، حيث أحدث المشرع من خلاله القطيعة النهائية مع المنادين ببيع أو إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة واستحدث نظاما مغايرا وهو استغلال هذه الأراضي عن طريق منح الامتياز.

5- تعريف عقد منح حق الامتياز طبقا للأمر 08-04: بعد أن صدر القانون رقم: 08-14 المعدل للقانون رقم: 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية تم تعديل وإلغاء عدد من القوانين ولاسيما منها المتعلقة بالاستثمار كما هو الحال بالنسبة للأمر 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وذلك بموجب الأمر رقم: 08-04 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008، والذي قدم مفهوما أخر للامتياز بقوله: " **يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية** ..."[2]، يجدر الذكر أن هذه الأحكام تم تعديلها بموجب القانون رقم: 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أين أصبح هذا الامتياز يمنح عن طريق التراضي[3].

بصدور المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

---

[1] المادة رقم: 64 مكرر 1 من القانون رقم: 90-30، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم**، السالف ذكره

[2] المادة رقم: 03 من الأمر رقم: 08-04، **المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 15 من القانون رقم: 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، **المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011**، جريدة رسمية عدد: 40، الصادرة في: 20 يوليو 2011.

والذي جاء تطبيقا للأمر رقم: 08-04 قدم لنا من خلال دفتر الشروط تعريفا جديدا لمنح الامتياز بقوله: " **منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع استثماري**"[1]، من خلال هذا التعريف فعقد الامتياز من العقود الناقلة للحقوق العينية أين تحتفظ الدولة فيه بحق الرقبة[2]، كما يجدر الذكر أن المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 ألغى المرسوم التنفيذي رقم: 07-121 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم: 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، كما نص المشرع صراحة أن منح الامتياز هو اتفاق يتم بموجبه منح أرض تابعة للدولة بغرض إنجاز مشروع استثماري، فهو بذلك حدد الهدف من عملية المنح[3]، بعد أن تم التطرق لمختلف تعاريف منح الامتياز طبقا للتشريع المتعلق بالاستثمار ننتقل إلى تعريف منح حق الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه.

رابعا- تعريف عقد منح حق الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي 97-483: بموجب القانون رقم: 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، نص المشرع على منح الأراضي التي يتم استصلاحها وجعلها أرض فلاحية منتجة للأشخاص الذين قاموا باستصلاحها، غير أنه بصدور المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، نجد المشرع نص على استغلال هذا النوع من الأراضي عن طريق منح حق الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل، غير أن المشرع لم

---

[1] دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 09- 152 المؤرخ في: 02 مايو 2009، **المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية**، جريدة رسمية عدد: 27، الصادرة في: 06 مايو 2009.

[2] كريمة فردي، **النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار**، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، العدد: 46، ديسمبر 2016، ص: 111.

[3] مراد بولكعيبات، **منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري**، رسالة دكتوراه تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص: 46.

يتعرض إلى تعريف منح الامتياز بالمرسوم التنفيذي المذكور وإنما قدم له تعريفا بدفتر الشروط الملحق به وذلك بقوله: " **الامتياز، في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق الانتفاع بأرض متوفرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي، في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية**"[1].

من خلال هذا التعريف فإن عقد الامتياز يكون بين الدولة مانحة الامتياز والمستثمر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، ويكون ذلك بموجب عقد إداري تحرره إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط، حيث يكون لمدة معلومة تحددها الإدارة، فهو عقد مؤقت[2]، والمشرع لم يحدد نطاق جغرافي بعينه يطبق فيه هذا النوع من الامتياز بل أن كل الأراضي الصحراوية، السهبية والجبلية يمكن أن تكون محلا لعقد الامتياز شريطة أن تكون قابلة للاستصلاح[3]، كما لم يشترط المشرع الجنسية الجزائرية بالنسبة للشخص الطبيعي.

خامسا- تعريف عقد منح حق الامتياز طبقا للقانون 08-16: لقد قدم المشرع من خلال قانون التوجيه الفلاحي تعريفا لعقد منح حق الامتياز وذلك بقوله:" ... **عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة** ..."[4]، ما يلاحظ على هذا التعريف أن المشرع استعمل كلمة شخص للمتعاقد مع الإدارة مما يوحي بأنه يمكن أن يكون شخصا طبيعيا كما يمكن أن يكون شخصا معنويا[5]، كما عرف حق الامتياز بأنه عقد المنح وكذلك نص على أركان العقد كأطراف العقد، سببه، تحديد المدة، حيث ذكر الطرف الأول وعبر عنه بالسلطة مما يدل على تطبيق الشروط الاستثنائية على هذا العقد وعلى تمتع الإدارة بامتيازات السلطة العامة، أما سببه فقد وضح بأنه استغلال العقارات الفلاحية مما يستتبع استغلالها في المجال الفلاحي دون غيره وأن أي تغيير للوجهة

---

[1] المادة رقم: 02 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483، **المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه**، السالف ذكره.

[2] نعيمة حاجي، **النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر – بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية-**، رسالة دكتوراه قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015، ص: 178.

[3] أحمد جبوري، مرجع سابق، ص: 343.

[4] المادة رقم: 03 من القانون رقم: 08-16، **المتضمن التوجيه الفلاحي**، السالف ذكره.

[5] مصطفى كحال، مرجع سابق، ص: 38.

الفلاحية يعتبر إخلالا بالالتزامات، كما نص المشرع على أن عقد منح حق الامتياز يكون لمدة معينة فهو من عقود المدة فعامل الزمن فيه محل اعتبار، كما أنه يكون بمقابل دفع إتاوة سنوية جراء استغلاله لها وهذا ما يجعله من عقود المعاوضة.

يجدر الذكر أنه بالرجوع إلى أحكام المادة رقم: 16 من القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي نجد المشرع ينص على أن الامتياز يشكل نمطا جديدا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة ويعد ذلك تكريسا للقانون رقم:90-30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم[1]، ولاسيما المادة رقم: 64 مكـرر منه المستحدثة بموجب أحـكام القانــون رقم: 08-14، فحتى عند عودتنا إلى الأمر رقم: 08-04 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[2]، نجده ينص على أن منح الامتياز يكون لمدة دنيا أدناها 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسعة وتسعون (99) سنة[3]، فالامتياز أصبح نمط لاستغلال الأراضي التابعة للدولة سواء منها الفلاحية أو حتى الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أو حتى تلك الموجهة لاستقطاب مشاريع الترقية العقارية.

سادسا- تعريف عقد منح حق الامتياز طبقا للقانون 10-03: لقد قدم المشرع تعريفا لحق الامتياز في المجال الفلاحي من خلال القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة 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 للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناءا على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية...**"[4]، يلاحظ على هذا

---

[1] المادة 64 مكرر من القانون 90-30، **المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] الأمر رقم: 08-04، **المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية**، السالف ذكره.

[3] المادة 04 من الأمر رقم: 08-04، السالف ذكره.

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

التعريف مقارنة مع التعريف الذي جاءت به المادة رقم: 03 من القانون رقم: 08-16 أنه قد أوفى عقد الامتياز في المجال الفلاحي حقه من خلال التعرض لجميع العناصر الجوهرية المكونة له، كتحديد الأطراف، محل العقد، مدته والمقابل المالي الذي تتقاضاه الدولة في شكل إتاوة سنوية.

من خلال مختلف تعاريف عقد منح حق الامتياز التي تعرضنا إليها ولاسيما منها التي محلها الأراضي الفلاحية، يمكن أن نقترح تعريفا له شاملا لكل أنواع عقود منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة: « **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.**

العقد الذي تضع بموجبه الدولة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو بالمؤسسة العمومية الاقتصادية مهما كان طابعها، وكذا وسائل الإنتاج.

العقد الذي تمنح بموجبه الدولة إلى أشخاص أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة للاستثمار في إطار الاستصلاح.

بناء على دفتر شروط، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد عن طريق قوانين المالية »

إن الجديد في تعريف الامتياز من خلال المادة رقم: 04 من القانون رقم: 10-03 مقارنة مع تعريف القانون رقم: 08-16 أن المشرع حصر المستثمر صاحب الامتياز في الشخص الطبيعي دون سواه، وبالتالي استبعد الأشخاص المعنوية أن تكون مستفيدة من عقد منح حق امتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في ظل أحكام القانون رقم: 10-03، كما حصره في من يحمل الجنسية الجزائرية فقط، وبالتالي استبعاد إمكانية أن يكون المستثمر صاحب الامتياز في مفهوم هذا القانون طرفا أجنبيا.

غير أن ما يجب الوقوف عنده أن المشرع أثناء تعريفه لعقد منح حق الامتياز لم يحدد الطبيعة القانونية لهذا العقد، مما قد يفتح المجال للتساؤل فيما إذا كان يمكن اعتبار عقد منح الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من العقود الإدارية؟

المشرع من خلال المادة رقم: 04 من القانون رقم: 10-03 اعتبر منح الامتياز عقد، كما أن أحد طرفيه هو الدولة المانحة لهذا الحق، وعليه فإن عقد منح حق الامتياز يمكن اعتباره من الأعمال التي تقوم بها الدولة حيث يوصف بأنه من عقود الدولة[1]، كما أن عقد منح الامتياز يتضمن دفتر شروط نموذجي مرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326، أين يتم تحديد حقوق والتزامات الدولة المانحة للامتياز والمستثمر صاحب الامتياز المستفيد منه، كما ينص هذا الأخير على أن للدولة الحق في فسخ عقد الامتياز قبل انتهاء مدته وبالإرادة المنفردة دون اللجوء إلى القضاء في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بواجباته.

يجدر الذكر أن ما يزكي الطرح القائل بأن عقد منح الامتياز هو من العقود الإدارية أن هذا الأخير يعد ويمضى من قبل مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية والذي يعتبر ممثلا للدولة على المستوى المحلي، ودون أن يمضى من قبل المستثمر صاحب الامتياز وكأنه قرار إداري، كما أن الأرض محل العقد هي أرض ملك للدولة، والسلطة المانحة هي الدولة والتي تعتبر من أشخاص القانون العام[2].

سابعا- تعريف عقد منح حق الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي 11-06: بعد أن حصر القانون رقم: 10-03 الاستفادة منح حق الامتياز في الأشخاص الطبيعية فقط، فإن المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 11-06 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية والذي جاء تطبيقا للمادة رقم: 19 من القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي وسع نطاق الأشخاص المستفيدين منه وذلك بقوله: " **توضع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات**

[1] حسناء بوشريط، **النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر**، مرجع سابق، ص: 391.

[2] مصطفى كحال، مرجع سابق، ص: 40.

العمومية الاقتصادية، مهما كان طابعها، وكذا وسائل الاستغلال تحت تصرفها عن طريق الامتياز حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

يمنح الامتياز المنصوص عليه في الفقرة السابقة مقابل إتاوة تحدد بموجب قانون المالية"[1]، يجدر الذكر أن المشرع وخلافا لتعريف عقد منح حق الامتياز طبقا للقانون رقم: 10-03 والذي حصر الاستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الأشخاص الطبيعية، فإن المرسوم التنفيذي رقم: 11-06 سمح بمنح هذا النوع من الأراضي للأشخاص المعنوية ولاسيما المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية على أن يكون ذلك طبقا لدفتر الشروط ومقابل إتاوة سنوية تحصلها الدولة نظير هذا الاستغلال.

يجدر الذكر أن عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يشبه العديد من العقود لذلك وجب أن نميزه عنها.

الفرع الثاني: تمييز عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية عن بعض العقود المشابهة

تعتمد الدولة كثيرا في تسيير مرافقها العامة واستغلال أملاكها على عقود الامتياز، حيث تتنوع وتتعدد هذه العقود بتعدد مجال تطبيقها مثلما تطرقنا إليه من خلال دراستنا لتعريف عقد الامتياز، كما أنها تتشابه في كثير من التفاصيل لذلك بدا من الضروري تمييز عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن غيره من العقود المشابهة له، لذلك سوف نحاول حصر أوجه الشبه والاختلاف بين هذه العقود، حيث سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى عقد منح حق الانتفاع الدائم، ثم ننتقل بالعنصر الثاني منه إلى تمييزه عن عقد التخصيص بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أما العنصر الثالث فنتعرض من خلاله إلى تمييزه عن عقد منح حق الامتياز بالأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، لننتقل بالعنصر الرابع من هذا الفرع إلى

[1] المادة رقم: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 11-06، **المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية**، السالف ذكره.

تمييزه عن عقد منح حق امتياز المرفق العام ونخلص بالعنصر الخامس والأخير إلى تمييزه عن عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية.

أولا- عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية وعقد منح حق الانتفاع الدائم: يمكن أن نميز بين عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وعقد منح حق الانتفاع الدائم بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من خلال عدة أوجه:

1- من خلال الإطار القانوني: عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يخضع أساسا للقانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي[1]، الذي اعتبر الامتياز نمط لاستغلال هذا النوع من الأراضي، حيث نص القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، على تطبيق أحكام هذا القانون على الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم[2].

يتم تحويل حق الانتفاع الدائم بصفة فردية إلى حق امتياز، كما يتم منح الأراضي الفلاحية المتوفرة إلى المستثمرين عن طريق إعلان الترشح بموجب عقود منح حق الامتياز، أما الأراضي الفلاحية الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية، مهما كان طابعها فيتم استغلالها عن طريق الامتياز، حيث نظمها المرسوم التنفيذي رقم: 11-06 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالمؤسسات والهيئات العمومية والذي صدر تطبيقا للقانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي[3]، أين تمنح الأرض والأملاك السطحية عن طريق الامتياز، فقد حدد المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 شكل دفتر الشروط الذي تخضع له عمليات المنح، أي أن حق الامتياز جاء على أنقاض حق الانتفاع الدائم وحل محله.

---

[1] المادة رقم: 17 من القانون رقم: 08-16، **المتضمن التوجيه الفلاحي**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 02 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 19 من القانون رقم: 08-16، **المتضمن التوجيه الفلاحي**، السابق ذكره.

أما منح حق الانتفاع الدائم فيخضع للقانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987 والذي جاء لتحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية المحددة بموجب المادة رقم: 19 من القانون رقم: 84-16 المتضمن الأملاك الوطنية الذي كان ساري المفعول آنذاك، كما يطبق على المستفيدين من تخصيص فردي بموجب أحكام الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية.

2- من حيث المستفيدين من منح حق الامتياز: يمنح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية إلى أشخاص طبيعيين من ذوي الجنسية الجزائرية[1]، كما يمنح المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية بغرض تطوير المادة النباتية أو الحيوانية وكذا من أجل البحث والتكوين أو الإرشاد[2]، وبالتالي استبعاد الأشخاص الذين لا يحملون الجنسية الجزائرية من الاستفادة من حق الامتياز بالأراضي الفلاحية.

أما منح حق الانتفاع الدائم فيمنح للأشخاص الطبيعيين من ذوي الجنسية الجزائرية، فلقد استثنى المشرع من مجال تطبيق القانون رقم: 87-19 الأراضي الملحقة بالهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها، بالإضافة إلى المزارع النموذجية ومؤسسات التكوين والبحث وكذلك معاهد التنمية[3].

3- من حيث مدة العقد: يكون عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية لمدة أقصاها أربعين (40) سنة قابلة للتجديد، أما عقد منح حق الانتفاع فدائم طيلة حياة المستفيد.

4- من حيث ملكية المنشآت والأملاك السطحية: تمنح الأملاك السطحية إن وجدت مع الأرض الفلاحية التابعة لها إلى المستثمر صاحب الامتياز عن طريق منح حق الامتياز[4]، فحق الامتياز لا يثبت للمستثمر صاحب الامتياز ملكية الأملاك السطحية التي تبقى ملكا

---

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

[2] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 11-06، **المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالمؤسسات والهيئات العمومية**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 04 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

[4] المادة رقم: 04 من القانون رقم: 10-03، السالف ذكره

للدولة[1]، غير أننا نرى أن الأملاك السطحية والمنشآت التي تم منحها بموجب عقد امتياز للمستثمر صاحب الامتياز تبقى فعلا ملكا للدولة، أما البنايات والمنشآت وجميع الأملاك السطحية التي شيدها المستثمر صاحب الامتياز بموجب رخصة بناء مسلمة طبقا للنصوص القانونية المعمول بها، بأمواله الخاصة أو بتمويل بنكي والتي تدخل ضمن نشاط المستثمرة تعتبر من أملاك المستثمر صاحب الامتياز، وهذا ما نستشفه من المادة رقم: 26 من القانون رقم: 10-03 والتي نصت على استرجاع الأملاك السطحية بعد نهاية عقد الامتياز مقابل تعويض عادل قابل للطعن فيه أمام الجهات القضائية.

أما الأملاك السطحية المكتسبة في ظل القانون رقم: 87-19 المذكور أعلاه، فهي ملك خاص للمستفيد من حق الانتفاع الدائم ودفع ثمنها حسب التقييم الذي أعدته مصالح أملاك الدولة[2].

غير أنه في كلتا الحالتين لا يمكن التنازل عن الأملاك السطحية بمعزل عن الحق الممنوح سواء كان حق انتفاع دائم أو حق امتياز.

ثانيا- عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية وعقد تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة: يمكن أن نميز بين عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وعقد تخصيص الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من خلال عدة أوجه:

1- من خلال الإطار القانوني: عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يخضع أساس للقانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي وكذا القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010.

أما عقد تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فنظمه المرسوم التنفيذي رقم: 11-06 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية الذي جاء تطبيقا للمادة رقم:

[1] رضوان عايلي، **مردودية الأملاك الوطنية**، مرجع سابق، ص: 122.

[2] المادة رقم: 07 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

19 من القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، بالإضافة إلى القانون رقم: 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية[1]، وكذلك الأحكام التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة[2].

2- من حيث المستفيدين: خلافا لعقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقانون رقم: 10-03، فإن تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يمنح بصفة حصرية إلى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات العمومية ذات الطابع التكنولوجي أو التقني[3].

3- من حيث مدة العقد: خلافا لعقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقانون رقم: 10-03، فإن عقد تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يكون بصفة دائمة، كما قد يكون بصفة مؤقتة أين لا يجب أن يتجاوز في هذه الحالة الخمس (05) سنوات[4].

4- من حيث تحديد مقابل المنح: خلافا لعقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية فإنه بعقود تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يكون المقابل إما مجانا أو بمقابل، أين يؤخذ في هذه الحالة شكل مقابل إيجار إذا كان التخصيص مؤقتا ومقابل قيمة تجارية إذا كان التخصيص دائما[5].

5- من حيث خضوعه لعملية الشهر العقاري: يخضع عقد منح حق الامتياز للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لعملية الشهر العقاري على مستوى المحافظة

---

[1] المواد من: 81 إلى 88 من القانون رقم: 90-30، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] المواد من: 83 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، **المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، السالف ذكره.**

[3] المادة رقم: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 11-06، **المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالمؤسسات والهيئات العمومية**، السالف ذكره.

[4] المادة رقم: 85 من من القانون رقم: 90-30، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[5] المادة رقم: 86 من من القانون رقم: 90-30، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

العقارية[1]، أما عقد تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فيخضع لعملية النشر القانوني فقط[2].

ثالثا- عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية وعقد منح حق الامتياز بالأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية: يمكن أن نميز بين عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وعقد منح حق الامتياز بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية من خلال عدة أوجه:

1- من خلال الإطار القانوني: عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يخضع أساسا للقانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي كما سبق أن تطرقنا إليه.

أما منح حق الامتياز بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فينظمها القانون رقم: 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 المؤرخ في: 02 ماي 2009 وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها[3]، حيث يرى البعض أن المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 وسع من محل عقد منح حق الامتياز من الأرض إلى الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة وكذا الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية[4].

---

[1] المادة رقم: 08 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 89 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، **المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة**، السالف ذكره.

[3] المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 المؤرخ في: 02 مايو 2009، **المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها**، جريدة رسمية عدد: 27، الصادرة في: 6 مايو 2009.

[4] مخلوف لكحل، **عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، دراسة حالة العقار الاقتصادي**، مرجع سابق، ص: 85.

2- من حيث المستفيدين من عقد منح حق الامتياز: يمنح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية إلى أشخاص طبيعيين من ذوي الجنسية الجزائرية[1]، أما منح الامتياز بالأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية فيمنح للمؤسسات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص.

3- من حيث مدة العقد: يكون عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية لمدة أقصاها أربعين (40) سنة قابلة للتجديد، أما عقد منح حق الامتياز بالأراضي المخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية فتكون لمدة ثلاثة وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد كحد أقصى إلى غاية تسعة وتسعين سنة[2]، مع العلم أن المشرع وضع حدا للتجديد بالنسبة لعقد منح حق الامتياز بالأراضي الموجهة للمشاريع الاستثمارية ولم يضع حدا أقصى لعمليات تجديد عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية.

4- من حيث تحديد مقابل منح حق الامتياز: بالنسبة لعقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية فمقابل الامتياز يكون على شكل إتاوة سنوية تحدد بموجب قوانين المالية، أما مقابل عقد منح حق امتياز الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فيكون مقابل إتاوة إيجارية والتي تحسب على أساس القيمة التجارية المتداولة في السوق، حيث تمثل القيمة الإيجارية 33/01 من القيمة التجارية، والتي يمكن للإدارة مراجعتها كل إحدى عشرة (11) سنة[3].

5- من حيث قابلية التنازل عن البنايات والمنشآت: لا يمكن للمستثمر صاحب الامتياز المستفيد من أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب عقد منح حق امتياز أن يتنازل عن الأملاك السطحية والبنايات التي أنشأها، والتي تعتبر لصيقة بالأرض الفلاحية الممنوحة وتوضع في خدمتها من أجل استغلالها استغلالا أمثل.

أما البنايات والمنشآت المشيدة من قبل المستثمر صاحب الامتياز بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فيمكن للمستثمر أن يتنازل عنها

---

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

[2] المادة رقم: 04 من الأمر رقم: 08-04، **المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 09 من الأمر رقم: 08-04، السالف ذكره.

شريطة الانجاز الفعلي للمشروع، ويكون ذلك بإتمام إنجاز المشروع وحصوله على شهادة المطابقة التي تسلم من قبل مصالح البناء والتعمير، بالإضافة إلى البدء في النشاط الذي تعاينه لجنة مختصة معينة من قبل الوالي، وكذلك معاينة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مع ضرورة إعلام إدارة أملاك الدولة قبل إجراء هذه المعاملة[1].

رابعا- عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية وعقد منح حق امتياز المرفق العام: يمكن أن نميز بين عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وعقد منح حق امتياز المرافق العامة من خلال عدة أوجه:

1- من خلال الإطار القانوني: يعتبر البعض أن تطور مفهوم عقد امتياز المرفق العام هو الذي أدى إلى تطور المفاهيم المختلفة لعقود الامتياز في مختلف المجالات[2]، فعقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يخضع أساسا للقانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي كما سبق أن تطرقنا إليه.

أما منح حق امتياز المرافق العامة فتحكمه نصوص كثيرة ومتعددة يأتي على رأسها قانون الصفقات العمومية، قانون الجماعات المحلية (البلدية، الولاية)، على اعتبار أن عقد امتياز المرفق العام يعتبر أحد أساليب إدارة وتفويض المرفق العامة.

2- من حيث المستفيدين من منح حق الامتياز: يمنح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية إلى أشخاص طبيعيين من ذوي الجنسية الجزائرية، أما عقد امتياز المرافق العامة فيمكن أن يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الجزائري.

3- من حيث مدة العقد: خلافا لعقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية فإن عقد إمتياز المرافق العامة غير محددة، غير أنها غالبا ما تكون طويلة وذلك راجع إلى ثقل ما يستثمره صاحب الامتياز من أعباء لأجل صيانة المرفق العام حتى يتمكن من أداء الخدمة العامة المنوط بها.

---

[1] المادة رقم: 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 المؤرخ في 02 مايو 2009، **المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية**، جريدة رسمية عدد: 27، الصادرة في: 06 مايو 2009.

[2] مخلوف لكحل، **عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، دراسة حالة العقار الاقتصادي**، مرجع سابق، ص: 96.

4- من حيث تحديد مقابل الامتياز: خلافا لعقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية الذي يكون مقابل إتاوة سنوية فإن عقد إمتياز المرفق العام غالبا ما يخضع تحديد المقابل فيه إلى قانون الصفقات العمومية فيتم تحديده بموجب مناقصة.

5- من حيث انتقال ملكية محل الامتياز: تبقى الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية التابعة لها الممنوحة على شكل امتياز للمستثمر صاحب الامتياز ملكا للدولة وتسترجع عند نهاية عقد الامتياز [1]، غير أن المباني والمنشآت التي شيدها المستثمر صاحب الامتياز بأمواله الخاصة بعد حصوله على عقد الامتياز تعتبر ملكا خاصا له شريطة أن تكون من مستلزمات النشاط الفلاحي ومشيدة بموجب رخصة بناء[2]، أما المباني والمنشآت الممنوحة لصاحب الامتياز بموجب عقد امتياز مرافق عامة فتبقى كاملة ملكا للدولة تسترجعها بمجرد انتهاء عقد الامتياز.

6- من حيث خضوعه لعملية الشهر العقاري: يخضع عقد منح حق الامتياز للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لعملية الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية، أما عقد امتياز المرافق العامة فيخضع لعملية النشر القانونية بالنشرة الرسمية للإعلانات القانونية.

خامسا- عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية وعقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي كانت مستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية: يمكن أن نميز بين عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وعقد تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة من خلال عدة أوجه:

1- من خلال الإطار القانوني: خلافا لعقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فإن عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة والتي كانت مستغلة من المستثمرات الفلاحية ينظمها القانون رقم: 91-10

[1] المادة رقم: 10 المرسوم التنفيذي 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره

[2] طبقا لأحكام المواد من 41 إلى 62 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، **المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها**، السالف ذكره.

المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في: 10 فبراير 2014[1]، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016، المحدد لكيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة.

2- من حيث المستفيدين من منح حق الامتياز: يمنح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية إلى أشخاص طبيعيين من ذوي الجنسية الجزائرية، أما حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة فيمنح لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزة على عقد حق انتفاع دائم مشهر بالمحافظة العقارية أو قرار ولائي، أو المستثمرين أصحاب الامتياز الحائزين على عقود امتياز[2].

3- من حيث مدة العقد: يكون عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد[3]، مثل عقود منح الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للدولة حفاظا على المراكز القانونية والحقوق المكتسبة للمستثمرات التي تشغل هذه لأراضي.

4- من حيث تحديد مقابل المنح: مقابل عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة يكون هو الأخر على شكل إتاوة سنوية تحدد بموجب قوانين المالية على أساس المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية حسب المرسوم التنفيذي رقم: 12-124 المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة وذلك استثناء على عقود إيجار الأملاك الوقفية حفاظا على المراكز القانونية والحقوق المكتسبة لأعضاء المستثمرات الفلاحية.

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، السالف ذكره

[3] المادة رقم: 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، السالف ذكره

الفرع الثالث: خصائص عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

يتميز عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بعدة خصائص، أهمها أنه يرتب حقا عينيا عقاريا، حداثة النظام القانوني المنظم له، له شكل معين، أنه لا ينشئ شخصا معنويا جديدا، كما أنه عقد زمني محدد المدة.

أولا- عقد منح حق الامتياز يرتب حق عيني عقاري: يعرف الحق العيني بأنه سلطة يمنحها القانون لشخص معين على شيء معين، وبالرجوع إلى أحكام القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ولاسيما المادة رقم: 12 منه، نجد المشرع ينص صراحة بأن عقد منح حق الامتياز يمنح للمستثمر صاحب الامتياز حقا عينيا عقاريا، فهو يخول له الحق في استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة والأملاك السطحية التابعة لها والانتفاع بها، بما في ذلك الحق في البناء شريطة المحافظة على الطابع الفلاحي للمستثمرة، فعقد منح حق الامتياز يرتب حقا عينيا مباشرا على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية الممنوحة وذلك خلال سريان مدة عقد منح حق الامتياز[1]، وأكد المشرع بأن هذا الحق قابل للتنازل والتوريث[2]، ويرى البعض أن منح المشرع إمكانية رهن حق الامتياز للمستثمر صاحب الامتياز بموجب عقد منح حق الامتياز يعتبر أكبر خاصية يمتاز بها هذا الحق[3]، فحق الرهن يمكن اعتباره حقا عينيا عقاريا تبعيا أين ينصب على حق الامتياز وعلى البنايات والأملاك السطحية والاستثمارات المنجزة[4]، فحق الامتياز يعتبر حقا عينيا عقاريا

---

[1] عواطف عباد، **عقد الامتياز والمستثمرات الفلاحية طبقا للقانون 03/10**، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، عدد: 11، جانفي 2019، ص: 473.

[2] المادة رقم: 13 من القانون 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[3] الزوبير بريك، **النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات**، مذكرة ماجستير قانون عقاري، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2014-2015، ص: 17.

[4] مخلوف لكحل، **عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، دراسة حالة العقار الاقتصادي**، مرجع سابق، ص: 71.

يمنح المستثمر صاحب الامتياز حق الاستعمال والاستغلال غير أن حق الرقبة يبقى ملكا للدولة مانحة الامتياز.

يمكن القول أن عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يرتب جملة من الحقوق العينية العقارية منها ما هو أصلي كحق الانتفاع والاستعمال ومنها ما هو حق تبعي كحق الرهن الرسمي.

ثانيا- حداثة النظام القانوني المنظم لعقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية: عرف نظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز لأول مرة من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، غير أن هذه التجربة بقت محتشمة إلى غاية تعديل قانون الأملاك الوطنية بموجب القانون رقم: 08-14 المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والذي جعل من جميع الأملاك الوطنية غير قابلة للحجز والتصرف والتقادم إلا استثناء بموجب نص قانوني، وعلى إثره صدر القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي والذي جعل من الامتياز كأصل عام هو النمط الوحيد لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة[1]، وفي أثره صدرت بقية النصوص المنظمة لعملية استغلال العقار الفلاحي.

نرى أنه رغم حداثة التجربة وفتيتها إلا أن المشرع قطع أشواطا في تنظيمها أين أصبحت عملية إتمام الإجراءات المرافقة لهذا النظام اكبر من حتمية ولاسيما الإجراءات المنصوص عنها بقانون التوجيه الفلاحي، كإعداد مخططات التوجيه الفلاحي بالإضافة إلى أدوات التأطير الفلاحي[2].

ثالثا- عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية عقد شكلي: تعتبر الشكلية من أركان عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتخلفها يؤدي إلى

[1] المادة رقم: 17 من القانون رقم: 08-16، **المتضمن التوجيه الفلاحي**، السابق ذكره.

[2] الإجراءات المنصوص عنها بالمواد من: 08 إلى 15 من القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، والتي على الرغم من مرور أكثر من عشر سنوات على صدور هذا القانون إلا انه وإلى غاية اليوم لم يتم تجسيد هذه الإجراءات.

بطلان العقد بطلانا مطلقا[1]، حيث تنص المادة رقم: 324 مكرر1 من القانون المدني على أن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب أن تحرر وفقا لذلك وإلا كانت باطلة، فعقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة نص المشرع على تحريره من قبل إدارة أملاك الدولة فهي المؤهلة للقيام بهذا الدور[2]، كما نص كذلك على إعفاء هذا العقد من حقوق التسجيل والإشهار العقاري[3]، وفي ذلك دلالة على أن عقد منح حق الامتياز يخضع وجوبا إلى عمليتي التسجيل والإشهار العقاري، حيث يرى البعض أن الرسمية ليست شرطا فقط لإشهار العقد بل هي ركن من أركان العقد في حد ذاته وبتخلفها يبطل العقد بطلانا مطلقا[4]، كما اعتبر البعض الآخر أن عملية الشهر العقاري هي من تحصن العقد وتمنح له القوة الثبوتية المنشأة لحق الامتياز[5]، فعقد منح حق الامتياز هو عقد إداري يحرر ويمضى من قبل مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية الذي يسعى إلى تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، فالقانون استوجب الكتابة الرسمية.

كما أنه أثناء سريان القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، نص من خلال المادة رقم: 33 منه على ضرورة شهر عقد منح حق الانتفاع الدائم بالمحافظة العقارية، كما تطرق المشرع إلى ضرورة الشكلية بالنسبة لعقد منح حق الانتفاع الدائم بقوله: " **كل صفقة يترتب عليها تغيير مشتملات الحقوق العينية العقارية في المستثمرة الفلاحية الجماعية وأتساعها، باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار**"[6]، كما نص المشرع من خلال المادة رقم: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، على أن

---

[1]- Ali Bencheneb**, Le droit algérien des contrats**, Editions Ajed, Alger, Algérie, p :169.

– لحسين بن الشيخ آث ملويا، **المنتقى في عقد البيع**، مرجع سابق، ص: 237.

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

[3] المادة رقم: 08 من القانون 10-03، السالف ذكره.

[4] فتحي ويس، مرج سابق، ص: 330.

[5] مجيد خلفوني، **العقار في القانون الجزائري**، مرجع سابق، ص 206.

[6] المادة رقم: 34 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

إدارة أملاك الدولة ترسل عقد الامتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية بمجرد نشره، وكان الأولى بالمشرع استعمال مصطلح شهره حتى لا تختلط المفاهيم على اعتبار أن النشر غير عملية الشهر العقاري، غير أن ذلك يعتبر دليلا كذلك على خضوع عقد منح حق الامتياز إلى الكتابة الرسمية وعمليتي التسجيل والشهر العقاري.

رابعا- عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية لا ينشئ شخصا معنويا جديدا: بالرجوع إلى أحكام حق الانتفاع الدائم المكرس بموجب القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، نجد المشرع يؤكد أن المستثمرة الفلاحية الجماعية لا يكون لها وجود قانوني إلا من تاريخ شهر العقد الإداري المثبت لمنح حق الانتفاع الدائم بالمحافظة العقارية[1]، فعقد منح حق الانتفاع كان يحرر باسم المستثمرة الفلاحية كشخص معنوي ويمضى من قبل رئيس المجموعة بصفته الشخص المؤهل للتعبير عن إرادتها، أما بعد صدور القانون رقم: 10-03 المذكور أعلاه فقد أصبح يمنح حق الامتياز باسم كل مستثمر على حدة وهذا ما ذهب إليه المشرع بقوله: " **... وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوع وبحصص متساوية...**"[2].

على إعتبار أن عقود منح حق الامتياز تعد بصفة فردية، فإن منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لا ينشئ المستثمرة الفلاحية ككيان مستقل وهذا الأمر يطرح العديد من الإشكاليات القانونية، ولاسيما في من له صفة تمثيل هذه المستثمرة سواء كان ذلك بمناسبة إبرام العقود والاتفاقيات أو بالنسبة للدعاوى القضائية سواء كانت طالبة أو مطلوبة؟ ما مصير المستثمرات الفلاحية التي تشكلت في ظل القانون رقم: 87-19 والتي تعتبر شركات مدنية؟ ألا يجب أن تصفى هذه الشركات؟ فالمشرع من خلال القانون رقم: 10-03 أنهى الوجود القانوني لهذه المستثمرات دون أن يقدم البديل لذلك، رغم أنه من الضروري أن يكون للمستثمرة الفلاحية شكل قانوني معين يسمح لها باكتساب

---

[1] المادة رقم: 33 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

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

الشخصية المعنوية المعترف بها قانونا حتى تمارس المهام الموكلة لها ولاسيما من خلال التعاقد وحماية حق الامتياز[1].

نرى أنه من الضروري أن يسعى أعضاء المستثمرات الفلاحية إلى تأسيس شركات مدنية تهدف إلى القيام بالنشاطات الفلاحية مع تعيين أجهزتها، وذلك حتى تتمكن من ممارسة الحقوق التي منحها إياها القانون ولاسيما الحق في التقاضي إضافة إلى توسعة نشاطها وذلك بجلب الاستثمارات اللازمة عن طريق إبرامها لعقود الشراكة واتفاقيات العمل.

خامسا- عقد منح حق الامتياز عقد زمني – محدد المدة قابل للتجديد-: يعتبر كل عقد يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه عقدا زمنيا حيث تضبط الالتزامات فيه على الوحدات الزمنية[2]، فرغم أن عقد منح حق الانتفاع الدائم كان يمنح بصفة دائمة طيلة حياة المستفيد[3]، بل أنه يورث بعد وفاته، إلا أن المشرع تراجع عن فكرة العقد غير محدد المدة أثناء منح حق الانتفاع الدائم ليجعل منه عقدا محدد المدة بمناسبة صدور القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وذلك بقوله: " **... حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40)سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية...**"[4].

فالمشرع جعل من مدة سريان عقد منح حق الامتياز أربعين سنة قابلة للتجديد بعد تقديم طلب خطي صريح من المستثمر صاحب الامتياز، يوجه إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل تاريخ انتهائه بسنة على الأقل[5]، غير أن ما يمكن ملاحظته أن المشرع انتقل من العقد الغير محدد المدة بمنح حق الانتفاع الدائم إلى العقد المحدد المدة

---

[1] Issam toualbi- thaalibi**, Introduction générale au Droit**, éditions houma, Alger , Algérie, p :86.

[2] شعوة هلال، مرجع سابق، ص: 16.

[3] المادة رقم: 06 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

[4] المادة رقم: 04 من القانون 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[5] المادة رقم: 14 من القانون 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

عند منح حق الامتياز، حيث يرى البعض أن ذلك مرده أن إبرام العقد لمدة غير محددة قد يبدو من خلاله أن الدولة تنازلت عن ممتلكاتها[1]، كما أن الطابع المؤقت لعقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يعتبر من بين أهم مميزات عقد الامتياز[2]، والتساؤل الذي يمكننا طرحه، ألا يعتبر ذلك تعديا على الحقوق المكتسبة للمستفيدين من حقوق الانتفاع الدائم بموجب عقود مشهرة؟، كما أننا في المقابل نقترح أن يكون عقد منح حق الامتياز طيلة حياة المستثمر صاحب الامتياز ولا يتم توريثه بعد وفاته، فعمليات التوريث سوف تؤدي لا محالة إلى ضياع الأراضي الفلاحية بين أيدي ورثة لا يمارسون نفس المهنة.

عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية هو عقد زمني محدد المدة ينتهي بانقضائها كما قد ينقضي قبل انتهاء مدته وهذا ما سوف نتعرض له أدناه بالمطلب الثاني.

المطلب الثاني: انقضاء عقد منح حق الامتياز

يعتبر عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كأي تصرف قانوني آخر يجب أن تكون له نهاية ينقضي بها، وانقضاؤه يكون على أحد الشكلين، إما أن ينقضي بنهاية طبيعية مثل باقي العقود الإدارية عموما وهو ما يطلق عليه بالانقضاء الإرادي لعقد منح حق الامتياز والذي سوف نتعرض له بالفرع الأول من هذا المطلب، كما قد ينقضي بنهاية غير طبيعية وهو ما يطلق عليه بالانقضاء اللاإرادي لعقد منح حق الامتياز وهو ما سوف نتعرض له بالفرع الثاني منه، كما نتعرض بالفرع الثالث من هذا المطلب إلى الآثار المترتبة على فسخ عقد منح حق الامتياز.

الفرع الأول: الانقضاء الإرادي لعقد منح حق الامتياز

سبق القول إلى إعتبار عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من العقود محددة المدة والتي يلعب فيها الزمن دورا جوهريا، كما سبق القول

[1] رضوان عايلي، **مردودية الأملاك الوطنية**، مرجع سابق، ص: 122.

[2] رضوان عايلي، **الإدارة الجزائرية وعقود امتياز الأملاك الوطنية**، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، عدد: 20، جوان 2018، ص: 23.

أن عقد منح حق الامتياز من العقود الإدارية، فعقد منح حق الامتياز يمكن أن ينتهي نهاية طبيعية كباقي العقود الأخرى وذلك بتنفيذ موضوع العقد[1]، وهذا أمر مستبعد في عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية على أساس أن غرض العقد هو استغلال الأرض الفلاحية الممنوحة والاستغلال عمل مستمر لا ينتهي، كما قد ينتهي بانتهاء مدته المحددة بأربعين سنة كحد أقصى[2]، وذلك بعد تنفيذ مختلف الالتزامات المنصوص عنها بعقد المنح ودفتر الشروط المرفق به.

المشرع لم يحدد مدة عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية بأربعين (40)سنة بل جعل منها المدة القصوى لهذا العقد، غير أن المديرية العامة للأملاك الوطنية وبمناسبة إعدادها لنموذج عقد الامتياز وقصد توحيد أشكال وإجراءات المنح حددت مدة الامتياز بأربعين(40) سنة وذلك لجميع عقود منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية[3]، ما عدا تلك الممنوحة في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في: 15 ديسمبر 1997 المذكور أعلاه، والتي لم يحدد لها المشرع مدة لعقد الامتياز بل اكتفى بالنص على أن تكون مدة كافية لتنفيذ الاستثمارات.

كما منح المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في طلب تجديد عقد الامتياز شريطة أن يكون ذلك قبل انتهاء مدة العقد بوقت كاف أين حددها المشرع بمدة سنة على الأقل وذلك بقوله: " **... يمنح الامتياز لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد.**

يجدد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب لامتياز ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اثنا عشر (12) شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه"[4]، يجدر

---

[1] محمد الصغير بعلي، **العقود الإدارية**، مرجع سابق، ص: 101

[2] المادة رقم: 04 من القانون 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[3] – المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 03085، الصادرة في: 11 أفريل 2011، **منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.**

– المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 01043، **الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة – الاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز**، السالف ذكرها.

[4] المادة رقم: 14 من المرسوم التنفيذي 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

الذكر أن مدة عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يبدأ سريانها ابتداءا من تاريخ شهر العقد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا[1]، غير أنه يمكن أن يثور التساؤل فيما إذا كان يجب أن يتم إعداد عقد إداري يخضع لشكلية التسجيل والاشهار للدلالة على انقضاء عقد الامتياز المنتهية مدته؟

يرى البعض أن عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية الذي تم إشهاره بالمحافظة العقارية، يتضمن بالإضافة إلى مدته تاريخ انتهائه، وبشهر عقد المنح فإنه يتم في نفس الوقت شهر تاريخ انتهائه إذ لم تعد هناك حاجة بعد ذلك لعقد جديد، حيث يكون بذلك نافذا في حق الأطراف وفي مواجهة الغير[2]، ونحن نرى أنهم وفقوا في هذا الطرح على اعتبار أن عقد منح حق الامتياز هو عقد زمني متضمن كل الشروط التعاقدية ومشهر وبانتهاء مدته دون أن يكون المستثمر صاحب الامتياز قد سعى لتجديده خلال الآجال المحددة يعتبر العقد منتهيا ومنتجا لكل آثاره القانونية دون حاجة إلى عقد جديد يكرس ذلك.

الفرع الثاني: الانقضاء اللاإرادي لعقد منح حق الامتياز

يمكن أن ينقضي عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة قبل انتهاء مدته المحددة، وهو ما يعبر عنه بالنهاية المبسترة في إشارة إلى انقضاء عقد الامتياز قبل بلوغه هدفه المسطر أو قبل انتهاء مدته، حيث يمكن أن ينقضي عقد الامتياز بطلب من المستثمر صاحب الامتياز والذي سنتعرض له بالعنصر الأول من هذا الفرع، كما يمكن أن ينتهي عقد الامتياز قبل انتهاء مدته ودون رضا المستثمر صاحب الامتياز وذلك نتيجة لإخلاله بالالتزامات المفروضة عليه بموجب العقد نفسه، أين يتم فسخه من قبل الإدارة المانحة لحق الامتياز وهو ما سوف نتعرض له بالعنصر الثاني من هذا الفرع.

---

[1] المادة رقم: 05 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره

[2] – حسناء بوشريط، **النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر**، مرجع سابق، ص: 436.

– مصطفى كحال، مرجع سابق، ص: 105.

أولا- انقضاء عقد منح حق الامتياز بطلب من المستثمر صاحب الامتياز: يعتبر حق الانسحاب من المستثمرة الفلاحية حق مكفول للمستثمر صاحب الامتياز، فلقد منحه المشرع للمستفيدين من حق الانتفاع الدائم في ظل القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم وذلك بقوله: " **لا يؤدي إلى التقسيم انسحاب عضو، أو حدوث أي ظرف يغير تشكيلة المستثمرة الفلاحية، وفي هذه الحالة وحفاظا على وحدة المستثمرة وقابليتها للبقاء، يستفيد العضو المعني أو ذوو حقوقه من تعويض مقابل لقيمة الحصة التي في حوزته...**"[1]، ما يلاحظ هنا أن المشرع لم يضع شروطا تضبط عملية الانسحاب من المستثمرة الفلاحية في ظل سريان القانون رقم: 87-19، فالباب يبقى مفتوحا أمام المستفيدين من حق الانتفاع الدائم للانسحاب من المستثمرة الفلاحية في أي وقت شاءوا مع حصولهم على تعويض عادل عن حصتهم.

كما سمح المشرع بفسخ عقد منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 بالتراضي، سواء تم ذلك من خلال الاتفاق الثنائي بين صاحب الامتياز والإدارة المانحة لحق الامتياز أو بناء على طلب صاحب الامتياز، غير أنه في هذه الحالة يجب أن يقدم إشعار قبل وقت كاف حدده المشرع بستة (06) أشهر على الأقل[2].

كما أن المشرع من خلال دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 ربط طلب المستثمر صاحب الامتياز بفسخ عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بتقديمه إشعارا بذلك للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة على الأقل[3]، وبهذه الخاصية تختلف المستثمرة الفلاحية المنشأة بموجب عقد الامتياز،

---

[1] المادة رقم: 32 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 18 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483، **المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 02 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره

عن الشركة المدنية المشكلة حسب أحكام القانون المدني والتي تنهار بانسحاب أحد أعضائها.

ثانيا- انقضاء عقد منح حق الامتياز بسبب إخلال المستثمر صاحب الامتياز: يتم فسخ العقد عموما بناء على طلب أحد طرفيه وذلك عند إخلال الطرف الآخر بالتزاماته، غير أنه يشترط فيه إعذار الطرف المتعاقد المقصر قبل اللجوء إلى الفسخ[1]، وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري بقوله: " **في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره للمدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك...**"[2]، يجدر الذكر أن الفسخ كأصل عام لا يتم إلا بناء على حكم قضائي بات، غير أنه يمكن أن يكون بقوة القانون إذا تم الاتفاق على ذلك مسبقا ولاسيما إذا تضمن العقد ذلك.

كما يمكن أن تلجأ الإدارة إلى فسخ العقد ولو لأسباب غير مدرجة بالعقد متى تطلبت المصلحة العامة ذلك[3]، غير أن شرط الإعذار لا يسقط في الحالتين وهو ما ذهب إليه المشرع من خلال أحكام المادة رقم: 120 من القانون المدني، وهو ما ينطبق على عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كأصل عام إذا ما استثنينا عقد الامتياز الممنوح في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، حيث منح المشرع لمديرية أملاك الدولة الحق في الفسخ الإداري لعقد منح حق الامتياز بعد معاينة عدم تنفيذه من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإعذاره بالتنفيذ دون استجابة.

فلقد خول المشرع إسقاط حق المستفيدين من حق الانتفاع الدائم في ظل القانون رقم: 87-19 المذكور أعلاه، إلى الجهات القضائية المختصة بقوله: " ... **عندما يؤثر المانع سلبا على سير المستثمرة، يجوز للأعضاء الآخرين في الجماعة أن يطلبوا من المحكمة**

---

[1] محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص: 348.

[2] المادة رقم: 119 من الآمر 75-58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[3] Rachid zouaimia, Marie Christine Rouault**, Droit Administratif**, Berti éditions, Alger, Algérie, 2009, p : 191.

أن تبت ضمن أجل معقول في نقل حصة العضو المعني أو التنازل عنها..."[1]، كما نص كذلك على: " **... يجوز للقاضي اتخاذ كل إجراء كفيل بحماية المستثمرة..."**[2]، غير أنه بالنسبة لإسقاط حق الامتياز الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز فيختلف ما بين حق الامتياز الممنوح قبل صدور القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي وبعده، فإسقاط حق الامتياز الممنوح تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، يكون بلجوء الإدارة إلى الجهات القضائية المختصة، أما حقوق الامتياز الممنوحة بعد صدور القانون رقم: 08-16 فيتم فسخ عقد منحها إداريا ودون اللجوء إلى القضاء.

يمكن أن نفسر سبب لجوء المشرع إلى الفسخ الإداري لعقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة خلافا للأحكام العامة خصوصا لطبيعة موضوع العقد، الذي هو استغلال الأراضي الفلاحية والتي يجب استغلالها بصفة دائمة ومستمرة وذلك نظرا لوظيفتها الاقتصادية والاجتماعية[3]، لذلك سنتطرق إلى فسخ عقد منح حق الامتياز الممنوح قبل صدور القانون رقم: 08-16 ثم نتطرق إلى فسخ عقد منح حق الامتياز الممنوح بعد صدور القانون رقم: 08-16.

1- **فسخ عقد منح الامتياز الممنوح قبل صدور القانون رقم 08-16:** فرض المشرع على الإدارة لفسخ عقد منح حق الامتياز الممنوح على قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة في المساحات الاستصلاحية وذلك طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 97-483 اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للقيام بذلك[4]، حيث نص المشرع على: " **يفسخ الامتياز بالطرق القضائية إذا لم يف صاحب الامتياز بالتزاماته، كعدم احترام بنود دفتر الشروط أو عدم**

---

[1] المادة رقم: 30 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 30 من القانون رقم: 87-19، السالف ذكره.

[3] حكيمة كحيل، **تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10**، ص: 132.

[4] أحمد جبوري، مرجع سابق، ص: 347.

تنفيذها"[1]، ومن بين أهم الالتزامات التي يجب على صاحب الامتياز احترامها والتي تؤدي إلى فسخ الامتياز عند الإخلال بها، منع كل عملية بيع لحق الامتياز، على اعتبار أن الأرض منحت على سبيل الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل بعد تنفيذ برنامج الاستصلاح وجعل الأرض منتجة، بالإضافة إلى كل عملية تهدف إلى تأجير الأرض الممنوحة على سبيل الامتياز والتي تؤدي بالضرورة بالإدارة بعد معاينة ذلك إلى طلب فسخ العقد، إضافة إلى التزامات العامة المفروضة على صاحب الامتياز كواجب استغلال الأرض وعدم تغيير وجهتها، إضافة إلى إنجاز برنامج الاستصلاح وفي الآجال المحددة بدفتر الشروط[2].

2- فسخ عقد منح الامتياز الممنوح بعد صدور القانون رقم 08-16: أخذ المشرع منحنى جديد بعد صدور القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، حيث عمل على وضع آليات جديدة تمكن الدولة من مراقبة ومتابعة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة واتخاذ الإجراءات الردعية المناسبة، وذلك من خلال منح آلية جد خطيرة للإدارة تتمثل في الفسخ الإداري لعقد منح حق الامتياز دون اللجوء إلى الجهات القضائية ويبرز ذلك من خلال النصوص القانونية المنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي صدرت بعد القانون رقم: 08-16.

أ- فسخ عقد منح حق الامتياز الممنوح طبقا للقانون رقم 10-03: منح المشرع لمدراء أملاك الدولة على مستوى الولايات القدرة على فسخ عقود منح حقوق الامتياز الممنوحة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك بقوله: " **... في حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز، بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية، بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الامتياز بالطرق القانونية...**"[3]، فبعد معاينة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات

---

[1] المادة رقم: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، **المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 04 من دفتر الشروط المرفق ب المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 28 من القانون 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

المفروضة عليه من قبل محضر قضائي، يتم إعذاره من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية إلى الامتثال إلى دفتر الشروط الممضى من الطرفين وعقد منح حق الامتياز، فإذا لم يمتثل المستثمر صاحب الامتياز لذلك يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد انقضاء الأجل بإخطار المدير الولائي لأملاك الدولة من أجل القيام بفسخ عقد الامتياز إداريا والعمل على شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

فلقد عدد المشرع حالات إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته وذلك من خلال المادة رقم: 29 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 أوت 2010، علما أن هذه الحالات جاءت على سبيل المثال لا الحصر.

أ-1- عدم استغلال الأرض الفلاحية و/أو الأملاك السطحية الممنوحة: من أجل المحافظة على الأراضي الفلاحية عموما اعتبر المشرع أن أي أرض لا يتم استغلالها لمدة سنتين أرضا غير مستثمرة، وذلك بقوله: " **تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل**"[1]، بل أن المشرع اعتبر عدم استغلال الأراضي الفلاحية تعسفا في استعمال الحق ومرده أن استغلال هذه الأراضي يعتبر تحقيقا للمصلحة العامة لاسيما من خلال تأمين الغذاء، وعدم استغلالها أو سوءه يؤثر سلبا على الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية لهذه الأراضي مما يؤدي بالضرورة إلى الإضرار بالمصلحة العامة[2].

غير أن المشرع من خلال القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة خرج عن القاعدة العامة وكان أكثر تشددا، حينما اعتبر عدم استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية الممنوحة عن طريق الامتياز لمدة سنة واحدة يعد إخلالا بالالتزامات المفروضة على المستثمر صاحب الامتياز[3]، كما يشكل سببا من أسباب انقضاء الحق الممنوح والذي

---

[1] المادة رقم: 49 من القانون رقم: 90-25، **المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] أحمد دغيش، **تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به**، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة1، عدد:03، سبتمبر 2014، ص: 94.

[3] المادة رقم: 29 من القانون 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

يترتب عليه الفسخ الإداري لعقد الامتياز الممنوح، على أن يكون ذلك بعد إعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أ-2- تغيير الوجهة الفلاحية للأرض و/أو الأملاك السطحية: أي تغيير لوجهة الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة عن طريق الامتياز أو الأملاك السطحية لها بأي طريقة كانت يكون من بين أسباب انقضاء عقد الامتياز إداريا بعد عملية الاعذار.

أ-3- البناء على الأرض الفلاحية الممنوحة: إن قيام المستثمر صاحب الامتياز بالبناء على الأرض الفلاحية الممنوحة دون الحصول على رخصة مسبقة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر سببا من أسباب فسخ عقد منح حق الامتياز.

أ-4- تأجير الأرض الفلاحية أو الأملاك السطحية التابعة لها: إن تأجير الأراضي الفلاحية الممنوحة أو الأملاك السطحية التابعة لها يعد من بين أهم أسباب فسخ عقد منح حق الامتياز بالإرادة المنفردة للإدارة[1]، غير أن المشرع استعمل مصطلح التأجير من الباطن، حيث يتبادر إلى الذهن أن عقد المنح هو عقد إيجار طويل المدة، وفي حقيقة الأمر نحن أمام عقد منح حق امتياز إذ لا مجال لاستعمال مصطلح التأجير من الباطن بل يكفي أن نقول كل عملية تأجير.

أ-5- عدم دفع إتاوة سنتين متتاليتين: يعتبر دفع الإتاوة السنوية من بين أهم الالتزامات المفروضة على المستثمر صاحب الامتياز، فهو مجبر على دفع مقابل لاستغلال الأرض الفلاحية الممنوحة والأملاك السطحية التابعة لها[2]، غير أن ما يعاب على المشرع ربطه لعملية الفسخ بعدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين، مما يترك المجال للاعتقاد أنه لا يسجل الإخلال إلا إذا كان التأخر عن الدفع لسنتين متتاليتين أما أن يقوم المستثمر صاحب الامتياز بدفع إتاوة سنة دون أخرى ففي هذه الحالة لا يكون المستثمر صاحب الامتياز مخلا على حسب تعبير المشرع، وكان يجدر بالمشرع أن ينص على أن عدم دفع الإتاوة لسنتين يعد إخلالا بالتزامات دون إضافة كلمة متتاليتين والتي فتحت المجال لتهرب المستثمر

---

[1] حسناء بوشريط، **النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر**، مرجع سابق، ص: 441.

[2] المادة رقم: 29 من القانون 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

صاحب الامتياز من دفع الإتاوة المفروضة عليه، فعدم دفع الإتاوة بعد سنتين يعد من أسباب فسخ الإدارة للعقد الممنوح إداريا ومن جهة واحدة.

أ-6- عدم التصريح باتفاقات الشراكة أو عمليات بيع حق الامتياز: كل تغيير في مشتملات المستثمرة الفلاحية أو في تركيبتها البشرية يجب أن يسبق بترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد أن يتلقى تصريحا بذلك من المستثمر صاحب الامتياز، لذلك فالمستثمر صاحب الامتياز مجبر على إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل اتفاقيات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها[1]، كما أنه مجبرا على التصريح المسبق لكل عملية بيع محتملة وذلك حتى يتسنى للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إما ممارسة حق الشفعة أو تمكين بقية المستثمرين أصحاب الامتياز في حالة مستثمرة فلاحية جماعية من الأخذ بحق الشفعة من عدمه، فعدم تقديم هذه التصريحات للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو تقديم تصريحات كاذبة يعرض المستثمر صاحب الامتياز المعني لعقوبة فسخ عقد منح حق الامتياز الممنوح له إداريا من جهة واحدة من إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أ-7- عدم استغلال الأرض الفلاحية الممنوحة بصفة مباشرة وشخصية: جعل المشرع من عدم الاستغلال الشخصي والمباشر من قبل المستثمر صاحب الامتياز للأرض الفلاحية الممنوحة والأملاك السطحية سببا لإسقاط الحق وفسخ عقد منح حق الامتياز إداريا، إذ يرى البعض أن المستثمر صاحب الامتياز يجب أن يسخر قوة عمله في خدمة المستثمرة الفلاحية[2]، غير أننا نرى أنه يفترض أن ما يهم المشرع هو استثمار الأرض الممنوحة واستغلالها استغلالا أمثل، فالمشرع حول تسمية المستفيد أثناء سريان القانون رقم: 87-19 إلى المستثمر صاحب الامتياز من خلال القانون رقم: 10-03، غير أنه لازال متشبثا بالأفكار الاشتراكية الداعية للاستغلال الشخصي والمباشر، فالمستثمر صاحب الامتياز يمكن له أن يستثمر ماله وآلاته في استثمار هذه الأرض دون حاجة إلى تقديم جهد عضلي،

[1] المادة رقم: 03 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] حكيمة كحيل، **استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، مرجع سابق، ص: 249.

فنحن نرى أنه لم يعد لمبدأ الاستغلال الشخصي والمباشر مكانا لاسيما في ظل سريان قوانين الاستثمار.

نظرا لخطورة الفسخ الإداري لعقد منح حق الامتياز فقد منح المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الطعن أمام الجهات القضائية المختصة خلال اجل شهرين من تاريخ تبليغه بالفسخ من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ب- فسخ عقد منح حق الامتياز الممنوح طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 11-06: منح المشرع للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية إمكانية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز من أجل تحقيق أهداف محددة[1]، غير أن المشرع مكن بالمقابل الإدارة من آلية الفسخ الإداري لعقد منح حق الامتياز وذلك بقوله: " **يمكن أن يؤدي كل إخلال بأحكام دفتر الشروط المنصوص عليه بالمادة 7 أعلاه، إلى سحب الامتياز**"[2]، فمتى قامت هذه الأخيرة بالإخلال بدفتر الشروط الممضى من قبلها يمكن للإدارة تفعيل آلية الفسخ الإداري بعد أن تقوم بإعذارها.

ت- **فسخ عقد منح حق الامتياز الممنوح طبقا للنشور الوزاري المشترك رقم 1839:** بعد حصول المستثمر صاحب الامتياز على عقد منح قطعة الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، يجب على المستثمر صاحب الامتياز القيام بتنفيذ برنامج الاستصلاح المتعهد به خلال الآجال المحددة وفقا لدفتر الشروط الممضى من الطرفين، أين يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على محضر معاينة بإعذار المستثمر صاحب الامتياز سواء عن طريق محضر قضائي أو عن طريق البريد المضمون مع إشعار بالاستلام، متى تبين عدم تنفيذ برنامج الاستصلاح

[1] المادة رقم: 04 من من المرسوم التنفيذي 11-06، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية**، السالف ذكره

[2] المادة رقم: 11 من من المرسوم التنفيذي 11-06، السالف ذكره

من قبل المستثمر صاحب الامتياز أو متى عمد إلى تحويل البرنامج المتفق عليه بدفتر الشروط دون الموافقة المسبقة للمصالح التقنية المختصة[1].

كما يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية اللجوء إلى طرق بديلة لإعذار المستثمر صاحب الامتياز كاللجوء إلى إعذاره عن طريق تعليق الملصقات على مستوى مقر المجلس الشعبي الوطني لمكان تواجد الأرض، ليستتبع بإعذار ثاني فإن لم يمتثل المستثمر صاحب الامتياز للإعذارين يلجأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإخطار مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية من أجل القيام بفسخ عقد الامتياز الممنوح[2]، والفسخ يكون إداريا دون اللجوء إلى القضاء، على أن يتم شهر العقد المتضمن فسخ عقد منح حق الامتياز بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

الفرع الثالث: الآثار المترتبة على فسخ عقد منح حق الامتياز

يترتب على فسخ عقد منح حق الامتياز آثارا سواء بالنسبة للدولة مالكة الرقبة ومانحة حق الامتياز أو بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز، غير أن هذه الآثار تختلف باختلاف الإطار القانوني لمنح حق الامتياز، لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى الآثار المترتبة على فسخ عقد منح حق الامتياز الممنوح في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، ثم ننتقل بالعنصر الثاني منه إلى الآثار المترتبة على فسخ عقد منح حق الامتياز الممنوح في إطار القانون رقم: 10-03 وأخيرا نتطرق إلى الآثار المترتبة على فسخ عقد منح حق الامتياز الممنوح في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839.

أولا- الآثار المترتبة على فسخ عقد منح حق الامتياز الممنوح في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483: يترتب على فسخ عقد منح حق الامتياز الممنوح في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، استرجاع الدولة للقطعة

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 01043، **المتضمنة الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة – الاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز**-، السالف ذكرها.

[2] المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، المتضمن **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

الأرضية الممنوحة على سبيل الامتياز بالإضافة إلى كل المباني والمنشآت والتجهيزات بالحالة الجيدة التي عليها قبل فسخ العقد، على أن تكون خالية من أي امتيازات أو رهون عقارية أو أي حقوق عينية أخرى[1].

أما صاحب الامتياز فيستفيد من تعويض عادل تحدده إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية، مقابل ما قام بصرفه على الاستثمارات التي قام بها وعن الأشغال التي أنجزها لإنماء هذه الأرض والمحققة فعلا، غير أنه في حالة الفسخ المبادر به من الإدارة فإنه يتم اقتطاع نسبة 10% من هذه القيمة تعويضا عن الضرر، وذلك طبعا في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

ثانيا- الآثار المترتبة على فسخ عقد منح حق الامتياز الممنوح في إطار القانون رقم 10-03: يترتب على فسخ عقد منح حق الامتياز الممنوح في إطار القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، استرجاع الدولة للأرض الفلاحية الممنوحة والأملاك السطحية المتصلة بها وفي الحالة التي هي عليها[2]، ويرى البعض أن إسترجاع الأملاك السطحية يطرح عدة إشكالات لاسيما أن هذه الأملاك قد تكون ممنوحة على سبيل الامتياز كما قد يكون شيدها أو أنشأها المستثمر صاحب الامتياز بأمواله الخاصة[3].

نرى أن ذلك لا يشكل أي إشكال لا تقني ولا قانوني، على أساس أنه أثناء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز فإن الأملاك السطحية الممنوحة تجرد وتحدد من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد أن يقدم المستثمر صاحب الامتياز تصريحا شرفيا متضمن جردا لجميع الأملاك السطحية المتواجدة بالمستثمرة الفلاحية[4]، وفقا للنموذج المرفق

---

[1] المادة رقم: 19 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483، **المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 26 من القانون 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[3] حسناء بوشريط، **النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر**، مرجع سابق، ص: 444.

[4] المادة رقم: 03 من المرسوم التنفيذي 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والذي من خلاله يحدد المستثمر صاحب الامتياز فيما إذا كانت هذه الأملاك عادت إليه من خلال إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية سابقا، تم تشييدها بأموال الدعم الفلاحي، تم تشييدها بأموال المستثمر صاحب الامتياز أو تم تشييدها بطريقة فوضوية من قبل الغير، زيادة على ذلك فالمستثمر صاحب الامتياز بعد حصوله على عقد الامتياز ملزم بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بأي أشغال بناء جديدة قبل مباشرتها.

أما بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز فإن هذا الأخير يستفيد من تعويض عادل تقدره مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية، لاسيما بالنسبة للأملاك السطحية المنجزة من قبله بأمواله الخاصة، غير أنه يتم خصم 10% من قيمة التعويض تعويضا عن الضرر الذي لحق المستثمرة الفلاحية وذلك في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته المفروضة عليه طبقا لدفتر الشروط وعقد الامتياز المشهر.

ثالثا- الآثار المترتبة على فسخ عقد منح حق الامتياز الممنوح في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 1839: يترتب على فسخ عقد منح حق الامتياز الممنوح في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، استرجاع الدولة للأراضي الممنوحة وما عليها من استثمارات، منشآت وتجهيزات حتى تلك التي شيدها المستثمر صاحب الامتياز بأمواله الخاصة بما في ذلك حتى المحلات المخصصة للاستعمال السكني[1].

أما بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز فإن هذا الأخير لا يستفيد من أي تعويض عن عملية الفسخ ولا حتى عن الأملاك السطحية والمنشآت التي شيدها بأمواله الخاصة.

[1] المادة رقم: 13 من دفتر الشروط المرفق بالمنشور الوزاري المشترك رقم: 1839، **المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز**، السالف ذكره.

يجدر الذكر أنه في جميع حالات فسخ عقد منح حق الامتياز المذكورة ماعدا حالة فسخ عقد منح حق الامتياز في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 والتي لا تستتبع بأي تعويض، فإنه يجب اقتطاع قيمة الرهون والامتيازات التي يمكن أن يكون المستثمر صاحب الامتياز ضربها على الحق العيني الممنوح له من قيمة التعويض، بالإضافة إلى متأخرات الإتاوة السنوية في حالة وجودها.

المبحث الثاني: منازعات عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

يتم إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق عقد منح حق الامتياز مع إحتفاظ الدولة بملكية حق الرقبة، وهنا تكمن خصوصية منازعات هذا النوع من العقود، فمتى ثار نزاع بين المستثمرين الفلاحيين فيما بينهم أو بينهم والغير فإنه يعقد الاختصاص لنظر هذه المنازعات للقضاء العادي، ومتى ثار نزاع بين الدولة مالكة حق الرقبة والغير أو المستثمر صاحب الامتياز فإذا تعلق النزاع بالملكية فإنه إعمالا للمعيار العضوي المكرس ضمن أحكام قانون الاجراءات المدنية والإدارية يعقد الاختصاص للقضاء الإداري، لذلك وجب تقديم مفهوم للمنازعة القضائية وهو ما سوف نتعرض له بالمطلب الأول من هذا المبحث، ثم ننتقل إلى دراسة توزيع اختصاص المنازعات بين القضاء العادي والقضاء الإداري بالمطلب الثاني منه.

المطلب الأول: مفهوم المنازعة القضائية

باعتبار عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية من العقود الزمنية فخلال تنفيذه قد تنشأ منازعات قضائية، لذلك وجب التعرض إلى مفهوم هذه المنازعات، حيث سنتعرض من خلال الفرع الأول من هذا المطلب إلى تعريف المنازعة القضائية ثم ننتقل بالفرع الثاني منه إلى مفهوم الدعاوى القضائية.

الفرع الأول: تعريف المنازعة القضائية

المنازعة القضائية هي كل نزاع أو خصومة وقعت سواء بين الأفراد فيما بينهم أو فيما بينهم وإحدى السلطات العامة في الدولة، أين يصل هذا النزاع أو الخصومة إلى القضاء متى باشر أحد الأطراف حقه في التقاضي[1]، كما يعرف البعض المنازعة القضائية بأنها: " **مجموعة الإجراءات المتعلقة بخصومة قضائية منصبة على موضوع، فنقول منازعة مدنية، منازعة تجارية، منازعة عقارية، منازعة عمالية، منازعة إدارية...**"[2]، غير أن ما يهم دراستنا هو المنازعات المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لذلك سنتعرض إلى المنازعات العقارية والمنازعات الإدارية فقط، حيث سنتناول بالعنصر الأول من هذا الفرع تعريف المنازعة العقارية، ثم سنتناول بالعنصر الثاني منه تعريف المنازعة الإدارية.

أولا- تعريف المنازعة العقارية: لقد حاول البعض تقديم تعريف للمنازعة العقارية بقولهم: " **إن المنازعة العقارية لها معنيين أحدهما مستعمل في النزاع والخصومة التي تثور بين الأفراد بخصوص إثبات ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية فيلجأ مباشرة إلى القضاء، والمعنى الآخر يخص وضعية معينة بذاتها وهي عملية المسح العام وإنشاء الدفتر العقاري... أو هي مجموعة القواعد المطبقة على المنازعات التي تطرأ بين الفرد والفرد أو بين الفرد والإدارة والناتجة عن نزاعات وخصومات حول مسائل تتعلق بإثبات أو إقرار الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية أو من أجل حمايتها**"[3]، ما يعاب على هذا التعريف أنه حصر المنازعة العقارية في إثبات ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية أو تلك الناتجة عن عملية المسح العام والدفاتر العقارية، غير أنه في حقيقة الأمر فإن المنازعة العقارية يمكن أن تخص كل ما يمكن أن يتعلق بالعقار أو الحق العيني العقاري سواء في الإنشاء أو التسيير والملكية بالإضافة إلى الحماية والتصرف.

---

[1] العمرية بوقرة، مرجع سابق، ص: 311.

[2] حسين فريجة، **شرح المنازعات الإدارية- دراسة مقارنة-**، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2018، ص:115.

[3] العمرية بوقرة، مرجع سابق، ص: 313.

ثانيا- تعريف المنازعة الإدارية: لم يقدم المشرع تعريفا للمنازعة الإدارية بل أشار إليها فقط من خلال أحكام المادة رقم: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك عندما حدد جهة الفصل في الدعاوى التي تكون الدولة أو أحد جماعاتها المحلية طرفا فيها، غير أنه تم تعريفها من قبل الأستاذ أحمد محيو بأنها: " **المنازعات الإدارية تتألف من مجموع الدعاوى الناجمة عن نشاط الإدارة وأعوانها أثناء قيامهم بوظائفهم**"[1]، كما عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي بأنها: " **الوسيلة أو المكنة التي يخولها القانون للشخص في اللجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بحقوق مستها تصرفات وأعمال الإدارة وأضرت بها**"[2]، كما عرفها الأستاذ رشيد خلوفي: " **المنازعات الإدارية تتألف من مجموع الدعاوى الناجمة عن نشاط الإدارة وأعوانها أثناء قيامهم بوظائفهم**"[3]، كما عرفتها الأستاذة سعاد ميمونة: " **المنازعة الإدارية ما هي إلا وسيلة قانونية قضائية منحها المشرع للمتقاضي لحماية حقوقه في مواجهة الإدارة المتعسفة**"[4]، فالمنازعات الإدارية هي أحد الضمانات القضائية التي منحها المشرع للمتقاضي لحمايته من تعسف الإدارة، لذلك يمكن القول أن المنازعات الإدارية هي مجموعة المنازعات الناشئة بمناسبة ممارسة الإدارة لنشاطها الإداري وعدم احترامها لمبدأ المشروعية، فهي ليست تظلمات أو طعون إدارية بل منازعات ينظرها القضاء الإداري.

الفرع الثاني: مفهوم الدعاوى القضائية

حتى نتمكن من تقديم مفهوم للدعاوى القضائية سنتعرض بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى تعريف الدعاوى القضائية، ثم ننتقل بالعنصر الثاني منه إلى شروط وإجراءات رفع الدعاوى القضائية، علما أننا بهذه الدراسة ركزنا بحثنا على الدعاوى الإدارية والدعاوى المدنية وتم استبعاد الدعاوى الجزائية من مجال دراستنا.

---

[1] أحمد محيو، **المنازعات الإدارية**، ترجمة فائز أنجق، خالد بيود، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص: 05.

[2] محمد الصغير بعلي، **الوجيز في المنازعات الإدارية**، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، ص: 122.

[3] رشيد خلوفي، **قانون المنازعات الإدارية – تنظيم واختصاص القضاء الإداري**، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص: 14.

[4] سعاد ميمونة، **المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري**، دار هومة، الجزائر، 2018، ص: 68.

أولا- تعريف الدعاوى القضائية: على الرغم من اعتبار حق اللجوء إلى القضاء مكفول دستوريا، إلا أننا لم نجد أي تعريف للدعاوى القضائية من خلال التشريع الجزائري، غير أن هناك من عرف الدعوى القضائية بأنها إجراء مكتوب يقدم أمام الجهات القضائية المختصة ضمن أشكال وآجال محددة، فمن جانب المدعي رافع الدعوى فهي تقديم إدعائه أمام القاضي ليدرس حقيقة إدعاءه بعد أن يبت فيه، أما بالنسبة للمدعى عليه المرفوعة ضده الدعوى فهي ثبوت حقه في الدفاع عن نفسه ومناقشة صحة إدعاءات المدعي[1].

كما عرفتها الدكتورة سعاد الشرقاوي بأنها: " **كل وسيلة يضعها القانون تحت تصرف الشخص لإصلاح وضع من الأوضاع بمساعدة السلطة العامة، فهو نظام المطالبة نظمه القانون...**" ، كما يرى البعض بصعوبة تحديد تعريفا للدعوى على اعتبار أنها تتعدد بتعدد وجهات النظر إلى هذه الدعوى[2]، كما تم تعريفها كذلك بأنها: " **سلطة خولها القانون لصاحب الحق في الالتجاء إلى القضاء لحماية حقه**"[3]، كما اعتبرها البعض الآخر:" **وسيلة تحريك القضاء لحماية الحق وليست في ذاتها حقا آخر إلى جوار الحق الذي تحميه يضاف إلى ذمة صاحب الحق**"[4]، ما يمكن إستنباطه من خلال التعاريف السابقة أن الدعاوى القضائية هي وسيلة منحها القانون لصاحب الحق للجوء إلى السلطة العامة وهي القضاء لحماية حقه.

غير أن القضاء لا يتعرض لحل المنازعات والحكم بين الناس من تلقاء نفسه بل يجب أن ترفع أمامه دعاوى على اعتبار أنها وسيلة للتقاضي[5]، أين يشترط توفر شكليات محددة لممارسة حق التقاضي، لذلك سنتطرق إلى إجراءات وشروط رفع الدعاوى القضائية.

---

[1] العمرية بوقرة، مرجع سابق، ص: 315.

[2] عمار عوابدي، **عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري**، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص: 79.

[3] حسين فريجة، مرجع سابق، ص: 173.

[4] نبيل صقر، **الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص: 22

[5] حسين طاهري، **الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، الجزء الأول، الإجراءات المدنية**، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص: 09.

ثانيا- شروط وإجراءات رفع الدعاوى القضائية: حتى يتمكن المدعي من ممارسة حقه في التقاضي هناك شروط يجب توافرها في رافع الدعوى حددها المشرع بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أنه يجب أن يخضع إلى إجراءات محددة لاسيما منها ما تعلق بعريضة الدعوى الافتتاحية، لذلك سنتطرق إلى شروط رفع الدعاوى ثم ننتقل إلى إجراءات رفع الدعاوى.

1- شروط رفع الدعاوى: لقد حدد المشرع شروط قبول الدعوى بالفصل الأول من الباب الأول من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك بقوله: " **لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة، أو محتملة يقرها القانون.**

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه.

كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون."[1]، وضع المشرع الشروط العامة لرفع الدعوى وهي الصفة والمصلحة، كما يضيف البعض شرط الأهلية والبعض الأخر يرى أن الأهلية هي شرط من شروط صحة الخصومة وليست شرط من شروط قبول الدعوى[2]، لذلك فعدم توافر شرط الأهلية لا يمنع من رفع الدعوى غير أن الخصومة تكون باطلة، كما قد يشترط المشرع في بعض الدعاوى شروطا خاصة كسبق التظلم أو الصلح، لذلك سنتطرق إلى شرطا الصفة والمصلحة ثم ننتقل إلى الإذن أو الترخيص.

أ- **الصفة:** يجب أن يتم إثبات صفة المدعي رافع الدعوى أمام القاضي، فالصفة مطلوبة في جميع إجراءات التقاضي، فالصفة كما يرى البعض هي: " **الرابط القانوني بين صاحب الطلب وموضوع طلبه**"[3]، غير أن ممارسة حق التقاضي قد يمارسه المدعي بنفسه كما قد يختار من ينوب عنه، والنائب في هذه الحالة مجبر على إثبات صفته والتي تكون بناء على وكالة محررة أمام ضابط عام، كما قد تكون إنابة بحكم القانون كما هو الحال بالنسبة للولي، القيم أو المقدم والتي تكون إنابة عن القاصر أو المحجور عليه وذلك طبقا لأحكام قانون

[1] المادة رقم: 13 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[2] حسين طاهري، مرجع سابق، ص: 16.

[3] عبد الرزاق يعقوبي، **الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء اجتهادات الجهات القضائية العليا**، دار هومة، الجزائر، 2018، ص: 29.

الأسرة[1]، كما يجدر الذكر أن مسألة الصفة تعتبر من النظام العام ويثيرها القاضي من تلقاء نفسه في مختلف مراحل الخصومة[2]، كما يرى بعض الشراح أن الصفة لا يتوقف توفرها وإثباتها على المدعي فقط بل يجب توفرها كذلك في شخص المدعى عليه[3]، كما أن أحكام المادة رقم: 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية جاءت عامة، لذلك فهي تطبق على الأشخاص المعنوية كذلك، سوء كانت أشخاص معنوية عامة أو خاصة، فيجب أن ترفع الدعاوى من قبل الشخص المعنوي مع ضرورة الذكر بالعريضة بأنه ممثلا من قبل مديره أو مسيره أو ممثله القانوني[4]، ويتم ذكر ممثل الشخص المعنوي وعنوانه وذلك سواء كان مدعي أو مدعى عليه.

ب- المصلحة: يستوجب المشرع توفر المصلحة في رافع الدعوى القضائية، والمصلحة هي ما يستهدفه المدعي من خلال رفع دعواه حيث يشترطها القانون ويقرر حماية لها، كما يشترط أن تكون قانونية أي متصلة بحق فردي معين، كما يمكن أن تكون المصلحة مادية أو معنوية، فالمصلحة يجب أن تكون قائمة فلا يمكن أن تبنى الدعوى على مصلحة مؤجلة غير أن المشرع منح إمكانية لإقامة الدعوى على مصلحة محتملة لكنه اشترط في نفس الوقت أن يقرها القانون[5]، غير أنه استثناء يمكن أن تكون المصلحة محتملة لاسيما من خلال الدعاوى القضائية الرامية إلى الاحتياط للحق وذلك بالحصول على دليل قائم لحين قيام منازعة[6]، كما يطلق على هذه الدعاوى بدعاوى حفظ الدليل، فعلى الرغم من أن مثل هذه الدعاوى لا تتوفر على مصلحة قائمة إلا أن المشرع أجاز قبولها[7]، لذلك يمكن القول أنه أنه يشترط لقبول الدعوى وجود مصلحة قائمة أو محتملة ومباشرة على إعتبار أن الدعوى

---

[1] المادة رقم: 81 وما يليها من القانون رقم: 84-11، **المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 2/13 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[3] عبد الرحمان بربارة، **شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)**، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص: 36.

[4] عبد الرزاق يعقوبي، مرجع سابق، ص: 30.

[5] المادة رقم: 13 من القانون رقم: 08-09، السالف ذكره.

[6] حسين طاهري، مرجع سابق، ص ص: 12، 13.

[7] عبد الرزاق يعقوبي، مرجع سابق، ص: 33.

تهدف إلى المطالبة بحق أو مركز قانوني أو تعويض عن ضرر أصاب أصحاب هذه الحقوق أو المراكز القانونية[1].

ت- الإذن أو الترخيص: حث المشرع الجزائري من خلال أحكام المادة رقم: 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب توفر الإذن كشرط من شروط قبول الدعوى، غير أن ذلك لا يكون إلا في الحالات التي اشترط فيها القانون ذلك، حيث يرى البعض أن الإذن هو العقبة التي يشترط القانون زوالها وذلك بتجاوزها من قبل المدعي وذلك بإرفاق الإذن أو الترخيص المطلوب مع عريضة افتتاح الدعوى[2]، ويمكن تصور ذلك من خلال ضرورة إرفاق التفويض القانوني الذي يثبت أن رافع الدعوى أو مباشرها هو الممثل القانوني للشخص المعنوي المرفوعة منه الدعوى أو عليه، كما يمكن أن نتصور الإذن أو الترخيص المطلوب لرفع الدعوى في ذلك التظلم الإداري السابق للمنازعة القضائية والذي يشترط في بعض المنازعات الخاصة.

يجدر الذكر أنه يمكن أن يكون الإذن أو الترخيص المطلوب هو ضرورة القيام بإجراء شكلي مثلما هو عليه الحال في ضرورة إجراء محاولة الصلح الودي قبل اللجوء إلى القضاء في منازعات الترقيم المؤقت بمناسبة القيام بأشغال المسح العام للأراضي[3]، فالمحافظ العقاري العقاري خوله المشرع بالقيام بعقد جلسات صلح وتحرير محضر بنتائج محاولة الصلح، فمتى كانت عملية الصلح فاشلة أو عديمة الجدوى يحرر المحافظ العقاري محضرا بعدم الصلح ويتم تبليغه إلى الأطراف، أين منح المشرع مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة[4]، والتي تكون أمام الجهات الفرع العقاري طبقا للمادة رقم: 516 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية أو أمام المحكمة الإدارية متى كان الخصم من أشخاص القانون العام طبقا للمادة رقم: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[5]، فالمشرع جعل من إرفاق محضر عدم

[1] حسين فريجة، مرجع سابق، ص: 176.

[2] عبد الرزاق يعقوبي، مرجع سابق، ص: 34.

[3] المادة رقم: 516 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[4] المادة رقم: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، **المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[5] لحسين بن شيخ آث ملويا، **تطبيقات المنازعات الإدارية**، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر، ص: 72.

الصلح بالنسبة للمنازعات المثارة بمناسبة أشغال المسح العام للأراضي أثناء فترة الترقيم المؤقت من بين أسباب رفض الدعوى.

يلجأ المشرع أحيانا لإشتراط بعض الشروط الخاصة لبعض المنازعات بذاتها، كما هو الحال عند اشتراطه شهر عريضة افتتاح الدعوى بالنسبة لبعض المنازعات العقارية[1]، لذلك فمتى إشترط المشرع إذن أو ترخيصا لرفع دعوى معينة فإن تخلف هذا الشرط أو الترخيص يؤدي بالقاضي إلى رفض الدعوى نتيجة لهذا الإخلال مسببا قراره بمقتضيات المادة رقم: 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فبعد أن تطرقنا لشروط رفع الدعاوى القضائية ننتقل إلى دراسة إجراءات رفع الدعاوى القضائية.

2- إجراءات رفع الدعاوى: متى كانت شروط قبول رفع الدعوى مستوفية لا يبقى على المدعي سوى مباشرة إجراءات التقاضي وذلك بإتباع الإجراءات المنصوص عنها قانونا وهي كما يلي:

أ- **تحرير عريضة افتتاح الدعوى:** يشترط لقبول عريضة افتتاح الدعوى أن تكون مكتوبة ومحررة باللغة العربية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، كما يجب أن تدون عليها المعلومات التالية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى
- اسم ولقب المدعي أو المدعون أو ممثلهم القانوني، موطنهم
- اسم ولقب المدعى عليه أو المدعى عليهم وموطنهم
- تسمية الشخص المعنوي، مقره الاجتماعي، ممثله القانوني أو الاتفاقي وتسميته
- عرض موجز للوقائع والطلبات
- الإشارة إلى المستندات والوثائق المرفقة مع العريضة والداعمة لموضوع الدعوى[2]، كما يجب أن توقع العريضة سواء من قبل المدعي أو محاميه وتؤرخ.

ويشترط أن تتضمن العريضة البيانات الضرورية والجوهرية إضافة إلى الهوية الكاملة للمدعي والمدعى عليه، تعيين العقار أو الحقوق العقارية المتنازع فيها تعيينا دقيقا، ذكر

[1] المادة رقم: 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 15 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

أصل السابق لسند الملكية المشهر، بالإضافة إلى مراجع المسح إذا كان العقار قد خضع إلى عملية المسح العام للأراضي[1]، كما يجب أن تحوي العريضة الجهة الناظرة في الدعوى، فيما إذا كانت محكمة عادية أو إدارية أو حتى مجلس الدولة عندما ينظر بعض القضايا ابتدائيا نهائيا، وذلك يرجع إلى أن الاختصاص من النظام العام ويمكن أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه، إضافة إلى عرض موجز للوقائع وذلك حتى يتسنى للقاضي أخذ فكرة عن موضوع الدعوى، كما يسمح ذلك للمدعى عليه بالرد على هذه الادعاءات بكل شفافية[2]، وأخيرا يحدد المدعي طلباته القضائية بدقة على اعتبار أن القاضي لا يحكم بأكثر مما يطلبه الخصوم.

ب- قيد العريضة: تنعقد الخصومة بإيداع عريضة افتتاح الدعوى أمام أمين ضبط المحكمة المختصة سواء كانت المحكمة الإدارية أو العادية، أين تصبح الدعوى مقامة في الميعاد القانوني متى كان لرفعها آجال محددة[3]، حيث يتم بمجرد إيداعها تسجيلها بسجل قيد الدعاوى وذلك وفقا لترتيب ورودها مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ الجلسة، إضافة إلى تسجيلها بالسجل الالكتروني لقيد الدعاوى[4]، وذلك حتى يتمكن كل من له مصلحة الاستعلام وتتبع سير الدعوى من خلال الشباك الموحد المخصص لهذا الغرض[5]، أين يقوم أمين الضبط بتسجيل رقم القضية وتاريخ الجلسة على كل نسخ العرائض المقدمة والتي غالبا ما تكون بعدد أطراف المنازعة إضافة إلى النسخة المخصصة لحمل تأشيرة الإشهار العقاري[6]، كما يجب الذكر أنه متى كانت المنازعة إدارية فإنه يجب على محامي المدعي إرفاق نسخة من القرار الإداري المتسبب في النزاع القائم مع عريضة افتتاح الدعوى، وذلك حتى يباشر القاضي الإداري رقابته على القرار الصادر[7].

---

[1] محمد كنازة، **شهر الدعوى القضائية**، مجلة مجلس الدولة، العدد: 07، 2005، ص: 53.

[2] حسين كمون، **المركز الممتاز للإدارة في المنازعة الإدارية**، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، رسالة دكتوراه حقوق، 2018، ص: 103.

[3] حسين فريجة، مرجع سابق، ص: 174.

[4] حسين طاهري، مرجع سابق، ص: 18.

[5] فيصل الوافي، مرجع سابق، ص: 285.

[6] عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص: 53.

[7] فيصل الوافي، المرجع السابق، ص: 285.

يجدر الذكر أن المدعي أثناء إيداعه لعريضة افتتاح الدعوى بكتابة ضبط الجهة القضائية المختصة فإنه يودع معها المرفقات والتي تكون عادة عبارة عن الوثائق، الأوراق والسندات التي يستند إليها المدعي لإثبات إدعائه أمام القاضي، كما يتم إرفاق نسخة مترجمة إلى اللغة العربية أمام مترجم معتمد من وزارة العدل متى كانت هذه الأوراق والسندات محررة بلغة غير اللغة العربية وهو ما ذهب إليه المشرع بقوله: " **يجب إيداع الأوراق والسندات والوثائق التي يستند إليها الخصوم، دعما لإدعاءاتهم، بأمانة ضبط الجهة القضائية، بأصولها أو نسخ رسمية منها أو نسخ مطابقة للأصل، وتبلغ إلى الخصوم...**"[1]، أين يتم جردها من قبل أمين الضبط وتأشيرها قبل إرفاقها بملف القضية ثم يسلم للمدعي وصل استلام بذلك.

ت- دفع الرسوم: تعتبر الرسوم القضائية من الاقتطاعات المالية التي تفرضها الدولة مقابل الخدمات المرفقية التي تؤديها حيث يتم تحديد وعائها عن طريق قانون التسجيل والطابع، فلقد ذهب المشرع الجزائري إلى ربط قيد الدعوى بدفع الرسوم القضائية المحددة قانونا وذلك بقوله: " **لا تقيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.**

يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم، بأمر غير قابل لأي طعن..."[2]، فالمشرع يشترط دفع الرسوم كإجراء سابق لقيد الدعوى ما عدا بالنسبة للأطراف المعفية من دفع هذه الرسوم، كبعض الإدارات العمومية والتي يتم إعفائها من دفع الرسوم القضائية بموجب قوانين المالية أو حالة المساعدة القضائية[3]، بالإضافة إلى الدعاوى المرفوعة تطبيقا للتشريع المتعلق بنزع الملكية، كما نص المشرع على أنه في حالة حدوث خلاف حول الرسوم القضائية المحددة فإن الفصل فيها يعقد إلى رئيس الجهة

[1] المادة رقم: 17 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[2] – المادة رقم: 17 من القانون رقم: 08-09، السالف ذكره.

– المادة رقم: 821 من القانون رقم: 08-09، السالف ذكره.

[3] محمد حميش، **سلطات القاضي الإداري في الدعاوى الإدارية – دراسة مقارنة–**، رسالة دكتوراه، قانون عام، كلية الحقوق الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبوبكر بلقايد تلمسان، 2017-2018، ص: 27.

القضائية المختصة وذلك سواء كان القضاء العادي أو الإداري، ويكون ذلك بموجب أمر غير قابل لأي طعن.

ث- إعلان العريضة: يعتبر إعلان العريضة بأنه إعلام للمدعى عليه بوجود قضية مرفوعة ضده، مع تمكينه من الاطلاع على العريضة المقدمة من المدعي وكذا نسخة من الوثائق المرفقة بها والتي أودعها المدعي بأمانة الضبط وكذا تاريخ ومكان انعقاد الجلسة وذلك عن طريق محضر قضائي[1]، وذلك احتراما لحق المدعى عليه المكفول قانونيا في الدفاع عن نفسه[2]، وقد عدد المشرع البيانات الواجب ذكرها بالتكليف بالحضور بقوله:" **يجب أن يتضمن التكليف بالحضور البيانات الآتية:**

1-اسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه المهني وختمه وتوقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته،

2- اسم ولقب المدعي وموطنه،

3- اسم ولقب المكلف بالحضور وموطنه،

4- تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي، وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي،

5- تاريخ أول جلسة وساعة انعقادها."[3]، مع العلم أن تبليغ عريضة افتتاح الدعوى يتم بناء على تدخل المدعي أو محاميه على أن تبلغ قبل عشرين (20) يوما على الأقل من تاريخ الجلسة وتمدد إلى ثلاثة أشهر إذا كان المدعى عليه مقيما في الخارج[4].

يجدر الذكر أن المحضر القضائي شخصيا أو مساعده المحلف يتولى تحرير محضر تسليم التكليف بالحضور والذي يجب أن يتضمن مجموعة من البيانات كاسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه، تاريخ التبليغ الرسمي وساعته، اسم ولقب المدعى عليه وموطنه، إسم ولقب الشخص المبلغ له وموطنه إذا لم يتم التبليغ إلى المدعى عليه شخصيا أو تعلق الأمر بشخص معنوي أين يشار بالمحضر إلى صفته، توقيع المبلغ له على المحضر والإشارة

---

[1] حسين فريجة، مرجع سابق، ص: 175.

[2] عبد الرزاق يعقوبي، مرجع سابق، ص: 52.

[3] المادة رقم: 18 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[4] عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص: 53.

على نوع الوثيقة المستعملة في إثبات الهوية كبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة مع بيان رقمها وتاريخ صدورها، وضع بصمته في حالة استحالة التوقيع على المحضر، كما يبلغ المحضر القضائي المدعى عليه مع تنبيهه بأنه في حالة عدم حضوره للجلسة المقررة وإمتثاله للتكليف بالحضور المبلغ له رسميا فإنه سيصدر حكم ضده بناء على ما قدمه المدعي من عناصر، تسليم التكليف بالحضور إلى المبلغ له مرفقا بنسخة من العريضة الافتتاحية مؤشر عليها من قبل أمين الضبط، مع الإشارة بالمحضر في حالة استحالة التبليغ أو رفض التوقيع على المحضر من قبل المدعى عليه[1].

كما يجدر الذكر أنه في حالة استحالة التبليغ سواء بعدم تواجد المدعى عليه بمحل إقامته أو برفضه استلام التكليف بالحضور، فإن المحضر القضائي يدون ذلك على المحضر ويرسله إلى المدعى عليه بموجب مراسلة عن طريق البريد المضمون مع إشعار بالاستلام، أين يعد التكليف بالحضور صحيحا كما يعتبر التبليغ شخصيا ويحسب الأجل من تاريخ ختم البريد، كما أنه في حالة مخالفة إجراءات التبليغ من قبل المحضر القضائي فإن ذلك ينتج عنه البطلان، وفي حالة عدم تبليغ المدعى عليه فإن القاضي سيرفض الدعوى شكلا، أما في حالة صحة إجراءات التكليف بالحضور مع عدم إمتثال المدعى عليه فالقاضي سوف يحكم عليه غيابيا.

واجب تبليغ عريضة افتتاح الدعوى إلى المدعى عليه يقع على المدعي ويجب أن يثبت ذلك بتقديمه في أول جلسة محضر تبليغ محرر من قبل محضر قضائي تحت طائلة رفض الدعوى شكلا، وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره رقم: 059188 الصادر بتاريخ: 26 ماي 2011 بقوله: " **إن عدم قيام المدعي بالإجراءات الشكلية المفروضة عليه قانونا لاسيما التبليغ الرسمي لعريضة افتتاح الدعوى للخصوم عن طريق المحضر القضائي المنصوص عليه في المادة رقم: 838 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رغم دعوته إلى التصحيح من طرف الجهة القضائية المخطرة يترتب عليه شطب القضية عملا بالمادة: 216 من نفس القانون**"[2]، فإعمالا لمبدأ شفافية وحياد القضاء يجب

[1] حسين طاهري، مرجع سابق، ص:20-22.

[2] قرار مجلس الدولة رقم: 059188، المؤرخ في: 26 ماي 2011، مجلة مجلس الدولة، العدد العاشر، 2012، ص: 109.

أن يقوم المدعي بتبليغ المدعى عليه بافتتاح الدعوى، كما يبلغ بنسخة من جميع المستندات التي أرفقها المدعي بعريضة افتتاح الدعوى وذلك حتى يتمكن المدعى عليه من الحضور أو تحضير دفاعه.

ج- شهر عريضة افتتاح الدعوى: حث المشرع على إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية بقوله: " ... **يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار**"[1]، فالمشرع أوجب شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وجعل من تخلفها رفض الدعوى شكلا، أين يجب على المدعي تقديم عريضة مشهرة عند أول جلسة ينادى فيها أو على الأقل تقديم ما يثبت أنه أودعها بالمحافظة العقارية قصد إشهارها[2]، ويثبت إشهار عريضة افتتاح الدعوى إما بواسطة إشهاد من المحافظ العقاري المختص إقليميا، أو بواسطة تأشيرة الإشهار والتي توضع أسفل العريضة أو على ظهرها[3]، فالمشرع من خلال هذا النص جعل من شهر العريضة قيد على رفع الدعوى.

يعمل المدعي أو محاميه على إيداع نسختين من عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظ العقاري وذلك بعد أن يتم قيدها بأمانة الضبط، طالبا منه إشهار العريضة بعد أن يقوم بدفع رسم الشهر العقاري المستحق والمقدر بألفين (2000) دينار جزائري[4]، وذلك بغية إشهارها بالسجل العقاري أين يتم تأشير هامش البطاقة العقارية للعقار المعني بذكر مراجع الدعوى المنظورة أمام القضاء[5]، وذلك حتى يمكن إعلام الغير وكل ذي مصلحة بهذا النزاع،

---

[1] المادة رقم: 17 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[2] محمد حميش، مرجع سابق، ص: 31.

[3] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، **المنازعات العقارية- في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام**، دار هومة، الجزائر، 2018، ص: 214.

[4] المادة رقم: 25 من القانون رقم: 17-11 المؤرخ في: 27 ديسمبر 2017، **المتضمن قانون المالية لسنة 2018**، جريدة رسمية عدد: 76، الصادرة في: 28 ديسمبر 2017، المعدلة للمادة رقم: 353 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل والطابع.

[5] فهيمة قصوري، **شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية**، مجلة منتدى القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد: 07، 2010، ص: 330.

كما أن الهدف المنشود من شهر العريضة ليس إعلام أطراف الخصومة فقط بل هو إعلام الغير بوجود منازعة حول العقار أو الحق العيني العقاري، فمسألة إشهار العريضة تعتبر من النظام العام لحفاظها على مصالح الغير المتعامل مع صاحب العقار[1]، غير أن عملية إشهار العريضة تناولها المشرع بمواضع مختلفة واختلفت أحكامها من نص إلى أخر لذلك سنتعرض إلى مختلف النصوص القانونية التي عالجت عملية إجراء إشهار عريضة افتتاح الدعاوى:

ج-1-إشهار عريضة افتتاح الدعوى من خلال المرسوم التنفيذي 76-63: لقد عالج المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري عملية إشهار عريضة افتتاح الدعوى بقوله: " **إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-4 من الأمر 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشيرة الإشهار**"[2]، من خلال هذه المادة يتضح أن المشرع حدد العرائض الواجب شهرها والتي يمكن إجمالها في عرائض الدعاوى الرامية إما إلى فسخ عقد أو إبطاله أو إلغائه أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها.

كما حصر المشرع عرائض افتتاح الدعاوى الواجب شهرها في العرائض الخاصة بالعقارات أو الحقوق العينية العقارية التي لها أصل ملكية سابق شهره بالمحافظة العقارية، وبالتالي فليست كل عرائض افتتاح الدعاوى قابلة للإشهار العقاري، لذلك وجب التعرض إلى مختلف أنواع عرائض الدعاوى القضائية الواجب شهرها:

ج-1-1- دعوى الفسخ: كثيرا ما يتقاعس أطراف العقد عن تنفيذه ولاسيما بالنسبة للعقود المستمرة، فيلجأ الطرف الدائن إلى إعذار الطرف المدين من أجل تنفيذ التزامه، وفي حالة بقاء الإعذار دون جدوى ما عليه إلا أن يلجأ إلى القضاء طالبا فسخ العقد بسبب إخلال

[1] موسى بوصوف، **دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية**، مجلة مجلس الدولة، العدد: 02، 2002، ص: 34.

[2] المادة رقم: 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، **المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

الطرف الأخر بالتزاماته التعاقدية، حيث يعرف الشراح الفسخ بأنه: " **حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد إذا أخل الطرف الآخر بالتزاماته، فالفسخ جزاء إخلال العاقد بالتزامه ليتحرر العاقد الآخر نهائيا من الالتزامات التي يفرضها عليه العقد**"[1]، فنظرا لخطورة الطلب القضائي والمتمثل في فسخ العقد، فإن المشرع أوجب عملية إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية، ليعلم بها الغير نظرا لما يمكن أن ترتبه هذه المنازعة على المراكز القانونية، وحتى يعلم المتعامل المحتمل للعقار المتنازع عليه بوجود منازعة وبالتالي لا يمكنه الاحتجاج حالة فسخ العقد بحسن نيته، طالما أن عريضة افتتاح دعوى الفسخ مشهرة.

كما يقوم المحافظ العقاري بمناسبة أي معاملة عقارية موضوعها عقار متنازع فيه مع وجود عريضة افتتاح دعوى مشهرة بتبليغ محرر العقد بوجود هذه العريضة، ولا يقوم بإتمام إجراءات الشهر حتى يتلقى ردا من الموثق محرر عقد المعاملة، فمتى تلقى المحافظ العقاري ردا كتابيا من الموثق يفيده بأن الطرف المشتري على علم بوضعية الحقوق المتنازع عليها ويقبل بإتمام المعاملة فإن المحافظ العقاري يتم إجراءات إشهار العقد[2]، ويعتبر المشتري على علم بالمنازعة الجارية ويتحمل تبعاتها.

ج-1-2- دعوى الإبطال: يمكن أن يكون العقد قابلا للإبطال عندما ينشأ العقد صحيحا وينتج جميع أثاره، غير أنه يبقى مهددا بالزوال متى طلب من تقرر لمصلحته الإبطال ذلك، وما دام حق ملكية المالك الجديد مهدد بالزوال فإن المشرع حث على إشهار الدعوى الرامية إلى إبطال العقد وذلك نظرا لخطورة نتائج هذه الدعوى على المتعامل المحتمل مع المالك المهددة ملكيته بالزوال[3]، غير أنه يجدر الذكر أن شهر عريضة افتتاح دعوى الإبطال ليس له أثر موقف لعملية الإشهار العقاري بل هو فقط لإعلام المالك الجديد بما سيقدم عليه مع تحمله تبعات ذلك.

---

[1] محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص: 348.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 04320، الصادرة في: 23 أفريل 2012، **المتضمنة إشهار عقاري- قضية الأستاذ مهيدي الطيب- موثق بسيدي بلعباس.**

[3] فهيمة قصوري، مرجع سابق، ص: 333.

ج-1-3- دعوى الإلغاء: تنصب دعوى الإلغاء عموما على قرارات إدارية يتم الطعن في مشروعيتها، ومن بين أهم دعاوى الإلغاء دعوى إلغاء الترقيم النهائي والذي يعتبر هو الآخر قرار إداري وخاضع لرقابة القضاء الإداري والمنصب على العقارات أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية المسح العام للأراضي[1]، فهذه الدعوى تصبوا إلى إلغاء الترقيم النهائي لعقار معين ممسوح باسم مالك معين وبالتالي فالدعوى تهدف إلى إزالة صفة المالك عن المالك الظاهر المسجل على الدفتر العقاري، فنظرا لخطورة تحقق هذه النتيجة أوجب المشرع ضرورة إعلام الغير الذي قد يتعامل مع هذا المالك المهددة ملكيته بالإلغاء بوجود دعوى جارية حول الملكية في حد ذاتها، لذلك أوجب إشهار عريضة افتتاح دعوى الإلغاء.

ج-1-4- دعوى التعديل: يلجا المالك إلى العدالة طالبا تصحيح وضع قانوني معين، لاسيما حالة وجود أخطاء بعقود الملكية أو الدفاتر العقارية الخاصة بملكيته، فالمالك رافع الدعوى في هذه الحالة عوض أن يلجأ إلى رفع دعوى إلغاء الوثيقة أو القرار الإداري برمته يصبح مضطرا إلى رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة طالبا فيها تعديل العقد فقط عوضا عن المطالبة بإلغائه[2]، ويمكن أن نتصور ذلك حين اكتشاف خطأ مادي بالدفتر العقاري كخطأ بعنوان العقار أو هوية المالك، فالمالك المدعي في هذه الحالة يلجأ إلى العدالة طالبا تصحيح الدفتر العقاري دون أن يطالب بإلغائه، ونفس الأحكام تطبق حين اكتشاف أخطاء بالعقود المثبتة لحقوق الملكية، كما يمكن أن تكون طلبات التعديل تمس بأصل الحق نفسه أو أشياء جوهرية بالعقد أو الدفتر العقاري، فعلى اعتبار أن الدعوى ترمي إلى تعديل وثيقة سبق إشهارها فان المشرع أوجب شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

ج-1-5- دعوى نقض الحقوق الناتجة عن وثائق تم إشهارها: المشرع ترك المجال مفتوحا أمام الدارسين بخصوص مفهوم الدعوى الناتجة عن وثائق تم إشهارها، فإذا كان يمكن أن يتصور أن يكون المقصود بذلك هو عقود القسمة الودية، فإنه كذلك يمكن تصور

---

[1] تنص المادة رقم: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 **المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم** على: " **لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء...**"

[2] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص: 214

أن تكون عقد هبة أو شهادة توثيقية غير أنها تشترك كلها في علة واحدة وهي خطورة نتائج الدعوى لذلك وجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى المتعلقة بنقض مثل هذه التصرفات، حتى يعلم بها الغير عامة والمتعامل مع المدعى عليه خاصة.

كما استقر القضاء على أن شهر عريضة افتتاح الدعوى الرامية ، إلى فسخ أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقا يعتبر من النظام العام ويثيره القاضي من تلقاء نفسه وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في احد أحكامه: " **حيث أنه بالرجوع إلى العريضة الافتتاحية أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء تلمسان يتضح أنه لم يتم إشهارها طبقا للمادة 85 من المرسوم 76-63، وبما أن القضية تتعلق بإبطال حقوق عينية عقارية ثابتة، بعقود مشهرة وعليه يتعين عدم قبول دعوى المستأنف شكلا.**"[1]، فعدم تقديم ما يثبت أن العريضة تم شهرها أو على الأقل ما يثبت أنها قدمت للإشهار من شأنه أن يؤدي إلى عدم قبول الدعوى.

ج-2- إشهار عريضة افتتاح الدعوى من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية: نص المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة إشهار جميع عرائض الدعاوى القضائية لدى المحافظة العقارية متى تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر، وذلك من خلال الفصل الثاني من الباب الأول من الكتاب الأول[2]، غير أن المشرع من خلال القسم الثالث من الفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الثاني قصر إلزامية شهر الدعاوى على تلك الرامية إلى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم إشهارها[3].

المشرع من خلال أحكام المادة رقم: 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قدم أحكام عامة فيما يخص إشهار العرائض، غير أنه من خلال أحكام المادة رقم: 519 من نفس القانون نص على أحكام خاصة، حيث حصر أنواع الدعاوى الواجب إخضاع عرائض

---

[1] قرار مجلة مجلس الدولة رقم: 184931، الغرفة الرابعة، الصادر بتاريخ: 27 مارس 2000 (غير منشور)، نقلا عن عمر حمدي باشا، **القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع**، الطبعة الرابعة عشر، دار هومة، الجزائر، 2015، ص: 265

[2] المادة رقم: 17 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[3] المادة رقم: 519 من القانون رقم: 08-09، السالف ذكره.

افتتاح الدعاوى الخاصة بها للإشهار العقاري الإجباري، كما يظهر جليا أن أحكام المادة رقم: 519 السابق ذكرها تكاد تكون مطابقة لأحكام المادة رقم: 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، غير أن وجه الاختلاف الوحيد بينهما يكمن في أن المادة رقم: 519 أضافت وجها أخر من وجوه الدعاوى الواجب شهر عريضة افتتاحها وهي الدعوى الرامية إلى التعديل، كما سايرت المحكمة العليا في أحد قراراتها نفس الطرح حيث جاء فيه: " **لا تشهر العريضة المرفوعة أمام القسم العقاري، في حالة عدم تعلق موضوعها ب: (دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق، قائمة على عقود تم شهرها)**"[1].

يمكن أن يثور تساؤل حول أي النصوص أولى بالتطبيق، هل نعتمد على أحكام المادة رقم:17 أم تلك التي تضمنتها المادة رقم: 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؟ أم نعقد الاختصاص إلى أحكام المادة رقم: 85 من المرسوم التنفيذي 76-63 السابق ذكره؟

نرى أن الأحكام الواجبة النفاذ هي أحكام المادة رقم: 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وذلك أخذا بمبدأ أن الخاص يقيد العام هذا من جهة، أما من جهة أخرى فيجب كذلك الأخذ بأحكام المادة رقم: 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اعتمادا كذلك على مبدأ الخاص يقيد العام مقارنة مع أحكام المادة رقم: 17 من نفس القانون والتي جاءت في نسق عام، أما وجه الاختلاف بين أحكام المادة رقم: 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتلك الأحكام التي تضمنتها المادة رقم: 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 فكلاهما واجب النفاذ اعتبارا أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو قانون إجرائي وهو قانون منظم لإجراءات التقاضي وبالتالي فهو أولى بالتطبيق، لذلك فزيادة على أنواع الدعاوى المذكورة بالمادة رقم: 85 والتي يستوجب إشهار عرائضها نضيف الدعاوى الرامية إلى التعديل والتي أضافتها المادة رقم: 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[1] قرار المحكمة العليا رقم: 659801، المؤرخ في: 14 جويلية 2011، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية، الجزء الأول، 2012، ص: 179.

ج-3- إشهار عريضة افتتاح الدعوى من خلال قانون المالية لسنة 2019: بمناسبة صدور القانون رقم: 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019[1]، عدل المشرع أحكام الأمر رقم:75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وذلك بإدراج المادة رقم: 16 مكرر، حيث نص المشرع من خلالها على ضرورة القيام بإشهار كل عرائض افتتاح الدعاوى والمتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري له أصل ملكية مشهر وذلك بقوله: " **تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل عريضة رفع دعوى متعلقة بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده، بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة...**"[2]، ما يمكن ملاحظته أن المشرع بعد استحداثه للمادة رقم: 16 مكرر من الأمر رقم: 75-74 السابق ذكره، قد نص على نفس الأحكام التي تضمنتها المادة رقم: 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد صدور قانون المالية لسنة 2019 نصبح مضطرين مرة أخرى إلى التساؤل أي النصوص القانونية نطبق؟ فهل نعتمد على النصوص المنظمة لأحكام الشهر العقاري ولاسيما المادة رقم: 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63؟، أم نعتمد على أحكام المادة رقم: 17 أو 19 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؟، أم نعتمد على أحكام المادة رقم: 16 مكرر والمستحدثة بموجب أحكام المادة رقم: 35 من قانون المالية لسنة 2019؟

نرى أن النص القانوني الواجب التطبيق من النصوص المتناقضة التي تعرضنا لها هو أحكام المادة رقم: 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك راجع إلى طبيعة العمل الإداري بالمحافظة العقارية، بالإضافة إلى دوافع المشرع من خلال الحث على عملية الإشهار العقاري لهذه العرائض، لذلك فعرائض الدعاوى المتعلقة بدعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها هي العرائض الواجب شهرها بالمحافظة العقارية بعد أن يتم قيدها بأمانة الضبط، ويجب أن يتم تأشير هامش البطاقات العقارية المحفوظة على مستوى المحافظة العقارية بوجود منازعة تخص العقار أو الحق

---

[1] القانون رقم: 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، **المتضمن قانون المالية لسنة 2019**، جريدة رسمية عدد: 79، الصادرة في: 30 ديسمبر 2018.

[2] المادة رقم: 16 مكرر من الأمر رقم: 75-74، **المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمادة رقم: 35 من القانون رقم: 18-18، المتضمن قانون المالية لسنة 2019**، السالف ذكره.

العيني العقاري، والتي تهدف إلى الطعن في التصرف الذي يتضمنه العقد المشهر سواء وجودا أو صحة أو نفاذا[1].

يجدر الذكر أنه تم من خلال قانون المالية لسنة 2019 استحداث أحكام جديدة تتعلق بالتصرف في العقار أو الحق العيني العقاري الذي تم إشهار بشأنه عريضة افتتاح دعوى قضائية قبل التصرف، فشهر عريضة افتتاح الدعوى لا يترتب عنها المنع من التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري المعني بالمنازعة، بل يجب على المتصرف صاحب العقار أو الحق العيني العقاري إبلاغ المتصرف إليه بوجود عريضة افتتاح دعوى مشهرة لدى المحافظة العقارية تخص العقار أو الحق العيني العقاري محل التصرف على أن يتم ذلك على يد محضر قضائي، كما يصبح الموثق محرر العقد مجبرا على إرفاق محضر التبليغ مع عقد التصرف حين إيداعه لدى المحافظة العقارية بقصد الإشهار تحت طائلة الرفض[2].

نرى أن المشرع وفق من خلال الأحكام التي استحدثها بالفقرتين الثانية والثالثة من المادة رقم: 16 مكرر من الأمر 75-74 المستحدثة بموجب المادة رقم: 35 من القانون رقم: 18-18 السابق ذكره، لاسيما فيما يخص إجبار المتصرف بإبلاغ المتصرف إليه بوجود منازعة بالعقار أو الحق العيني العقاري موضوع التصرف وعلى يد محضر قضائي، غير أن المشرع لم يوفق بالفقرة الأولى من نفس المادة عندما عمم إجبارية إخضاع جميع عرائض افتتاح الدعاوى إلى عملية الشهر العقاري مستعملا كلمة "**كل**"، رغم أن ذلك لا يتماشى مع الأحكام التي تضمنتها المادة رقم: 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إضافة إلى الأحكام التي تضمنتها المادة رقم: 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

[1] رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص: 217.

[2] المادة رقم: 16 مكرر من الأمر رقم: 75-74، **المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

المطلب الثاني: توزيع اختصاص المنازعات بين القضاء العادي والقضاء الإداري

تطرح منازعات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة إشكالية في تحديد جهة القضاء المختص بنظر الدعاوى المثارة، وذلك راجع للطبيعة المزدوجة لحق الامتياز الممنوح، فالمستثمر صاحب الامتياز مستفيد من حق عيني عقاري يمنحه جملة من الامتيازات، والدولة احتفظت بامتلاك حق الرقبة لذلك فهي الأخرى لها مصلحة مباشرة ويمكنها مباشرة بعض أنواع الدعاوى سواء طالبة أو مطلوبة، مما جعل منازعات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تتوزع بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، لذلك سنتطرق بالفرع الأول من هذا المطلب إلى اختصاص القضاء العادي ثم ننتقل بالفرع الثاني منه إلى اختصاص القضاء الإداري.

الفرع الأول: اختصاص القضاء العادي

يختص القضاء العادي بنظر الدعاوى التي يرفعها المستثمرون أصحاب الامتياز داخل المستثمرة الفلاحية الواحدة ضد بعضهم البعض، وهذا ما سنتناوله بالعنصر الأول من هذا الفرع، وكذلك الدعاوى التي ترفعها المستثمرة الفلاحية بصفتها شركة مدنية تجاه الغير سواء كان الغير من أشخاص القانون الخاص أو أشخاص القانون العام وهذا ما سنتناوله بالعنصر الثاني منه.

أولا- المنازعات الداخلية بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم: نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ينظرها القسم العقاري[1]، ومن أهم الدعاوى التي تنشأ فيما بين المستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين لنفس المستثمرة الفلاحية الجماعية الدعاوى الرامية إلى المطالبة بنصيب من الأرباح، الدعاوى الناشئة عن الاستغلال الشخصي والمباشر ودعاوى القسمة.

1- دعاوى تقسيم الأرباح: اشترط المشرع الجزائري بالقانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أن يتم استغلال

[1] المادة رقم: 513 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

الأراضي الفلاحية الممنوحة وكذا الأملاك السطحية من طرف المستثمر صاحب الامتياز بصفة شخصية ومباشرة[1]، ليحصل مقابل ذلك على نصيبه من الأرباح، كما نص على أنه إذا كانت المستثمرة الفلاحية جماعية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فانه يتعين عليهم إبرام اتفاقية فيما بينهم تحدد علاقات العمل، ولاسيما منها كيفية تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية أو كما يطلق عليه في ظل القانون رقم: 87- 19 الملغى رئيس المجموعة(chef de groupe)، ليعبر عن إرادتها، بالإضافة إلى تحديد طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية، واتفاقهم على كيفية توزيع الأرباح واستعمال المداخيل.

إذا كان للمستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين إلى مستثمرة فلاحية جماعية إبرام هذه الاتفاقيات فانه لا يجوز لهم حرمان أي عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية من نصيبه من الأرباح، ولو أسسوا ذلك على عدم مشاركته في العمل، على اعتبار أن ذلك يعد من صميم عمل القاضي.

فمتى وقع نزاع حول كيفية توزيع الأرباح أو حرمان عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية من الأرباح، فإنه يجوز للمستثمر صاحب الامتياز المضرور اللجوء إلى القضاء برفع دعوى قضائية أمام القضاء العادي، يطالب فيها بنصيبه من الأرباح[2]، إلا أنه عليه أن يثبت أنه قام بالمشاركة في أعمال المستثمرة، وهذا ما جاء في أحد أحكام المحكمة العليا بقولها: " **من المقرر قانونا أن الأراضي الفلاحية التابعة للمستثمرات الفلاحية الجماعية تستغل جماعيا وعلى الشيوع حسب حصص متساوية بين أعضاء الجماعة.**

وعليه فإن القضاء للمطعون ضده بحقه في الأرباح المحققة دون التأكد من المشاركة المباشرة وشخصيا في الأشغال ضمن الإطار الجماعي هو قرار مشوب بالقصور في الأسباب"[3]، كما ذهبت المحكمة العليا في قرار أخر إلى القول: "**لا حق في "التعويضات**"

---

[1] المادة رقم: 22 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] سامية نويري، **منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري**، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، العدد: 11 مجلد: 01، 2018، ص: 185.

[3] قرار المحكمة العليا رقم: 191795، المؤرخ في: 22 ديسمبر 1999، مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2001، ص: 235.

الناجمة عن نشاط المستثمرة الفلاحية الجماعية إلا لمن شارك في الأشغال المباشرة وشخصيا وفي الإطار الجماعي"[1].

فلكل مستفيد من حق إمتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار مستثمرة فلاحية جماعية الحق في نصيب من الأرباح، غير أن ذلك مشروط بمشاركته الشخصية والمباشرة في نشاط المستثمرة ومتى وقع نزاع حول تقسيم الأرباح فإن النزاع يرفع أمام القضاء العادي للبت فيه.

2- الدعاوى الناشئة عن الاستغلال الشخصي والمباشر: يقصد بالمشاركة الشخصية والمباشرة في أعمال المستثمرة الفلاحية، ذلك المجهود الذي يقدمه المستثمر صاحب الامتياز وتنتفع به المستثمرة الفلاحية، إذ يجب عليه تسخير قوة عمله في خدمة المستثمرة[2]، ويثير الاستغلال الشخصي والمباشر عدة إشكالات داخل المستثمرة الفلاحية الجماعية، فرغم اشتراط المشرع لذلك إلا أن المستثمرين الحائزين على حق الامتياز في الشيوع كثيرا ما يلجؤون إلى تقاسم الأشغال فيما بينهم، بل أحيان أخرى يلجؤون إلى توزيع الاستغلال وذلك تفاديا لبعض النزاعات التي قد تحدث بين الأعضاء.

ذهبت المحكمة العليا في أحد قراراتها إلى القول بالمبدأ: " **لا يعد تقسيم العمل بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية مساسا بالطابع الجماعي القانوني لاستغلال ثروات المستثمرة.**

لكن حيث تفيد حيثيات القرار المنتقد، أنه بالرجوع إلى الاتفاقية المحكوم بإبطالها بموجبه، فإنها متضمنة تقسيم أرض المستثمرة بين ثلاث أفواج من أعضائها، لاستغلال كل فوج جزء من الأرض بمفرده.

حيث يجدر التذكير في هذا الصدد، بان الطابع الجماعي القانوني لاستغلال ثروات المستثمرة يبقى محفوظا، بمفهوم المواد من 15 إلى 21 من القانون المذكور، ما دام أنه مجرد تقسيم للمهام بين الأعضاء، مع إبقاء الأرباح وعبئ للاستثمار في الشيوع بالتساوي

[1] قرار المحكمة العليا رقم: 410746، المؤرخ في: 10 أكتوبر 2007، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2008، ص: 201.

[2] بن رقية بن يوسف، **الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية**، مرجع سابق، ص 65.

بين الجميع، وهو الشرط غير المتوفر في دعوى الحال بالرجوع إلى كتابات الطرفين أمام قضاة الموضوع، والتي مفادها أن كل فوج استثمر من ماله الخاص وعلى حدة واستفاد بالأرباح الحاصلة على حدة، وهو ما يعني تقسيما كاملا لوعاء المستثمرة وخروجا عن طابعها الجماعي، وهي الحالة التي يمنعها صراحة وقطعا القانون المذكور، والذي يقيد أطراف الدعوى بصفتهم أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المعنية ومستفيدين بموجبه"[1]، وذلك نتيجة لاختلاف الجهد الجسدي المبذول رغم أن تشكيل المستثمرات الفلاحية الجماعية كان يخضع إلى الطريقة الودية.

نستشف من هذا القرار أنه يمكن لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية توزيع الاستغلال بالمستثمرة الفلاحية وذلك من أجل استغلال أمثل للأراضي الفلاحية، حيث يعمد الأعضاء إلى اختيار بعضهم وغالبا ما يتم ذلك على أساس القرابة أو معرفتهم لبعضهم البعض[2].

إن عجز جل المستثمرين أصحاب الامتياز وتقدمهم في السن جعلهم يضطرون إلى تكليف أشخاص آخرين غرباء عن المستثمرة الفلاحية ينوبون عنهم في أعمال المستثمرة، هؤلاء المستخلفين غالبا ما لا يتم تقبلهم من بقية الأعضاء، وهذا ما يثير الكثير من النزاعات التي تصل إلى حد النزاعات القضائية رغم أنه عمليا قلما نجد المستثمرين أصحاب الامتياز يمارسون أعمالهم بصفة شخصية، إذ غالبا ما يلجؤون إلى تأجيرها إلى تجار ليس لهم أية علاقة بالفلاحة ولاسيما حقول الأشجار، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في أحد قرارتها: " إن **القضاء بمنح التعويض للمطعون ضده لمجرد عضويته ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية دون التأكد من مباشرته شخصيا للاستغلال ضمن إطار جماعي وحسب الحصص المتساوية بين كل الأعضاء هو قضاء مشوب بالقصور في التسبيب**"[3]، حيث ربط القرار المذكور المطالبة بالأرباح بالمشاركة الشخصية والمباشرة في الاستغلال.

---

[1] قرار المحكمة العليا رقم: 546751، المؤرخ في: 15 أكتوبر 2009، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الغرفة العقارية، الجزء الثالث، 2010، ص 404.

[2] سمية لنقار بركاهم، مرجع سابق، ص 63.

[3] قرار المحكمة العليا رقم: 191795، المؤرخ في: 22 ديسمبر 1999، المجلة القضائية، الغرفة العقارية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2001، ص: 235.

كما أنه قد يثور نزاع بسبب رفض المستثمرين للمستخلف الجديد في حالة وفاة أحد المستثمرين الحائزين على حق امتياز معهم في الشيوع وبصفة جماعية[1]، رغم أن المشرع منح الورثة هذا الحق، على أن يعينوا من ينوبهم خلال سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم[2]، زيادة على ذلك فانه قد يثور نزاع بين الورثة أنفسهم، فكلا الطرفين أشخاص طبيعية وذلك سواء كانت المنازعة بين الورثة وبقية الأعضاء أو بين ورثة المستثمر صاحب الامتياز المتوفى فيما بينهم وبالتالي ترفع المنازعات المثارة فيما بينهم أمام القاضي العقاري[3]، فأحد أسباب تأخر إعداد عقود تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز هو عدم تمكن الورثة من توكيل أحدهم لينوب عنهم ويمثلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إمضاء دفتر الشروط، فجميع هذه الدعاوى ينظرها القضاء العادي.

كما منح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الاختصاص للقاضي العقاري في الدعاوى المرفوعة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم[4]، نتيجة خرق الالتزامات المفروضة عليهم سواء كانت التزامات قانونية أو اتفاقية.

3- دعوى القسمة: يلجأ عادة المستثمرون أصحاب الامتياز المنتمون إلى مستثمرات فلاحية جماعية إلى توزيع الاستغلال فيما بينهم، وذلك يدخل في إطار التسيير أو الإدارة الحسنة للمستثمرة الفلاحية، ويخضع ذلك لاتفاق ودي بين جميع الأعضاء، إلا أن ذلك لا يؤدي في أي حال من الأحوال إلى تقسيم المستثمرة الفلاحية الجماعية، وهو نفس ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم: 546751 المؤرخ في: 15 أكتوبر 2009 السالف ذكره، وذلك في ظل سريان أحكام القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم- الملغى-.

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فنجد المشرع إستثناء وقصد توفير المناخ المناسب

---

[1] سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص 65.

[2] المادة رقم: 25 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[3] سامية نويري، مرجع سابق، ص: 185.

[4] المادة رقم: 514 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

للمستثمرين من أجل إستغلال الأرض الفلاحية الممنوحة لهم وإنمائها، منح الإمكانية للمستثمر صاحب الامتياز المنتمي لمستثمرة فلاحية جماعية أن يختار تشكيل مستثمرة فلاحية فردية، أي الخروج من حالة الشيوع[1]، إلا أن ذلك لا يتم إلا بعد أن يقدم المستثمرون أصحاب الامتياز طلبا إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغية حصولهم على ترخيص بقسمة المستثمرة الفلاحية الجماعية مع مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

كما يمكن أن يطلب أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الخروج من المستثمرة الفلاحية الجماعية من أجل تشكيل مستثمرة فلاحية فردية بدلا من القسمة بين جميع الأعضاء(فرز نصيبه)، على أن يتم ذلك باتفاق رضائي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، ويعتبر ذلك محاولة للتخفيف من النزاعات المطروحة عمليا بين الأعضاء داخل نفس المستثمرة الفلاحية، والتقسيمات الفعلية لحق الامتياز الممنوح، ومحاولة من المشرع لدفع المستثمرين لإستغلال الأرض الممنوحة لهم استغلالا أمثل.

غير انه يمكن أن لا يحصل إجماع بين جميع الأعضاء حول كيفية تجسيد عملية القسمة، ومعه يصبح اللجوء إلى العدالة أمرا لا مناص منه[2]، فيلجأ المستثمرون أصحاب الامتياز إلى القضاء من أجل الخروج من الشيوع قضائيا، أين ينظر الدعوى في هذه الحالة القضاء العادي(القاضي العقاري).

ثانيا- المنازعات الخارجية: المنازعات الخارجية بين المستثمرة الفلاحية والغير والتي تكون نتيجة إما لتعدي الغير على حيازتها، أو نتيجة لديونها ولاسيما مع المؤسسات المالية التي قد تصل إلى الحجز على موجودات المستثمرة الفلاحية، وأخيرا نتيجة لعدم تنفيذ الالتزامات المفروضة عليها ولاسيما إخلالها بإلتزماتها التعاقدية الناتجة عن العقود التي تبرمها بصفتها شركة مدنية والتي ينشأ عنها إلتزامات متبادلة يؤدي الاخلال بها اللجوء إلى القضاء

[1] المادة رقم: 11 فقرة: 03 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، المتضمن **إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

العادي[1]، وكل هذه النزاعات يختص بنظرها القضاء العقاري طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي جاء فيه: " **ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها**"[2]، ولتوضيح ذلك سنتطرق إلى دعاوى حماية حق الامتياز، ثم دعاوى متعلقة بالحجز على حق الامتياز، وأخيرا الدعاوى الناتجة عن التزامات المستثمرة الفلاحية.

1- دعاوى حماية حق الامتياز: تهدف كل دعاوى حماية حق الامتياز المرفوعة أمام القضاء إلى حماية حق المستثمر صاحب الامتياز، وذلك باعتباره حائزا لأرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب سند رسمي مشهر، أو باعتباره صاحب حق امتياز بموجب عقد إداري مشهر، وهو نفس ما ذهبت إليه المحكمة العليا في أحد قراراتها والذي أكدت من خلاله على هذا المبدأ: " **إن العقد الإداري الذي يمنح للمستثمرة الفلاحية ... وهو كذلك حق عيني على العقار متفرع عن الملكية العقارية يمنح للمستفيد الصفة في ممارسة كل الدعاوى القضائية لحماية حقه في ذلك**"[3]، فعقد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يمنح الصفة للمستثمر صاحب الامتياز لحماية حقه قضائيا والذي يكون أمام القاضي العقاري، من خلال دعاوى حماية حق الامتياز، لذلك سوف نتطرق إلى دعاوى الحيازة ثم إلى دعوى منع التعدي على حق الامتياز.

أ-دعاوى الحيازة: تحمي دعاوى الحيازة صاحب حق الامتياز مثلما تحمي حائز الملكية الخاصة تماما، فلا يطلب من المستثمر صاحب الامتياز عند مباشرته لدعاوى الحيازة أن يثبت أنه صاحب هذا الحق، بل أن يثبت حيازته حسب الشروط المنصوص عنها بالقانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية[4]، وعلى الخصوص أن تكون الحيازة هادئة، علنية ومستمرة لمدة سنة على الأقل.

---

[1] أعمر عريشي، **المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية**، مجلة مجلس الدولة، عدد: 07، 2005، ص: 40

[2] المادة رقم: 513 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[3] قرار المحكمة العليا رقم: 261995، المؤرخ في: 19 مارس2003، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2003، ص 338.

[4] المادة رقم: 524 من القانون رقم: 08-09، السالف ذكره.

ترفع دعوى الحيازة من قبل ممثل المستثمرة الفلاحية باعتبارها شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية، كما يمكن أن ترفع كذلك من طرف أي مستثمر صاحب الامتياز عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية باعتباره مستفيد من حق امتياز على الشيوع مع بقية الأعضاء، فبالرجوع إلى القانون المدني نجده سمح لصاحب الحق على الشيوع أن يحمي ماله الشائع ولو كان ذلك بغير موافقة الشركاء وذلك بقوله: " **لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء**"[1]، مع ضرورة توفر الشروط المنصوص عنها بقانون الإجراءات المدنية والإدارية ولاسيما إثبات صفة رافع الدعوى[2]، والذي يكون بإرفاق نسخة من عقد منح حق الامتياز المشهر بالمحافظة العقارية بعريضة افتتاح الدعوى.

أ-**1**- **دعوى استرداد الحيازة:** ترفع دعوى استرداد الحيازة من قبل المستثمرة الفلاحية أو من احد المستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين إلى مستثمرة فلاحية جماعية، وذلك بقصد استرداد الحيازة التي انتزعت منه، مع ضرورة إثبات أنه وقت انتزاعها منه كان حائزا للأرض أو الأملاك السطحية الممنوحة له حيازة مادية، حيث أقرت المحكمة العليا بأحد قراراتها المبدأ التالي: " **لا يمكن الاستجابة لدعوى استرداد الحيازة قبل التأكد من الحيازة القانونية لرافع الدعوى**"[3]، ولقد أقر المشرع الجزائري لهذه الدعوى أحكاما خاصة، حيث لا يطلب من المدعي إثبات حيازته لحقه لمدة سنة كاملة قبل انتزاع الحيازة منه، إلا أنه إشترط أن ترفع خلال سنة من التعرض وإلا سقط حقه وهذا ما أقرته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها المؤرخ في: 21 أفريل 2004 والذي نص على: " **قضاة الموضوع ملزمون في دعاوى الحيازة، ومنها دعوى استردادها، بالتحقق من توفر شرط رفعها، خلال سنة من وقوع التعرض، حتى ولو لم يدفع الخصوم به** "[4].

---

[1] المادة رقم: 718 من الأمر رقم: 75- 58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 13 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[3] قرار المحكمة العليا رقم: 205945، المؤرخ في: 31 جانفي 2001، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004، ص 294.

[4] - قرار المحكمة العليا رقم: 261176، المؤرخ في: 21 أفريل 2004، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2007، ص 294.

- نبيل صقر، **الحيازة في قرارات المحكمة العليا**، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص: 209.

متى توافرت شروط رفع الدعوى المنصوص عنها بالمادة رقم: 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع إثبات المدعي حيازته للحق المنتزع قبل التعدي، إضافة إلى رفع الدعوى خلال سنة من وقوع التعرض، حكم القاضي العقاري برد الحيازة إلى المستثمر صاحب الامتياز رافع الدعوى أو إلى المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية إذا باشرت الدعوى باسمها، وينظر دعوى استرداد الحيازة القاضي العقاري.

أ-2- دعوى منع التعرض: ترفع دعوى منع التعرض من المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي متى تعرضت الحيازة للاعتداء أو التهديد دون أن يتم انتزاعها، حيث يثبت في هذه الدعوى انه وقت وقوع التعرض كان المدعي سواء المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية حائزا للعقار حيازة خالية من العيوب، وأن يكون المستثمر صاحب الامتياز قد سبق له أن حاز حقه العيني سنة على الأقل قبل حدوث التعرض، على أن يبادر إلى رفع دعواه خلال سنة من بداية التعرض[1]، تجدر الإشارة انه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز رفع دعوى منع التعرض أمام القاضي العقاري ضد الغير دون حاجة إلى تدخل كل المستثمرين أصحاب الامتياز بالمستثمرة الفلاحية معه في الدعوى.

فللمستثمر صاحب الامتياز الحق في حماية حيازته عند كل تعرض جديد، فلقد استقر القضاء على اعتبار دعوى منع التعرض دعوى موضوعية، وهذا ما نص عليه أحد القرارات الصادرة عن المحكمة العليا والذي نص على المبدأ: " **من الثابت أن دعوى منع التعرض هي دعوى موضوعية بحكم طبيعتها لا تدخل أصلا في اختصاص القضاء الاستعجالي لأن الفصل فيها يستوجب البحث عن صفة واضع اليد وعناصر الحيازة وشروطها ومدة وضع اليد وهذه جميعها مسائل تحقيق موضوعية لا يتسع لها نطاق الاستعجال**"[2]، يتضح لنا من هذا القرار أن دعوى منع التعرض هي إحدى الدعاوى الموضوعية، وهي إحدى الدعاوى الثلاثة المقررة قانونا لحماية الحيازة العقارية، لأن الفصل فيها يستوجب البحث عن صفة واضع اليد، وعناصر الحيازة وشروطها ومدة وضع اليد،

[1] المادة رقم: 820 من الأمر رقم: 75- 58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

[2] قرار المحكمة العليا رقم: 226217، المؤرخ في: 06 جانفي 2000، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2001، ص 254.

وهذه جميعها مسائل تحقيق موضوعية، لذلك يقتصر دور القاضي العقاري في دعوى منع التعرض على وقف التعرض في حالة ثبوت الحيازة القانونية.

أ-3-دعوى وقف الأعمال الجديدة: يرفع المستثمر صاحب الامتياز أو الممثل القانوني للمستثمرة الفلاحية دعوى وقف الأعمال الجديدة متى شرع الغير في إقامة أعمال جديدة على المستثمرة، كقيام شخص أجنبي عن المستثمرة الفلاحية في إقامة مباني ومنشآت أو بغرس أو تشجير جزء أو كل الأرض المشكلة للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، أو القيام بتسيير أو استغلال المباني المشكلة للأملاك السطحية للمستثمرة كالإسطبلات والحضائر...، ومهما كانت هذه الأعمال أو تنوعت فإنه بمجرد أن تتم إقامتها دون رضا وموافقة الممثل القانوني للمستثمرة الفلاحية ودون أي اتفاق رسمي فأكيد أن هذه الأعمال سوف تضر بالأرض الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة للمستثمرين على سبيل الامتياز، وتعيق الاستعمال الحسن والأمثل للأراضي الفلاحية ولا تؤدي إلى تحقيق الغاية من منحها.

كما تعتبر تعديا على حق الامتياز الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز على مجمل أراضي المستثمرة الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها والمكرسة بعقد إداري مشهر، فهي دعوى تحمي الحيازة من اعتداء وشيك، لذلك تختلف دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض.

لقبول دعوى وقف الأشغال الجديدة يجب أن ترفع من قبل المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية باعتبارها شركة مدنية لها أهلية التقاضي وذلك سواء كانت جماعية أو فردية، مع ضرورة إثبات أن الحيازة خالية من العيوب، وترفع ضد الشخص الذي بدأ أعمالا جديدة ولم تصل بعد لأن تكون تعرضا وقع فعلا على حيازة المدعي، وهو ما ذهب إليه المشرع بقوله: " **يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له لمدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته، أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال، بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر...**"[1]، ويكون ذلك بإصدار القاضي الاستعجالي أمرا

[1] المادة رقم: 821 من الأمر رقم: 75-58، **المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، السالف الذكر.

بوقف هذه الأعمال الجديدة سواء كانت غرسا أو بناء أو أشغالا إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع.

يشترط لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة أن ترفع قبل الانتهاء من هذه الأعمال، ويفصل القاضي الاستعجالي في دعوى وقف الأعمال الجديدة إما بوقف هذه الأعمال إلى غاية الفصل في الموضوع، وإما برفض الطلب لعدم تأسيسه، وفي هذه الحالة فإن المدعى عليه يواصل الأعمال الجديدة التي بدأها إلى غاية الفصل في الموضوع، أما إذا فصل القاضي في الدعوى لصالح المدعي نهائيا جاز أن يحكم على المدعى عليه بإزالة تلك الأعمال كلها أو بعضها مع التعويض، ولا يفصل القاضي الاستعجالي في دعوى وقف الأعمال الجديدة في الموضوع لأن ذلك من اختصاص قاضي الموضوع، حيث جاء في قرار المحكمة العليا رقم: 33252 المؤرخ في: 06 مارس 1985، ما يلي: " **متى كان من المقرر قانونا أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق، و لما كان المجلس الذي أمر عن طريق الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها، تعرض للفصل في الملكية بين الطرفين، فانه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع و خرق القانون**"[1]، لذلك فمنازعات البناءات الجديدة ينظرها هي الأخرى القضاء العادي.

ب- دعوى منع التعدي على حق الامتياز: ترفع المستثمرة الفلاحية دعاوى قضائية ضد الغير، إذا استحوذ هذا الأخير دون وجه حق على الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والممنوحة لها على سبيل منح حق الامتياز للمستثمرة[2]، أمام القاضي العقاري مع إدخال وزير المالية بصفته ممثلا للدولة في الخصام ويكون ذلك بذكر مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية بصفته مؤهلا للتقاضي بدلا عنه[3]، ويكون طلبها هو إلزام الغير وكل شاغل بإذنه إخلاء أرض المستثمرة الفلاحية، وموضوع الطلب القضائي يتمحور حول التعدي على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية ولا يتمحور حول التشكيك في ملكية الوعاء

---

[1] عمر حمدي باشا، **القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع**، مرجع سابق، ص 214.

[2] حكيمة كحيل، **تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10**، مرجع سابق، ص 189.

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

العقاري، لأن دعوى التشكيك في الملكية من اختصاص القضاء الإداري، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في أحد قراراتها في القضية المرفوعة من (م–ع) ضد (ب–ع) ونصت على المبدأ: " **القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة لحق الرقبة**"[1]، فجميع المنازعات التي ترمي إلى التشكيك في الملكية يعقد الاختصاص فيها للقضاء الإداري[2].

كما تعتبر دعوى منع التعدي على حق الامتياز بأنها دعوى تتعلق بالحماية القضائية لحق الامتياز الممارس على هذا الوعاء من التعدي، أين يعود الاختصاص بالبت في مثل هذه الدعاوى إلى القاضي العقاري، كون المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية وأهلية التقاضي[3]، فالمستثمر صاحب الامتياز مالك لحق الامتياز باعتباره حقا عينيا عقاريا يجب حمايته، كما أنه على الرغم من أن التعدي على أرض المستثمرة الفلاحية محل عقد الامتياز يمكن إثباته بكافة الطرق، إلا أنه لإثبات ذلك يجب اللجوء إلى أهل الاختصاص لتحديد الموقع بدقة وأخذ القياسات اللازمة وتحديد وجود التعدي من عدمه والمساحة المعتدى عليها مع إمكانية لتقييم حجم الضرر، وذلك لا يكون إلا عن طريق الاستعانة بخبير عقاري، فيمكن للمستثمر صاحب الامتياز عوض اللجوء إلى محضر قضائي من أجل رفع معاينة ميدانية للأمكنة اللجوء بدلا من ذلك إلى خبير عقاري معتمد، لتحديد فيما إذا كان هناك اعتداء من عدمه وأخذ القياسات اللازمة إذا كان هناك تعدي.

كما يمكن للقاضي العقاري الناظر في الدعوى الأمر بتعيين خبير قضائي من أجل تحديد فيما إذا كان هناك اعتداء من عدمه مع تقييم حجم الاعتداء في حالة وجوده، وكل ذلك يختص به القضاء العقاري وذلك طبقا لأحكام المادة رقم: 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

---

[1] قرار المحكمة العليا رقم: 260154، المؤرخ في: 24 مارس 2004، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2004، ص 237.

[2] عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص: 221.

[3] المادة رقم: 20 من القانون رقم: 10–03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

2- دعاوى متعلقة بالحجز على حق الامتياز: أعطى المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الامتياز الحق في رهن حق الامتياز باعتباره حقا عينيا عقاريا، وذلك بغية إنعاش الأرض الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له وتمويل نشاطه، فمادام هذا الحق قابل للرهن فإن ذلك يستتبع بالضرورة بأنه قابل للحجز عليه وهو ما ذهب إليه المشرع بقوله: " **يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والحجز، طبقا لأحكام هذا القانون**"[1]، وبوصفه حق عيني عقاري فإنه يخضع لإجراءات الحجز المطبقة على العقارات، فهل يفترض أن تشترط شروطا خاصة في المزايدين أثناء التنفيذ؟، أم أنه برسو المزاد على شخص ما يستطيع هذا الأخير أن يصبح صاحب حق امتياز ويتحمل الالتزامات ويكتسب الحقوق مثل باقي المستثمرين الفلاحيين؟.

يرى البعض أنه في حالة التنفيذ على مستثمرة فلاحية جماعية وذلك ببيع حق الامتياز الممنوح لأعضائها عن طريق المزاد العلني، فإنه يجب على المحضر القضائي أن يشير بدفتر الشروط على أنه يجب أن يتوفر في المترشحين للمزايدة الجنسية الجزائرية، أن لا يكون للمزايد مواقف معادية للثورة التحريرية وأن لا يكون قد استفاد من حق امتياز أخر بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على المستوى الوطني، إلا استثناءا إذا كان يهدف إلى عملية تجميع للمستثمرات الفلاحية وفي حدود المساحة المرجعية المحددة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، كما يشترط أن يتقدم للمزاد مجموعة أفراد بعدد أعضاء المستثمرة الفلاحية المراد التنفيذ عليها وذلك حتى لا تتحول المستثمرة الفلاحية الجماعية إلى مستثمرة فلاحية فردية[2].

غير أنه بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نجده كذلك ينص على بيع الحقوق المكتسبة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة

[1] المادة رقم: 13 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص: 110.

بالمزايدة[1]، دون أن يشترط شروطا خاصة في المزايدين، فلم يشترط صفة المنتج أو العامل بالقطاع الفلاحي أو من له تكوين في هذا القطاع، أو عدم امتلاكه لحقوق امتياز في مستثمرات فلاحية أخرى، كما أننا نرى أنه من الصعوبة بمكان تطبيق بقية الشروط عمليا، فلا يمكن أن نفرض على مجموعة من المزايدين التشكل في مجموعة مساوية لعدد أفراد المستثمرة الفلاحية الجماعية، حتى يحلون محلهم وبنفس النسب هذا من جهة، ومن جهة ثانية كيف نتصور أن تقام المزايدة وفقا لهذا الطرح؟ أما من جهة ثالثة فنقول أنه إذا سلمنا بهذا الطرح فإنه يكفي أن يتشكل المزايدون في شكل مجموعات ثلاثية على اعتبار أن المادة رقم: 11 من القانون رقم: 87-19 الملغى نصت على أنه يمكن تشكيل مستثمرة فلاحية جماعية من ثلاث مستفيدين، وبالتالي لا حاجة لتشكيل فرق من المزايدين المحتملين بعدد أعضاء المستثمرة الجماعية.

كما نرى من جهة أخرى أنه فعلا نص المشرع بأحكام القانون رقم: 87-19 السابق ذكره (الملغى) على أن الأصل في تكوين مستثمرة فلاحية من أجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هو أن تكون في شكل جماعي[2]، غير أن المشرع بموجب المادة رقم: 11 من القانون رقم: 10-03 الذي ألغى القانون رقم: 87-19 السابق ذكره منح الإمكانية للمستثمرين أصحاب الامتياز بمستثمرة فلاحية جماعية تكوين مستثمرات فلاحية فردية بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبعد الأخذ بعين الاعتبار النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية وكذا المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-490 السابق ذكره.

كما نرى أنه بعد صدور القانون رقم: 10-03 المذكور أعلاه، أصبح لا يمكننا التحدث عن التنفيذ على أملاك المستثمرة الفلاحية، على اعتبار أن حق الامتياز أصبح يمنح بصفة فردية باسم كل مستثمر على حدة، غير أنه يتم منحه في الشيوع وبالتساوي بين جميع الأعضاء المكونين للمستثمرة الفلاحية بمفهوم القانون رقم: 87- 19 وذلك تطبيقا

[1] المادة رقم: 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، **المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 09 من القانون رقم: 87-19، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، السالف ذكره.

للمادة رقم: 04 من القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لذلك فحتى الحجز التنفيذي يكون بصفة فردية وعلى المستثمر المدين دون غيره من المستثمرين بنفس المستثمرة الجماعية، فيتم البيع الجبري عن طريق المزاد العلني لحق الامتياز المحجوز فقط.

كما يمكن أن يعتقد البعض أنه يصعب الحجز على الحقوق العينية الواردة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، لأنه كأصل عام لا يجوز حجز العقارات والحقوق العينية العقارية إلا في حالة عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها[1]، غير أن دائني المستثمر صاحب الامتياز يستطيعون التنفيذ على حصته شرط أن يتم الحجز أولا على حصته من الأرباح والأملاك السطحية المتواجدة بالمستثمرة ثم أخيرا على حق الامتياز نفسه، بالإضافة إلى أن إجراءات الحجز نظمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية وما على المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ إلا إتباعها ويتبع نفس الإجراءات المتبعة في بيع العقارات بالمزاد العلني.

يتم الحجز على حق الامتياز بموجب أمر على ذيل عريضة يصدره رئيس المحكمة التي يتواجد في دائرة اختصاصها الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب[2]، ويتم ذلك بعد أن يقدم الدائن أو ممثله القانوني طلب الحجز على حق الامتياز إلى رئيس محكمة تواجد المستثمرة الفلاحية، أين يجب أن يتضمن الطلب البيانات الواردة بالمادة رقم: 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3]، يسلم الدائن أو ممثله أمر الحجز إلى المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، يقوم هذا الأخير بإنذار المستثمر صاحب الامتياز بأنه إذا لم يدفع قيمة الدين التي عليه للدائن الحاجز خلال شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي فإن حق الامتياز سوف يباع جبرا.

---

[1] نسيم يخلف، **الوافي في طرق التنفيذ**، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص: 137.

[2] المادة رقم: 724 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[3] عمر حمدي باشا، **طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، دار هومة، الجزائر، ص: 283.

يودع المحضر القضائي أمر الحجز فور التبليغ أو في اليوم الموالي بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا لقيده[1]، حيث يقع التزام على المحافظ العقاري بقيد أمر الحجز يوم إيداعه مع ضرورة كتابة تاريخ وساعة الإيداع وذلك لغل يد المدين عن التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري[2]، ولو أنه في حالة حق الامتياز يصعب ذلك على أساس أنه يخضع لرخصة مسبقة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما تعد شهادة عقارية يتم ذكر مراجع الحجز عليها ويتم تسليمها إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ الحجز، ليقوم بعد ذلك بإتباع شكليات الحجز المنصوص عنها بالمادة رقم: 721 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يستهل المحضر القضائي عملية بيع الحق العيني العقاري من خلال عدة مراحل تنطلق بإعداد العقار للبيع وتنتهي بجلسة البيع بالمزاد العلني أين تنعقد الجلسة بطريقة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو قاضي يعينه رئيس المحكمة لهذا الغرض وعادة ما يكون رئيس القسم العقاري وبحضور المحضر القضائي القائم بالعملية وأمين الضبط والدائن والمدين والذي هو في هذه الحالة المستثمر صاحب الامتياز بالإضافة إلى المزايدين[3]، أين يرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض وكان أخر المزايدين بعد النداء عليه ثلاث مرات متتالية يفصل بين كل منها دقيقة واحدة، شريطة أن يكون عرضه أكبر من الثمن الأساسي المحدد من قبل خبير عقاري بناء على أمر من رئيس المحكمة[4].

بعد أن يوقع القاضي على محضر عملية البيع بالمزاد رفقة المحضر القضائي المنظم لعملية البيع وبعد أن يدفع الراسي عليه المزاد ثمن المبيع إضافة غلى مصاريف البيع، يصدر بعدها القاضي حكما يسمى حكم رسو المزاد[5]، وهو حكم غير قابل لأي طعن،

---

[1] المادة رقم: 725 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[2] نسيم يخلف، مرجع سابق، ص: 137.

[3] – المادة رقم: 753 من القانون رقم: 08-09، السالف ذكره.

– عمر حمدي باشا، **طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، المرجع نفسه، ص: 309.

– نسيم يخلف، المرجع نفسه، ص: 152.

[4] المادة رقم: 739 من القانون رقم: 08-09، السالف ذكره.

[5] حسين طاهري، مرجع سابق، ص: 335.

لذلك يتولى المحضر القضائي تبليغ حكم رسوا المزاد إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية مباشرة قصد تنفيذه، كما لا يتم تبليغه إلى الأطراف بل يتم تنفيذه جبرا باعتباره سندا تنفيذيا[1].

يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية بإعداد دفتر شروط باسم المزايد الذي رسا عليه المزاد، ثم يقوم بتحويل دفتر الشروط الممضى منه والمستثمر الراسي عليه المزاد وكذا حكم رسو المزاد، بالإضافة إلى الملف الإداري المشكل أساسا من شهادة الميلاد، شهادة شخصية للحالة العائلية، نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية وقائمة بالأملاك السطحية إن وجدت إلى مديرية أملاك الدولة، من أجل إعداد عقد الامتياز باسم المستثمر صاحب الامتياز الجديد والقيام ببقية الإجراءات الشكلية من تسجيل وإشهار، ليصبح المزايد الراسي عليه المزاد مستثمر صاحب امتياز له حقوق ويتحمل التزامات مثله مثل أي مستثمر أخر صاحب امتياز.

غير أن هناك من يرى بأن حكم رسو المزاد يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي كأي حجز عقاري عادي، ثم يشهر مرة أخرى من قبل مديرية أملاك الدولة بعد أن يقدم المحضر القضائي حكم رسو المزاد إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2]، غير أننا نرى أن في ذلك إخلال بقاعدة الأثر النسبي فلا يمكن أن يتم شهر نفس التصرف أو الحكم مرتين، مرة على يد المحضر القضائي ومرة أخرى على يد مديرية أملاك الدولة.

3- دعاوى ناتجة عن التزامات المستثمرة الفلاحية: إعتبر المشرع الجزائري المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية تتمتع بالأهلية القانونية للتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني[3]، حيث جاء في أحد أحكام المحكمة العليا: " **إن العقد الإداري المشهر الذي يمنح للمستثمرة الفلاحية الفردية هو عقد رسمي يثبت حق الانتفاع الدائم على الأرض وهو**

---

[1] عمر حمدي باشا، **طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، مرجع سابق، ص: 316.

[2] حكيمة كحيل، **تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10**، مرجع سابق، ص: 194.

[3] المادة رقم: 20 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

كذلك حق عيني على العقار متفرع عن الملكية العقارية يمنح للمستفيد الصفة في ممارسة كل الدعاوى القضائية لحماية حقه في ذلك"[1]، ونتيجة لتعهداتها أو تعاقداتها مع الغير قد تنشأ نزاعات لعدم تنفيذ الالتزامات، هذه التعهدات قد ترقى إلى التزامات تعاقدية كاتفاق الشراكة أو تلك الالتزامات التعاقدية الأخرى المتعلقة بتصريف منتجاتها أو توريد الأدوية، البذور، الأسمدة ...، هذه الاتفاقيات والالتزامات التعاقدية يحكمها القانون المدني.

فقد يماطل أو يمتنع المتعاقد مع المستثمرة الفلاحية في تنفيذ التزاماته، فتكون المستثمرة الفلاحية مدعية، كما قد تكون مدعى عليها في حالة رفع الدعوى من طرف المتعاقد معها في حالة عدم امتثالها للعقد المبرم، فإذا كان عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين يشكل إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز ويشكل أحد أوجه فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية، فانه يبقى لإدارة أملاك الدولة رفع دعوى ضد المستثمرة الفلاحية تطالبها فيها بدفع ما عليها من إتاوة والتي تعتبر ديون في ذمة المستثمرة الفلاحية ناتجة عن إخلالها بالبنود التعاقدية.

أما فيما يخص الالتزامات الغير تعاقدية التي تكون فيها المستثمرة الفلاحية مدعية أو مدعى عليها فهي دعاوى المسؤولية التقصيرية، فالمدعي في دعوى المسؤولية التقصيرية ينشأ له الحق في التعويض بسبب الفعل الضار يدفعه مسبب الضرر، والقاضي هو من يقوم بتقدير قيمة التعويض أخذا بعين الاعتبار ما لحق المدعي من ضرر وما فاته من كسب[2]، فقد يحدث أن تتسبب المستثمرة الفلاحية في ضرر، فيقوم المضرور برفع دعوى تعويض على أساس المسؤولية التقصيرية مطالبا فيها بجبر الضرر الذي أصابه طبقا لقواعد القانون المدني ولاسيما المادة رقم: 124 منه، ويكون القاضي المدني هو المختص بالفصل في الدعوى.

كما قد يتسبب الغير في ضرر يلحق بالمستثمرة الفلاحية بأي فعل قد يضر بها، فيحق للمستثمرة الفلاحية المضرورة رفع دعوى قضائية مطالبة فيها بالتعويض عن ما

[1] قرار المحكمة العليا رقم: 261995، المؤرخ في: 19 مارس 2003، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2003، ص 338.

[2] خليل حسن قدادة، **الوجيز في شرح القانون المدني**، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص: 263.

أصابها، وفي نفس السياق جاء قرار المحكمة العليا رقم: 34034 المؤرخ في: 06 مارس 1988 والذي نص على المبدأ التالي: " **من المقرر قانونا أن كل عمل أي كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ومن ثم فإن القضاء بتعويض المتضرر عن فعل إتلاف المحصولات الزراعية عن الأضرار المادية التي لحقت به من جراء هذا التعدي يجد أساسه القانوني في تطبيق هذا المبدأ** "[1]، والتعويض مقياسه الضرر المباشر، سواء كان متوقعا أو غير متوقع، وسواء كان حالا أو مستقبلا ما دام محققا، فالدعاوى الناتجة عن الالتزامات التعاقدية للمستثمرة الفلاحية ينظرها القضاء العادي بما فيها إخلال المستثمرة الفلاحية بالالتزامات التعاقدية مع إدارة أملاك الدولة ولاسيما منها منازعات الإتاوة المستحقة للدولة.

الفرع الثاني: اختصاص القضاء الإداري

تنص المادة رقم: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "**المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها** "[2]، وبما أن الأراضي الفلاحية المستغلة في شكل مستثمرات فلاحية تعتبر من الأملاك التابعة للدولة فإن المنازعات المثارة بشأنها تكون من اختصاص القضاء الإداري[3]، فمجال اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالقانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، يخص المنازعات المثارة بين الأفراد والدولة بصفتها مالكة لحق الرقبة، أو بين المستثمرة الفلاحية والدولة مانحة حق الامتياز، لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى دعوى التشكيك في الملكية، ثم نتطرق بالعنصر الثاني منه إلى دعوى الإلغاء وأخيرا سنتطرق بالعنصر الثالث والأخير إلى دعوى التعويض.

---

[1] نبيل صقر، **العقار الفلاحي نصا وتطبيقا**، مرجع سابق، ص: 224.

[2] المادة رقم: 800 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[3] سمية لنقار بركاهم، مرجع سابق، ص 97.

أولا- دعاوى التشكيك في الملكية: تثار دعاوى التشكيك في الملكية إذا ادعى أحد الأشخاص أن الأرض الفلاحية الممنوحة للمستثمرة الفلاحية أو جزء منها ملك له، وهذا ما يطلق عليه بدعوى استحقاق الملكية[1]، أو تلك التي يرمي أصحابها إلى استرجاع أملاكهم التي انتزعت منهم بسبب التأميم أو الوضع تحت حماية الدولة، أو الأراضي التي رقمت خطأ باسم الدولة أثناء إعداد المسح العام للأراضي تطبيقا للأمر رقم: 75- 74 المؤرخ في: 12 فيفري 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، كما يمكن تصور دعوى التشكيك في الملكية في تلك الدعوى التي يرفعها الأشخاص للمطالبة بأراضيهم التي تم مسحها في حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح العام للأراضي، لاسيما بعد رفض التسوية الإدارية من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري وعدم الاستجابة لطلبات الملاك، تطبيقا للقانون رقم: 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018[2]، وهو ما يطلق عليه بدعوى استرجاع الملكية.

1- دعوى استحقاق الملكية: هي الدعوى التي يرفعها المالك أو ورثته للمطالبة بملكيتهم التي تكون قد وضعت في حساب الدولة، ففي مجال المنازعات الناجمة عن تطبيق القانون رقم: 10- 03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ترفع دعوى استحقاق الملكية من طرف ذوي الحقوق أو مالكي الأراضي التي منحت على سبيل الانتفاع الدائم في إطار القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، أو تلك التي كانت موضوع تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أو الأراضي الفلاحية المتوفرة والمستثمرات الجديدة المنشأة بمحيطات الفلاحة وتربية الحيوانات الممنوحة كذلك على سبيل الامتياز إلى المستثمرين الفلاحيين أو المحيطات المخصصة للاستثمار في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز.

---

[1] سوسن بوصبيعات، **الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية**، مرجع سابق، ص 194.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 04060، المؤرخة في: 05 أفريل 2018، **التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"- المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.**

ترفع دعاوى إسترداد الملكية ضد وزير المالية بصفته ممثلا للدولة والممثل قانونا من طرف مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية، أو المدير العام للأملاك الوطنية إذا كانت القضية تنظر أمام مجلس الدولة وذلك بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في: 20 فيفري 1999[1]، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل وزير المالية أمام القضاء، كما نص المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الممتلكات العمومية والخاصة التابعة للدولة على: "... **يمكن للوزير المكلف بالمالية أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة، الذين يخولهم قانونا بتمثيله في الدعاوى القائمة**"[2]، بما فيها طبعا القضاء الإداري، ولا ترفع الدعوى ضد المستثمرة الفلاحية رغم أنها شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية وأهلية التقاضي، وهو ما أكده قرار المحكمة العليا من خلال قراره الذي نص على: " **من الثابت قانونا أن المستثمرة الفلاحية وإن كانت تتمتع بأهلية التقاضي كشركة مدنية إلا أن أعضاءها لا يتمتعون إلا بحق الانتفاع الدائم، أما ملكية الأرض فتبقى ملكا للدولة ومتى تعلق الأمر بالمنازعة في ملكية الأرض الممنوحة للمستثمرة فإن القانون حدد الهيئات المؤهلة للمنازعة باسم الدولة.**

ولما قضى المجلس بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة على أساس أن إدارة أملاك الدولة هي الممثلة القانونية للمستثمرة الفلاحية أمام القضاء، فإنهم طبقوا القانون تطبيقا سليما"[3]، أقرت المحكمة العليا أن الدولة هي من تحوز صفة التقاضي إذا تعلق الأمر بملكية الرقبة حتى ولو كانت هذه الأرض مستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية.

كما أكدت المحكمة العليا على هذا المبدأ من خلال قرار أخر والذي نص على: " **القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة الرقبة**"[4]، فإذا رفع الملاك الأصليون أو ورثتهم دعوى

---

[1] عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 214.

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

[3] قرار المحكمة العليا رقم: 194631، المؤرخ في: 26 أفريل 2000، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2000، ص: 151.

[4] قرار المحكمة العليا رقم: 260154، المؤرخ في: 24 مارس 2004، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2004، ص: 237.

استحقاق أمام القضاء العادي ضد المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخصا معنويا وحتى لو أدخلوا في الخصام الوالي أو مديرية أملاك الدولة، مطالبين في دعواهم الإقرار لهم بملكية الأرض المستفيدة منها المستثمرة الفلاحية بموجب عقد امتياز أو عقد منح حق انتفاع دائم في ظل القانون رقم: 87-19 الملغى، فليس للقضاء العادي الفصل فيها وذلك لعدم اختصاصه.

فعلى الرغم من وضوح قواعد الاختصاص في هذا الجانب إلا أن الغرفة العقارية للمحكمة العليا تخالف أحيانا هذه القواعد وذلك بتمسكها بالاختصاص في دعوى التشكيك في الملكية مثلما جاء في قرارها رقم: 307801 المؤرخ في: 15 جوان 2005 والذي أيدت من خلاله المحكمة العليا القرار القاضي بتخلي المستثمرة الفلاحية عن القطعة الأرضية محل النزاع[1]، أين فصلت في الدعوى في الوقت الذي كان ينبغي عليها أن تثير مسألة اختصاص القضاء الإداري بالفصل في مثل هذه القضايا، فليس للمحاكم الابتدائية أن تستجيب لدعاوى المدعين بالاعتراف لهم بملكية الأرض والقضاء على المستثمرة الفلاحية المدعى عليها بالطرد من الأرض، ذلك أن الاختصاص في هذه الحالة يعود للقاضي الإداري الذي يستمده من أحكام المادة رقم: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- دعوى استرجاع الملكية: لا يطالب المالك في دعوى استرجاع الملكية إقرارها أو الاعتراف بها، إنما يطالب باسترجاعها بعد فقدانها نتيجة لتأميمها بموجب القانون رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، أو وضعها تحت حماية الدولة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 63-168 المؤرخ في: 09 أوت 1963 المتضمن وضع الأموال تحت حماية الدولة[2]، وبما أن حق التقاضي مكفول دستوري، فإن للمالك اللجوء إلى العدالة من أجل المطالبة باسترجاع أملاكه ولاسيما الأراضي الفلاحية، التي في أغلب الأحيان تكون مستغلة من طرف المستثمرات الفلاحية، وذلك برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية ضد الوالي ومدير أملاك الدولة مطالبا فيها باسترجاع أرضه.

[1] سامية نويري، مرجع سابق، ص: 192.

[2] سمية لنقار بركاهم، مرجع سابق، ص 73.

كما يمكن أن ترفع دعوى الاسترجاع من طرف مديرية أملاك الدولة أمام القضاء الإداري ضد المستثمرة الفلاحية وذلك تنفيذا للقانون رقم: 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998[1]، إذا كانت مدمجة في قطاع عمراني بموجب أدوات التعمير، وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 03-313 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في المحيط العمراني، وهو نفس ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم: 17891 المؤرخ في: 12 جويلية 2005 والذي نص على هذا المبدأ: " **يمكن إدماج الأراضي الفلاحية، الممنوحة في إطار القانون 87-19، في القطاع العمراني، مقابل تعويض**"[2].

كما ترفع الدولة دعوى استرجاع كذلك ضد المستثمرة الفلاحية بغية استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها، بعد إسقاط حقوق المستثمرين أصحاب الامتياز أو ورثتهم نتيجة عدم تقدمهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من اجل إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بعد إعذارين متباعدين يفصل بينهما شهر على يد محضر قضائي وذلك خلال الآجال القانونية المحددة بالقانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[3]، كما ترفع دعوى الاسترجاع كذلك من مديرية أملاك الدولة ضد المستثمرة الفلاحية الفردية أو المستثمرين أصحاب الامتياز متى كانت المستثمرة الفلاحية جماعية وذلك بعد نهاية مدة عقد الامتياز، ويكون ذلك إما بانقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده أو بإخلاله بالتزاماته، وطبعا في كل هذه الحالات يكون القضاء الإداري هو المختص لأن الدولة المالكة لحق الرقبة طرف في النزاع إعمالا للمادة رقم: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، علما أن الدعوى ترفع باسم الوزير المكلف بالمالية الممثل قانونا من طرف

[1] المادة رقم: 53 من القانون رقم: 97-02، **المتضمن قانون المالية لسنة 1998**، السالف ذكره.

[2] جمال سايس، **الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري**، الطبعة الأولى، دار كليك، الجزائر، 2009، ص: 642.

[3] المادة رقم: 32 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

المدير الولائي لأملاك الدولة ضد كل مستثمر صاحب امتياز لم يمتثل للقانون رقم: 10- 03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[1].

ثانيا- دعوى الإلغاء: عرفت دعوى الإلغاء بأنها:" **الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوو الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة**"[2]، كما عرفت دعوى الإلغاء كذلك بأنها " **الدعوى القضائية المرفوعة أمام الهيئات القضائية الإدارية (المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة) التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوبه من عيوب تعتري ركنا أو أكثر من أركانه**"[3]، كما عرفها البعض الأخر بأنها: " **دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا**"[4] والقرار الإداري محل دعوى الإلغاء في القانون رقم: 10- 03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، هو قرار فسخ عقد الامتياز الصادر عن مدير أملاك الدولة، بعد إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته[5].

يمكن أن نقدم تعريفا لدعوى الإلغاء بمفهوم القانون رقم: 10- 03 كما يلي: « هي الدعوى التي يرفعها المستثمر صاحب الامتياز ضد وزير المالية الممثل قانونا بالمدير الولائي لأملاك الدولة أمام المحكمة الإدارية، والتي يهدف من ورائها إلى إلغاء عقد الفسخ الصادر عن مدير أملاك الدولة، نتيجة إخلاله بالتزاماته المنصوص عنها بعقد الامتياز أو

---

[1] حكيمة كحيل، **تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10**، مرجع سابق، ص: 204.

[2] – عمار عوابدي، **النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري**، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص: 314.

– عمار عوابدي، **عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري**، مرجع سابق، ص: 103.

[3] – محمد الصغير بعلي، **القضاء الإداري – دعوى الإلغاء**–، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، ص: 29.

– محمد الصغير بعلي، **شروط قبول دعوى الإلغاء**، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، ص:13.

[4] عمار بوضياف، **دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وقضائية وفقهية**، الطبعة الأولى، دار الجسور، الجزائر، 2009، ص: 48.

[5] المادة رقم: 28 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

دفتر الشروط وذلك بعد معاينة يعدها محضر قضائي وإعذار دون جدوى من إدارة أملاك الدولة».

يفسخ مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية عقد منح حق الإمتياز إداريا، بعد أن يتم إخطاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1]، فيصبح للمستثمر صاحب الامتياز الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري من أجل إلغاء عقد الفسخ الإداري وذلك خلال أجل شهرين تسري من تاريخ تبليغه من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

كما يمكن تصور رفع دعوى إلغاء بغرض الطعن في قرار رفض تجديد عقد الامتياز بعد انتهاء مدته المقررة قانونا بأربعين سنة قابلة للتجديد، بالإضافة إلى الدعاوى المرفوعة على الوالي باعتباره ممثلا للدولة عندما يقوم بإصدار قرارات رفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بعد دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجنة الولائية[2]، أو قرارات استرجاع الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الواقعة ضمن المحيط العمراني (الاقتطاع)، وكذا قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية التي ترد على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، مما يترتب عنه نزع حق الامتياز.

يصبح من حق المستثمر صاحب الامتياز التوجه إلى القضاء الإداري للطعن في مشروعية قرار نزع الملكية نفسه أو الطعن في قيمة التعويض المقدر من قبل إدارة أملاك الدولة، كما يمكن أن يكون موضوع لدعوى الطعن بالإلغاء بعض القرارات السابقة لقرار نزع الملكية والتي يمكن اعتبارها من القرارات التحضيرية له، ومن أهمها وأبرزها قرار التصريح بالمنفعة العمومية والذي يمكن أن يصدر عن ثلاث سلطات إدارية مختلفة، فيصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية عن الوزير الأول في شكل مرسوم تنفيذي متى كانت عملية نزع

[1] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص: 118.

[2] – التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 654، المؤرخة في: 11 سبتمبر 2012، **معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.**

– التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 1808، **معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.**

الملكية تهدف إلى مشاريع تتعلق بالبنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي[1]، كما تصدر بقرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والوزير المعني وذلك عندما يتعدى المشروع المزمع إنجازه حدود ولايتين فأكثر وأخيرا يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية عن الوالي متى كان المشروع المزمع إنشاؤه لا يتعدى حدود الولاية.

فتبعا لجهة إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية يتوزع الاختصاص بنظر الدعاوى الرامية إلى إلغائه داخل نفس الجهة القضائية[2]، حيث ينظر مجلس الدولة في دعوى الإلغاء الرامية إلى إلغاء قرارات التصريح بالمنفعة العمومية التي يصدرها الوزير الأول والوزراء، وتنظر الدعاوى الرامية إلى إلغاء قرارات التصريح بالمنفعة العمومية التي يصدرها الولاة المحاكم الإدارية[3].

من خصائص دعوى الإلغاء أنها دعوى قضائية فهي ليست تظلم أو طعن إداري، كما أنها تحكمها إجراءات خاصة، فلقد خصها المشرع بكم هائل من النصوص والأحكام وهو ما لم يخص به باقي الدعاوى كدعوى التعويض، دعوى التفسير، دعوى فحص المشروعية، فهي دعوى عينية أو موضوعية وليست دعوى شخصية لأنها لا تتسم بالطابع الذاتي لأن الغرض منها هو مجابهة قرار إداري، أنها دعوى مشروعية فهدفها الأساسي هو تخويل القاضي المختص سلطة إعدام القرارات الإدارية غير المشروعة[4]، كما تعتبر دعوى الإلغاء الدعوى الوحيدة التي يمكن اللجوء إليها لإعدام قرار إداري غير مشروع وإزالة آثاره لذلك يطلق عليها بالدعوى الأصيلة والوحيدة لإلغاء القرارات الإدارية قضائيا[5].

---

[1] المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 05-248، المؤرخ في 10 يوليو 2005، **المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المؤرخ في: 27 يوليو 1993، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم: 91-11، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية**، السالف ذكره.

[2] عبد القادر غيتاوي، **الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية – دراسة في التشريع الجزائري**–، مجلة الحقيقة، جامعة أحمد دراية أدرار، العدد: 27، ديسمبر 2013، ص: 176.

[3] عادل قرانة، **النظام القانوني لقرار التصريح بالمنفعة العمومية في التشريع الجزائري**، مجلة الحقيقة، جامعة أحمد دراية أدرار، العدد: 42، جوان 2017، ص: 541.

[4] عمار بوضياف، **دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وقضائية وفقهية**، مرجع سابق، ص ص: 66، 67.

[5] عمار عوابدي، **عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري**، مرجع سابق، ص: 104.

1- شروط قبول دعوى الإلغاء: تقسم شروط قبول دعوى الإلغاء إلى شروط عامة وأخرى خاصة:

أ-الشروط العامة: هي الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى وأخرى متعلقة بالعريضة، ويمكن إجمالها في الصفة الأهلية والمصلحة[1]، فإذا كانت الصفة في التقاضي يقصد بها أن يكون المدعي في مركز قانوني يؤهله أن يختصم الإدارة أمام القضاء[2]، فلا تقبل الدعوى إلا إذا كان يطالب بحق أو مركز قانوني لنفسه، فيشترط أن يخاطب القرار الإداري محل دعوى الإلغاء رافع الدعوى مباشرة وهو في هذه الحالة المستثمر صاحب الامتياز[3]، فلا يمكن قبول دعوى يطالب فيها مستثمر صاحب امتياز بإلغاء عقد فسخ عقد لإداري لمستثمرة فلاحية مجاورة له، فهذه الدعوى لا تقبل لأنها مرفوعة من غير ذي صفة، أما المصلحة فلكل رافع دعوى سواء كانت إدارية أو عادية مصلحة يصبوا إليها من وراء إثارة النزاع، وعدم وجود المصلحة يؤدي إلى عدم قبول الدعوى، ومن خصائص المصلحة أن تكون شخصية، مباشرة، جوهرية يحميها القانون، مادية أو معنوية ومشروعة، أما الأهلية فتختلف بإختلاف المدعي فيما إذا كان شخص طبيعي أو شخص معنوي، فالشخص الطبيعي طبقا لأحكام المادة رقم: 40 من القانون المدني يكتسبها بمجرد بلوغه سن تسعة عشرة سنة شريطة تمتعه بقواه العقلية ولم يحجر عليه، أما الشخص المعنوي فطبقا لأحكام المادة رقم: 50 من القانون المدني فالشخص الاعتباري مهما كان نوعه عام أو خاص يتمتع بحق التقاضي شريطة تعيين نائبا يعبر عن إرادته[4].

بالنسبة لأهلية التقاضي في ظل القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فتعود للوزير المكلف بالمالية أو ممثله القانوني، المدير العام للأملاك الوطنية أمام مجلس الدولة والمدراء الولائيين لأملاك الدولة على مستوى المحكمة الإدارية، أو الوالي باعتباره ممثلا للدولة عندما يقوم بإصدار

---

[1] المادة رقم: 13 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[2] عمار بوضياف، **دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وقضائية وفقهية**، مرجع سابق، ص 85.

[3] حكيمة كحيل، **استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، مرجع سابق، ص: 266.

[4] محمد الصغير بعلي، **القضاء الإداري – دعوى الإلغاء-**، مرجع سابق، ص ص: 109، 110.

قرارات رفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، أو قرارات الاقتطاع من الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الواقعة ضمن المحيط العمراني.

بالنسبة للشروط المتعلقة بالعريضة فطبقا للمادتين: 815، 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فالدعوى ترفع وجوبا على يد محام معتمد، ذلك أن الخصام أو النزاع في المادة الإدارية يتمتع بطابع خاص ويفترض في رافع الدعوى أن يكون مؤهلا من الناحية القانونية حتى يستطيع توجيه الدعوى في إطارها السليم، غير أن الهيئات المذكورة بالمادة رقم: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أعفيت من شرط تقديم العريضة بواسطة محامي[1]، مع وجوب إرفاق نسخة من القرار المطعون فيه بعريضة إفتتاح الدعوى[2]، وكذا وجوب شهر العريضة بالمحافظة العقارية طبقا لنص المادة رقم: 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما نصت عن ذلك كذلك المادة رقم: 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[3].

ب- الشروط الخاصة: خلافا للدعوى المدنية التي لم يحدد القانون كأصل عام مدة معينة لرفعها ما دام الحق قائما، فإن دعوى الإلغاء مقيدة بنطاق زمني حرصا على استقرار الأوضاع الإدارية، كما أن شرط الميعاد من النظام العام لا يجوز مخالفته ويثيره القاضي من تلقاء نفسه، كما يمكن أن يثار في أي مرحلة كان عليها النزاع[4]، و حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن ميعاد دعوى الإلغاء المرفوعة أمام المحاكم الإدارية هو أربعة أشهر، تسري من تاريخ تبليغ القرار الإداري[5]، أما الاستثناء بالنسبة لميعاد رفع دعوى الإلغاء بالنسبة للقانون رقم:10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هو ما نصت عنه المادة 28 فقرة 3 : " ... و**يكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين (02) ابتداء من**

---

[1] المادة رقم: 827 من القانون رقم: 08-09، **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 819 من القانون رقم: 08-09، السالف ذكره.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، **المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم**، السالف ذكره.

– المادة رقم: 35 من القانون رقم: 18-11، **المتضمن قانون المالية لسنة 2019**، السالف ذكره.

[4] محمد الصغير بعلي، **شروط قبول دعوى الإلغاء**، مرجع سابق، ص:83.

[5] المادة رقم: 829 من القانون رقم: 08-09، السالف ذكره.

تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية "[1]، وهذا الاستثناء في أجل رفع دعوى الإلغاء متعلق فقط بحالة فسخ عقد منح حق الامتياز، أما بقية القرارات الإدارية الصادرة سواء عن مدير أملاك الدولة أو الولي فميعاد رفع دعوى الإلغاء فيها يرجع للقواعد العامة أي أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار.

أما بالنسبة لميعاد دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة والخاصة بالدعاوى التي ترفع ابتدائيا نهائيا أمام مجلس الدولة، كدعوى التي ترفع بالطعن في قرار وزاري ومثاله قرار وزير الفلاحة والتنمية الريفية بعدم الموافقة على منح حق الامتياز بالنسبة للهيئات العمومية[2]، فإن ميعاد رفع دعوى الطعن هو أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار طبقا للقواعد العامة.

كما يشترط إرفاق العقد الإداري المطعون فيه كعقد فسخ عقد منح حق الامتياز المعد من قبل المدير الولائي لأملاك الدولة أو القرار الإداري الصادر عن الوالي مثلما هو الحال بالنسبة لقرار نزع الملكية أو قرار الإدماج في المحيط العمراني أو قرار الاقتطاع أو القرار القاضي بإسقاط حق الانتفاع الدائم بالنسبة للمستثمرين الذين لا يحوزون على عقود منح حق امتياز، مع عريضة افتتاح الدعوى وذلك حتى يتمكن القاضي الإداري من فحص أوجه الإلغاء التي يثيرها الطاعن، ما لم يوجد مانع يحول بينه والحصول على العقد المطعون فيه لاسيما بسبب تعنة الإدارة[3]، أين يأمر القاضي في هذه الحالة الإدارة بتقديمه في أول جلسة.

2- أوجه دعوى الإلغاء: يعرف القرار الإداري بأنه"**العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام (إدارة عامة) والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة** "[4]، لذلك فإن تصدي القاضي إلى الفصل في دعوى الإلغاء يتطلب منه البحث في الشكل ثم التطرق إلى الموضوع بعد أن يقرر اختصاصه، وموضوع دعوى الإلغاء المرفوعة أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة حسب الحالة هو البحث عن سبب من أسباب الإلغاء

---

[1] المادة رقم: 28 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[2] المادة رقم: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 11-06، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية**، السالف ذكره

[3] محمد الصغير بعلي، **القضاء الإداري – دعوى الإلغاء**–، مرجع سابق، ص: 122.

[4] محمد الصغير بعلي، **القضاء الإداري – دعوى الإلغاء**–، المرجع نفسه، ص: 67.

المحددة قانونا أو المقررة في الاجتهاد القضائي، وهي عيب الاختصاص وعيب مخالفة الشكل والإجراءات، عيب مخالفة القانون وعيب الانحراف بالسلطة[1]، عيب الاختصاص كإصدار القرار من جهة غير تلك المختصة بإصداره، عيب الشكل والإجراءات كقيام مديرية أملاك الدولة مثلا بفسخ عقد منح حق الامتياز نتيجة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته دون أن يتم إعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو حالة عدم وجود معاينة من طرف محضر قضائي مثلا مثلما نص عليها القانون والتي تعتبر من الإجراءات الأولية التي تسبق قرار فسخ عقد منح حق الامتياز[2].

كما يكون محل القرار الإداري معيبا متى كان غير ممكن أو كان غير جائز قانونا أو كان مستحيلا، أما عيب السبب فهو الباعث على إصدار القرار الإداري أي الحالة القانونية والواقعية التي تستند إليها الإدارة لإصدار قرارها، كإخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته كتأجير أرض المستثمرة الفلاحية مثلا، بالنسبة لعيب الانحراف في استعمال السلطة فإذا كان هدف القرار الإداري في ظل القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هو حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة واستغلالها الاستغلال الأمثل بغية إنمائها، أو كان هدفه إقتطاع جزء أو كل أرض المستثمرة الفلاحية التي أدمجت في المحيط العمراني بغية إقامة مرافق عمومية أو مشاريع عمرانية، فان الخروج عن هذه الغاية التي يستهدفها القرار الإداري يعرض القرار الإداري للإلغاء[3]، رغم أنه يصعب إثبات الغاية لأنها تتعلق بنية مصدر القرار فغالبا ما يصدر القرار الإداري مسببا تسبيبا كافيا ولو كان يخفي غاية شخصية، غير أنه يحق لمن إدعى اللجوء إلى القضاء الإداري لإلغائه شريطة إثبات ذلك.

كما يمكن تصور دعوى الإلغاء في قرارات الولاة الخاصة باسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة المدمجة في المحيط العمراني، حين إصدارهم لقرار

---

[1] عبد القادر عدو، **ضمانات تنفيذ الأحكام الإدارية ضد الإدارة العامة**، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، ص: 230.

[2] المادة رقم: 28 من القانون رقم: 10-03، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، السالف ذكره.

[3] عمار بوضياف، **دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وقضائية وفقهية**، مرجع سابق، ص: 206.

إسترجاع الأراضي الفلاحية المعنية لفائدة الدولة ذاكرا فيه قيمة التعويض[1]، فللمستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية مدة أربعة أشهر من أجل المبادرة إلى رفع دعوى الإلغاء وذلك من تاريخ تبليغ القرار أو من تاريخ العلم اليقين، ومن أهم خصائص دعوى الطعن بإلغاء القرار الإداري أنها لا توقف تنفيذه، على أن تتحمل الإدارة نتائج التنفيذ إذا ألغي القرار الإداري المطعون فيه بموجب قرار قضائي، وعلى الراغب في وقف سريان القرار الإداري أن يبادر إلى رفع دعوى في الموضوع أمام القضاء الإداري طالبا الإلغاء ثم أمام نفس الجهة يرفع دعوى إستعجالية لتوقيف سريان القرار[2].

يشترط لقبول الدعاوى الاستعجالية الرامية لوقف تنفيذ قرار إداري توافر عدة شروط، ولعل أبرزها أن تكون هناك دعوى موضوع مرفوعة غرضها إلغاء القرار الإداري موضوع الدعوى الاستعجالية، كما يشترط أن لا يكون الطلب دون محل ويكون ذلك متى سبق الدعوى الاستعجالية قرار قضائي أخر يوقف تنفيذ القرار الإداري موضوع دعوى التوقيف، كما يمكن أن يكون القرار الإداري قد نفذ فعلا كلية، فلم تعد هناك حاجة لوقف تنفيذه قضائيا، كما يشترط أن يكون القرار الإداري المطلوب وقف تنفيذه ذو طابع تنفيذي[3]، فلا يتصور أن نلجأ إلى القضاء الاستعجالي لوقف تنفيذ قرار إداري صادر عن الوالي يقضي برفض طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مثلا.

كما يجدر الذكر أن الأحكام القضائية الناطقة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة لها حجية مطلقة، على اعتبار أن دعوى الإلغاء تقوم على أساس مخاصمة القرار الإداري غير المشروع في حد ذاته وليس مخاصمة الإدارة التي أصدرته، مما يعطي المكنة لأي شخص

---

[1] المديرية العامة للملاك الوطنية، المذكرة رقم: 3752، المؤرخة في: 20 جويلية 2004، **المتضمنة تحديد الشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني.**

[2] عمار بوضياف، **دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وقضائية وفقهية**، المرجع السابق، ص: 94.

[3] لحسين بن شيخ آث ملويا، **المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري- دراسة قانونية، فقهية وقضائية مقارنة-**، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص: 184

حتى ولو لم يكن طرفا في الدعوى بأن يتمسك بمنطوق الحكم الصادر والقاضي بإلغاء قرار إداري[1].

ثالثا- دعوى التعويض: تعتبر دعوى التعويض من بين أهم دعاوى القضاء الكامل ومن أكثر الدعاوى الإدارية انتشارا نظرا لأثارها المالية على المدعي، حيث يعرفها البعض بأنها: " **الدعوى التي طالب فيها الضحية أمام القضاء المختص بالتعويض عن الضرر الناجم عن الخطأ الذي يرتب مسؤولية الإدارة، وذلك طبقا للإجراءات والأشكال المقررة قانونا**"[2]، كما عرفها الأستاذ محمد الصغير بعلي بأنها: " **... من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية**"[3]، كما عرفها الأستاذ عمار عوابدي بأنها:" **الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا، للمطالبة بالتعويض الكامل، والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري والضار، وتمتاز دعوى التعويض الإدارية هذه بأنها من دعاوى القضاء الكامل، وأنها من دعاوى قضاء الحقوق**"[4]، من خلال التعاريف المختلفة لدعوى التعويض يمكن القول أن دعوى التعويض الإدارية تمتاز بأنها دعوى قضائية فهي ليست تظلما إداريا، كما أنها دعوى ذاتية- شخصية اعتبارا أنها قائمة على حق قانوني شخصي لرافعها، وتمتاز كذلك بأنها من دعاوى القضاء الكامل لما للقاضي فيها من سلطات واسعة، كما تمتاز بأنها دعوى مؤسسة على خطأ منسوب للإدارة من خلال القرار الإداري الغير مشروع الذي أصدرته[5].

لذلك يمكن تصور دعاوى التعويض المرفوعة من المستثمرين أصحاب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية عند عدم احترام الإجراءات المنصوص عنها قانونا لاسيما عند استرجاع

---

[1] فارس بوحديد، **النظام القانوني للحكم بالإلغاء**، دكتوراه حقوق، القانون الإداري والمؤسسات الدستورية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار عنابة، 2016، ص: 125.

[2] الحسن كفيف، **النظام القانوني للمسؤولية الإدارية على أساس الخطأ**، دار هومة، الجزائر، 2014، ص: 256.

[3] محمد الصغير بعلي، **الوجيز في المنازعات الإدارية**، مرجع سابق، ص: 198.

[4] عمار عوابدي، **نظرية المسؤولية الإدارية – دراسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة**-، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص: 255.

[5] الحسن كفيف، مرجع سابق، ص: 256-258.

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة على سبيل منح حق الامتياز، المدمجة في المحيط العمراني ولاسيما طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 03-313 المؤرخ في: 16 سبتمبر 2003، وكذا المادة رقم: 53 من القانون رقم: 97-02 المؤرخ في: 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998[1]، كما يمكن تصورها في حالة التعدي على حدود المستثمرة الفلاحية من قبل الهيئات العمومية، كمد الطرق من طرف وزارة الأشغال العمومية أو مد قنوات المياه من طرف وزارة الموارد المائية، فالأصل أن تلجأ الدولة إلى الطرق الرضائية غير أنه متى لم تجدي هذه الطرق نفعا ولاسيما في المشاريع المتعلقة بالبنى التحتية، تلجأ الإدارة إلى استعمال الطرق الاستثنائية ولاسيما تطبيق أحكام نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث يتم وضع قيمة التعويض المقترح بحساب خاص بالخزينة العمومية بعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية وكذا التحقيق المسبق، فإذا لم تحترم الإدارة هذه الإجراءات حق للمستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية اللجوء إلى القضاء الإداري بدعوى التعويض مطالبا فيها بقيمة التعويض عن الضرر الذي أصابه أو الطعن في قيمة التعويض نفسه متى بدا له أنه غير عادل ولا منصف[2].

كما يلجأ المستثمر صاحب الامتياز إلى دعوى التعويض في حالة رفض الإدارة تجديد عقد منح حق الامتياز، حيث يطلب في هذه الحالة المستثمر تعويضا عن الأملاك السطحية التي أقامها والأغراس ومجمل الاستثمارات التي أضافها بجهده وماله في الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية كما يمكن أن يتصور أن يكون بغرض الطعن في قيمة التعويض المحدد من قبل مصالح أملاك الدولة، كما يلجأ إلى دعوى التعويض كذلك المستثمرين الفلاحيين الذين فسخت مديرية أملاك الدولة عقودهم الإدارية، كما يمكن أن ترفع دعوى التعويض في حالة رفض الوالي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، حيث يطالب المستثمر فيها بالتعويض عن الاستثمارات التي أقامها على المستثمرة الفلاحية من مباني،

---

[1] المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 3002، **استرجاع الأراضي الفلاحية في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 03-313 المؤرخ في: 16 سبتمبر 2003**، السالف ذكرها.

[2] المادتين: 02، 03 من القانون رقم: 91-11، **المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة**، السالف ذكره.

منشأة، مزروعات، أغراس ...[1]، ويجب أن ترفع الدعوى القضائية ضد الوزير المكلف بالمالية، الممثل قانونا بالمدير الولائي لأملاك الدولة.

[1] حكيمة كحيل، **تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10**، مرجع سابق، ص: 206.

ملخص الباب الثاني:

يرتب عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أثارا على الدولة صاحبة حق الرقبة مانحة حق الامتياز والمستثمر صاحب الامتياز، فهو يقر لهما حقوقا والتزامات متقابلة، فعقد منح حق الامتياز يمنح الصفة والأهلية اللازمة للمستثمر صاحب الامتياز لحماية حقوقه إداريا وقضائيا وذلك من خلال أهليته في حماية الحق الممنوح له في مواجهة الغير، كما يمكن أن يؤدي استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى إثارة منازعات بين المستثمر صاحب الامتياز والدولة مانحة هذا الحق وذلك نتيجة إخلال أحد أطراف العلاقة التعاقدية بإلتزماته المفروضة عليه قانونا، أين يتوزع الاختصاص القضائي بنظرها ما بين القضاء الإداري والقضاء العادي.

الخـــاتمـــة:

لقد تطرقنا من خلال هذه الدراسة إلى الأدوات القانونية لتفعيل النشاط الفلاحي، عن طريق الآليات التي استحدثها المشرع من أجل ضبط استغلال العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حتى تؤدي الأدوار المنوطة بها لاسيما بعد صدور القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، أين نظم المشرع آليات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية إلى حق امتياز يمنح بصفة فردية لفائدة أعضاء هذه المستثمرات، كما نظم آليات منح الأراضي الفلاحية التي أصبحت متوفرة من خلال أحكام القانون رقم: 10-03، كما تم التطرق من خلال هذه الدراسة إلى آليات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الممنوح بالأراضي الفلاحية التي تم استرجاعها من قبل هيئة الأوقاف إلى عقد إيجار، بالإضافة إلى استغلال الأراضي الفلاحية الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية بغرض تحقيق أهداف خاصة، أين يتم عن طريق منح حق الامتياز ماعدا بالنسبة للمؤسسات ذات الطابع الإداري أو العلمي، التكنولوجي أو التقني والتي تستغلها عن طريق التخصيص.

كما تم التطرق إلى آليات استغلال الأراضي الفلاحية التي لم يسبق أن كانت موضوع منح، وذلك من خلال المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المعدل والمتمم بالمنشور الوزاري المشترك رقم: 927 المؤرخ في: 19 نوفمبر 2015 وذلك بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات تمنح على شكل امتياز للفلاحين، المربين وفئة الشباب إضافة إلى المستثمرين وذلك على حسب حجم المستثمرات المنشأة، زيادة على الأراضي الفلاحية التي تحوزها الدولة سعى المشرع من أجل توسيع رقعة الأراضي الفلاحية وذلك عن طريق استصلاح الأراضي الصحراوية، السهبية والجبلية وجعلها منتجة، أين نظمها المشرع بأحكام قانونية مختلفة، فلقد نص المشرع على تمليكها للمستفيدين بعد استصلاحها، كما يتم تخصيصها للاستثمار في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز مثلما جاء بأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المؤرخ في: 14 ديسمبر 2017.

بعد إنجازنا لهذه الدراسة تمكنا من رصد عدة نتائج يمكن تلخيصها كما يلي:

النتيجة الأولى- تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت: يتم تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية إلى حق امتياز لفائدة المستفيدين لمدة أربعين سنة قابلة للتجديد، فالمشرع استبدل الحق المؤبد بحق مؤقت مما يعد تعديا على الحقوق المكتسبة للمستفيدين في إطار القانون رقم: 87-19 والتي تم تكرسيها بعقود إدارية مشهرة.

النتيجة الثانية- إشكالية تجديد عقد الامتياز: نص المشرع على أن مدة حق الامتياز سواء بعد التنازل لذوي حقوق المستثمر صاحب الامتياز أو للغير لا يكون إلا للمدة المتبقية لحق الامتياز الأصلي، ونفس الأحكام تطبق عند تحويل حق الامتياز إلى الورثة بعد وفاة المستثمر صاحب الامتياز، فكيف يمكن تشجيع المستثمرين أصحاب الامتياز على استغلال هذه الأراضي والاستثمار فيها وعقد المنح غير قابل للتجديد، كما نتساءل عن سبب تجديد عقد الامتياز الممنوح بصفة مجانية للمستثمر صاحب الامتياز الأصلي، وعدم إمكانية تجديد حق الامتياز الذي اقتناه المستثمر ودفع مقابله للمستثمر الأصلي المتنازل.

النتيجة الثالثة- إشكالية عدم تحديد مدة تجديد عقد الامتياز: نص المشرع على تجديد عقد الامتياز غير أنه لم يحدد مدة التجديد أو على الأقل المدة القصوى لهذا التجديد، مثلما كان عليه الحال بالنسبة للامتياز الممنوح بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أين حددها بتسعة وتسعين سنة.

النتيجة الرابعة- إشكالية الأملاك السطحية: منح المشرع الأملاك السطحية في ظل القانون رقم: 87-19 للمستفيدين على شكل تمليك مقابل دفع قيمتها في حساب الدولة كما تم ذكر ذكرها وقوامها بالعقد الإداري المشهر، غير أن المشرع أثناء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز نص على منح الأملاك السطحية إلى المستثمر صاحب الامتياز على شكل امتياز مثلها مثل الأرض تماما، أين يعتبر ذلك تصرفا في ملك الغير على اعتبار أن هذه الأملاك هي ملك للمستثمرة بموجب عقود مشهرة ولا يحق للدولة إعادة التصرف فيها.

النتيجة الخامسة- إشكالية الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية: في ظل القانون رقم: 87-19 كان يمنح حق الانتفاع الدائم إلى المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية ككيان مستقل يتمتع بالأهلية القانونية للاشتراط والالتزام والتعاقد، حيث تكتسب هذه الأخيرة الشخصية المعنوية من تاريخ شهر عقد المنح بالمحافظة العقارية، غير أنه بموجب تحويل

حق الانتفاع إلى حق امتياز أصبح الحق يمنح بموجب عقد فردي لكل مستثمر صاحب الامتياز على حدة بحسب نسبته في الشيوع وبالتساوي، كما يتم توجيه أوامر الدفع الخاصة بالإتاوة السنوية من قبل مصالح أملاك الدولة إلى المستثمرين عوضا عن توجيهها للمستثمرة ككيان مستقل عن الأشخاص المكونين لها، ومن هذا المنطلق يمكن أن نتساءل عن مصير الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية التي صنفها المشرع بأنها شركة مدنية؟.

النتيجة السادسة- توريث حق الامتياز: منح المشرع إمكانية توريث حق الامتياز لورثة المستثمر صاحب الامتياز المتوفى للمدة المتبقية من مدة عقد الامتياز الأصلي، غير أننا رصدنا أنه يمكن أن يكون للمستثمر المتوفى ورثة قصر، فكيف يمكن لهم استغلال الأرض الفلاحية الموروثة بصفة مباشرة وشخصية؟ كما يمكن أن يكون للمتوفى ورثة من جنسية غير جزائرية والمشرع قصر منح حق الامتياز على ذوي الجنسية الجزائرية، كما يمكن أن يكون من بين ورثة المتوفى من له حق امتياز بالأراضي الفلاحية سواء بنفس المستثمرة الفلاحية أو في مستثمرة أخرى وفي ذلك تنافي مع أحكام المادة رقم: 16 من القانون رقم: 10-03 والتي نصت على عدم إمكانية اكتساب أي كان أكثر من حق امتياز على مستوى التراب الوطني، كما يمكن أن يكون ورثة المستثمر المتوفى لا يمارسون النشاط الفلاحي مطلقا أو بعضهم، في كل هذه الحالات كيف يتم توريث حق الامتياز مع التأكيد على تنافيه مع القانون رقم: 10-03؟.

النتيجة السابعة- فسخ عقد الامتياز: لا يتم فسخ عقد منح حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية في إطار القانون رقم: 87-19 إلا أمام الجهات القضائية المختصة، وكذلك الحال بالنسبة لعقد منح الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، غير أن عقد منح حق الامتياز الممنوح لاستغلال الأراضي الفلاحية بعد صدور القانون رقم: 08-16 أصبح يتم فسخه إداريا من قبل إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع منح المستثمر صاحب الامتياز الحق في الطعن قضائيا.

النتيجة الثامنة- إشكالية الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية: منح المشرع للديوان الوطني للأراضي الفلاحية رقابة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك دون الإخلال بأشكال الرقابة الأخرى الممارسة في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 97-484 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، غير أنه بعد تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 12-83 المؤرخ في 20 فيفري 2012 أحال هذا الأخير رقابة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أحكام المادة رقم: 28 من القانون رقم: 10-03، أين أصبح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو المخول الوحيد لرقابة استغلال هذا النوع من الأراضي فالمشرع بدلا من تشديد الرقابة على استغلال هذه الأراضي نظرا للوظائف التي تقوم بها حصرها فقط في رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بالمقابل نجد الأراضي الفلاحية الخاصة رصد لها المشرع لجنة بكاملها مكلفة برقابتها طبقا للمرسوم المذكور أعلاه.

النتيجة التاسعة- إشكالية عقود الشراكة: صاحب آلية منح الحق في إبرام عقود الشراكة للمستثمرات الفلاحية إشكاليات قانونية عديدة ومن أهمها أن المشرع من خلال المادة رقم: 21 من القانون رقم: 10-03 نص على أن عقود الشراكة تبرم من قبل المستثمرات الفلاحية، غير أنه من خلال المادة رقم: 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 نص على أن هذه العقود تبرم من قبل المستثمر صاحب الامتياز، كما أن المشرع لم يضبط أحكام هذا العقد ولم يحدد آليات الشراكة ولا نسبة المشاركة وذلك إلى غاية صدور المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، المؤرخ في: 05 ديسمبر 2017، المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أين ضبط نسب المشاركة، غير أننا نؤكد أنه لا توجد أية رقابة على تنفيذ عقود الشراكة ولاسيما تنفيذ برامج الاستثمار والتي يفترض أن تنفذ بموجب عقود الشراكة.

النتيجة العاشرة- إشكالية الحق في التنازل: نص المشرع من خلال المادة رقم: 13 من القانون رقم: 10-03 على أن حق الامتياز قابل للتنازل، غير أنه وبعد قرابة العشر سنوات من صدور هذا القانون لم يتم تحديد آليات التنازل ولا شكله أو شروطه أو شروط المتنازل

له، على عكس ما كان سائدا أثناء سريان القانون رقم: 87-19 أين تم تحديد شروط التنازل والمتنازل له بدقة قبل أن يتم تعليق عملية التنازل بموجب تعليمة الوزير الأول.

النتيجة الحادية عشر- إشكالية الخروج من الشيوع: رغم أن المشرع منح للمستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين للمستثمرات الفلاحية الجماعية الحق في الخروج من حالة الشيوع وتكوين مستثمرة فردية، غير أن هذه الأحكام مناقضة تماما لأحكام القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي التي تدعوا إلى تجميع الأراضي الفلاحية، كما أن عملية القسمة في حد ذاتها لا تكون إلا بين الملاك، والمستثمرين أصحاب الامتياز لهم حق استغلال مؤقت فقط على هذه الأرض وذلك لا يخول لهم إبرام عقود قسمة الأرض العائد ملكيتها إلى الدولة.

النتيجة الثانية عشر- إشكالية عقود الشراكة التي تبرمها المؤسسات العمومية الاقتصادية: سمح المشرع للمؤسسات العمومية الاقتصادية بما فيها المزارع النموذجية بإبرام عقود شراكة مع مستثمرين سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين، وطنيين أو أجانب، غير أنه عوض أن تبرم عقود الشراكة بين المؤسسة العمومية الاقتصادية كشخص معنوي والشريك مهما كانت صفته، نص المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 على إبرام هذه الشراكة عن طريق فتح رأس المال للشريك، أين نصبح كأننا أمام طرح أسهم للتداول ولسنا أمام عقد شراكة مثلما هو متعارف عليه، كما أمر الوزير الأول بموجب التعليمة رقم: 389/ و.أ المؤرخة في 14 نوفمبر 2017، بمنح حق الامتياز لفائدة الشركات الاستثمارية الجديدة المنشأة بموجب عقود الشراكة، أين يمكن اعتبار ذلك كأنه عملية خوصصة للأراضي الفلاحية التابعة للدولة بشكل غير معلن، فحق الامتياز لم يعد ملكا للمؤسسة العمومية الاقتصادية، بل أصبح ملكا للشركة الناتجة عن عقد الشراكة، لذلك نصل إلى طرح التساؤل التالي: في حالة فسخ عقد الشراكة ما مصير حق الامتياز الممنوح؟.

النتيجة الثالثة عشر- إشكالية استصلاح الأراضي التابعة للدولة: عمل المشرع على توسيع رقعة الأراضي الفلاحية من خلال محاولة استصلاح الأراضي الصحراوية، السهبية والجبلية من أجل جعلها منتجة، غير أننا سجلنا فشل أغلب أنظمة الاستصلاح المتعاقبة لسبب أو لأخر، بالإضافة إلى كثرة النصوص القانونية المنظمة لها، ففشل نظام الاستصلاح

طبقا للقانون رقم: 83-18 يعود أساسا إلى عدم قدرة المستفيدين على تمويل عملية الاستصلاح، أما فشل الاستصلاح طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 92-289 فنتيجة عدم مساهمة الدولة في عملية الاستصلاح مثلما ينص عليه المرسوم، أما استصلاح الأراضي بموجب عقود الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل فهو الآخر لم يحقق أي نتائج تذكر، ونبقى في انتظار نتائج الصيغة الجديدة المستحدثة بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة المخصص للاستثمار في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز، والذي جاء بنفس أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 غير أنه لا يتم تحويل الامتياز الممنوح إلى تنازل وفقا لهذه الصيغة تماشيا مع أحكام القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، يجدر بالذكر أنه لم يتم رصد انطلاق أي عملية استصلاح طبقا لهذا النموذج.

النتيجة الرابعة عشر- المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات: نظمها المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المعدل والمتمم بالمنشور الوزاري المشترك رقم: 927 الصادر في 19 نوفمبر 2015، أين تم تخصيص محيطات من أجل إنشاء هذه المستثمرات ويتم تقسيمها إلى مساحات تتناسب وما سوف توجه إليه، فعلى الرغم من حداثة هذه التجربة غير أنه لم يتم تحقيق أي نتائج تذكر ولم يتم تجسيد أغلبية المحيطات المحددة مسبقا بسبب اصطدامها بإشكالات ميدانية، لاسيما الاستيلاء على هذه الأراضي من قبل شاغلين غير شرعيين وتمسكهم باستغلال هذه الأراضي.

النتيجة الخامسة عشر- إشكالية الأراضي الوقفية الفلاحية المستغلة من قبل المستثمرات: بعد مرور ما يقارب عن أربعة عشرة سنة على إستقلال الأملاك الوقفية عن الأملاك الوطنية صدر المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014، والذي جاء بأحكام تضمن ديمومة استغلال هذه الأراضي، حيث يتم تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم: 87-19 أو حق الامتياز الممنوح في ظل القانون رقم: 10-03 إلى عقد إيجار لمدة أربعين سنة قابلة للتجديد وذلك حفاظا على الحقوق المكتسبة لهؤلاء المستفيدين مقابل دفع إيجار سنوي يعادل قيمة الإتاوة السنوية المحددة بموجب قوانين المالية.

النتيجة السادسة عشر – تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب مناشير: خلافا للأراضي الفلاحية التابعة للملاك الخاصة للدولة المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية والتي نظمها المشرع من خلال القانون رقم: 10-03، فإن بقية أنواع الاستغلال نظمها المشرع عن طريق مناشير وزارية مشتركة سواء بالنسبة للاستثمار في استصلاح الأراضي أو منح الأراضي بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

النتيجة السابعة عشر- بالنسبة للجهاز القانوني المنظم لاستغلال الأراضي الفلاحية: تم تسجيل أن أغلبية الباحثين يعتقدون أن القانون رقم: 10-03 ينظم عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بصفة عامة مثلما جاء بعنوانه، غير أنه في حقيقة الأمر فإن القانون 10-03 ينظم فقط وعلى سبيل الحصر الأراضي الفلاحية المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية، وذلك بتنظيم عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، حقوق وامتيازات الطرفين وآلية منح الأراضي المتوفرة التي كانت مستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية.

بعد عرضنا لهذه النتائج يمكن أن نقدم تقييما للأدوات القانونية التي وضعها المشرع لتفعيل النشاط الفلاحي قبل المرور إلى تقديم التوصيات والاقتراحات فالمشرع وضع آليات متعددة من أجل توسيع رقعة الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح، كما رصد لها ميزانية معتبرة دون أن يقابل ذلك نتائج تتناسب مع الإمكانيات المخصصة، وذلك راجع إلى قلة الأموال المرصودة لهذه المشاريع الضخمة، والأهم من ذلك تبديد هذه الأموال سواء من قبل محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية أو من قبل الهيئة العامة للامتيازات الفلاحية المكلفتين بعملية الاستصلاح بسبب عدم وجود رقابة على سير هذه العملية.

كما حاول المشرع تقديم بعض الحلول لبعض الإشكاليات التي كانت مطروحة في ظل القانون رقم: 87-19 ولاسيما المنازعات التي كانت قائمة بين المستفيدين وذلك من خلال منحهم حق الخروج من الشيوع، غير أن هذا الحق يعتبر خطرا على استغلال الأراضي الفلاحية لأنه يؤدي إلى تفتيتها وبالتالي لا تؤدي هذه الأراضي الأدوار الاقتصادية المنتظرة منها، كما أنه لم يقدم أي جديد يذكر مقارنة مع القانون رقم: 87-19 ماعدا تغيير تسمية نمط الاستغلال من حق الانتفاع إلى حق امتياز مع استبدال العقد المبرم باسم

المستثمرة الفلاحية بعقود فردية تحرر باسم المستفيدين، فكان من المستحسن لو تم حصر كل الإشكاليات التي كانت مطروحة من قبل الحائزين على حق انتفاع دائم في ظل القانون رقم: 87-19 قبل إصدار هذا القانون، لذلك يمكن القول أنه لحد الآن لا توجد أية بوادر على تحسن حالة المستثمرات الفلاحية ولاسيما الجماعية منها، فالآليات التي استحدثها المشرع لم تف بالغرض ولم تفعل النشاط الفلاحي عموما والذي لا يزال يتخبط في نفس المشاكل ولاسيما عدم الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية.

بناء على النتائج التي تم التوصل إليها نرى أنه من الضروري تقديم مجموعة من التوصيات ولاسيما منها ما يلي:

- ✓ المشرع بنص المادة رقم: 13 من القانون رقم: 10-03 منح حقوقا للمستثمر صاحب الامتياز من بينها الحق في التوريث، هذا الأخير طرح عمليا العديد من الإشكاليات، فإذا كان التوريث يخضع لأحكام قانون الأسرة، فان انتقال حق الامتياز بعد الوفاة يخضع لشروط خاصة أهمها الجنسية الجزائرية، الاستغلال الشخصي والمباشر، لذلك كان من المستحسن لو نص المشرع على انتقال حق الامتياز بعد وفاة المستثمر صاحب الامتياز إلى خلفه العام الذين يقطنون داخل التراب الوطني ويتمتعون بالجنسية الجزائرية، يمارسون نفس المهنة ويمكنهم التمتع بالحقوق وتحمل الالتزامات التي كانت مفروضة على المستثمر المتوفي، بدلا من استعمال مصطلح توريث الذي يطرح العديد من الإشكالات.
- ✓ المشرع بنص المادة رقم: 14 من القانون رقم: 10-03 نص على إمكانية تنازل المستثمر صاحب الامتياز مجانا أو بمقابل لأحد ذويه في حالة العجز و/أو التقاعد، فيستحسن لو حدد المشرع السن القصوى للتقاعد بالنسبة للمستثمر المستفيد من حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، على أن يكون 65 سنة مثلما هو معمول به لدى الصندوق الوطني للعمال الغير أجراء.
- ✓ المشرع بنص المادة رقم: 14 من القانون رقم: 10-03 نص على إمكانية تنازل المستثمر صاحب الامتياز لذوي حقوقه للمدة المتبقية من الامتياز، وبذلك فلا يحق للمتنازل له تجديد عقد الامتياز، وهو نفس ما ذهب إليه المشرع بالفقرة الثانية من المادة رقم: 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، حيث نص على أنه في حالة التنازل لا يبقى الامتياز إلا

لمدة حق الامتياز المتبقية، فإذا كانت إرادة المشرع فعلا تتجه إلى استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة على سبيل الامتياز استغلالا أمثل، إنمائها واستثمارها، فانه يستحسن لو تم حذف الفقرة الثانية من المادة رقم: 22 المذكورة، كما يستحسن لو تم صياغة المادة رقم: 14 من القانون رقم: 10-03 كالتالي: " يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد"، و ذلك بغية طمأنة المستغلين على استثماراتهم.

✓ نظرا لكثرة النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي عموما وتناقضها أحيانا، فإننا نوصي بتجميع كل النصوص القانونية التي تعنى بالنشاط الفلاحي عموما بمدونة واحدة جامعة.

✓ ضبط عقود الشراكة وتنظيم أحكامها، والأهم من ذلك تشديد الرقابة على تنفيذ برنامج الاستثمار المتعهد بتطبيقه.

✓ دعم تجميع الأراضي الفلاحية وذلك بإلغاء المادة رقم: 16 من القانون رقم: 10-03 وإعطاء الإمكانية للمستثمر صاحب الامتياز لاكتساب أكثر من حق امتياز مادام قادر على استثمارها.

✓ ضرورة معالجة إشكالية رفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بالنسبة للقطع الأرضية المتناثرة، لاسيما بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الحائزة على عقود حق انتفاع مشهرة.

✓ إلغاء عملية تقسيم المستثمرات الفلاحية وذلك بإلغاء الفقرة الثانية من المادة رقم: 11 من القانون رقم: 10-03 واللجوء بدلا من ذلك إلى تأسيس شركات مدنية على أن تكون حصصها قابلة للتداول.

✓ ضرورة تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي لم ينظمها القانون رقم: 87-19، سواء بالنسبة للاستثمار عن طريق الاستصلاح أو منح الأراضي بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات بموجب قوانين بدلا من مناشير لا يتم نشرها بالجريدة الرسمية والتي يجد أغلبية الباحثين صعوبة حتى في الوصول إليها.

✓ إصدار النصوص التنظيمية المحددة لشروط تنازل المستثمر صاحب الامتياز عن حق الامتياز لفائدة الغير وذلك لتسهيل ولوج المستثمرين إلى النشاط الفلاحي.

✓ ضرورة تشكيل لجنة لمراقبة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بدلا من الرقابة الأحادية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لذلك نقترح أن تتكون هذه اللجنة من: ممثل عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممثل عن المصالح الفلاحية، ممثل عن مصالح أملاك الدولة، ممثل عن مصالح مسح الأراضي، ممثل عن رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية.

✓ دعم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ماديا وبشريا حتى يتمكن من القيام بالمهام الضخمة الموكلة إليه.

✓ وضع آليات رقابية على صرف الأموال الضخمة التي تخصص للهيئة العامة للامتيازات الفلاحية (GCA) للقيام بالاستصلاح، والتي صرفت ألاف المليارات دون أن تحقق أي نتائج تذكر في الميدان.

✓ الإسراع في إصدار النصوص التطبيقية التي نص عنها القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، إضافة إلى ضرورة الإسراع في تحضير أدوات التوجيه الفلاحي كمخططات التوجيه الفلاحي، مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية وأدوات تأطير العقار الفلاحي ولاسيما خريطة تحديد الأراضي الفلاحية.

✓ ضبط وتصحيح بعض النصوص القانونية:

☑ كالمادة رقم: 11 من دفتر الشروط المرفق بالمنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المؤرخ في: 14 ديسمبر 2017 وذلك بذكر شركة مدنية بدلا من شركة تجارية على أساس أن النشاط الفلاحي هو نشاط مدني وليس تجاريا.

☑ تصحيح الخطأ الوارد بالمادة رقم: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 والتي تنص على: " **تحرر إدارة الأملاك الوطنية، مقررا يتضمن الترخيص بالامتياز بعد قبول طلب الامتياز، من طرف اللجنة ... يرسل المقرر مرفوقا بالملف إلى مدير الأملاك الوطنية...**" لتصبح كالتالي: " **يحرر الوالي مقررا يتضمن الترخيص بالامتياز بعد قبول طلب الامتياز، من طرف اللجنة ... يرسل المقرر مرفوقا بالملف إلى مدير الأملاك الوطنية...**"، كما

وردت نفس الصياغة وبنفس الخطأ بالمادة رقم: 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 أكتوبر 1998 والذي يستوجب تصحيحه هو الاخر.

☑ المشرع بنص المادة رقم: 29 من القانون رقم: 10-03 البند الثالث نص على أن التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية من طرف المستثمر، يعد إخلالا بالتزاماته، لذلك يستحسن إعادة صياغة البند الثالث من المادة 29 كالتالي:

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

☑ بالنسبة للمادة رقم: 04 من القانون رقم: 10-03، فما دام القانون رقم: 87-19 منح الأملاك السطحية للمستفيدين آنذاك من حق الانتفاع الدائم على سبيل التمليك وتكرس ذلك بعقود مشهرة على مستوى المحافظة العقارية، فلا مجال للنص على منحها على سبيل الامتياز لأنها أصلا لم تعد من ممتلكات الدولة، لذلك كان من المستحسن لو أن المشرع صاغ هذه المادة بالشكل التالي: " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بناء على دفتر شروط ... وتخصيصها بموجب قانون المالية".

الملاحق

الملاحق

الملحق رقم: 01

الجمهوريـة الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالـيـة

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية: .....

إجـــراء إشهـــــار عقـــاري

إيداع حجم:..... رقم:.....	في:..... حجم:..... رقم:	الرسم: .....

إطار خاص بالمحافظ العقاري ل.....	مراجع مسح الأراضي بلدية:.....، قسم:.....، (في حالة عقر ممسوح) مجموعة ملكية رقم:.....، حصة رقم:.....،
	<u>عقـد امتيـاز</u> رقم:.... من سجل العقود الإدارية لسنة ..... العدد: ..... من السجل الخاص للأمـلاك في إطار القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 15 أوث 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة – في اليـوم ..... – بمقتضى القانون رقم: 90 – 30 المؤرخ في فاتح ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية. – بمقتضى القانون رقم: 08- 16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي؛ – بمقتضى القانون رقم:10- 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة – بمقتضى الأمر رقم: 10- 01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق لـ 26 غشت سنة 2010 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، لاسيما المادة: 41 منه؛ – بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في: 2012/12/26 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك – بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 96- 87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق لـ 24 فبراير سنة 1996، المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية – بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 97- 490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية؛ – بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 10- 326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق لـ 23

ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

– بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق لـ 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

بناءا على القرار الولائي رقم:..... المؤرخ في: ..... المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم:..... المسماة:.....

– بناءا على العقد الرسمي رقم:..... المؤرخ في:..... المشهر بالمحافظة العقارية لـ ..... تحت رقم: .... حجم: .... بتاريخ:..... المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم:.... المسماة: .....

– بناءا على دفتر الشروط رقم: ..... المؤرخ في: .....

– باقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

نـصـرح:

تعيـــن المستفيـد مـن الامتيـــاز:

يمنح حق امتياز في الشيوع على قطعة الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المبنية لفائدة:

–السيد(ة): ..... المولود في: .....بـ: ..... ولاية:.....

– ابن:..... و .....

– الساكن بـ:.....

– الحامل لبطاقة التعريف الوطنيـة رقم: ..... الصادرة بتاريخ: ..... عن دائرة ..... و هو من جنسية جزائرية.

تعيين العقار و الأملاك السطحية موضوع الامتياز:

– **الأرضية:** عبارة عن حصة من ضمن حصص متساوية في الشيوع (.../.....) من: ..... بمساحة إجمالية تقدر بـ: .... هـ ... آر ... سآ واقعة ببلدية ..... دائرة ..... ولاية ..... حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد وهي على التوالـي:

– **القطعة الأولى:** تبلغ مساحتها .... هـ ... آر ... سآ تقع بالمكان المسمى ..... بلدية ..... مجموعة ملكية رقم: ... قسم: ....

– **القطعة الثانية:** تبلغ مساحتها ..... هـ ... آر ... سآ تقع بالمكان المسمى ..... بلدية ..... مجموعة ملكية رقم: ... قسم: ....

الأملاك السطحية:

– تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد.

أصـل الملكيـة:

إن العقار محل الامتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة بموجب الإجراء الأولي للإشهار بتاريخ: ..... و..... رقم:.... و.... حجم: ..... و....، وكانا موضوع حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية بموجب:

- القرار الولائي رقم: ..... المؤرخ في: .....
- العقد الإداري رقم: ..... المؤرخ في: ..... المشهر بالمحافظة العقارية لـ ..... تحت رقم: .... حجم: ..... بتاريخ: .....

الاستعمال:

تستعمل هذه الأملاك 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.

قيمة ومدة الامتياز:

يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الأتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة رقم: 4 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، من طرف المستفيد من الامتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة لـ ..... عند تاريخ كل استحقاق.

تحدد هذه الإتاوة طبقا لأحكام المادة رقم:41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010.

يمنح الامتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة رقم: 04 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

الشروط والتكاليف:

- طبقا لأحكام المادة رقم: 15 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 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 الأعباء والشروط المنصوص عليها 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 والمنقطعة 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 المتقادمة، سواء للمستفيد من الامتياز أو لغيره.

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية:

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا

لأحكام القانون المدني.

الإشهار العقـــاري:

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية .....

هذا العقد يلغي ويحل محل العقد رقم:..... المؤرخ في:..... المشهر بالمحافظة العقارية بـ:.....تحت رقم:.... حجم:.... بتاريخ:.....

المتضمن منح حق الامتياز لفائدة المستثمرة الفلاحية المعنية.

المصاريف:

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة رقم: 08 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت 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.

مشطبة على أنها ملغية:

السطور الكاملة:

البياض:

كلمات:

الأرقام:

مدير أملاك الدولة

مفتش التسجيل والطابع

مكتب:

التسجيل في:

حسب التوصيل: مجلد : ص: رقم:

مفتش التسجيل:

أنا الموقع أسفله السيد/ مدير أملاك الدولة لولاية ..... أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة و مطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة و أشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد و أن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.

حرر بـ ..... يوم:.....

مدير أمـلاك الدولـة

الملحق رقم: 02

الجمهوريـة الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالـيـة

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية: .....

إجـــراء إشهـــــار عقـــاري

إيداع حجم:..... رقم:.....	في:..... حجم:..... رقم:	الرسم: .....

إطار خاص بالمحافظ العقاري ل.....	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقر ممسوح) بلدية:.....، قسم:.....، مجموعة ملكية رقم:.....، حصة رقم:.....،

عـقـد امتـيـاز تعديلي للعقد رقم:..... المؤرخ في:..... المشهر بتاريخ:
..... مجلد:..... رقم:.....

رقم:.... من سجل العقود الإدارية لسنة .....

العدد: ..... من السجل الخاص للأمـلاك

– بمقتضى القانون رقم:10– 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

– بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق لـ 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

بناءا على عقد الامتياز رقم:..... المؤرخ في: ..... المشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ:..... حجم:..... رقم:..... المتضمن منح حق الامتياز لفائدة السيد: .....،

– بناءا على مستخرج مسح الأراضي رقم:..... المؤرخ في:..... المعد من طرف مصالح مسح الأراضي لولاية: ..... المرفق بأصل هذا العقد.

يعدل عقد الامتياز رقم: ..... المؤرخ في: ..... المشهر بتاريخ: .....

حجم: ..... رقم: ..... المشار إليه أعلاه كما يلي:

1– تعديل فقرة التعيين بحيث تصاغ كما يلي:

التعيين:

– **الأرضية:** .../... حصة من ضمن حصص متساوية في الشيوع من مجموعة الملكية

رقم:.... من القسمة المسحية رقم:.... لبلدية: ..... مساحتها: .... هـ ... آر ... سآ

الأملاك السطحية: بدون تغيير.

2- تعدل فقرة أصل الملكية بحيث تصاغ كما يلي:

أصل الملكية:

إن العقار محل الامتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة تبعا للإجراء الأول للإشهار في السجل العقاري المنفذ بتاريخ: ..... حجم: ..... تربيعة: ..... والدفتر العقاري رقم:..... المعد بتاريخ: .....

الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية ل: .....

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة رقم: 08 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت 2010 المشار إليه أعلاه.

التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين أودعت إحداهما بالمحافظة العقارية والأخرى تسلم للمستفيد من الامتياز بعد الاطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة.

أنا الممضي أسفله: .....

مدير أملاك الدولة لولاية: .....

أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة الإشهار العقاري وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن الطرف المذكور في هذه الوثيقة كما هو مبين من جنسية جزائرية.

حرر ب: ..... يوم:.....

مدير أملاك الدولة لولاية: .....

الملحق رقم: 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
ولاية: .....

مقررة التأهيل للامتياز

إن والي ولاية: .....

- بمقتضى مداولات لجنة .....، المجتمعة بتاريخ: .....
- بمقتضى المصادقة على المداولات بتاريخ: .....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: يعد مؤهل للامتياز على قطعة أرض في إطار الاستصلاح، المشروع المقدم من طرف:

- السيدة/ الأنسة/ السيد: .....
- المولود (ة) بتاريخ: ..... في: .....
- اسم الشركة: .....

الممثلة في:

- السيدة/ الأنسة/ السيد: .....
- لصفة: .....
- العنوان: .....

المادة 02: تقدر مساحة القطعة الممنوحة على سبيل الامتياز ب:.....هكتار، واقعة على مستوى:

- بلدية: .....
- الموقع: .....
- المكان المسمى: .....

المادة 03: تحدد حدود القطعة المذكورة في المادة رقم: 02 أعلاه طبقا لمخطط التحديد ووضع العلامات/ مستخرج المخطط المسحي المرفق بهذا القرار.

المادة 04: يخص المشروع، المتعلق بفرع .....، .....

المادة 05: يستدل بهذا المقرر لدى مجموع الهيئات العمومية أو الخاصة لاسيما البنوك.

حرر ب: ..... في: .....

الوالي:

الملحق رقم: 04

دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات صاحب الامتياز
على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة
للدولة في إطار الاستصلاح

المادة الأولى:

الهدف:

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد حقوق وواجبات الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوح لأصحاب الامتياز– المستثمرين

السيد:.....

اسم الشركة:.....

ممثلة في: .....

اللقب والاسم والصفة: .....، والذي لديه كل السلطات لذلك.

عنوان صاحب الامتياز:

المادة 02

قوام الأملاك الممنوحة على سبيل الامتياز

تقع الأملاك الممنوحة على سبيل الامتياز في بلدية: .....، ولاية: .....

وتضم قطعة أرض مساحتها: ..... (طبقا لمخطط التحديد والتعليم أو مستخرج مخطط مسح الأراضي المرفق بدفتر الشروط هذا).

في حالة ما إذا لاحظت اللجنة المكلفة بمتابعة وتقييم المشاريع على مستوى الولاية، عدم القدرة على استصلاح كامل المساحة، يقتصر الامتياز فقط على المساحة المعنية بأشغال الاستصلاح.

المادة 03

مشروع الاستصلاح والاستقبال

تتجلى أعمال استصلاح الأراضي المذكورة أعلاه وكذا شروط الاستغلال وإنجاز المشروع، على أساس مخطط الاستثمار الملحق بدفتر الشروط هذا.

تستجيب وجوبا الفروع الإستراتيجية، موضوع المشاريع الاستثمارية الهيكلية، إلى ضرورة استخلاف الواردات وتشكيل القدرات للتصدير.

وتعتمد المشاريع وجوبا على تقنيات الاستغلال الحديثة والإبتكارية، وتمنح الأولوية للمشاريع المدمجة والمجمعة.

المادة 04

مقرر التأهيل

يتم التوقيع على دفتر الشروط تبعا لمنح المستثمر المترشح مقرر التأهيل تحت رقم: .... ومؤرخ في: ..... يمكنه من مباشرة، عند الاقتضاء، الإجراءات الضرورية لدى المؤسسات المالية في ضوء احترام الأحكام الواردة في المادة 11 أدناه للحصول على مبلغ المشروع.

فضلا عن ذلك، وبالنسبة لفئة المستثمرين الراغبين في قرض بنكي، تحدد دراسة المؤسسة المالية للملف المرفق بمقرر التأهيل، المساحة التي يمكن منحها على سبيل الامتياز، وقد تكون هذه المساحة مساوية أو أقل من المساحة الواردة في مقرر التأهيل بالنظر إلى الموافقة على القرض (كلي أو جزئي).

المادة 05

حقوق صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحرية في الاستثمارات المزمع انجازها احتراما لمخطط الأعمال المعروض.

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في:

– استغلال الأرض الموضوعة تحت تصرفه في إطار البرنامج المتفق عليه مع مصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة،

– القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال،

– إبرام أية شراكة في إطار التشريع والتنظيم الساريان المفعول وكذا الإجراءات المقررة من طرف الوزارة المكلفة بالفلاحة لتنفيذ البرامج المتفق عليها.

– للمستثمر الحق، بطلب منه، في تجديد الامتياز، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 06

التزامات صاحب الامتياز

في إطار البرنامج المعتمد بالاتفاق واحتراما لشروط الاستغلال التي يقتضيها فرع .....، يلتزم صاحب حق الامتياز باستصلاح الأملاك وضمان الاستثمارات اللازمة وفق الشروط الواردة في المشروع.

ففي هذا الإطار، يقدم برنامج للاستصلاح يمتد على فترة .....، تصادق عليه المصالح التقنية للفلاحة.

يلتزم ب:

يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي:

- إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة
- الاعتناء بالراضي الممنوحة والعمل على إثمارها والمحافظة على وجهتها الفلاحية
- الاستغلال الأمثل للأراضي
- عدم التنازل الجزئي أو الكلي عن الحقوق المترتبة عن دفتر الشروط هذا أو استخلافه عن طريق الغير فيما عدى حالات الشراكة
- عدم تأجير الأراضي أو تأجيرها من الباطن
- ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية
- التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما
- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل تغيير محتمل في مضمون المشروع.

فضلا عن ذلك، يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعا اطلاعا كاملا على قوام الأملاك الممنوحة له على سبيل الامتياز، فلا يحق له الطعن ضد الدولة لأي سبب كان.

المادة 07

المراقبة:

تتولى متابعة إنجاز الأشغال لجنة المتابعة تنشأ بمقرر من الوالي وتتكون من الممثلين المؤهلين لمديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتقوم بعمليات مراقبة شهرية حول ظروف استصلاح واستغلال الأراضي والتأكد من أن النشاطات مطابقة لبنود دفتر الشروط وإعداد محاضر معاينة حالة تقدم الأشغال.

أثناء عمليات مراقبة، يتم إعداد تقريرا يرسل إلى الوالي المعني وللمديرية التقنية للوزارة المكلفة بالفلاحة يتضمن لاسيما:

- الأعمال المنجزة،
- الاستثمارات التي تم القيام بها،
- مناصب الشغل المحدثة،

المادة: 08

إخلال صاحب حق الامتياز بالتزاماته

يترتب عن كل إخلال، لصاحب حق الامتياز بالتزاماته، مدون في محضر لجنة المتابعة، إعذاره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بضرورة احترام أحكام دفتر الشروط هذا.

ويأخذ الاعذار شكل وثيقة مكتوبة موجهة بأية وسيلة كانت (البريد، البريد الالكتروني، وحتى الملصقات على مستوى مقر البلدية أو مقر الديوان الوطني للأراضي الفلاحي) من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحي على عنوان صاحب حق الامتياز الوارد في دفتر الشروط هذا، وإذ يعتبر الإعذار مستلم، دون أي شكل من المعارضة، بعد مرور ثمانية أيام من تاريخ إرساله، ولو تم رجوعه لخطأ في العنوان.

عند حلول الأجل المحدد بعد استلام الاعذار المذكور أعلاه، وفي حالة غياب صاحب حق الامتياز، يوجه وفق ذات الأشكال والشروط، إعذار ثاني لصاحب حق الامتياز، في حالة استمرار الغياب بعد مرور الأجل المحدد في الإعذار الثاني المحتسب ابتداء من أجل الثمانية أيام الخاص بالاستلام، تقوم إدارة الأملاك، بناء على طلب الديوان الوطن للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الامتياز.

وفي كل الأحوال، يحق للدولة المطالبة بتصحيح الأضرار الناجمة عن الإخلالات المذكورة أعلاه دون المساس بالعقوبات الأخرى الواردة في التشريع والتنظيم الساريان المفعول.

وتعد من الإخلالات بالالتزامات، لاسيما:

- عدم تنصيب المستثمر خلال ثلاث أشهر بعد المصادقة على مشروع الاستثمار من طرف لجنة التوجيه للولاية أو، عند الحال، مصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة وإعداد مقرر تأهيل المشروع.
- عدم المباشرة في أشغال الاستصلاح خلال فترة الستة أشهر.
- عدم إستغلال الأراضي الممنوحة على سبيل الامتياز خلال فترة بلا عذر مقبول.
- تحويل طابع الأرض الممنوحة على سبيل الامتياز.
- البناء فوق الأراضي مخالفة للتشريع والتنظيم الساريان المفعول.
- تأجير الأراضي أو تأجيرها من الباطن
- إعلان كاذب أو عدم الإعلان بخصوص اتفاقيات الشراكة.

المادة 09

المعاملة بحق الامتياز

يمنع أية معاملة يكون موضوعها حق الامتياز أو من شأنها تغيير قوام الأملاك الممنوحة على سبيل الامتياز.

في حالة انتهاء حياة المستثمر صاحب حق الامتياز، شخصا معنويا كان، لأي سبب، تسترجع الدولة الأملاك محل حق الامتياز، غير أنه، استنادا على مخطط استثمار جديد، يمكن توقيع دفتر أعباء جديدة مع مستثمر أخر صاحب حق الامتياز إذا كان منبثقا عن صاحب الامتياز الأصلي.

المادة 10

مدة وسريان وتجديد حق الامتياز

يمنح حق الامتياز لمدة .....

يبدأ سريان حق الامتياز في تاريخ نشر عقد الامتياز لدى المحافظة العقارية.

لا يتجدد الامتياز بالتجديد الضمني ويمكن للمستثمر صاحب حق الامتياز الحصول على التجديد بتقديم، سنة على الأقل قبل انقضاءه، طلب خطي موجه لمديرية المصالح الفلاحية للولاية أو، عند الحال، للوزير المكلف بالفلاحة.

عند الاقتضاء مدة الامتياز وفي حالة عدم تجديده، تدرج جميع الأملاك الممنوحة على سبيل الامتياز والمكتسبة من طرف المستثمر صاحب حق الامتياز، ضمن الأملاك الخاصة للدولة مع مراعاة الشروط المحددة في المادة 26 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

المادة 11

الشروط المالية

يمنح الامتياز بالنظر للضمانات المالية المقدمة من طرف المستثمر صاحب الامتياز عبر مخطط الاستثمار يضم لاسيما:

- المصادقة على الدراسة التقنية من طرف مكتب دراسات مختص (أو اللجنة التقنية الولائية)
- هياكل الاستثمار والتمويل لكلفة مراحل المشروع
- المخطط الزمني لإنجاز وتوفير الموارد
- مخطط التمويل الأصلي الدقيق للإنجازات الأولى، يضم الجزء الخاص بالاستغلال
- مؤشرات مردودية المشروع

ولاعتبارات استقلالية التسيير والشفافية، يعتبر اعتماد شكل شركة تجارية أمر ضروري، وتشترط عند الانطلاق نسبة رأسمالية تساوي 10% على الأقل من تكلفة المشروع.

يتم معالجة الجانب المالي، حسب الحال، بالشكل الأتي:

<u>بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز الذي يعتمد على التمويل البنكي:</u>

ترتكز دراسة الملف من طرف البنك لاسيما على معايير مثل جدوى المشروع ومردوديته والتقسيم وتغطية المخاطر، في هذا الإطار لا يمول البنك المشروع إلا بعد التأكد من توفر الأصول السائلة أو مقرر التمويل صادر عن هيئاته المؤهلة.

يجب أن يتضمن الملف، زيادة عن الوثائق المعتادة ومخطط الاستثمار كما هو مبين أعلاه، مقرر التأهيل المذكور في المادة 04 أعلاه.

في هذه الحالة، لا يتم تسليم عقد الامتياز إلا بعد التوقيع على اتفاقية القرض البنكي مع المؤسسة المالية.

بالنسبة لأصحاب الامتياز الذين يلجئون على التمويل الذاتي:

تتمثل الشروط المطلوبة في:

- مستوى من رأس المال يتماشى والمشروع.
- شهادة بنكية تثبت وفرة الأموال المخصصة.
- يجب أن تغطي موارد التمويل الذاتي الموجودة في حساب الاستثمار على الأقل المرحلة الأولى للمشروع.
- عقد متابعة دائم حول مدة الانجاز مبرم مع مكتب دراسات معتمد ومستقل.

في هذه الحالة، لا يتم تسليم عقد الامتيا إلا بعد معاينة توفر وسائل الانجاز المالية.

المادة 12

نهاية الامتياز

يمكن أن يتم إنهاء الامتياز:

- في أي وقت، باتفاق بين الطرفين.
- بمبادرة المستثمر، مع تحمله المصاريف المترتبة عن ذلك.
- بعد انتهاء مدة الامتياز، إذا لم يتم تجديده.
- في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المادة 13

أثار الفسخ

يؤدي فسخ الامتياز إلى إلغائه وأيلولة للدولة مجموع الأملاك بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني.

كما يؤول إلى الدولة كل إنجاز تم بمصاريف صاحب الامتياز أي كانت قيمته أو طبيعته (بناية، تجهيزات مختلفة، أغراس)، ويتم تحويل هذه الملكية جانا ودون تعويض المعني.

بينما يسترجع صاحب الامتياز الأملاك المنقولة المكتسبة خلال تنفيذ البرنامج، كما هو الشأن بالنسبة للمحصول المحتمل و/أو مخزون المستثمرة.

فضلا عن ذلك تبقى نهاية الامتياز بدون أثر على ديون والخصوم المتولدة سابقا والي تبقى على عاتق صاحب الامتياز.

المادة 14

الخلافات والمنازعات

يجب تسوية كل الخلافات التي تحدث في إطار تنفيذ المشروع موضوع دفتر الشروط بطريقة ودية، وفي حالة تعذر ذلك، يطرح الأمر على الجهة القضائية المختصة إقليميا.

حرر ب: ..... في: .....

تمت قراءته والمصادقة عليه

إمضاء الممثل الشرعي للمستثمر

الملحق رقم: 05

التصريح بالموافقة لفائدة المستثمر الشريك بإنشاء مستثمرة فردية

تطبيقا لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 المؤرخ في: 05 ديسمبر 2017 والمتعلق بإجراءات تطبيق حق لامتياز المؤسس بموجب القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

نحن الممضين أسفله،

- السيد/السيدة: ..... المولود في: ..... حامل بطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... الصادرة بتاريخ: .....من: .....
- السيد/السيدة: ..... المولود في: ..... حامل بطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... الصادرة بتاريخ: .....من: .....
- السيد/السيدة: ..... المولود في: ..... حامل بطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... الصادرة بتاريخ: .....من: .....

أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية .....، مزرعة ..... سابقا

كائنة ببلدية: .....، ذات مساحة إجمالية: ..... هكتار

نصرح، بموجب هذه الوثيقة، بموافقتنا طبقا للتنظيم الساري المفعول:

- للمستثمر، السيد: .....
- المولود في: .....
- عقد الامتياز رقم: ..... المؤرخ في: .....

للخروج من الشيوع لتشكيل مستثمرة فردية.

نصرح على الشرف بصحة المعلومات المقدمة

حرر ب: .....في:.....

توقيع المستثمرين أصحاب الامتياز:

الملحق رقم: 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
فهرس:...../...../ بتاريخ:../../.....
القانون الأساسي لشركة مدنية.

أمام الأستاذ/ .... الموثق ب:..... الكائن مقره ب: ..... الموقع أدناه.-

حضـر

1/السيد/ ..... بن ..... و.....، مهنته:.....، المولود ب.....، ولاية .....، في: .....، حسب شهادة ميلاده رقم:...، الحامل لرخصة السياقة رقم:...../../..، الصادرة عن دائرة: ..... في: ../../....، الساكن ب:.....، بلدية:.....، ولاية: .....، من جنسية جزائرية.----------

2/السيد/ ..... بن ..... و .....، مهنته: .....، المولود ب.....، ولاية:.....، في:.....، حسب شهادة ميلاده رقم: ....، الحامل لرخصة السياقة رقم:...../../..، الصادرة عن دائرة .....في: ../../.... ، الساكن ب: .....، بلدية: .....، ولاية: ..... ، من جنسية جزائرية. ----------

- اللذان حضرا وصرحا بموجب هذا العقد للموثق الممضي أسفله عن رغبتهما في تكوين الهياكل القانونية لشركة مدنية تخضع لأحكام القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم ، والقانون رقم: 03/10، المؤرخ في: 2010/08/15 ،المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذلك دفتر الشروط المبرم بين ممثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية ..... بتاريخ: ../../....، تحت رقم:.../..، والشريك الأول، وكذلك لأحكام هذا القانون الأساسي. ----------

- **ملاحظة/** صرح الشركاء بانهم يلتزمون بجميع التنظيمات الصادرة بهذا الشأن (عقود الشراكة) وخاصة منها مراسلة الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الموجهة للسادة مديري الديوان الوطني للاراضي الفلاحية على مستوى كل ولاية المؤرخة في :2016/06/09 ، تحت رقم :763.----------

- **المادة 01: الشكـــل:** تم بموجب هذا العقد تأسيس شركة مدنية بين الشريكين المذكورين أعلاه، والتي قد تضم أشخاص آخرين والتي تخضع لأحكام القوانين المشار إليها أعلاه .----------

- **المادة 02: الموضـوع:** موضوع الشركة يتلخص في : النشاط الفلاحي بأنواعه، .....، وخاصة منها ..... ، ..... ، ..... ، وعلى العموم جميع الأنشطة المرتبطة بذلك

- **المادة 03: التسميـة:** تسمى هذه الشركة : "..... ".----------

- **المادة 04: المقر: حدد مقر الشركة، بمقر إقامة الشريك الثاني** السيد/ ..... بن ....، ويمكن

تحويله إلى أي مكان آخر بمجرد قرار من الشريكين ويمكن لهذه الشركة أن تفتح فروعا لها مستقبلا على مستوى كافة التراب الوطني.----------

المادة 05: المـدة: حددت مدة الشركة ب: ..... سنة (.. سنة) قابلة للتجديد ابتداء من تاريخ إنشائها ما عدا حالتي الحل المسبق أو التمديد المنصوص عليهما في القانون الأساسي، كما أن بقاءها يرتبط وجودا وعدما ببقاء عقد الامتياز ساري المفعول .----------

المادة 06: التقديمات: قدم الشريك الأول للشركة، حق الامتياز الممنوح له بموجب عقد محرر في:../../....، تحت رقم:...، من سجل العقود لسنة:....، والمشهر بالمحافظة العقارية ب:..... في:../../....، حجم:...، رقم:..، والمتضمن حق الامتياز على قطعة ارض فلاحية ذات مساحة تقدر ب: ...هك، .. آر، .. سنتيآر، واقعة بالمكان المسمى " ..... "، بلدية ودائرة .....، ولاية .....، حسب المخطط مجموعة ملكية رقم: ..، قسم رقم: ..، من مخطط المسح رقم: ...، المؤرخ في:../../.... - **و من جهة مقابلة:** يتولى حاليا السيد/ ..... **بن** .....، ومن حر ماله وبوسائله ومجهوداته الخاصة بتجسيد المشروع المسطر لهذا الاستثمار، و المتمثل في :-.....، ..... ، ..... ، وذلك حسب نوعية التربية .----------

- حفر بئر ارتوازية ، او بناء سد صناعي أو وضع حاجز مائي يخصص لعملية الري.----------

- كما اتفق الطرفان على أن تكون جميع التكاليف والمصاريف التي يتطلبها هذا المشروع من عملية دراسة التربة (تحليل التربة) ، التسييج ، الغرس ، شراء الشتائل ، توفير اليد العاملة، التطعيم، التقليم، الحرث موسمي آو الاستثنائي، الحفر، السقي، التسميد (سماد عضوي أو كميائي حسب طبيعة النشاط)، المعالجة الكميائية، تسويق المنتوج، وعلى العموم جميع الأشغال الضرورية (المعروفة لدى الفلاحين فيما يخص هذه الشعبة الفلاحية)، وحتى بعد أن يصبح المشروع منتجا تكون على الشريك الثاني السيد/ ..... بن .....----------

- و قد صرح **السيد**..... **بن** ..... ، بأنه قد قام برصد مبلغ أولي لهذا المشروع يقدر بثلاثة ملايين وخمسمائة دينار جزائري (.....**دج**).----------

المادة 07: إدارة الشركة: يتولى إدارة الشركة مسير أو مسيرون سواء أعضاء كانوا أو غير أعضاء في الشركة، ويعينون بقرار جماعي وعادي للأعضاء الذين يسوغ لهم تعيينهم فيما بعد بعقد لاحق.----------

المادة 08: تسمية المسير:عين **السيد**/ ..... **بن** ..... (**GERANT**) مسيرا رئيسيا للشركة ولمدة غير محدودة، مع تمتعه بكامل الصلاحيات في إدارة وتسيير هذا المشروع.----------

المادة 09: تعديـل القانـون الأسـاسي: للأعضاء حق إدخال ما يرونه صالحا من التعديلات على القانون الأساسي لاسيما فيما يخص - تغيير تسمية الشركة أو بيان عنوانها. ----------

المادة 10: الحسابـات: تقيد جميع الحسابات الخاصة بالشركة في دفاتر وسجلات، حسب الأهمية يمسكها المسير، على أن يكون لكل شريك الإطلاع عليها، حسب الضرورة وفي أي وقت.----------

المادة 11: دفـع الفوائـــد: تستحق الفوائد بعد صيرورة الحقل منتجا، أما الزراعات الموسمية فتستحق فوائده عند جنيها، ويكون دفع الفوائد في المواعيد التي يحددها المسير سنويا ووفقا للأعراف المألوفة لدى الفلاحين، وتقسم بين الشريكين بنسبة : ستة وستين **(66%) للسيد/** ..... **بن** ..... الشريك الثاني، ونسبة: أربعة وثلاثين **34% للسيد/** ..... **بن** .....، للشريك الأول صاحب حق الامتياز، وذلك بعد خصم جميع التكاليف .----------

المادة 12: الحـــل، والتصفية: عندما تنتهي الشركة أو تنحل قبل الأوان لأي سبب كان يقوم المسير بالتصفية، وإذا انعدم فمن طرف مصف واحد أو أكثر يعينهم الشركاء وإذا اختلف الشركاء فيعينهم رئيس المحكمة الكائن بدائرة اختصاصها مقر الشركة وبطلب من الطرف المستعجل.----------

– للمصفي جميع الصلاحيات للتصرف في موجدات الشركة، مع مراعاة كون الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية محل الشركة ملك للدولة.----------

المادة 13: المنازعات : باتفاق الطرفين تخضع جميع النزاعات المحتملة، للتسوية الودية بين الطرفين وحال عدم حلها يعود الاختصاص إلى محكمة .....، مجلس قضاء:.....، لحل جميع النزاعات. -----

المادة 14: الإعلانـــات: تخول لحامل نسخة من هذا العقد كل الصلاحيات لإجراء الإعلانات القانونية بالجرائد المعدة لهذا الغرض ، وحسب الضرورة . ----------

طبقا للمادة الثالثة **(03)** من دفتر الشروط المذكور أعلاه، يلزم الشريك **(السيد/..... بن .....)** بتبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهذه الشركة، بمجرد حصوله على نسخة من هذا العقد.----------

المادة 15: المصاريـف: تتحمل الشركة جميع المصاريف اللازمة لهذا العقد وتوابعه القانونية طبقا لما هو جاري به العمل وتدرج في المصاريف العامة. ----------

الموطـن:

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه اختار كل طرف موطنه بمحل سكناه المذكور أعلاه أين يمكن مراسلته فيه أو مخاطبته فيه عند الحاجة. ----------

<u>حقـوق التسجيـل:</u>

سيسجل هذا العقد في حينه طبقا للقوانين سارية المفعول.----------

<u>اثبات لمـا ذكر</u>

حرر هذا العقد بالمكتب المذكور عنوانه أعلاه سنة.....، يوم: ..... (../../....)، و بحضور شاهدين وهما /----------

– **السيد/** ..... بن .....، مهنته:..... المولود ب.....، ولاية:.....، في:.....، الحامل لرخصة السياقة رقم:...../../..، الصادرة عن دائرة:..... في:../../....، الساكن ب:.....، ولاية:..... من جنسية جزائرية. ----------

– **السيد/** ..... بن .....، مهنته:..... المولود ب.....، ولاية:.....، في:.....،

الحامل لرخصة السياقة رقم:...../../..، الصادرة عن دائرة:..... في:../../....، الساكن ب:.....، ولاية:..... من جنسية جزائرية. ----------

– وبعد التلاوة وقع ، وبصم أصله الحاضرون مع الموثق/ ----------

الصفحة الرابعة والأخيرة

الشريك الأول: الشريك الثاني: **الموثق**

الشاهد الأول: الشاهد الثاني:

الملحق رقم: 07

الفلاحة، التنمية الريفية والصيد البحري

مجمع الصناعات الغذائية واللوجيستيك

«AGROLOG»

إعلان لإبداء اهتمام

قصد تكوين شراكة " قطاع عام – قطاع خاص "

لاستغلال وتسيير المزارع النموذجية

N°01/2019

في إطار "الشراكة قطاع عام – قطاع خاص"، يعلن مجمع الصناعات الغذائية واللوجيستيك "أقرولوق" (AGROLOG) عن عرض لإبداء اهتمام وطني ودولي من أجل إنشاء شركة مشتركة، بين متعاملين خواص مواطنين أو أجانب، والمؤسسات العمومية الاقتصادية – المزارع النموذجية التابعة لحقيبتها.

ستنجز هذه الشراكة، المفتوحة للمستثمرين المهنيين المواطنين والأجانب، وفق الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية، وخاصة تلك المنصوص عليها في الأمر رقم: 09-01 المؤرخ في:22 جولية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 والقانون رقم: 15-18 المؤرخ في: 30 ديسمبر 2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016.

ليكن في العلم أن أراضي وبنايات هذه المزارع النموذجية هي الآن وستبقى ملكا للدولة، إنها موضوعة تحت تصرف المؤسسات العمومية الاقتصادية – المزارع النموذجية، عن طريق الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 11-06 المؤرخ في: 10 جانفي 2011، المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية.

تتم العملية في مرحلتين :

- المرحلة الأولى: تقديم الإشعار بالاهتمام.
- المرحلة الثانية: تقديم العروض في حد ذاتها.

يمكن للمستثمرين الراغبين، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، أن يقدموا، في أجل أقصاه عشرون (20) يوما من تاريخ ظهور هذا الإعلان في الصحافة الوطنية، لمجمع (AGROLOG) الكائن مقره بـ 22 شارع المعدومين – العناصر– ولاية الجزائر– الجزائر، ملفا يتكون من:

- رسالة إشعار بالاهتمام،
- وثيقة إشهاد عن المؤهلات والكفاءات التقنية والمهنية والتسيير للمترشح،
- وثيقة تدل على القدرات المالية للمترشح لإنجاز مشروع الشراكة و/أو وثيقة من بنك المترشح يقر فيها على مصاحبته لذلك.

بعد دراسة ملفات الإشعار بالاهتمام المقدمة، تتم دعوة المترشحين الذين تم اختيارهم ضمن قائمة مصغرة (short–liste)، لسحب دفتر الأعباء المحدد للإطار العام لإجراءات " الشراكة قطاع عام – قطاع خاص " للمزارع النموذجية.

بإمكان المستثمرين المهتمين أن يطلعوا على البطاقات المعلوماتية للمزارع النموذجية المقترحة للشراكة على المواقع الإلكترونية لمجمع أقرولوق ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري.

الملحق رقم: 08

وزارة الفلاحة، التنمية الريفية والصيد البحري

مجمع تثمين المنتجات الفلاحية

Groupe Valorisation des Produits Agricoles

«GVAPRO»

Spa au Capital Social de 165.340.000 DA

إشعار بتمديد الآجال

إعلان وطني ودولي لإبداء الاهتمام

رقم: 19/01

يشرع مجمع تثمين المنتجات الفلاحية "جفابرو" في إطار تنفيذ الشراكة قطاع عام–خاص، في الاعلان الوطني والدولي لإبداء الاهتمام من أجل إنشاء شركة مشتركة، بين المتعاملين الخواص المواطنين (أو الأجانب) والمزارع النموذجية العمومية ذات القانون الأساسي العمومي افقتصادي التابعة لحقيبتها.

إن المستثمرين، أشخاص طبيعيين و/أو معنويين، المهتمين بالإعلان الوطني والدولي لإبداء الاهتمام رقم: 19/01، المتعلق بالشراكة قطاع عام– خاص للمزارع النموذجية التابعة لحافظة " **مجمع جيفابرو**" الظاهر في اليوميات التالية:

- الشعب ECHAAB: 28 جانفي 2019
- المجاهد EL MODJAHID : 28 جانفي 2019
- التعبير L'EXPRESSION: 28 جانفي 2019

يتم إعلامهم أن آجال تقديم الاهتمام قد تم تمديدها إلى غاية 26 فيفري 2019.

بإمكان المستثمرين الذين يهمهم الأمر، أن يطلعوا على البطاقات التقنية المرجعية للمزارع النموذجية المقترحة للشراكة قطاع عام– خاص عن طريق زيارة الموقع الالكتروني لمجمع تثمين المنتجات الفلاحية ولوزارة الفلاحة، التنمية لريفية والصيد البحري:

- www.gvapro–dz.com
- www.minagri.dz

مجمع تثمين المنتجات الفلاحية
«GVAPRO»
22، شارع المعدومين 17 ماي 1957
العناصر – الجزائر

الملحق رقم: 09

الجمهوريــة الجزائرية الديمقراطيــة الشعبيــة

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية أملاك الدولة لولاية .....

رقم: ..... من سجل العقود الإدارية لسنة: .....

القانون الأساسي للشركة ذات أسهم المسماة: ..... (SPA/ .....)

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في الأول سبتمبر 1990 المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 أوت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي.
- بمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية للأملاك الخاصة للدولة.
- بمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 أوت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، سيما المادة 39 منه.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-253 المؤرخ في 22 سبتمبر 2001 المعدل والمتمم المتعلق بتشكيلة مجلس مساهمات الدولة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996، المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحة.
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 05 صفر عام 1432 الموافق 10 جانفي سنة 2011 الذي يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة.

-الدور الأول-

– بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح التفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

– بناء على لائحة مجلس مساهمات الدولة رقم 01–100 المؤرخة في 27 جانفي 2010، المتضمنة كيفية إعداد العقود الإدارية المتعلقة بعمليات رفع رأسمال وتحويل الأصول العقارية وإنشاء مؤسسات عمومية المنبثقة عن عمليات إعادة هيكلة وإعادة الدفع بالمؤسسات العمومية الاقتصادية.

– نظرا للائحة مجلس مساهمة الدولة رقم 09 للدورة 11/127 المؤرخة في 2012/05/08 المتضمنة ترخيصا عاما وموافقة من المجلس على جميع عمليات إعادة الهيكلة وما ينجز عنها من عمليات أخرى.

– بناء على تعليمة السيد وزير المالية رقم 001 المؤرخة في أول فيفري 2010 تتعلق بكيفيات إعداد العقود الإدارية المتضمنة رفع رأسمال وتحويل الأصول العقارية وإنشاء مؤسسات عمومية والمنبثقة عن عمليات إعادة هيكلة وإنعاش المؤسسات العمومية.

– نظرا للائحة مجلس مساهمة الدولة رقم 04 / 148المؤرخة في 2016/50/21 المتعلقة بالشراكة عام–خاص للمزارع النموذجية .

–نظرا مجلس مساهمة الدولة رقم 01 / 153 المؤرخة في 2017/05/03 المتعلقة بمشاريع الشراكة عام/خاص لـ 25 مزرعة نموذجية فرع لمجمع "GVAPRO".

– بناءا على محضر الجمعية العامة الاستثنائية لمؤسسة ..... (.....EPE/SPA) المنعقد بتاريخ :..... بمقر مؤسسة تسيير مساهمات الدولة (SGP/SGDA) الكائن بـ : 22 طريق مدافع 17 ماي 1957– العناصر– الجزائر العاصمة.

– بناءا على محضر الجمعية العامة التأسيسي للشركة ذات أسهم ..... (SPA/.....) المنعقدة بتاريخ: .....

– بناءا على عقد الشراكة (CONTRAT DE PARTERANIAT) الموقع بين الأطراف (المؤسسة العمومية الاقتصادية ..... المزرعة النموذجية ...../ مؤسسة ..... بتاريخ: ..... .

– بناءا على اتفاقية المساهمين (PACTE DES ACTIONNAIRES) الموقع بين الأطراف (المؤسسة العمومية الاقتصادية .....مزرعة النموذجية ...../ مؤسسة ..... بتاريخ: .....

– بناءا على تقرير تقييم حق استغلال المزرعة النموذجية الذي اعد من طرف الخبير السيد: ..... بتاريخ: .....

– أمامنا نحن مدير أملاك الدولة لولاية ..... ممثلا لوزير المالية بموجب القرار الوزاري المشترك المشار إليه أعلاه والكائن مقره ب.....

حضـــر

من جهـة أولـى :

– السيـد:..... الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... الصادرة عن دائرة ..... بتاريخ: ..... من جنسية جزائرية، المولود ب:..... .. ولاية: ..... في: ....

–الدور الثاني–

حسب شهادة ميلاده رقم: ..... بصفته رئيس مجلس الإدارة والمعين بهذا المنصب بموجب اللائحة الوحيدة من محضر مجلس الإدارة المؤرخ في:..... القائم والمتصرف باسم ولحساب المؤسسة العمومية الاقتصادية –شركة المساهمة المزرعة النموذجية ..... المنشأة بموجب عقد تلقاه الأستاذ:..... الموثق ب:.....بتاريخ:.....تحت رقم:..... ،الكائن مقرها الاجتماعي ببلدية ..... ولاية..... رأسمالها ..... د.ج، رقمها الجبائي .....

من جهـة ثانيـة :

– السيد:..... الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: .....الصادرة عن دائرة: ..... بتاريخ: ..... من جنسية جزائرية، المولود بتاريخ: ..... ب..... ولاية ..... حسب شهادة ميلاده رقم: ..... ، والساكن ب: .....، ولاية: ..... .

اللذان أودعا:

1– لائحة مجلس مساهمة الدولة رقم: 04 / 148المؤرخة فيك 2016/50/21 المتعلقة بالشراكة عام– خاص للمزارع النموذجية ولائحة مجلس مساهمة الدولة رقم: 01 / 153 المؤرخة في: 2017/05/03 المتعلقة بمشاريع الشراكة عام/خاص لـ 25 مزرعة نموذجية فرع لمجمع "GVAPRO".

2– محضر الجمعية العامـة الاستثنائية لمؤسسـة: ..... (..... EPE/SPA) المنعقد بتاريخ : ..... .

3– محضري الجمعية العامة التأسيسيين للشركة ذات أسهم ..... (SPA/.....) المنعقدة بتاريخ: ..... وبتاريخ: .....

4– عقد الشراكة (CONTRAT DE PARTENARIAT) الموقع بين الأطراف (المؤسسة العمومية الاقتصادية ..... المزرعة النموذجية ...../ مؤسسة ..... بتاريخ ..... .

5– اتفاقية المساهمين (PACTE DES ACTIONNAIRES)الموقع بين الأطراف (المؤسسة العمومية الاقتصادية .....مزرعة النموذجية ...../ مؤسسة ..... بتاريخ: .....

6– تقرير تقييم حق استغلال المزرعة النموذجية الذي أعد من طرف الخبير السيد: ..... بتاريخ:.....

و اللذان طلبا منا وضع في الشكل الرسمي القانون الأساسي لشركة ذات أسهم .....

الباب الأول:

الشكل / الموضوع / التسمية / المقر / المدة:

المادة الأولى – الشكل: تم تحرير القانون الأساسي لشركة مساهمة والتي ستخضع للأمر رقم: 59–75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم وللقوانين والتنظيمات السارية المفعول ولعقد الشراكة واتفاقية المساهمين السالفتي الذكر وكذا للقانون الأساسي الحالي:

المادة الثانية – الموضوع الاجتماعي : يتمثل موضوع الشركة في :

(يتعين تحديد الموضوع الاجتماعي للشركة بصفة واضحة ودقيقة يشمل كل النشاطات والمهام والخدمات

–الدور الثالث–

المتفق عليها بين الطرفان).....
.....
.....
.....

المادة الثالثة –التسمية: تتخذ الشركة تسمية : شركة ..... باختصار (SPA./ .....) وذلك حسب شهادة تسجيل التسمية المسلمة من المركز الوطني للسجل التجاري بتاريخ: ..... تحت رقم: .....

يجب أن تظهر هذه التسمية في كل العقود والوثائق الصادرة عن الشركة والموجهة للغير وتكون مسبوقة أو متبوعة دائما بعبارة شركة مساهمة بكتابة واضحة وبالأحرف المختصرة " ش . م " مع ذكر مبلغ رأس المال الاجتماعي.

المادة الرابعة– المقر الاجتماعي: حدد المقر الاجتماعي للشركة ببلدية: ..... ولاية: .....

ويمكن تحويله إلى أي مكان آخر داخل إقليم ولاية: ..... بقرار من مجلس الإدارة وإلى أي مكان آخر خارج إقليم ولاية: ..... بموجب مداولة من الجمعية العامة العادية.

يمكن إحداث وكالات، فروع، مكاتب ومحلات تخزين في كل مكان، بقرار من مجلس الإدارة الذي يمكنه نقلها أو حذفها.

المـادة الخامســة – المدة: حددت مدة الشركة بـ : أربعين (40) سنة ابتداء من تاريخ قيدها بالسجل التجاري، إلا في حالة الحل المسبق أو التمديد حسب ما هو منصوص عليه في هذا القانون الأساسي.

البـاب الثانـــي:

التقديمات / رأس المال الاجتماعي / الأسهم وسندات الاستحقاق:

المـادة السادسـة– التقديمـات: التقديمات المخصصة لإنشاء هذه الشركة هي تقديمات نقدية وعينية تمثل المبلغ الاسمي ل(.....العدد بالأحرف)(.....العدد بالأرقام) سهم بقيمة (.....المبلغ بالأحرف) دينار جزائري (.....المبلغ بالأرقام.دج) للسهم الواحد يتكون منها رأس مال الشركة الأصلي أي (.....المبلغ بالأحرف) دينار جزائري (.....المبلغ بالأرقام دج) والذي حدد عن طريق تقييم بموجب تقرير خبرة اتفق عليه الطرفان.

والأسهم النقدية يتم اكتتابها بصفة نظامية حسب عقد الشراكة المبرم بين الطرفين تحت طائلة العقوبات القانونية .

المـادة السابعـة – رأس المال الاجتماعي: حدد رأس المال الاجتماعي بمبلغ قدره (.....المبلغ بالأحرف) دينار جزائري (.....المبلغ بالأرقام دج) قسم إلى (.....العدد بالأحرف) (.....العدد بالأرقام) سهم بقيمة (.....المبلغ بالأحرف) دينار جزائري (....المبلغ بالأرقام دج) للسهم الواحد مرقمة من 01 إلى:..... مملوك كالآتي:

–الدور الرابع–

- ....% مسجلة للشريك ..... أي ما قيمته (.....المبلغ بالأحرف) دينار جزائري (.....المبلغ بالأرقام دج) تكون (.....العدد بالأحرف) (.....العدد بالأرقام) سهم والتي يقدمها نقدا.

- .... % مسجلة للمؤسسة العمومية الاقتصادية شركة ذات أسهم SPA ..... أي ما قيمته (.....المبلغ بالأحرف) دينار جزائري (.....المبلغ بالأرقام دج) تكون (.....العدد بالأحرف) (.....العدد بالأرقام) سهم التي تقدمها المؤسسة العمومية عينا والمتمثلة في كل الوسائل المادية التي تملكها، لاسيما المعدات والوسائل والمنقولات المستعملة في استغلال المزرعة.

يتم استرجاع الأرض بعد انتهاء عقد الشراكة والتي تبقى ملكيتها تابعة دائما للدولة، كما يتم استرجاع الأرض والتي تبقى ملكيتها تابعة دائما للدولة في حالة ما إذا تم حل الشركة قبل انتهاء مدة الامتياز.

المـادة الثامنـة – تعديل رأس المال:

أ – رفع رأس المال:

1- يتم رفع رأس المال إما نقدا أو بإصدار أسهم جديدة، أو برفع القيمة الاسمية للأسهم الموجودة.

تحرر الأسهم الجديدة إما نقدا أو بالمقاصة مع ديون محددة المقدار و مستحقة الأداء في ذمة الشركة أو بإدماج الاحتياطات أو الأرباح أو علاوات الإصدار أو حصص عينية أو بتحويل سندات الاستحقاق.

2- تصدر الأسهم الجديدة إما بقيمتها الاسمية أو بتلك القيمة مع زيادة علاوة الإصدار.

3- للجمعية العامة غير العادية وحدها حق الاختصاص باتخاذ قرار زيادة رأس المال بناء على تقرير مجلس الإدارة ويجب أن يوضح هذا التقرير كل المعلومات اللازمة فيما يخص أسباب رفع رأس المال المقترح وكذلك سير الأعمال من بداية السنة الجارية ، إذا لم تكن الجمعية العامة قد انعقدت خلال السنة المالية السابقة وإذا تم رفع رأس المال بإدماج الاحتياطات، الأرباح أو علاوات الإصدار، تقرر الجمعية العامة غير العادية، حسب شروط النصاب والأغلبية الخاصة بالجمعية العامة العادية.

4- يجوز للجمعية العامة أن تفوض لمجلس الإدارة السلطات اللازمة لتحقيق زيادة رأس المال، مرة واحدة أو عدة مرات وتحديد الكيفيات ومعاينة التنفيذ والقيام بإجراء التعديل المناسب للقانون الأساسي.

5- يجب أن يتم رفع رأس المال في أجل أقصاه خمسة سنوات ابتداء من تاريخ انعقاد الجمعية العامة التي قررت ذلك، لا يطبق هذا الأجل إذا تم رفع رأس المال بواسطة تحويل سندات الاستحقاق إلى أسهم أو تقديم سند الاكتتاب، ولا يطبق كذلك على الزيادات التكميلية المخصصة لأصحاب السندات الذين اختاروا التحويل أو أصحاب سندات الاكتتاب الذين يكونون قد مارسوا حقوقهم في الاكتتاب كما لا يطبق هذا الأجل على زيادات رأس المال المقدمة نقدا والناتجة عن اكتتاب أسهم تم إصدارها بعد زوال حق الاختيار.

6- يجب تحرير رأس المال بكامله قبل القيام بأي إصدار لأسهم جديدة واجبة التسديد نقدا وذلك تحت طائلة بطلان العملية، يجب إخبار المساهمين بإصدار أسهم جديدة وبكيفيتها بإشعار حسب أحكام القانون التجاري.

7- تتضمن الأسهم حق الأفضلية والاكتتاب في زيادات رأس المال، وللمساهمين بنسبة قيمة أسهمهم حق الأفضلية في الاكتتاب في الأسهم النقدية الصادرة لتحقيق زيادة رأس المال، ويكون هذا الحق قابلا للتنازل خلال فترة الاكتتاب وهذا إذا كان ذلك السند مقتطعا من الأسهم المتداولة نفسها ويكون قابلا للتحويل بنفس الشروط التي يتم بها إحالة السهم نفسه، ويمكن للمساهمين التنازل عن حق الأفضلية بصفة فردية.

8 – إذا لم يكتتب بعض المساهمين الأسهم التي كان لهم حق الاكتتاب فيها على أساس غير قابل للتخفيض فإن الأسهم التي تصبح متوفرة على هذا الشكل تمنح للمساهمين الذين اكتتبوا على أساس قابل للتخفيض في عدد من الأسهم تزيد عن العدد الذي يستطيعون الاكتتاب فيه على أساس التفاضل بنسبة حقوق الاكتتاب الحائزين عليها وفي حدود طلباتهم.

9- إذا لم تمتص الاكتتابات القائمة على أساس التفاضل والصلاحيات التي تمت بموجب الاكتتابات القائمة على أساس قابل للتخفيض مجموع زيادة رأس المال فإن الرصيد يوزع من مجلس الإدارة إذا لم تقرر الجمعية العامة الغير عادية خلاف ذلك، وفي غياب ذلك لا تتحقق زيادة رأس المال.

10- يمكن للجمعية العامة التي تقرر زيادة رأس المال أن تحذف حق التفاضل في الاكتتاب وتفصل تحت طائلة بطلان المداولة بهذا الشأن، بناء على تقرير مجلس الإدارة وتقرير مندوب الحسابات.

11- يتعين على مجلس الإدارة أن يوضح أسباب رفع رأس المال وحذف حق الأولوية المقترحين، وتحديد قيمة الأسهم الجديدة وعدد الأسهم الممنوحة لكل واحد من المساهمين، وقيمة وأسس تحديد هذه القيم، وينبغي أن يتضمن تقرير مندوب الحسابات البيان بأن طريقة الحساب التي اعتمدها مجلس الإدارة صحيحة ونزيهة.

12 – لا يحق للمستفيدين من الأسهم الجديدة إذا كانوا من المساهمين أن يشاركوا في المداولة التي تلغي حقهم في التفاضل في الاكتتاب وذلك تحت طائلة بطلان المداولة، النصاب والأغلبية المشترطة لمثل هذا القرار تحسب بعد خصم الأسهم المملوكة من هؤلاء المستفيدين المعنيين، والإجراءات المعمول بها في حالة تقديم حصة عينية أو المشترطة في حالة الامتيازات الخاصة لا يؤخذ بها.

13- يجب أن لا يقل الأجل الممنوح للمساهمين لممارسة حق الاكتتاب عن ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ افتتاح الاكتتاب ويقفل أجل الاكتتاب المحدد له بمجرد القيام بممارسة جميع حقوق الاكتتاب الغير القابلة للتخفيض.

14- الإجراءات السابقة لإصدار الأسهم الجديدة ورفع رأسمال الشركة تخضع لأحكام القانون والنصوص التنظيمية المكملة الجاري بها العمل.

15- إذا تم رفع رأس المال بحصص عينية، أو اشتراط امتيازات خاصة، يعين محافظ حسابات أو أكثر طبقا للقانون بناء على طلب رئيس مجلس الإدارة، يكلف أو يكلفون بتقويم وتحت مسؤوليتهم الحصص العينية والامتيازات الخاصة، ويودع تقريرهم هذا لدى مقر الشركة تحت تصرف المساهمين ثمانية (08) أيام على الأقل قبل تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية، إذا وافقت الجمعية العامة على قيمة الحصص العينية ومنحت الامتيازات الخاصة، فإنها تثبت تحقيق زيادة رأس المال، وإذا خفضت الجمعية تقدير الحصص

-الدور السادس-

المقدمة ومكافأة المنافع الخاصة فإن المصادقة الصريحة للتعديلات مقدمي الحصص أو المستفيدين أو وكلائهم المرخص لهم قانونا بهذا الشأن تعد واجبة، فإذا لم يتحقق ذلك فإن زيادة رأس المال تبقى غير محققة وتصبح أسهم الحصص المقدمة بكاملها مسددة بمجرد إصدارها.

ب- تخفيض رأس المال:

1- تقرر الجمعية العامة غير العادية تخفيض رأس المال الشركة، التي يجوز لها أن تفوض لمجلس الإدارة كل الصلاحيات لتحقيقه وفي جمع الحالات لا يمكن أن تمس بمبدأ المساواة بين المساهمين ويبلغ مشروع تخفيض رأس المال إلى مندوب الحسابات قبل خمسة وأربعين يوما على الأقل من انعقاد الجمعية.

تنظر الجمعية العامة غير العادية في تقرير مندوب الحسابات الذي يبين انطباعاته فيما يخص أسباب وشروط التخفيض، وعندما يحقق مجلس الإدارة العملية بناء على تفويض الجمعية العامة، يحرر محضر بذلك يقدم للنشر ويقوم بإجراء التعديل المناسب للقانون الأساسي كما يجب أن يشهر قرار خفض رأس المال مهما كان شكله في السجل التجاري وجريدة الإعلانات القانونية.

وإذا كان تخفيض رأس المال، ومهما كان السبب يؤدي إلى خفض رأس المال إلى أقل من الحد الأدنى القانوني يجب أن يكون متبوعا خلال سنة زيادة تؤدي إلى هذا الحد الأدنى إلا إذا تحولت في ظرف نفس الأجل إلى شركة ذات شكل آخر لا تشترط رأس المال أكثر من ذلك بعد التخفيض.

المادة التاسعة: شروط تحرير الأسهم:

الأسهم النقدية عند تأسيس الشركة تحرر حسب الشروط المنصوص عليها قانونا، إضافة إلى ذلك عند زيادة رأس المال بعد تأسيس الشركة تحدد الجمعية العامة غير العادية شروط تحرير الأسهم ولا يمكن أن يقل الدفع للاكتتاب عن ربع القيمة الاسمية لمجمع منحة الإصدار ودفع المبلغ الباقي يجب أن يتم في مدة أقصاها أربعة (04)سنوات ابتداء من اليوم الذي أصبحت زيادة رأس المال نهائية.

يقوم مجلس الإدارة بطلب دفع المبالغ المتبقية من قيمة الحصص مع احترامه للكيفيات المحددة من طرف الجمعية العامة غير العادية للمساهمين، يمكن أن يكون تحرير الأسهم عن طريق المقاصة مع الديون الثابتة ومستحقة الأداء في ذمة الشركة يجب أن يبلغ طلب التحرير للمساهمين خمسة عشر (15) يوما قبل الموعد المحدد لكل دفع بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام الموجه بصفة فردية لكل مساهم من طرف مجلس الإدارة بالعنوان الذين اختاروه عند اكتتاب الأسهم.

المالكون والمحال لهم المتتالون والمكتبين ملزمون بصفة تضامنية تجاه الشركة بتسديد المبالغ الغير محررة من أسهمهم غير أن كل مكتتب أو مساهم الذي أحال سنده يكون غير ملزم بالأداء سنتين (02) بعد تاريخ إرسال الإشعار بالإحالة، يمكن للشخص الذي سد ما للشركة من دين، المطالبة بالكل ضد أصحاب السهم المتتابعين ويبقى العبء النهائي على عاتق الأخير منهم.

الأسهم النقدية الصادرة عن طريق إدماج الاحتياطات في رأس المال أو الأرباح أو منحة الإصدار كليا أو جزئيا والأسهم الممنوحة تمثيلا للتقديمات المبينة يجب أن تحرر كلية عند الإصدار، كل تأخير في الدفع

لمبلغ الأسهم يستوجب فائدة بموجب القانون لصالح الشركة بنسبة الفائدة المعمول بها قانونا ابتداء من تاريخ استحقاق المبلغ بدون ما تكون الحاجة إلى طلب قضائي أو إعذار، يمكن لكل مكتتب أن يحرر المبلغ الباقي من الأسهم قبل حلول الآجال.

المادة العاشرة: شكل ونقل الأسهم:

يتم نقل ملكية الأسهم بين الشركاء بكل حرية بموجب محضر الجمعية العامة الغير عادية للشركاء يمكن أن تنقل ملكية الأسهم لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخواص أو الطبيعيين، يحق لكل شريك استعمال حق الشفعة في حالة إحالة الأسهم لأجنبي في حدود الثلث.

المادة الحادية عشرة: الحقوق والالتزامات المرتبطة بالأسهم:

كل سهم يعطي الحق في ملكية الخصوم الاجتماعية وفي تقسيم الأرباح بنسبة الجزء الذي في رأس المال مع الأخذ في الحسبان إذا كان الأمر كذلك بالقيمة الاسمية للأسهم وحقوق الأسهم من أنواع مختلفة.

المساهمون ليسوا مسؤولين إلا في حدود المبلغ الاسمي للأسهم التي يملكونها ما عدا ذلك كل مطالبة بمال إضافي تعد محظورة.

الحقوق والالتزامات المرتبطة بالسهم تتبع السند في أي يد كان ينجر عن ملكية السهم الإذعان بقوة القانون إلى القانون الأساسي للشركة وإلى كل القرارات المتخذة بصفة قانونية من الجمعية العامة.

لكل مساهم الحقوق التالية التي يمارسها تحت الشروط والقيود القانونية والنظامية المحتملة ولا سيما: حق أفضلية الاكتتاب في رفع رأس المال أو إصدار سندات الاستحقاق القابلة للتحويل إلى أسهم الحق في الإعلام الدائم والمسبق لانعقاد جمعية المساهمين، حق ممارسة دعاوي اجتماعية أو شخصية في حالة ضرر مباشر، حق طلب تسجيل نقاط في جداول جمعيات المساهمين، حق طلب الجمعيات، طلب تنحية مندوب الحسابات.

المادة الثانية عشر: سندات الاستحقاق:

بعد سنتين من التواجد ووضع ميزانيتين مصادق عليهما من قبل المساهمين، يمكن للشركة، شريطة أن يكون رأسمالها قد حرر كلية، أن تصدر سندات اًستحقاق قابلة للتداول تحت الشروط المنصوص عليها في المادة 715 مكرر 82 من القانون التجاري.

تقرر الجمعية العامة العادية للمساهمين إصدار سندات الاستحقاق، إلا أن ذلك يكون من اختصاص الجمعية العامة الغير العادية إذا كانت هذه السندات قابلة للتحويل إلى أسهم أو إلى شكل سندات استحقاق قابلة للتبديل بأسهم.

في كل هذه الحالات، يتم الإصدار طبقا للشروط أو الكيفيات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات السارية المفعول.

الباب الثالث: إدارة الشركة

المادة الثالثة عشر: تشكيلة مجلس الإدارة / تعيين القائمين بالإدارة ومدة مهامهم / سلطات مجلس الإدارة:

-الدور الثامن-

1 – تشكيلة مجلس الإدارة:

– يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة يتألف من ثلاثة (03) أعضاء على الأقل ومن إثني عشر (12) عضوا على الأكثر.

– يعين كذلك أعضاء في مجلس الإدارة يمثلون العمال طبقا للمادة:95 من القانون رقم: 90-11 المؤرخ في: 24 أفريل 1990 وهذا حسب التعداد المبين بهذه المادة.

– في حالة الدمج، يجوز رفع العدد الكامل للقائمين بالإدارة إلى العدد الكامل للقائمين بالإدارة الممارسين مند أكثر من ستة (06) أشهر دون تجاوز أربع وعشرين عضوا.

– عدا حالة الدمج، فإنه لا يجوز أي تعيين للقائمين بالإدارة الجدد ولا استخلاف من توفى من القائمين بالإدارة أو استقال أو عزل مادام عدد القائمين بالإدارة لم يخفض إلى اثني عشر (12) عضوا.

2- تعيين القائمين بالإدارة ومدة مهامهم:

– تنتخب الجمعية العامة التأسيسية أو الجمعية العامة العادية القائمين بالإدارة وتحدد مدة عضويتهم دون أن يتجاوز ذلك مدة (06) سنوات.

– يجوز تعيين شخص معنوي قائما بإدارة في عدة شركات وفي هذه الحالة يجب عليه عند تعيينه اختيار شخص طبيعي يكون ممثلا دائما له يخضع لنفس الشروط والواجبات ويتحمل نفس المسؤوليات الجزائية والمدنية كما لو كان قائما بالإدارة باسمه الخاص دون المماس بمسؤولية الشخص المعنوي الذي يمثله.

– عندما يقوم الشخص المعنوي بعزل ممثله يجب عليه العمل في نفس الوقت على استبداله.

– يحق للجمعية العامة العادية إعادة انتخاب القائمين بالإدارة وعزلهم في أي وقت.

– يجوز لمجلس الإدارة أن يسعى إلى تعيينات مؤقتة بين جلستين عامتين و ذلك في حالة شغور منصب قائم بالإدارة أو أكثر بسبب الوفاة أو الاستقالة، إذا أصبح عدد القائمين بالإدارة أقل من الحد الأدنى القانوني وجب على القائمين بالإدارة الباقين أن يستدعوا فورا الجمعية العامة العادية للانعقاد قصد إتمام عدد أعضاء المجلس.

– إذا أصبح عدد القائمين بالإدارة أقل من الحد الأدنى المنصوص عليه في القانون الأساسي دون أن يقل عن الحد الأدنى القانوني، وجب على مجلس الإدارة أن يسعى إلى التعيينات المؤقتة قصد إتمام العدد في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من اليوم الذي وقع فيه الشغور.

– تعرض التعيينات المؤقتة التي قام بها مجلس الإدارة على النحو السالف الذكر على الجمعية العامة المقبلة للمصادقة عليها، وعند عدم المصادقة فإن المداولات المتخذة والتصرفات التي قام بها المجلس سابقا تعتبر صحيحة.

3- سلطات مجلس الإدارة:

– يخول مجلس الإدارة كل السلطات للتصرف في كل الظروف باسم الشركة ويمارس هذه السلطات في نطاق موضوع الشركة مع مراعاة السلطات المسندة صراحة في القانون لجمعيات المساهمين.

– تلتزم الشركة في علاقاتها مع الغير حتى بأعمال مجلس الإدارة التي لا تتصل بموضوع الشركة، إلا إذا

ثبت أن الغير كان يعلم بأن العمل تجاوز هذا الموضوع أو كان لا يستطيع أن يجهله مراعاة للظروف مع استبعاد كون نشر القانون الأساسي وحده كاف لإقامة هذه البينة ولا يحتج على الغير بأحكام القانون الأساسي التي تعد من صلاحيات مجلس الإدارة.

- يجوز لمجلس الإدارة أن يأذن لرئيسه بإعطاء الكافلات أو الضمانات الاحتياطية أو الضمانات باسم الشركة في حدود المبلغ الذي يحدده ولا يمكن أن تتجاوز مدة هذا الإذن سنة واحدة مهما كانت مدة الالتزامات المكفولة، إضافة إلى ذلك يمكن لمجلس الإدارة أن يقوم بالصلاحيات التالية وهي على سبيل المثال لا على سبيل الحصر:

1- يضع النظام الداخلي للشركة ويعين و يعزل كل المستخدمين والأعوان كما يحدد صلاحياتهم ورواتبهم وأجورهم وكذا مكافآتهم وشروط توظيفهم وتقاعدهم وكل ذلك عن طريق اتفاق أو بأي شكل آخر:

2 - يحدد النفقات العامة للاستغلال والإدارة.

3- يقوم ويقبل ويرخص كل شراء لعقارات وحقوق عقارية.

4- يوافق ويقبل كل إيجار كما أنه يوافق على كل فسخ لهذه الإيجارات بعوض أو بدونه.

5- يقوم و يقبل ويرخص كل شراء أو بيع أو مبادلة أو تقديم حصص أو تنازل أو إيجار لكل الأموال المنقولة.

6- ينشىء وينصب ويلغي كل فرع أو وكالة أو مكتب أو مستودع بالجزائر أو بالخارج.

7- يبرم ويوافق على كل معاهدة أو صفقة أو مقاولة.

8- يتعاقد ويفسخ كل عقد تأمين على المخاطر من كل طبيعة ويناقش ويضبط الأرقام لكل التعويضات.

9- يقبل المبالغ المستحقة للشركة، ويدفع المبالغ الواجبة عليها ويناقش ويوقف كل حساب ويقوم بالمخالصة والتفاوض على كل الأوراق والسندات والكمبيالات والصكوك والأوراق التجارية وكذا كل حوالات الخزينة والبنوك وصندوق الودائع وكل الصناديق التي توجد فيها أموال أو قيم على ملكية الشركة، كما يقوم بكل تطهير أو ضمان.

10- يفتح ويسير باسم الشركة كل حساب جاري ببنك الجزائر أو أي بنك معتمد قانونا وفي إدارة الصكوك البريدية وكذا في كل مؤسسات القروض ويستصدر كل دفاتر الصكوك

11 - يجري و يرخص بكل وديعة، سحب نقل بيع والديون والأقساط السنوية والقيم من كل نوع والتي هي على ملكية الشركة ويسلم ويستلم كل تبرئة.

12 - يجري ويقبل كل الضمانات، ويبرم ويرخص ويسلم كل الموافقات والضمانات نقدا أو سندا أو بأي شكل آخر.

13- يقبل كل رفع يد على الاعتراض بتسجيل امتيازات الرهن أو الحجز أو الرهن الحيازي مع التنازل عن كل الحقوق الأخرى، الكل بمعاينة الدفع أو بدونه.

14 - يبرم كل اقتراض ثابت أو عن طريق افتتاح قرض حسب الشروط قرض حسب الشروط التي يراها

-الدور العاشر-

ملائم.

15 – يخول على أموال الشركة المنقولة كل رهن، وامتياز، ضمان، رهن حيازي، تفويض و على العموم كل الضمانات .

16 – يضع الجرد السنوي وحساب الميزانية وحساب الأرباح والخسائر وله الحق في صياغة الجرود وحسابات الميزانية ويقدر الديون والقيم المنقولة والعقارية الأخرى التي تتكون منها الأصول الاجتماعية ويحدد كل التخفيضات التقييمية وكل الإهتلاكات ويضع كل التقييمات وإعادة التقييمات، الكل حسب الطريقة التي يراها مفيدة لضمان السير الحسن لشؤون الشركة واستقرارها ومستقبلها.

17 – يستدعي الجمعيات العامة ويحدد جداول أعمالها ويقدم كل سنة للجمعية العامة حسابات عن تسييره ويضع تقريرا للمساهمين حول سير الشركة طيلة السنة المالية المنصرمة ويقترح توظيف الفوائد ويحدد الأرباح التي ستوزع.

18 – يحدد وضع الأعمال المتاحة لصندوق الاحتياطات القانونية وكذا الاحتياطات الاستثنائية ماعدا في الحالات التي تقرر الجمعية العامة استعمالا خاصا لها.

19 – ينظم شكل وشروط إصدار السندات من كل نوع التي يمكن للشركة أن تقوم بإصدارها.

20 – يعرض على الجمعية العامة كل اقتراحات الزيادة في رأس المال والدمج والحل المسبق للشركة أو تعديل القانون الأساسي الحالي وينفذ قرارات الجمعية العامة للمساهمين.

21 – يمثل الشركة تجاه الغير وكل الوزارات وكذا كل الهيئات والإدارات العمومية أو الخاصة وعلى وجه الخصوص تجاه الدولة والولايات والبلديات وهذا في جميع الظروف وبغرض أية تسوية كانت.

22 – يقوم بكل الإجراءات لدى الخزينة والبريد والجمارك ويقدم كل التصريحات ويمضي على كل الوثائق والمحاضر الضرورية ويقدم ويتابع كل الشكاوي والطلبات الودية أو القضائية والإعفاء واسترجاع كل الحقوق والرسوم والضرائب.

23 – يمثل الشركة أمام القضاء ويمارس كل الدعاوي القضائية مدعيا كان أو مدعي عليه ويجري كل الموافقات والمصالحات ويعين الحكام والحكام من الغير ويكلف كل محام أو حكم أو وكيل ويعزلهم ويكلف غيرهم ويتنازل عن كل استئناف وتفويض ويقبل كل الأحكام والقرارات ويقوم بإجراء كل الحجوز.

24 – يمكن له أن يلجأ إلى كل الخبراء والأشخاص ذوي الكفاءة لفحص كل الوثائق اللازمة للسير الحسن للشركة.

25 – يجري كل تفلسة أو تسوية قضائية أو تصفية ودية ويشارك في كل الاجتماعات ويؤكد كل الديون ويجري كل التخفيضات من الديون الإجمالية أو الجزئية أو برفض كل صلح ويقبض مبالغ كل الجداول.

26 – يمثل الشركة أمام الجمعيات العامة للمساهمين، يمكن لمجلس الإدارة أن يفوض سلطاته في الحدود التي يراها مناسبة لرئيسه.

مكافآت القائمين بالإدارة :

تمنح الجمعية العامة لمجلس الإدارة مكافأة عن نشاطات أعضائه مبلغا ثابتا عن بدل الحضور، ويجوز

لمجلس الإدارة منح أجور استثنائية عن المهام أو الوكالات المعهود بها للقائمين بالإدارة، كما يجوز لمجلس الإدارة أن يأذن بتسديد مصاريف السفر والتنقلات وكذا المصاريف التي أداها القائمون بالإدارة لمصلحة الشركة تقيد على تكاليف الاستغلال وتمنح مكافأة لمجلس الإدارة طبقا للشروط المنصوص عليها في المادتين 727 و728 من القانون التجاري.

المادة الرابعة عشر: رئيس مجلس الإدارة:

– ينتخب مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيسا له شريطة أن يكون شخصا طبيعيا وذلك تحت طائلة البطلان ويحدد مجلس الإدارة أجرة رئيسه.

– يعين رئيس مجلس الإدارة لمدة لا تتجاوز مدة نيابته كقائم بالإدارة وهو قابل لإعادة انتخابه، ويجوز لمجلس الإدارة أن يعزله في أي وقت، في حالة وقوع مانع مؤقت للرئيس أو وفاته أو استقالته أو عزله يجوز لمجلس الإدارة أن ينتدب قائما بالإدارة ليقوم بوظائف الرئيس وفي حالة المانع المؤقت يمنح هذا الانتداب لمدة محددة قابلة للتجديد وفي حالة الوفاة أو الاستقالة أو الإقالة تستمر مدة الانتداب إلى غاية انتخاب رئيس جديد.

– يتولى رئيس مجلس الإدارة وتحت مسؤوليته، الإدارة العامة للشركة ويمثلها في علاقاتها مع الغير ويتمتع رئيس مجلس الإدارة بالسلطة الواسعة للتصرف باسم الشركة في كل الظروف مع مراعاة السلطات التي يخولها القانون صراحة لجمعيات المساهمين وكذا السلطات المخصصة بكيفيات خاصة لمجلس الإدارة وكل ذلك في حدود موضوع الشركة.

– في علاقاتها مع الغير تكون الشركة ملزمة حتى بأعمال رئيس مجلس الإدارة غير التابعة لموضوع الشركة ما لم يثبت أن الغير كان يعلم أن العمل يتجاوز هذا الموضوع أو لا يمكنه تجاهله نظرا للظروف، مع استبعاد كون نشر القانون الأساسي يكفي وحده لتأسيس هذه البينة ولا يحتج على الغير بأحكام القانون الأساسي أو قرارات مجلس الإدارة المحددة لهذه السلطات.

– يجوز لمجلس الإدارة بناء على اقتراح رئيسه، أن يكلف شخصا واحد أو اثنين من الأشخاص الطبيعيين ليساعده كمدير (ين) عام (ين)، يجوز لمجلس الإدارة عزل المدير (ين) العام (ين) في أي وقت، بناءا على اقتراح الرئيس، في حالة وفاة الرئيس أو استقالته أو عزله، يحتفظ المدير (ين) العام (ين) بوظائفهما واختصاصاتهما إلى تاريخ تعيين رئيس جديد إلا إذا قرر المجلس خلاف ذلك.

– يحدد مجلس الإدارة مع رئيسه مدى ومدة السلطات المخولة للمدير (ين) العام (ين) وإذا كان أحدهما قائما بإدارة فمدة وظيفته لا تكون أكثر من مدة وكالته، وللمدير (ين) العام (ين) نحو الغير نفس السلطات التي يتمتع بها الرئيس، باقتراح من رئيسه يجوز لمجلس الإدارة أن يعين أمينا لدى مجلس الإدارة دون أن يكون بالضرورة عضوا في مجلس الإدارة ولا مساهما يكون خاضعا لسلطة الرئيس، وفي غياب أمين المجلس يقوم رئيس المجلس بتعيين شخص للقيام بوظيفته.

– الوثائق التي تلزم الشركة تجاه الغير يجب أن يوقع عليها من قبل رئيس مجلس الإدارة أو في حالة غيابه من قبل قائم بالإدارة مفوض خصيصا للنيابة عنه، أو مدير عام، أو كل مفوض خاص مؤهل لذلك.

–الدور الثاني عشر–

المادة الخامسة عشر: مداولات مجلس الإدارة:

– يجتمع مجلس الإدارة كلما اقتضت مصلحة الشركة ذلك، بناء على استدعاء رئيس مجلس الإدارة سواء بمقر الشركة أو في مكان آخر محدد في الاستدعاء، يمكن للقائمين بالإدارة الذين يمثلون على الأقل ثلث 3/1 أعضاء مجلس الإدارة استدعاء هذا الأخير موضحين موضوع الاجتماع وذلك إذا كان الاجتماع الأخير قد أنعقد خلال مدة تتجاوز شهرين.

كل قائم بالإدارة لم يتمكن من الحضور في الاجتماع، يمكن له أن ينيب عنه أحد زملائه، ولا يمكن لنفس القائم بالإدارة أن يمثل أكثر من زميل واحد، لا يكون التفويض صالحا إلا لجلسة واحدة ويمكن أن يتم التفويض بمجرد رسالة أو برقية غير أنه في هذه الحالة الأخيرة يجب تأكيده كتابيا فيما بعد.

– لا تصح مداولات مجلس الإدارة إلا إذا حضر نصف عدد أعضائه على الأقل وتتخذ القرارات بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، ويكون صوت رئيس الجلسة مرجحا عند تعادل الأصوات.

يرأس جلسات مجلس الإدارة الرئيس في غياب ذلك أحد القائمين بالإدارة الحاضر الذين يعينه مجلس الإدارة عند بداية الجلسة.

– يخضع القائمون بالإدارة ومجموع الأشخاص المدعوين لحضور اجتماعات مجلس الإدارة لوجوب كتم سرية المعلومات ذات الطابع السري و التي يعلن الرئيس طابعها السري، يمسك سجل للحضور بالمقر الاجتماعي يوقع فيه القائمون بالإدارة في جلسة مجلس الإدارة.

المادة السادسة عشرة: الاتفاقات بين الشركة وأحد القائمين بالإدارة أو المديرين العامين:

– لا يجوز، تحت طائلة البطلان، عقد أي اتفاقية بين الشركة وأحد القائمين بإدارتها سواء كان بصورة مباشرة أو غير مباشرة إلا بعد استئذان الجمعية العامة مسبقا، وبعد تقديم تقرير من مندوب الحسابات ويكون الأمر كذلك بخصوص الاتفاقات التي تعقد بين الشركة ومؤسسات أخرى يكون أحد القائمين بإدارة الشركة مالكا شريكا أو غير شريك، مسيرا أو قائما بالإدارة أو مدير للمؤسسة المعنية وعلى القائم بالإدارة الذي يكون في إحدى هذه الحالات التصريح بذلك إلى مجلس الإدارة، ولا تسري الأحكام السالفة الذكر على الاتفاقات العادية التي تتناول عمليات الشركة مع زبائنها.

– يحظر تحت طائلة البطلان المطلق، على القائمين بإدارة الشركة أن يعقدوا على أي وجه من وجود قروضا لدى الشركة أو أن يحصلوا منها على فتح حساب جاري لهم على المكشوف أو بطريقة أخرى كما يحضر عليهم أن يجعلوا منها كفيلا أو ضامنا احتياطيا لالتزاماتهم اتجاه الغير، وعلى مندوب الحسابات أن يقدم للجمعية العامة تقريرا خاصا عن الاتفاقات التي رخص بها المجلس.

و تتولى الجمعية العامة الفصل في تقرير مندوب الحسابات ولا يجوز الطعن في الاتفاقات التي تصادق عليها إلا في حالة التدليس، ولا يجوز للقائم أو القائمين بالإدارة المعنيين أن يشاركوا في التصويت ولا تؤخذ في الاعتبار أسهمهم لحساب النصاب والأغلبية تتخذ القرارات بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين.

–الدور الثالث عشر–

المادة السابعة عشرة: محاضر الاجتماعات:

– تثبت مداولات مجلس الإدارة في محاضر محررة في سجل خاص ممسوك بمقر الشركة ومؤشر عليه من طرف المحكمة.

– يذكر في محضر الاجتماع أسماء القائمين بالإدارة الحاضرين، المعذورين والغائبين يذكر كذلك حضور وغياب كل شخص مدعو للاجتماع وكل شخص آخر حضر كل أو جزء من الاجتماع، يوقع محضر الاجتماع من طرف رئيس الجلسة وواحد من القائمين بالإدارة على الأقل وفي حالة وقوع مانع لرئيس الجلسة يوقع المحضر من طرف اثنين من القائمين بالإدارة على الأقل.

– يصادق على النسخ والملخصات محاضر الاجتماع، رئيس مجلس الإدارة أو مدير عام أو قائم بالإدارة المفوض مؤقتا في مهام الرئيس أو مفوض آخر مؤهل لذلك الغرض يثبت عدد القائمين بالإدارة الذين يمارسون مهامهم وحضورهم بنسخة أو ملخص من محضر الاجتماع.

– خلال تصفية الشركة، يصادق على النسخ والملخصات من طرف مصفي واحد.

المادة الثامنة عشرة: مسؤولية القائمين بالإدارة والمديرين العامين:

يكون رئيس مجلس الإدارة والقائمون بالإدارة واحتمالا المدير (ين) العام (ين) للشركة مسؤولين شخصيا وبالتضامن تجاه الشركة واتجاه الغير، سواء بالنسبة لمخالفة الأحكام التشريعية أو التنظيمية المطبقة على الشركات المساهمة أو مخالفة أحكام هذا القانون الأساسي أو الأخطاء التي يرتكبونها في تسييرهم، الكل تحت الشروط والعقوبات المنصوص عليها في القانون والتنظيم المعمول به.

البـاب الرابــع: مراقبــة الشركـة

المادة التاسعة عشر: تعيين مندوبي الحسابات:

تراقب الشركة من طرف مندوب أو مندوبي حسابات تعيين الجمعية العامة العادية للمساهمين مندوبي الحسابات لمدة ثلاث سنوات مالية قابلة للتجديد تختارهم من بين المهنيين المسجلين على جدول المصف الوطني.

إذا لم يتم تعيين الجمعية العامة لمندوبي الحسابات، أو في حالة وجود مانع أو رفض واحد أو أكثر من مندوبي الحسابات المعنيين يتم اللجوء إلى تعيينهم أو استبدالهم بموجب أمر من رئيس المحكمة التابعة لمقر الشركة بناء على طلب من مجلس الإدارة كما يمكن أن يقدم هذا الطلب من كل معني.

المادة العشرون: موانع التعيين في وظيفة مندوب الحسابات:

لا يجوز أن يعين مندوبا للحسابات من ضمن:

1–الأقرباء والأصهار لغاية الدرجة الرابعة (محتسبة) للقائمين بالإدارة

2– القائمون بالإدارة وأزواجهم.

3– أزواج الأشخاص الذين يتحصلون بحكم نشاطهم على أجرة أو مرتب من القائمين بالإدارة غير أجرة مندوبي الإدارة.

4– الأشخاص الذين منحتهم الشركة ووظائف غير وظائف مندوب الحسابات في أجل خمس سنوات ابتداء

من تاريخ إنهاء ووظائفهم.

5- الأشخاص الذين كانوا قائمين بالإدارة في أجل خمس سنوات ابتداء من تاريخ إنهاء وظائفهم.

المادة الواحدة والعشرون: مهام مندوبي الحسابات:

- تتمثل مهمة مندوبي الحسابات الدائمة دون أي حق في التدخل في التسيير في التحقيق في الدفاتر والأوراق المالية للشركة وفي مراقبة النظام حسابات الشركة وصحتها كما يدققون في صحة المعلومات المقدمة في تقرير مجلس الإدارة وفي الوثائق المرسلة إلى المساهمين حول الوضعية المالية للشركة وحساباتها ويصدقون على النظام الجرد وحسابات الشركة والموازنة وصحة ذلك، ويتحقق مندوبو الحسابات إذا تم احترام مبدأ المساواة بين المساهمين ويجوز لمندوبي الحسابات أن يجروا طيلة السنة التحقيقات أو الرقابات التي يرونها مناسبة كما يمكنهم استدعاء الجمعية العامة للانعقاد في حالة الاستعجال.

ولهم أن يطلعوا مجلس الإدارة بمايلي :

1- عمليات المراقبة والتحقيق التي قاموا بها ومختلف عمليات السير التي أدوها.

2 - مناصب الموازنة والوثائق الأخرى المتعلقة بالحسابات التي يرون ضرورة إدخال تغييرات عليها بتقديم كل الملاحظات الضرورية حول طرق التقييم المستعملة في إعداد هذه الوثائق.

3- المخالفات والأخطاء التي قد يكتشفونها.

4- النتائج التي تسفر عنها الملاحظات والتصحيحات أعلاه والخاصة بنتائج السنة المالية مقارنة بنتائج السنة المالية السابقة.

- يجوز لمندوب الحسابات أن يطلب توضيحات من رئيس مجلس الإدارة الذي يتعين عليه أن يرد على كل الوقائع التي من شأنها أن تعرقل استمرار الاستغلال والتي اكتشفها أثناء ممارسة مهامه.

- في حالة انعدام الرد أو إذ كان هذا الرد ناقصا يطلب مندوب الحسابات من الرئيس استدعاء مجلس الإدارة للمداولة في الوقائع الملاحظة ويتم استدعاء مندوب الحسابات لهذه الجلسة.

وفي حالة عدم احترام هذه الأحكام أو إذا لاحظ مندوب الحسابات أنه رغم اتخاذ هذه القرارات بقيت مواصلة الاستغلال معرقلة، فإنه يقوم حينئذ بإعداد تقرير خاص يقدمه لأقرب جمعية عامة مقبلة أو لجمعية عامة غير عادية في حالة الاستعجال ، يقوم هو نفسه باستدعائها لتقديم خلاصاته.

يتم استدعاء مندوب الحسابات لاجتماع مجلس الإدارة الذي يقفل حسابات السنة المالية المنتهية وكذا في كل جمعيات المساهمين.

يعرض مندوب الحسابات على أقرب جمعية عامة مقبلة المخالفات والأخطاء التي لاحظها أثناء ممارسة مهامه ويطلع علاوة على ذلك وكيل الجمهورية بالأفعال الجنحية التي اطلع عليها.

مع مراعاة الأحكام السابقة يلتزم مندوب الحسابات باحترام سر المهنة فيما يخص الأفعال والأعمال التي أطلع عليها بحكم ممارسة وظائفه.

المادة الثانية والعشرون: مسؤولية مندوبي الحسابات:

يكون مندوب الحسابات مسؤولا إزاء الشركة أو إزاء الغير عن الأضرار الناجمة عن الأخطاء واللامبالاة التي

يكون قد ارتكبها في ممارسة وظائفه.

ولا يكون مسؤولا مدنيا عن المخالفات التي يرتكبها القائمون بالإدارة إلا إذا لم يكشف عنها في تقريره للجمعية العامة أو لوكيل الجمهورية رغم إطلاعه عليها.

المادة الثالثة والعشرون: إنهاء مهام مندوبي الحسابات:

تنتهي مهام مندوبي الحسابات بعد اجتماع الجمعية العامة العادية التي تفصل في حسابات السنة المالية الثالثة، عند انتهاء مهام مندوب الحسابات يقترح على الجمعية العامة إما تجديد مأموريته أو عدم تجديدها وفي هذه الحالة يتعين على الجمعية العامة أن تستمع إلى مندوب الحسابات ويبقى مندوب الحسابات المعين من الجمعية العامة بدل مندوب آخر يمارس وظيفته حتى انتهاء مهمة المندوب الذي أستخلفه، في حالة حدوث خطأ أو مانع يجوز بناء على طلب من مجلس الإدارة أو الجمعية العامة إنهاء مهام مندوبي الحسابات قبل الانتهاء العادي لهذه الوظائف عن طريق الجهة القضائية المختصة.

الباب الخامس: الجمعية العامة للمساهمين

المادة الرابعة والعشرون: طبيعة الجمعيات العامة:

الجمعيات العامة التي تم استدعاءها وتكوينها بصورة نظامية تمثل جميع المساهمين، المداولات المتخذة طبقا للقانون وهذا القانون الأساسي تلزم كل المساهمين حسب طبيعة القرارات المقترحة، تكيف الجمعيات بأنها عادية أو غير عادية.

الجمعية العامة العادية:

تتخذ الجمعية العامة العادية كل القرارات غير القرارات التي تدخل ضمن اختصاصات الجمعية العامة الغير العادية ولا يصح تداولها في الدعوة إلا إذا حاز عدد المساهمين الحاضرين أو الممثلين على الأقل ربع (4/1) الأسهم التي لها الحق في التصويت ولا يشترط أي نصاب في الدعوة الثانية و تبت بأغلبية الأصوات المعبر عنها.

تجتمع الجمعية العامة العادية مرة على الأقل في السنة خلال الستة (06) أشهر التي تسبق قفل السنة المالية فيما عدا تمديد هذا الأجل بناء على طلب مجلس الإدارة أو بأمر من الجهة القضائية التي تبت في ذلك بناء على عريضة.

يقدم مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة بعد تلاوة تقريره جدول حسابات النتائج والوثائق التلخيصية والحصيلة وفضلا عن ذلك يشير مندوب الحسابات في تقريره إلى إتمام المهمة التي أسندت إليه طبقا للقانون.

الجمعية العامة غير العادية:

تختص الجمعية العامة غير العادية وحدها بصلاحيات تعديل القانون الأساسي بكل أحكامه غير أنه لا يجوز للجمعية العامة غير العادية أن تزيد من التزامات المساهمين ماعدا العمليات الناتجة عن تجمع الأسهم التي تمت بصفة منتظمة.

لا يصح تداول الجمعية العامة غير العادية إلا إذا كان المساهمين الحاضرين أو الممثلين يملكون على

الأقل نصف (2/1) الأسهم في الدعوة الأولى وربع (4/1) الأسهم ذات الحقوق التصويت أثناء الدعوة الثانية فإذا لم يكتمل هذا النصاب الأخير جاز تأجيل اجتماع الجمعية الثانية إلى شهرين على الأكثر من يوم استدعائها للاجتماع مع بقاء النصاب المطلوب هو الربع (4/1) دائما.

وتبث الجمعية العامة فيما يعرض عليها بأغلبية ثلثي (3/2) الأصوات المعبر عنها.

المادة الخامسة والعشرون: استدعاء ومكان انعقاد الجمعيات العامة:

- يتم استدعاء الجمعية العامة من طرف مجلس الإدارة وفي غياب ذلك يمكن كذلك أن تستدعي من قبل:

1- مندوب الحسابات

2 -المصفي أو المصفين في حالة تصفية الشركة

يتم استدعاء الجمعية العامة على مصاريف الشركة برسالة موصي عليها مع الإشعار بالاستلام موجهة إلى كل واحد من المساهمين خمسة عشر (15) يوما قبل انعقاد الجمعية العامة.

تنعقد الجمعيات العامة إما في المقر الاجتماعي وإما في أي مكان آخر يبين في رسالة الاستدعاء.

عندما لا تتمكن الجمعية العامة من التداول لغياب النصاب القانوني فيمكن تمديد الجمعية إلى أسبوع لإعادة اجتماعها أو دعوة جمعية ثانية حسب الأشكال المقررة لدعوة الجمعية الأولى وتتضمن رسائل الاستدعاء للجمعية الثانية تاريخ انعقادها وجدول الأعمال المقرر للجمعية الأولى، وذلك في أجل أقصاه شهران (02) من تاريخ التأجيل الأخير.

المادة السادسة والعشرون: جدول الأعمال:

يحدد جدول أعمال الجمعية من طرف من قام باستدعائها ويجب أن يبين مضمون جدول الأعمال هذا في الاستدعاء.

لا يمكن للجمعية العامة أن تتداول إلا في المسائل الواردة في جدول الأعمال غير أنه يحق لها في جميع الظروف أن تقرر عزل قائم بالإدارة واحد أو أكثر، أو تعويضهم، لا يمكن أن يعدل جدول أعمال الجمعية على إثر استدعاء نفس الجمعية ثانية أو تمديد اجتماعها.

المادة السابعة والعشرون: الحضور والتمثيل في الجمعيات:

لكل مساهم الحق في الحضور في الجمعيات العامة والمشاركة في المداولات سواء بنفسه أو عن طريق ممثله مهما كان عدد الأسهم التي يملكها، يمكن للمساهم أن يكون ممثلا من طرف مساهم آخر.

الوكالة التي يعطيها مساهم في تمثيله في جمعية يجب أن تكون ممضية من قبل هذا الأخير وتحتوي على اسمه و لقبه وموطنه ويمكن تعيين اسميا وكيل لا يمكنه تفويض غيره.

لا تصلح الوكالة إلا لجمعية واحدة وللجمعيات المتتالية التي استدعيت لنفس موضوع الاجتماع ويمكن أن تعطى الوكالة لحضور جمعيتين، إحداهما عادية والأخرى غير عادية، منعقدتين في نفس اليوم أو في مدة يحدد أقصاها بسبعة أيام.

المادة الثامنة والعشرون: ورقة الحضور:

تمسك في كل جمعية ورقة للحضور تتضمن البيانات التالية :

-الدور السابع عشر-

1- اسم كل مساهم حاضر و لقبه وموطنه وعدد الأسهم التي يملكها.

2- اسم كل مساهم ممثل ولقبه وموطنه وكذلك اسم موكله ولقبه وموطنه وعدد الأسهم التي يملكها:

يلحق مكتب الجمعية بورقة الحضور، الوكالة التي تتضمن اسم كل موكل و لقبه وموطنه وكذا عدد الأصوات التابعة لهذه الأسهم.

وفي هذه الحالة لا يلزم مكتب الجمعية بتسجيل البيانات المتعلقة بالمساهمين الممثلين في ورقة الحضور وإنما يعين عند الوكالات الملحقة بهذه الورقة ضمن هذه الأخيرة.

ويجب أن تبلغ هذه الوكالات حسب نفس الشروط المتعلقة بورقة الحضور وفي نفس الوقت يصدق مكتب الجمعية على صحة ورقة الحضور الموقعة قانونا من حاملي الأسهم الحاضرين والوكلاء.

المادة التاسعة والعشرون: حق التصويت:

مع مراعاة الأحكام الواردة في المادتين 603 و685 من القانون التجاري يكون حق التصويت المرتبط متناسبا مع حصة رأس المال التي تنوب عنها ويرتبط بكل سهم صوت.

المادة الثلاثون: محاضر اجتماع مداولات الجمعية:

تحرر محاضر مداولات الجمعية العامة في محاضر اجتماع مجتمعة في سجل خاص مؤشر عليه طبقا للقانون، توقع هذه الحاضر من طرف أعضاء المكتب.

المادة الواحد والثلاثون: الحق في إعلام المساهمين:

يجب على مجلس الإدارة أن يضع تحت تصرف المساهمين قبل ثلاثين يوما من انعقاد الجمعية العامة الوثائق التي تمكنهم من إبداء الرأي عن دراية وإصدار قرار دقيق فيما يخص إدارة أعمال الشركة وسيرها ويجب على الشركة أن تبلغ المساهمين أو تضع تحت تصرفهم المعلومات التالية:

1- أسماء القائمين بالإدارة والمديرين العامين وألقابهم ومواطنهم أو عند الاقتضاء بيان الشركات الأخرى التي يمارس فيها هؤلاء الأشخاص أعمال تسيير أو إدارة.

2- نص مشاريع القرارات التي قدمها مجلس الإدارة

3- عند الاقتضاء نص مشروع القرارات التي قدمها المساهمون وبيان أسبابها.

4- تقرير مجلس الإدارة الذي يقدم إلى الجمعية.

5- إذا تضمن جدول الأعمال تسمية القائمين بالإدارة أو عزلهم اسم ولقب وسن المترشحين والمراجع المتعلقة بمهلهم ونشاطاتهم المهنية طيلة السنوات الخمسة الأخيرة ولاسيما منها الوظائف التي يمارسونها أو مارسوها في شركات أخرى

6 – إذا تعلق الأمر بالجمعية العامة العادية يجب أن يمكنوا كذلك من حسابات النتائج و الوثائق التلخيصية و الحصيلة و التقرير الخاص لمندوب الحسابات المبين لنتائج الشركة خلال كل سنة مالية من السنوات الخمس الأخيرة أو كل سنة مالية مقفلة منذ إنشاء الشركة أو دمج شركة أخرى في هذه الشركة.

7- إذا تعلق الأمر بالجمعية عامة غير عادية يمكن المساهمون من تقرير مندوب أو مندوبي الحسابات الذي يقدم إلى الجمعية العامة عند الاقتضاء إذا كان عددها أقل من خمسة.

-الدور الثامن عشر-

يحق لكل مساهم أن يطلع خلال الخمسة عشر يوما السابقة لانعقاد الجمعية العامة العادية على ما يلي:

1-جرد جدول حسابات النتائج والوثائق التلخيصية والحصيلة وقائمة القائمين بالإدارة

2- تقرير مندوب أو مندوبي الحسابات الذي يرفع للجمعية.

3- المبلغ الإجمالي المصادق على صحته من مندوب الحسابات والأجور المدفوعة للأشخاص المحصلين على أعلى أجر وعدد هؤلاء الأشخاص سبعة (07).

الباب السادس: السنة المالية – الحسابات الاجتماعية:

-تخصيص وتوزيع النتائج:

المادة الثانية والثلاثون: السنة المالية :

تبدأ السنة المالية في 01 جانفي وتنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة، باستثناء السنة الأولى التي تبدأ من تاريخ قيد الشركة في السجل التجاري وتنتهي في 31 ديسمبر من نفس السنة.

المادة الثالثة والثلاثون: الحسابات الاجتماعية:

عند قفل كل سنة مالية، يضع مجلس الإدارة جردا بمختلف عناصر أصول وخصوم الشركة الموجودة في ذلك التاريخ، ويضع أيضا حساب النتائج والميزانية وكذا تقريرا مكتوبا عن حالة الشركة ونشاطها أثناء السنة المالية المنصرمة، وتوضع المستندات المشار إليها في هذه المادة تحت تصرف مندوب أو مندوبي الحسابات وفقا للقانون يتم حساب النتائج والميزانية في كل سنة مالية حسب نفس الأشكال ونفس طرق التقدير المستعملة في لسنوات السابقة غير أنه في حال عرض تعديل تبث الجمعية العامة في التعديلات المعروضة حسب الأشكال والطرق القديمة والجديدة وبناء على تقرير مجلس الإدارة ومندوب أو مندوبي الحسابات تودع حسابات الشركة المذكورة أعلاه خلال الشهر الذي يلي المصادقة عليها من قبل الجمعية العامة بالمركز الوطني للسجل التجاري ويعد هذا الإيداع بمثابة إشهار.

المادة الرابعة والثلاثون: الأربـاح:

تنشأ الأرباح السنوية الصافية للشركة من الناتج الصافي للسنة ناقص المصاريف العامة والاشتراكات الاجتماعية وجميع الإهتلاكات وكل الاحتياطات المقررة قانونا.

السنة الخامسة والثلاثون: الفروع والمساهمات:

في إطار موضوع الشركة يمكن لمجلس الإدارة ولحساب الشركة اتخاذ مساهمات في شركات أخرى في شكل أسهم أو حصص عينية أو اكتتاب أسهم جديدة نقدية، وفي هذه الحالة يجب الإشارة إلى ذلك في التقرير المقدم للجمعية العامة السنوية، وإذا كانت المساهمة تفوق (2/1) رأسمال الشركة، يجب زيادة على ذلك، الإشارة في نفس التقرير إلى نشاط هذه الشركة وإظهار النتائج المتحصلة أو إذا كان لها عدة فروع إطلاع الجمعية العامة على المعلومات الخاصة بها.

الباب السابع: تغيير الشكل القانوني، الحل، التصفية، المنازعات واختيار الموطن

المادة السادسة والثلاثون: تغيير الشكل القانوني:

-الدور التاسع عشر-

يجوز تحويل شكل الشركة القانوني في شكل آخر بعد سنتين من تاريخ إنشائها وإعداد ميزانية السنتين الماليتين الأولين موافق عليهما من قبل جمعية المساهمين ويتخذ قرار التحويل بناء على تقرير مندوب أو مندوبي الحسابات الذين يشهدون أن أصول الشركة تساوي على الأقل الرأسمال الاجتماعي، يعرض التحويل عند الاقتضاء لموافقة جمعيات أصحاب السندات ويخضع التحويل الشروط الإشهار المنصوص عليها قانونا، يتم التحويل وفقا للشروط المطلوبة لتأسيس الشركة التي ستشنأ.

المادة السابعة والثلاثون: الحـل:

- تنتهي الشركة بانتهاء المدة القانونية المنصوص عليها في القانون الأساسي إلا إذا تم تمديدها وفقا للأحكام المنصوص عليها قانونا.
- تتخذ الجمعية العامة غير العادية قرار حل الشركة قبل حلول الآجل.
- إذا كان الأصل الصافي للشركة قد خفض بفعل الخسائر الثابتة في وثائق الحسابات إلى أقل من ربع (4/1) رأسمال الشركة فإن مجلس الإدارة ملزم من خلال الأشهر الأربعة التالية للمصادقة على الحسابات التي كشفت عن هذه الخسائر، باستدعاء الجمعية العامة غير العادية للنظر فيما إذا كان يجب اتخاذ قرار حل الشركة قبل حلول الأجل وإذا لم يتقرر الحل فإن الشركة ملزمة بعد قفل السنة المالية الثانية على الأكثر التي تلي السنة التي تم فيها التحقق من الخسائر ومع مراعاة أحكام المادة 594 من القانون التجاري بتخفيض رأسمالها بقدر يساوي على الأقل مبلغ الخسائر التي لم تخصم من الاحتياط إذا لم يجدد في هذا الأجل الأصل الصافي بقدر يساوي على الأقل ربع (4/1) رأسمال الشركة وفي كلتا الحالتين تنشر اللائحة المصادق عليها من الجمعية العامة حسب الكيفيات المقررة قانونـا.

المادة الثامنة والثلاثون: التصفيــة:

تعتبر الشركة في حالة تصفية من وقت حلها مهما كان السبب في ذلك ويتبع عنوان أو اسم الشركة بالبيان التالية : "شركة في حالة تصفية" وتبقى الشخصية المعنوية للشركة قائمة لاحتياجات التصفية إلى أن يتم إقفالها، ولا ينتج حل الشركة أثاره على الغير إلا ابتداء من اليوم الذي تنشر فيه في السجل التجاري.

ينشر قرار تعيين المصفين مهما كان شكله في أجل شهر في جريدة مختصة للإعلانات القانونية للولاية التي يوجد بها مقر الشركة ويتضمن هذا القرار البيانات التالية:

1- عنوان الشركة واسمها متبوعا عند الاقتضاء بمختصر اسم الشركة؛
2- نوع الشركة متبوعا بإشارة (في حالة التصفية)؛
3- مبلغ رأس المال؛
4- عنوان المقر الاجتماعي؛
5- رقم قيد الشركة في السجل التجاري
6- سبب التصفية؛
7- اسم المصفين ولقبهم وموطنهم؛
8- حدود صلاحياتهم عند الاقتضاء؛

كما يذكر في نفس النشر بالإضافة إلى ما تقدم:

2- تعيين المكان الذي توجه إليه المراسلات والمكان الخاص بالعقود والوثائق المتعلقة بالتصفية؛

3- المحكمة التي يتم في كتابتها إيداع العقود والأوراق المتصلة بالتصفية بملحق السجل التجاري وتبلغ نفس البيانات بواسطة رسالة عادية إلى علم المساهمين بطلب من المصفي.

يقوم المصفي أثناء تصفية الشركة وتحت مسؤوليته بإجراءات النشر الواقعة على الممثلين القانونيين للشركة ينشر إعلان إقفال التصفية الموقع عليه من المصفي بطلب منه في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية أو في جريدة معتمدة يتلقى الإعلانات القانونية ويتضمن هذا الإعلان البيانات التالية :

1- العنوان أو التسمية التجارية متبوعة عند الاقتضاء بمختصر اسم الشركة؛

2- نوع الشركة متبوع ببيان (في حالة تصفية)؛

3- مبلغ رأسمالها؛

4- عنوان لمقر الرئيسي؛

5- رقم قيد الشركة في السجل التجاري؛

6- أسماء المصفين وألقابهم ومواطنهم؛

7- تاريخ ومكان انعقاد الجمعية المكلفة بالإقفال إذا كانت هي التي وافقت على حسابات المصفين أو عند عدم ذلك تاريخ الحكم القضائي المذكور آنفا وكذلك بيان المحكمة التي أصدرت الحكم؛

8- ذكر كتابة المحكمة التي أودعت فيها حسابات المصفين يكون المصفي مسؤولا تجاه الشركة والغير عن النتائج الضارة الحاصلة عن الأخطاء التي ارتكبها أثناء ممارسته لمهامه.

المادة التاسعة والثلاثون: المنازعات، اختيار الموطن:

جميع المنازعات الخاصة بالشؤون الاجتماعية التي يمكن أن تحدث مدة حياة الشركة أو خلال فترة تصفيتها بين المساهمين أو القائمين بالإدارة والشركة أو بين المساهمين ذاتهم تفصل فيها المحاكم المختصة التي يوجد بدائرة اختصاصها المقر الاجتماعي للشركة لهذا الغرض في حالة نزاع على كل مساهم أن يختار موطنه في نطاق دائرة اختصاص المحكمة المختصة التي يوجد بها المقر الاجتماعي للشركة وترسل أو تسلم لهذا الموطن المختار كل التبليغات والإستدعاءات إذا لم يتم اختيار الموطن تتم التبليغات أو الإستدعاءات للحضور لدى نيابة الجمهورية لدى المحكمة التابع لها المقر الاجتماعي للشركة.

الباب الثامن: تعيين القائمون بالإدارة الأوائل ومندوب الحسابات الأول

الشخصية القانونية / الإشهار / المصاريف

المادة أربعون: تعيين القائمون بالإدارة الأوائل:

يعين السادة المذكورين أسمائهم أدناه قائمين بالإدارة و الذين يؤلفون التشكيلة الأولى لمجلس الإدارة لمدة ثلاثة (03) سنوات:

1- السيد..... : الرئيس المدير العام

2- السيد.....: مدير مسير

3- السيد..... : المسؤول العام للاستغلال

4- السيد.....: عضو

5- السيد.....: عضو

وقد قبل المعنيون المهمة المسندة إليهم وصرح كل واحد منهم بأن غير معني بأي مانع لممارسة هذه الوظيفة

تحدد مدة عضوية القائمين بالإدارة بعهدة تمتد لمدة ثلاثة (03) سنوات.

و كـلـهم مـن جنسـية جـزائريــة.

المادة الواحدة والأربعون: تعيين مندوب الحسابات الأول:

يعين السيد/ ..... مسجل بالمصف الوطني لمندوبي الحسابات كمندوب للحسابات.

المادة الثانية والأربعون: الشخصية القانونية للشركة، الإشهار، قيد الشركة بالسجل التجاري:

طبقا للقانون لا تتمتع الشركة بالشخصية المعنوية إلا ابتداء من تاريخ قيدها بالسجل التجاري غير أنه في إطار الأحكام المنظمة لتأسيس الشركة يمكن للمساهمين المخول لهم إدارة الشركة في طور التأسيس أن يبرموا العقود والالتزامات في إطار موضوع الشركة في حدود سلطاتهم و لهذا الغرض يحق لهم إبرام كل العقود واكتتاب كل التزام وبصفة عامة القيام بكل ما هو ضروري لإتمام إجراءات التأسيس وبعد قيد الشركة بالسجل التجاري تقدم هذه العقود والالتزامات للمصادقة عليها من الجمعية العامة العادية للمساهمين عند اجتماعها الأول وهذه المصادقة و تنصرف الالتزامات التي أبرمتها الجمعية التأسيسية إلى الشركة، يخول لرئيس مجلس الإدارة كل السلطات لقيام بإجراءات الشهر المنصوص عليه قانونا.

المادة الثالثة والأربعون: المصاريف:

يعفى هذا العقد من اجر الأملاك وحقوق التسجيل أما المصاريف النشر والإعلان على عاتق الشركة وتدرج ضمن الأعباء العامة و تستهلك خلال السنة المالية الأولى إن أمكن ذلك أو تؤجل إلى سنة مالية لاحقة وفي جميع الحالات ينبغي أن تستهلك قبل أي توزيع للأرباح .

المادة الرابعة والأربعون: الحالات غير المقررة في القانون الأساسي الحالي:

تسوى الحالات غير المقررة في القانون الأساسي الحالي وفقا للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول وفي غياب ذلك وفقا للأعراف الجاري بها العمل.

المادة الخامسة والأربعون:احترام التزامات عقد الشراكة واتفاقية المساهمين:

يلتزم الطرفان أثناء سير مشروع الشراكة باحترام كل الأحكام التي تضمنها عقد الشراكة واتفاقية المساهمين.

المادة السادسة والأربعون: أحكام ختامية:

يبقى العقار والحقوق العقارية ملكا للدولة وهي غير قابلة للتصرف بأي طريقة.

إثباتا لما ذكر حرر وانعقد بمكتب مدير أملاك الدولة لولاية..... الموقع أدناه في السنة .....

-الدور الثاني والعشرون-

وفي اليوم ..... وبعد التلاوة والشرح أمضي الطرفان مع مدير أملاك الدولة.

الشريك العمومي الشريك الخاص

المزرعة النموذجية..... السيد.....

مدير أملاك الدولة

الملحق رقم: 10

التصريح بتحويل حق الامتياز
لفائدة ذوي الحقوق

تطبيقا لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 المؤرخ في: 05 ديسمبر 2017 والمتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز المؤسس بموجب القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

أنا الممضي أسفله،

- السيد: .....
- المولود في: .....
- بطاقة التعريف الوطنية رقم:..... الصادرة بتاريخ: ..... من .....
- مستثمر(شريك) صاحب امتياز في مستثمرة (م.ف.ج/م.ف.ف. سابقا).....
- بلدية: .....
- عقد الامتياز رقم: ..... المؤرخ في: .....

أصرح بتحويل حق الامتياز بالمجان لفائدة أحد ذوي حقوقي الأتي ذكره:

- السيد: .....
- المولود في: .....
- بطاقة التعريف الوطنية رقم:..... الصادرة بتاريخ: .....من .....

توقيع المستثمر صاحب الامتياز

توقيع ذوي الحقوق

قائمة المراجع

قائمـــــة المراجـــع:

I- المراجع باللغة العربية:

أولا- النصوص القانونية:

1- الدساتير:

1- دستور 1989، المرسوم الرئاسي رقم: 89-18 المؤرخ في: 28 فبراير 1989، جريدة رسمية عدد: 09، الصادرة بتاريخ: أول مارس 1989.

2- دستور 1996، المرسوم الرئاسي رقم: 96-438 المؤرخ في: 07 ديسمبر 1996، جريدة رسمية عدد: 76، الصادرة بتاريخ: 08 ديسمبر 1996.

3- التعديل الدستوري 2016، القانون رقم: 16-01 المؤرخ في: 06 مارس 2016، جريدة رسمية عدد: 14، الصادرة بتاريخ: 07 مارس 2016

2- الأوامـــــــر:

1. الأمر رقم: 66-102 المؤرخ في: 06 ماي 1966، المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة، جريدة رسمية عدد: 36، الصادرة في: 06 مايو 1966.

2. الأمر رقم: 68-653 المؤرخ في: 30 ديسمبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية عدد: 15، الصادرة في: 15 فبراير 1969.

3. الأمر رقم: 70- 91 المؤرخ في: 15 ديسمبر 1970، المتضمن قانون التوثيق، جريدة رسمية عدد: 107، الصادرة في: 25 ديسمبر 1975.

4. الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد: 97، الصادرة في: 30 نوفمبر 1971.

5. الأمر رقم: 74-75، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975، المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد: 92 الصادرة في: 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 18-18 المؤرخ في: 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد: 79، الصادرة في: 30 ديسمبر 2018.

6. الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد: 78 الصادرة في: 30 سبتمبر 1975، أخر تعديل بموجب القانون رقم: 07-05 المؤرخ في: 13 مايو 2007، جريدة رسمية عدد: 31، الصادرة بتاريخ: 13 مايو 2007.

7. الأمر رقم: 75-59، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، جريدة رسمية عدد: 101، الصادرة في: 19 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 15-20، المؤرخ في: 30 ديسمبر 2015، جريدة رسمية عدد: 71، الصادرة في: 30 ديسمبر 2015.

8. الأمر رقم: 76-105 المؤرخ في: 07 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد: 89 الصادرة في: 18 ديسمبر 1977.

9. الأمر رقم: 95-26، المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد: 55 الصادرة في: 27 سبتمبر 1995.

10. الأمر رقم: 95-27 المؤرخ في: 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، جريدة رسمية عدد: 82، الصادرة بتاريخ: 31 ديسمبر 1995.

11. الأمر رقم: 01-04، المؤرخ في: 20 غشت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، جريدة رسمية عدد: 47، صادرة بتاريخ: 22 غشت 2001.

12. الأمر رقم: 06-10 المؤرخ في 26 يوليو 2006، المعدل والمتمم للقانون رقم: 05-07 المتعلق بالمحروقات، جريدة رسمية عدد: 48، الصادرة بتاريخ: 30 يوليو 2006.

13. الأمر رقم: 08-02، المؤرخ في: 24 يوليو 2008، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، جريدة رسمية عدد: 42، الصادرة في: 27 يوليو 2008.

14. الأمر رقم: 08-04، المؤرخ في: أول سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد: 49، الصادرة بتاريخ: 03 سبتمبر 2008.

15. الأمر رقم: 09-01، المؤرخ في: 22 يوليو 2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، جريدة رسمية عدد: 44، الصادرة في: 26 يوليو 2009.

16. الأمر رقم: 10-01، المؤرخ في 26 غشت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، جريدة رسمية عدد: 49، الصادرة في: 29 غشت 2010.

3- القـوانيـــــن:

1. القانون رقم: 83-17، المؤرخ في 16 يوليو 1983، المتضمن قانون المياه، جريدة رسمية عدد: 30، الصادرة في: 19 يوليو 1983، الملغى.

2. القانون رقم: 83-18، المؤرخ في 13 غشت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد: 34 الصادرة في: 16 غشت 1983.

3. القانون رقم: 84-11، المؤرخ في: 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية عدد: 24 الصادرة في: 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم:05-02 المؤرخ في: 27 فبراير 2005، جريدة رسمية عدد: 15، الصادرة في: 27 فبراير 2005.

4. القانون رقم: 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد: 50، الصادرة في: 09 ديسمبر 1987.

5. القانون رقم: 88-01، المؤرخ في: 12 يناير 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية عدد: 02، الصادرة في: 13 يناير 1988.

6. القانون رقم: 88-33، المؤرخ في: 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، جريدة رسمية عدد: 54، الصادرة في: 31 ديسمبر 1988.

7. القانون رقم: 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، جريدة رسمية عدد: 49، الصادرة في: 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 95-26 المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد:55 الصادرة في: 27 سبتمبر 1995.

8. القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد: 52 الصادرة بتاريخ: 02 ديسمبر 1990.

9. القانون رقم: 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد: 52، الصادرة في: 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون

رقم: 08-14 المؤرخ في: 20 يوليو 2008، جريدة رسمية عدد: 44 الصادرة في: 03 غشت 2008.

10. القانون رقم: 91-11، المؤرخ في: 27 أفريل1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد: 21، الصادرة في: 08 مايو 1991، المتمم بموجب المادة رقم: 65 من القانون رقم: 04-02، المؤرخ في: 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد: 85، الصادرة بتاريخ: 30 ديسمبر 2004، المتمم بالقانون رقم: 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، جريدة رسمية عدد: 82، الصادرة في: 31 ديسمبر 2007.

11. القانون رقم: 95-27 المؤرخ في: 31 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، جريدة رسمية عدد: 82، الصادرة في: 31 ديسمبر 1995.

12. القانون رقم: 97-02 المؤرخ في: 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية عدد: 89، الصادرة في: 31 ديسمبر 1997.

13. القانون رقم: 01-07، المؤرخ في: 22 مايو 2001، المعدل والمتمم للقانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد: 29، الصادرة بتاريخ: 23 مايو 2001.

14. القانون رقم: 02- 11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، جريدة رسمية عدد: 86، الصادرة بتاريخ: 25 ديسمبر 2002.

15. القانون رقم: 05-12 المؤرخ في04 غشت 2005، المتضمن قانون المياه، جريدة رسمية عدد: 60، الصادرة في: 04 سبتمبر2005، المعدل والمتم بالقانون 08-03 المؤرخ في 04 جانفي 2008، جريدة رسمية عدد: 04، الصادرة في: 27 جانفي 2008.

16. القانون رقم: 07-05 المؤرخ في 28 أبريل 2005، المتعلق بالمحروقات، جريدة رسمية عدد: 50، الصادرة في: 19 يوليو 2005.

17. القانون رقم: 07-12 المؤرخ في: 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، جريدة رسمية عدد: 82 الصادرة في: 31 ديسمبر2007.

18. القانون رقم: 08-09، المؤرخ في: 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد: 21، الصادرة في: 23 أبريل 2008.

19. القانون رقم: 08-15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد: 44، الصادرة في: 03 غشت 2008.
20. القانون رقم: 08-16، المؤرخ في: 03 غشت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد: 26، الصادرة في: 10 غشت 2008.
21. القانون رقم: 10-03، المؤرخ في: 15 غشت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد: 16، الصادرة في: 18 غشت 2010.
22. القانون رقم: 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد: 40، الصادرة في: 20 يوليو 2011.
23. القانون رقم: 17-11 المؤرخ في: 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد: 76، الصادرة في: 28 ديسمبر 2018.
24. القانون رقم: 18-18، المؤرخ في: 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد: 79، الصادرة في: 30 ديسمبر 2018.

4- المـــراسيـــم التشريعيـــة:

1. المرسوم التشريعي رقم: 93-18 المؤرخ في: 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية عدد: 88، الصادرة في: 30 ديسمبر 1993.

5- المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم رقم: 63-95 المؤرخ في: 18 مارس 1963، المتضمن تسيير الأملاك الشاغرة، جريدة رسمية عدد: 15، الصادرة في: 22 مارس 1963.
2. المرسوم رقم: 64-283، المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة، المؤرخ في: 17 سبتمبر 1964، جريدة رسمية عدد: 35، الصادرة في: 25 سبتمبر 1964.
3. المرسوم التنفيذي رقم: 73- 32، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، المؤرخ في: 05 يناير 1973، جريدة رسمية عدد: 15، الصادرة في: 20 فيفري 1973.

4. المرسوم التنفيذي رقم: 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد: 30، الصادرة في: 13 أبريل 1976.

5. المرسوم التنفيذي رقم: 76- 63 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد: 30، الصادرة بتاريخ: 13 ابريل 1976.

6. المرسوم التنفيذي رقم: 82-52، المؤرخ في 16 يناير 1982، المتضمن إنشاء مزارع الدولة وتحديد قانونها الأساسي النموذجي، جريدة رسمية عدد: 03، الصادرة في: 19 يناير 1982.

7. المرسوم التنفيذي رقم: 83-724 المؤرخ في: 10 ديسمبر 1983، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد: 51 الصادرة في: 13 ديسمبر 1983.

8. المرسوم التنفيذي رقم: 91-38، المؤرخ في: 16 فيفري 1991، المتضمن القانون الأساسي للغرف الفلاحية، جريدة رسمية عدد: 08، الصادرة في: 20 فيفري 1991.

9. المرسوم التنفيذي رقم: 91-454، المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد: 60، الصادرة في: 24 نوفمبر 1991، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-427 (الملغى).

10. المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 المؤرخ في: 06 يوليو 1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، جريدة رسمية عدد: 55، الصادرة في: 19 يوليو 1992.

11. المرسوم التنفيذي رقم: 94-322، المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد: 67، الصادرة في: 19 أكتوبر 1994.

12. المرسوم التنفيذي رقم: 95-99، المؤرخ في أول أبريل 1995، المتضمن إنشاء المعهد الوطني للإرشاد الفلاحي، جريدة رسمية عدد: 19، الصادرة في: 12 أبريل 1995.

13. المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، المؤرخ في: 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد: 15 الصادرة في: 28 فبراير 1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-339 المؤرخ في: 22 أكتوبر 2009، جريدة رسمية عدد: 61، الصادرة في 25أكتوبر 2009.

14. المرسوم التنفيذي رقم: 96-459، المؤرخ في: 18 ديسمبر 1996، الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، جريدة رسمية عدد: 81 الصادرة في: 22 ديسمبر 1996.

15. المرسوم التنفيذي رقم: 97-94 المؤرخ في: 23 مارس 1997، المحدد للقانون الأساسي للديوان الجزائري المهني للحبوب، جريدة رسمية عدد: 20، الصادرة في: 06 أبريل 1997.

16. المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في: 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه، جريدة رسمية عدد: 83، الصادرة في: 17 ديسمبر 1997.

17. المرسوم التنفيذي رقم: 97-484، المؤرخ في: 15 ديسمبر 1997، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد: 83 الصادرة في: 17 ديسمبر 1997، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-83 المؤرخ في: 20 فبراير 2012، جريدة رسمية عدد: 11 الصادرة في: 26 فبراير 2012.

18. المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، المؤرخ في20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد: 84، الصادرة في: 21 ديسمبر 1997 .

19. المرسوم التنفيذي رقم: 98- 381، المؤرخ في أول ديسمبر 1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد: 90، الصادرة في: 02 ديسمبر 1998.

20. المرسوم التنفيذي رقم: 2000- 336، المؤرخ في: 26 أكتوبر 2000، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، جريدة رسمية عدد: 64، الصادرة في: 31 أكتوبر 2000.

21. المرسوم التنفيذي رقم: 03-51، المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة: 08 مكرر من القانون رقم: 91- 10، المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد: 08، الصادرة في: 05 فبراير 2003.

22. المرسوم التنفيذي رقم: 05-248، المؤرخ في 10 يوليو 2005، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المؤرخ في: 27 يوليو 1993، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم: 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

23. المرسوم التنفيذي رقم: 07- 121، المؤرخ في: 23 أبريل 2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم: 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد: 27، الصادرة في: 25 أبريل 2007.

24. المرسوم التنفيذي رقم: 08-202، المؤرخ في: 07 يوليو 2008 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المؤرخ في: 27 يوليو 1993، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم: 91-11 المؤرخ في: 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد: 12 الصادرة في: 13 يوليو 2008.

25. المرسوم التنفيذي رقم: 08-243، المؤرخ في: 03 أغشت 2008، المحدد لأتعاب الموثق، جريدة رسمية عدد: 45، الصادرة بتاريخ: 06 غشت 2008.

26. المرسوم التنفيذي رقم: 09- 152، المؤرخ في: 02 مايو 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد: 27، الصادرة بتاريخ: 06 مايو 2009.

27. المرسوم التنفيذي رقم: 09-153، المؤرخ في: 02 مايو 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد: 27، الصادرة في: 6 مايو 2009.

28. المرسوم التنفيذي رقم: 09-309، المؤرخ في: 23 سبتمبر 2009، المتضمن إنشاء الديوان الوطني المهني المشترك للخضر واللحوم، جريدة رسمية عدد: 55، الصادرة في: 27 سبتمبر 2009.

29. المرسوم التنفيذي رقم: 10-214، المؤرخ في: 16 سبتمبر 2010، المحدد للقانون الأساسي للغرف الفلاحية، المؤرخ في:16 سبتمبر 2010، جريدة رسمية عدد: 54، الصادرة في: 19 سبتمبر 2010.

30. المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، المؤرخ في: 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد: 79، الصادرة في: 29 ديسمبر 2010.

31. المرسوم التنفيذي رقم: 11-06، المؤرخ في 10 جانفي 2011، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد: 02، الصادرة في: 12 يناير 2011.

32. المرسوم التنفيذي رقم: 12-124، المؤرخ في: 19 مارس 2012، المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد: 17، الصادرة في: 25 مارس 2012.

33. المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد:69، الصادرة في: 19 ديسمبر 2012.

34. المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المؤرخ في: 10 فبراير 2014، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد: 09، الصادرة في: 20 فبراير 2014.

35. المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المؤرخ في: 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد: 07 الصادرة في: 12 فبراير 2015.

36. المرسوم الرئاسي رقم: 15-247، المؤرخ في: 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، جريدة رسمية عدد: 50، الصادرة بتاريخ: 20 سبتمبر 2015.

6- القرارات الوزارية:

أ- القرارات الوزارية المشتركة:

1. القرار الوزاري المشترك (وزير السكن، وزير الفلاحة) المؤرخ في: 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، جريدة رسمية عدد: 86، الصادرة في: 06 ديسمبر 1992.

2. القرار الوزاري المشترك (وزير المالية، وزير التجهيز والتهيئة العمرانية ووزير الفلاحة والصيد البحري) المؤرخ في: 29 أكتوبر 1998، المحدد لتشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، جريدة رسمية عدد: 95، الصادرة في: 20 ديسمبر 1998.

3. القرار الوزاري المشترك (وزير الشؤون الدينية والأوقاف، وزير المالية) المؤرخ في: 15 نوفمبر 2003، المحدد لشكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية، جريدة رسمية عدد: 71، الصادرة بتاريخ: 19 نوفمبر 2003.

4. القرار الوزاري المشترك (وزير المالية، وزير الفلاحة والتنمية الريفية) المؤرخ في: 13 فبراير 2011، المتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 أبريل سنة 2003، المحدد لقائمة إيرادات ونفقات حساب التخصيص الخاص رقم 111-302 الذي عنوانه " صندوق التنمية الريفية واستصلاح الراضي عن طريق الامتياز"، جريدة رسمية عدد: 47، الصادرة في: 29 غشت 2012.

5. القرار الوزاري المشترك (وزير الشؤون الدينية والأوقاف، وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، وزير المالية) المؤرخ في: 20 سبتمبر 2016، المحدد لكيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، جريدة رسمية عدد: 60، الصادرة بتاريخ: 13 أكتوبر 2016.

ب- القرارات الوزارية:

1. القرار الوزاري المؤرخ في: 09 مارس 1978، المتضمن تحديد كيفيات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريفة السارية المفعول، جريدة رسمية عدد: 13، الصادرة بتاريخ: 28 مارس 1978.

2. القرار الوزاري المؤرخ في: 26 مايو 2001، المحدد لشكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، جريدة رسمية عدد:31، الصادرة بتاريخ: 06 يونيو 2001.

3. القرار الوزاري رقم: 186 المؤرخ في: 05 نوفمبر 2007، المحدد لنماذج المطبوعات التي تحفظ بالمحافظات العقارية، والخاصة بوثيقة إجراء الإشهار العقاري وبجدولي قيد الرهن وتجديده.

4. القرار الوزاري المؤرخ في: 16 يونيو سنة 2011، المتعلق ببطاقة المستثمرات الفلاحية، جريدة رسمية عدد: 30، الصادرة بتاريخ: 16 مايو 2012.

5. القرار الوزاري المؤرخ في: 11 نوفمبر2012، المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، جريدة رسمية عدد: 44، الصادرة تاريخ: 15 سبتمبر 2013.

7- المناشير:

1. المنشور الوزاري المشترك (وزير المالية، وزير الفلاحة والتنمية الريفية، وزير الداخلية الجماعات المحلية) رقم: 07 المؤرخ في: 20 أكتوبر 2006، المتعلق بتحديد مبلغ التعويض الممنوح للملاك الأصليين للأراضي الفلاحية الممنوحة أو الموضوعة تحت حماية الدولة أو محل هبة.

2. المنشور الوزاري المشترك (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الأشغال العمومية ووزارة النقل) رقم: 43، المؤرخ في 02 سبتمبر 2007، المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي.

3. المنشور الوزاري، وزارة المالية رقم: 09-01، المؤرخ في: 12 أوت 2009، المتعلق بممارسة حق الشفعة للدولة.

4. المنشور الوزاري المشترك(وزارة المالية، الفلاحة والتنمية الريفية، الداخلية والجماعات المحلية) رقم: 108، المؤرخ في: 23 فيفري 2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

5. المنشور الوزاري (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية) رقم: 558، الصادر بتاريخ: 03 سبتمبر 2014، المتضمن حماية الأراضي الفلاحية.

6. المنشور الوزاري المشترك رقم: 927 (وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ووزير الداخلية والجماعات المحلية)، المؤرخ في: 19 نوفمبر 2015، المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

7. المنشور الوزاري المشترك (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري) رقم: 1808، المؤرخ في: 05 ديسمبر 2017، المتضمن معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.

8. المنشور الوزاري المشترك (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري) رقم: 1809، المؤرخ في: 05 ديسمبر 2017، المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتضمن إجراءات وضع حيز التنفيذ حق الامتياز المنشأ بالقانون رقم: 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

9. المنشور الوزاري المشترك (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري) رقم: 1839، المؤرخ في: 17 ديسمبر 2017،

المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

10. المنشور الوزاري المشترك (وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري) رقم: 750، المؤرخ في: 18 جويلية 2018، المتضمن تطهير العقار الفلاحي.

8- التعليمات:

أ- التعليمات الوزارية المشتركة:

1. التعليمة الوزارية المشتركة (وزارة المالية- وزارة الفلاحة والتنمية الريفية) رقم: 07، المؤرخة في: 15 جويلية 2002، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987.

2. التعليمة الوزارية المشتركة (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة المالية) رقم: 01، المؤرخة في: 03 مارس 2005، المتعلقة بالتنازل عن العقارات بالمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية – التعليمة الوزارية رقم: 07 المؤرخة في 15 جويلية 2002.

3. التعليمة الوزارية المشتركة (وزارة المالية- وزارة الفلاحة والتنمية الريفية) رقم: 01، المؤرخة في: 03 ماي 2005، المتضمنة إلغاء التعليمة الوزارية المشتركة رقم:07 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987 المؤرخة في: 15 جويلية 2002.

4. التعليمة الوزارية المشتركة (وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير الشؤون الدينية الأوقاف، وزير المالية، وزير الفلاحة والتنمية الريفية) رقم: 06/01، المؤرخة في: 20 مارس 2006، المتعلقة بتحديد كيفيات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة.

5. التعليمة الوزارية المشتركة (وزير المالية، وزير الشؤون الدينية والأوقاف) المؤرخة في: 16 سبتمبر 2009، المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.

6. التعليمة الوزارية المشتركة (بين وزارة المالية، الفلاحة والتنمية الريفية، الداخلية والجماعات المحلية) رقم: 06 المؤرخة في: 11 سبتمبر2012، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية

7. التعليمة الوزارية المشتركة (وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية، وزير الفلاحة والتنمية الريفية) رقم: 162، المؤرخ في: 13 فيفري 2013، إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية.

8. التعليمة الوزارية المشتركة (وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية– وزارة المالية– وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري) رقم: 1808 المؤرخة في: 05 ديسمبر 2018، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.

ب– التعليمات الوزارية:

1. تعليمة وزير المالية، رقم: 16، الصادرة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

2. تعليمة وزير الفلاحة والتنمية الريفية، رقم: 219، المؤرخة في: 14 مارس 2011، المتضمنة شروط وكيفيات تنفيذ الشراكة من أجل تسيير واستغلال المزارع النموذجية المشادة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية (شركات ذات أسهم).

3. تعليمة وزير الفلاحة والتنمية الريفية رقم: 246، المؤرخة في 24 مارس 2011، المتضمنة إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات

4. تعليمة الوزير الأول، رقم: 03، المؤرخة في 27 ماي 2018، تعدل وتتمم التعليمتين رقمي 01 و02 المتعلقتين باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بانجاز المشاريع العمومية للتنمية.

9- المذكرات الإدارية:

1. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 03439، الصادرة بتاريخ: 22 أوت 1998، العمليات التقليدية لأملاك الدولة – الترخيص المسبق.

2. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 00287، المؤرخة في: 29 جانفي 2000، تسليم نسخ من العقود المؤسسة للوقف المشهر إلى مصالح المكلفة بالأوقاف.
3. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 3698، المؤرخة في: 12 جويلية 2000، المتعلقة بحق استغلال الأراضي الفلاحية.
4. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 7065، المؤرخة في: 10 ديسمبر 2002، المتعلقة بتقييم العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة- تذكير بأهم قواعد التقييم العقاري-.
5. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 02421، المؤرخة في: 03 ماي 2003، عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب " المجهول"- حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة.
6. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 3710، المؤرخة في: 08 جويلية 2003، المتعلقة بحق استغلال الأراضي الفلاحية.
7. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 1456، المؤرخة في: 30 مارس 2004، المتعلقة بكيفيات تحصيل الإتاوة.
8. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 3752، المؤرخة في: 20 جويلية 2004، المتضمنة تحديد الشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني.
9. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 04618، المؤرخة في: 04 سبتمبر 2004، عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب " المجهول"- حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.
10. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 0651، المؤرخة في 05 فيفري 2005، المتعلقة بحق استغلال الأراضي الفلاحية.
11. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 6489، الصادرة في: 18 أكتوبر 2005، المتضمنة منح حق الامتياز الأراضي داخل محيطات الاستصلاح.
12. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 3002، المؤرخة في: 06 ماي 2006، استرجاع الأراضي في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 03-312.

13. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 5977، المؤرخة في: 07 أوت 2006، المتعلقة بعمليات التقييم.

14. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 6240، المؤرخة في: 13 أوت 2006، المتعلقة بكيفيات تعويض الحائزين لحق الانتفاع عن أراضي فلاحية والموجهة لانجاز مشاريع تنموية.

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

16. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 2160 المؤرخة في: 08 مارس 2008، المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية.

17. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 8718، المؤرخة في: 23 سبتمبر 2008، المتضمنة استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة ضمن القطاع العمراني، ف/ي ممارسة حق الشفعة من طرف المنتجين الفلاحيين.

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

19. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 09642، المؤرخة في: 22 أكتوبر 2008، تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول- تذكير-.

20. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 10395، الصادرة في: 17 نوفمبر 2008، ف/ي تاريخ الاستحقاق.

21. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 012761، المؤرخة في: 22 ديسمبر 2009، تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لانجاز مشاريع تجهيزات تنموية.

22. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 11491، المؤرخة في: 27 جانفي 2011، فيما يخص العقود المتعلقة بمنح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية.

23. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 03085، الصادرة بتاريخ: 11 أفريل 2011، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

24. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 04590، المؤرخة في: 26 أفريل 2011، المتضمنة عمليات التبادل لأملاك عقارية – تذكير بالمبدأ وتطهير الملفات العالقة.
25. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 055501، الصادرة في: 18 ماي 2011، المتعلقة بآجال تجديد الرهن.
26. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 05668، المؤرخة في: 24 ماي 2011، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
27. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 7105، المؤرخة في 03 جويلية 2011، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.
28. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 07503، المؤرخة في: 14 جويلية 2011، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
29. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 08711، المؤرخة في: 05 سبتمبر 2011، المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز.
30. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 9669، المؤرخة في: 25 سبتمبر 2011، معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.
31. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 10672، المؤرخة في: 30 أكتوبر 2011، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
32. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 02857 المؤرخة في: 19 مارس 2012، المتضمنة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات المؤسسات العمومية.
33. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 04320، الصادرة بتاريخ: 23 أفريل 2012، المتضمنة إشهار عقاري- قضية الأستاذ مهيدي الطيب- موثق بسيدي بلعباس.
34. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 4335، المؤرخة في: 24 أفريل 2012، المتضمنة إشهار عقاري-أملاك عقارية وقفية مسترجعة- حالة العقارات الممنوحة في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/11/08.

35. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 10144، المؤرخة في: 09 أكتوبر 2012، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.
36. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 11396، المؤرخة في: 19 نوفمبر 2012، المتضمنة صلاحية إعداد وإمضاء العقود الإدارية.
37. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 12773 المؤرخة في: 25 ديسمبر 2012، استعمال الأراضي الفلاحية المتواجدة بداخل القطاعات القابلة للتعمير لأغراض البناء.
38. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 12782، المؤرخة في: 25 ديسمبر 2012، المتعلقة بقضية ورثة حلفاوي.
39. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 00498، المؤرخة في: 16 جانفي 2013، الترقيم العقاري– اعتراض مصالح أملاك الدولة على الترقيم العقاري المنفذ لفائدة خواص بعد أجل سنتين.
40. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 007400، المؤرخة في: 23 جانفي 2013، المتضمنة حيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح.
41. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 01467، المؤرخة في 13 فيفري 2013، المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
42. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 1541، الصادرة بتاريخ: 14 فيفري 2013، المتضمنة إعداد مصالح أملاك الدولة للعقود الإدارية التي تدخل في إطار عمليات إعادة الهيكلة وبعث المؤسسات العمومية الاقتصادية.
43. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 01856، المؤرخة في: 24 فيفري 2013، المتعلقة بإلغاء تصنيف أراضي فلاحية.
44. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 04544، الصادرة في: 08 ماي 2013، المتضمنة تقييم حق الامتياز الممنوح لفائدة المستثمرين الفلاحيين على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.

45. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 05359، المؤرخة في :30 ماي 2013، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.
46. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 05590، المؤرخة في: 06 جوان 2013، عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية – كيفية التسوية–.
47. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 6214، المؤرخة في: 25 جوان 2013، أملاك وقفية عامة.
48. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 6848، المؤرخة في: 03 جويلية 2013، الخاصة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
49. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 07049، المؤرخة في: 10 جويلية 2013، حساب المجهول– كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل السنتين في غياب السند.
50. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 11413، المؤرخة في: 20 نوفمبر 2013، الخاصة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
51. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 03134، المؤرخة في: 25 مارس 2014، المتعلقة بملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.
52. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 004112، المؤرخة في: 16 أفريل 2014، المتعلقة بإعداد عقود الامتياز الفلاحي التي توفي أصحابها.
53. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 04528 الصادرة بتاريخ: 27 أفريل 2014، المتضمنة إعداد عقود الامتياز الفلاحي لفائدة الهيئات والمؤسسات العمومية.
54. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 4858، المؤرخة في: 05 ماي 2014، منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة– منح الامتياز على الأراضي فلاحية متناثرة.
55. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 5006، المؤرخة في 13 ماي 2014، المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية

التابعة للأملاك الخاصة للدولة- تحصيل مخلفات الأتاوى المستحقة بعنوان حق الانتفاع الدائم تطبيقا للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الملغى.

56. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 09850 المؤرخة في: 19 أكتوبر 2015، إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لتلبية الحاجيات اللازمة المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية.

57. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 12187، المؤرخة في: 23 ديسمبر 2015، المتضمنة إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

58. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 0807، الصادرة بتاريخ: 26 جانفي 2016، - إشهار عقاري- الرجوع عن وقف- استفسار-.

59. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 07766، المؤرخة في 19 جويلية 2016، المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز، ف/ي قضية المستثمرات الفلاحية التي تحتوي على أحواش.

60. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 08122، المؤرخة في: 31 جويلية 2016، المتضمنة تحصيل الإتاوة المستحقة بعنوان حق الامتياز لفائدة المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

61. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 12177، الصادرة في: 22 نوفمبر 2017، ف/ي لائحة مجلس مساهمات الدولة رقم: 153/01 المؤرخة في 03 ماي 2017.

62. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 04538 الصادرة بتاريخ: 24 أفريل 2017، المتضمنة تطبيق أحكام المادة: 21 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 أوت 2010 المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

63. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 05543، المؤرخة في: 23 ماي 2017، تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 على أساس محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين- طلبات التسوية المدعمة بعقود الملكية .

64. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 06648، المؤرخة في: 28 جوان 2017، ف/ي انتقال حق الامتياز بعد الوفاة.
65. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 00365، المؤرخة في: 10 جانفي 2018، رسم الإشهار العقاري – أحكام جديدة ضمن قانون المالية لسنة 2018.
66. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 01043، المؤرخة في: 25 جانفي 2018 المتضمنة الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة – الاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.
67. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 01044، الصادر في: 25 جانفي 2018، إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
68. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 01045، المؤرخة في: 25 جانفي 2018، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.
69. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 04060، المؤرخة في: 05 أفريل 2018، التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"– المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 75–74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
70. المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 06689 المؤرخة في: 14 جوان 2018، اقتطاع الأراضي الفلاحية لتجسيد مشاريع السكن والتجهيزات العمومية.

10- البرقيات:

1. المديرية العامة للأملاك الوطنية، برقية رقم: 424، الصادرة بتاريخ: 4 سبتمبر 2016.
2. المديرية العامة للأملاك الوطنية، برقية رقم: 266، الصادرة بتاريخ: 03 أكتوبر 2018.

11- الوثائق والتقارير:

1. وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، رسالة توجيهية، تحمل رقم: 45، الصادرة في: 24 جانفي 2016، المتضمنة أهمية الحركة التعاونية في تنفيذ البرامج الإستراتيجية للتنمية الفلاحية والريفية والصيد البحري(توصيات لقاء ديسمبر 2015).

2. التقرير رقم: 13 للجنة الوزارية المشتركة المكلفة باقتطاع الأراضي الفلاحية المؤرخ في: 17 أكتوبر 2018، المرفق بالمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، رقم: 11068 المؤرخة في: 29 أكتوبر 2018، المتضمنة اقتطاع أراضي فلاحية لتلبية الحاجيات الضرورية لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

ثانيا– المؤلفات:

1. أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2006.

2. أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق، خالد بيود، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.

3. إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري– دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003.

4. أعمر يحياوي، الوجيز في الأملاك الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2004.

5. بة يمان جلال حسن، سلطة الإدارة في تعديل العقد الإداري– دراسة مقارنة–، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر.

6. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

7. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الأولى، دار كليك، الجزائر، 2009.

8. الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.

9. الجيلالي عجة، الكامل في قانون الاستثمار، دار الخلدونية، الجزائر.

10. الجيلالي عجة، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية – من اشتراكية التسيير إلى الخوصصة، دار الخلدونية، الجزائر.

11. الحسن كفيف، النظام القانوني للمسؤولية الإدارية على أساس الخطأ، دار هومة، الجزائر، 2014.

12. حسين طاهري، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، الجزء الأول، الإجراءات المدنية، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.

13. حسين فريجة، شرح المنازعات الإدارية– دراسة مقارنة–، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2018.

14. حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017.

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

16. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر– العقار–، دار هومة، الجزائر، 2004.

17. حورية سي يوسف زهية، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو، الجزائر، 2008.

18. خالد خليل الظاهر، القانون الإداري– دراسة مقارنة–، الجزء الأول، دار ميسرة، عمان، 1995.

19. خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2000.

20. خليل حسن قدادة، الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.

21. خير الدين مشرنن، الإدارة المركزية للأوقاف العامة بالجزائر – من التأصيل الفقهي إلى الاعتبارات القانونية–، دار الخلدونية، الجزائر، 2015.

22. خير الدين موسى فنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية–الوقف، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2012.

23. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية – تنظيم واختصاص القضاء الإداري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

24. رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول في مصادر الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، 1985.

25. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقاري في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر.

26. زهدي يكن، الوقف في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، 1388هـ.

27. زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان.

28. سالم توفيق النجفي، إشكالية الزراعة العربية – رؤية اقتصادية معاصرة، الطبعة الأولى، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، لبنان، 1993.

29. سعاد ميمونة، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2018.

30. سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة – في مجال الملكية والاستغلال–، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.

31. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2017.

32. عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08–09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.

33. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني– العقود الواردة على الانتفاع بالشيء–الإيجار والعارية–، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، الجزء السادس، المجلد الأول.

34. عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها– الفقه الإسلامي والقانون– ، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.

35. عبد الرزاق يعقوبي، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء اجتهادات الجهات القضائية العليا، دار هومة، الجزائر، 2018.
36. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009
37. صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، 2010.
38. عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2010.
39. عبد القادر عدو، ضمانات تنفيذ الأحكام الإدارية ضد الإدارة العامة، الطبعة الثانية دار هومة، الجزائر.
40. العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2016.
41. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر.
42. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الطبعة الأولى، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
43. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
44. عمار عوابدي، عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984.
45. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية – دراسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة–، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
46. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري – في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع–، الطبعة الأربعة عشر، دار هومة، الجزائر، 2015.
47. عمر حمدي باشا، القضاء المدني، دار هومة، الجزائر، 2014.
48. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر.

49. عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر.

50. عمر سعد الله، قانون التجارة الدولية المعاصرة، دار هومة، الجزائر، 2009.

51. عيسى بن محمد بوراس، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري – وقف سيدي بنور نموذج تطبيقي-، نشر التراث، غرداية، الجزائر، 2012.

52. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2008.

53. فاطمة بكدي، رابح حمدي باشا، الأمن الغذائي والتنمية المستدامة، الطبعة الأولى، مركز الكتاب الأكاديمي، عمان، الأردن، 2016.

54. فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015.

55. فوزية غربي، الزراعة العربية وتحديات الأمن الغذائي- حالة الجزائر-، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، لبنان، 2010.

56. اللجنة الوطنية للثورة الزراعية، التعاون والثورة الزراعية، مطبعة البعث، قسنطينة، الجزائر.

57. لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2010.

58. لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري- دراسة قانونية، فقهية وقضائية مقارنة-، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008.

59. لحسين بن شيخ آث ملويا، تطبيقات المنازعات الإدارية، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر.

60. ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية- في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2018.

61. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.

62. مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2008.

63. محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر.

64. محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري – دعوى الإلغاء–، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر.

65. محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر.

66. محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005.

67. محمد الصغير بعلي، شروط قبول دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر.

68. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى، قسنطينة، الجزائر.

69. محمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر.

70. منى رحمة، السياسات الزراعية في البلدان العربية، الطبعة الأولى، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، لبنان، 2000.

71. ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الأولى دار المجدد، سطيف، الجزائر.

72. ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة دار المجدد، سطيف.

73. نبيل صقر، الحيازة في قرارات المحكمة العليا، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.

74. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.

75. نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

76. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.

77. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

78. ياسر سيد الحديدي، النظام القانوني لعقد الامتياز التجاري، دار الفكر العربي، مصر، 2006.

79. ياسمين قزاتي، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة، الجزائر.

ثالثا- الرسائل والمذكرات:

1- رسائل الدكتوراه:

1. فوزية غربي، الزراعة الجزائرية بين الاكتفاء والتبعية، رسالة دكتوراه علوم اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، 2007-2008.

2. إيمان شعابنة، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2017.

3. حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017.

4. حسين كمون، المركز الممتاز للإدارة في المنازعة الإدارية، رسالة دكتوراه حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018.

5. خيرة جطي، سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، 2016.

6. رضوان عايلي، مردودية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه قانون عام، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر01، 2014-2015،

7. زكرياء بن تونس، الإصلاح الإداري نظام الأوقاف في التشريع الجزائري- دراسة مقارنة مع الفقه الإسلامي-، أطروحة دكتوراه شريعة وقانون، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، 2013-2014.

8. سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر – الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، رسالة دكتوراه قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017-2018.

9. العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015-2016.

10. فارس بوحديد، النظام القانوني للحكم بالإلغاء، دكتوراه حقوق، القانون الإداري والمؤسسات الدستورية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار عنابة، 2016.

11. فيصل الوافي، النظام القانوني لأراض الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015-2016.

12. محد يد حميد، النظام القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية في الجزائر- دراسة حالة المؤسسة الجزائرية لتكييف الهواء SALCA-، رسالة دكتوراه حقوق، ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، 2015-2016.

13. محمد بلبل، أحكام الملكية العقارية الشائعة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار عنابة، 2017-2018.

14. محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه قانون خاص، كلية الحقوق سعيد حمدين،جامعة الجزائر1، بن يوسف بن خدة، 2016-2017.

15. محمد حميش، سلطات القاضي الإداري في الدعاوى الإدارية – دراسة مقارنة–، رسالة دكتوراه، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبوبكر بلقايد تلمسان، 2017–2018.

16. مراد بولكعيبات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011–2012.

17. نادية والي، النظام القانوني الجزائري للاستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015.

18. نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر – بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية–، رسالة دكتوراه قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014–2015.

2- مذكرات الماجستير:

1. خير الدين فنطازي، نظام الوقف في التشريع الجزائري، ماجستير قانون عقاري، جامعة منتوري بقسنطينة، 2006–2007.

2. رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير– قانون عقاري، ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008–2009.

3. الزوبير بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2014–2015.

4. ساسية عروسي، الطبيعة القانونية لعقد الفرانشايز، مذكرة ماجستير حقوق، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف2، 2015.

5. سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير حقوق، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2006-2007.

6. صورية زردوم، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009-2010.

7. الطيب هاشمي، تقييم برنامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية في الجزائر الفترة 2000-2006، نموذج تطبيقي للمخطط بولاية سعيدة، مذكرة ماجستير علوم اقتصادية، جامعة أبو بكر بلقايد، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2006-2007.

8. عائشة زمورة، النظام القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2003.

9. فراح حورية، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة ماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007-2008.

رابعا- الدوريات:

1. أحمد جبوري، الأملاك الوطنية الخاصة الممنوحة في إطار امتياز الاستصلاح بعد قانون التوجيه الفلاحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02 لونيسي علي، مجلد : 04، عدد: 01، جوان 2015.

2. أحمد دغيش، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة1، عدد:03، سبتمبر 2014.

3. إسماعيل عرباجي، الفلاحة وبعض شروط نجاحها في الجزائر، مجلة جديد الاقتصاد، الجمعية الوطنية للاقتصاديين الجزائريين، مجلد: 07 عدد: 01، ديسمبر 2012.

4. أسية هستان، البناء غير المشروع على الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحي فارس المدية، العدد: 10، جوان 2016.

5. أعمر عريشي، المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، عدد: 07، 2005.

6. أيت وارث حمزة، إشكالية الاختصاص القضائي في منازعات صفقات المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد: 08، عدد: 02، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013.

7. بن رقية بن يوسف، الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، المحكمة العليا، قسم الوثائق، الجزء الأول، 2004.

8. بن رقية بن يوسف، النظام القانوني للأراضي الفلاحية الوقفية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02 لونيسي علي، مجلد: 04 عدد:01، جوان 2015.

9.بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، مجلد: 03، عدد: 02، جوان 2016.

10. حسناء بوشريط، الاستثمار العقاري في الجزائر- استثمار الأملاك الوقفية الفلاحية- مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد: 03، ديسمبر 2010.

11. حسناء بوشريط، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد: 11، سبتمبر 2014.

12. حمان بكاي، العقد التوثيقي (الإجراءات والمراحل التي يمر بها)، مجلة الموثق، العدد:11، 2004.

13. خالد رمول، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد: 04، نوفمبر– ديسمبر 2001.

14. رابح بن معمر، تصنيف الأراضي الفلاحية، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة زيان عاشور الجلفة، مجلد: 06 عدد: 16، 15 سبتمبر 2015.

15. رضا بوعافية، إجراءات منح الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مجلة تاريخ العلوم، جامعة زيان عاشور الجلفة، حجم: 04 عدد: 02، الجزء الأول، جوان 2017.

16. رضوان عايلي، الإدارة الجزائرية وعقود امتياز الأملاك الوطنية، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، عدد: 20، جوان 2018.

17. زهية قرامطية، العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، مجلة الإبداع، مخبر الإبداع وتغيير المنظمات والمؤسسات، جامعة البليدة2 علي لونيسي، مجلد: 06، عدد: 06، 26 نوفمبر 2016.

18. زيدان بورويس، الطرق والإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي، مجلة الموثق، العدد: 09، 2003.

19. سامية نويري، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، العدد: 11 مجلد: 01، 2018.

20. سعيد بختاوي، القاعدة العقارية الفلاحية والمشكلة الزراعية في الجزائر، مجلة الموثق، العدد: 08، 2002.

21. سليمان ناصر، تسيير العقار الفلاحي في الجزائر – الأزمة والحلول–، مجلة جديد الاقتصاد، الجمعية الوطنية للاقتصاديين الجزائريين، مجلد: 07، عدد: 01، ديسمبر 2012.

22. سناء بن شرطيوة، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم: 70/14، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، مجلد: 30 عدد: 02، جوان 2016.

23. شريفة تكوك، حياة يحياوي، حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة حوليات قالمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، العدد: 13، ديسمبر 2015.

24. الطيب قبايلي، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، مجلد: 08، عدد: 02، 2013.

25. الطيب مهيدي، القروض الفلاحية، مجلة الموثق، العدد 10، 2000.

26. عادل قرانة، النظام القانوني لقرار التصريح بالمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مجلة الحقيقة، جامعة أحمد دراية أدرار، العدد: 42، جوان 2017.

27. عايدة مصطفاوي، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث الدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة علي لونيسي البليدة 2، العدد: 13، ماي 2017.

28. عبد العزيز محمودي، تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل سريان القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 المتعلق بالامتياز الفلاحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة علي لونيسي البليدة 02، مجلد: 02 عدد:02، 2012.

29. عبد القادر غيتاوي، الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية – دراسة في التشريع الجزائري-، مجلة الحقيقة، جامعة أحمد دراية أدرار، العدد: 27، ديسمبر 2013.

30. علاوة بوتغرار، استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة، مجلة الموثق، عدد: 04، سبتمبر 1998.

31. علي باللموشي، التمويل المصغر وإشكالية الأمن الغذائي في الجزائر « القرض الرفيق نموذجا»، مجلة البحوث والدراسات، جامعة الشهيد حمى لخضر الوادي، العدد: 23، جانفي 2017.

32. عمر بوحلاسة، الوقف في القانون الجزائري، مجلة الموثق، العدد رقم: 06، جانفي 2000.

33. عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، العدد: 10، 2003.

34. عواطف عباد، عقد الامتياز والمستثمرات الفلاحية طبقا للقانون 03/10، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، عدد: 11، جانفي 2019.

35. فريد عبة، تقييم السياسات العقارية للقطاع الفلاحي في الجزائر والحلول المقترحة لحل الإشكالية العقارية، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، مجلد: 10، عدد: 02، ديسمبر 2016.

36. فريدة زواوي، الوقف الخاص – وجهة نظر في وضعيته الحالية–، مجلة الموثق، العدد: 05، ديسمبر 1998.

37. فهيمة قصوري، شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة منتدى القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد: 07، 2010.

38. كريم حرز الله، التنظيم القانوني لتقييم الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس المدية، مجلد: 02، عدد: 02، جوان 2016.

39. كريمة فردي، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، العدد: 46، ديسمبر 2016.

40. لخضر شعاشعية، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز- دراسة في ظل القانون 10-03 المؤرخ في: 2010/08/15، مجلة المحكمة العليا، العدد رقم: 01، السنة: 2013.

41. لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني – تعريفها-شروطها- إجراءاتها- أثارها- سقوط الحق فيها، مجلة الموثق، العدد: 06، أفريل 2006.

42. لعروم مصطفى، عقد الإيجار -خصائصه، شروطه، أثاره، تنفيذه-، مجلة الموثق، الجزائر، عدد : 02، جويلية – أوت 2001.

43. ليلى زروقي، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة الموثق، عدد: 07، 2002.

44. محمد بوركي، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 1، 1997.

45. محمد بوركي، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 02، 1998.

46. محمد بوركي، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 03، 1998.

47. محمد تقية، الهبة في التشريع الجزائري والفقه الإسلامي، مجلة الموثق، العدد: 04، سبتمبر 1998.

48. محمد حرش، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، مجلد: 08 عدد: 02، جوان 2016.

49. محمد زكرياء شيخ، آثار عقد الامتياز الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز " دراسة تحليلية عل ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، عدد: 05، مارس 2018.

50. محمد غردي، نصر الدين بن نذير، تطور السياسة الفلاحية في الجزائر وأهم النتائج المحققة منها، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، مجلد: 05، عدد: 02، مخبر تسيير الجماعات المحلية ودورها في تحقيق التنمية، جامعة علي لونيسي البليدة 02، ديسمبر 2016.

51. محمد كنازة، شهر الدعوى القضائية، مجلة مجلس الدولة، العدد: 07، 2005.

52. محمد لمين سلخ، انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد، حمه لخضر الوادي، مجلد: 08، عدد:02، جانفي 2017.

53. مخلوف لكحل، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة01، العدد: 08، جانفي 2016.

54. موسى بوصوف، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، العدد: 02، 2002.

55. نعيمة حاجي، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي تبسة، مجلد: 14 عدد: 02، ديسمبر 2018.

خامسا- القرارات القضائية:

1. قرار المحكمة العليا رقم: 191795، المؤرخ في: 22 ديسمبر1999، مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2001، ص: 235.

2. قرار المحكمة العليا رقم: 226217، المؤرخ في: 06 جانفي 2000، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2001، ص 254.

3. قرار المحكمة العليا رقم: 194631، المؤرخ في: 26 أفريل 2000، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2000، ص: 151.

4. قرار المحكمة العليا رقم: 205945، المؤرخ في: 31 جانفي 2001، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004، ص 294.
5. قرار المحكمة العليا رقم: 261995، المؤرخ في: 19 مارس 2003، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2003، ص 338.
6. قرار المحكمة العليا رقم: 253567، المؤرخ في: 24 سبتمبر 2003، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الثاني، 2003، ص: 253.
7. قرار مجلس الدولة رقم: 11950، المؤرخ في: 09 مارس 2004، مجلة مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، العدد الخامس، 2004، ص: 212.
8. قرار المحكمة العليا رقم: 260154، المؤرخ في: 24 مارس 2004، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2004، ص: 237.
9. قرار المحكمة العليا رقم: 261176، المؤرخ في: 21 أفريل 2004، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2007، ص 294.
10. قرار المحكمة العليا رقم: 410746، المؤرخ في: 10 أكتوبر 2007، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزء الأول، 2008، ص: 201.
11. قرار المحكمة العليا رقم: 462587، المؤرخ في: 16 جويلية 2008، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزء الثاني، 2008، ص: 261.
12. قرار المحكمة العليا رقم: 546751، المؤرخ في: 15 أكتوبر 2009، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الغرفة العقارية، الجزء الثالث، 2010، ص 404.
13. قرار مجلس الدولة رقم: 059188، المؤرخ في: 26 ماي 2011، مجلة مجلس الدولة، العدد العاشر، 2012، ص: 109.
14. قرار المحكمة العليا رقم: 659801، المؤرخ في: 14 جويلية 2011، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية، الجزء الأول، 2012، ص: 179.
15. قرار المحكمة العليا رقم: 0947037، المؤرخ في: 18 سبتمبر 2014، الغرفة المدنية، المجلة القضائية، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزء الثاني، 2014، ص: 190.

II- المراجع باللغة الفرنسية:

1-Les ouvrages :

1 - Ali Bencheneb, Le droit algérien des contrats, Editions Ajed, Alger, Algérie.

2 - Bernard de polignac, Jean- Pierre Monceau, Xavier de Cussac, Expertise immobilière- guide pratique-, GROUPE EYROLLES , Paris, France, quatrième édition, 2007.

3 - Ibtissam garram, terminologie juridique dans la législation algérienne, palais du livre, Blida, Algérie, 1998.

4 - Issam toualbi- thaalibi, Introduction générale au Droit, éditions houma, Alger , Algérie.

5 - Jean- Guy Desjarins, Traité De L'evaluation Fonciere, Wilson & La fleur Lté (W& L), Montréal, Canada.

6 - Nour-Eddine Terki, Les sociétés commerciales, Editions Ajed, Alger, Algérie.

7 - Rachid zouaimia, Marie Christine Rouault, Droit Administratif, Berti éditions, Alger, Algérie, 2009.

2-Les thèses:

- Chaouki bouri, les politiques de développement agricole le cas de l'Algérie, thèse de doctorat, université d'Oran, faculté des sciences économiques et des sciences de gestion et des sciences commerciales, 2010-2011.

3- GUIDES, CIRCULAIRES, INSTRUCTIONS, NOTES:

A- Les guides:

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

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

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

B- CIRCULAIRES, INSTRUCTIONS, NOTES:

1 -Circulaires:

a - Circulaire interministérielle (le ministre délégué chargé du budget, le ministre de l'agriculture) n°: 00968 du : 11 Mars 1996, mise en œuvre de l'ordonnance n° : 95-26 du 25 septembre 1995 modifiant et complétant la loi n° : 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.

b - Circulaire interministérielle n°: 064/spm, du: 02 Mars 1997, Protection et préservation des terres agricoles et à vocation agricole.

2 -Instructions:

- Ministère des finances, direction général du domaine national, Instruction n°16 du 24 Mai 1998, relative a la conduite des opérations cadastrales et

d'immatriculations foncier, annexe III modalités relatives a la conservation cadastrale et a la délivrance des documents cadastraux, 1998.

3 - Notes:

a - Direction générale du domaine national, Note n°: 2810 du 23 juillet 1991, Détermination de la valeur vénale des biens ruraux.

b - Direction général des domaines, note n°: 3556, du 11 Aout 1996, protection et préservation des terres agricoles.

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

d - Direction générale des impôts, note n°: 575, du : 17 décembre 1997, Contrôle de l'évaluation des donations.

e - Direction générale de l'agence national du cadastre note n°: 6000 du : 15 Décembre 2013, Concession des terres agricoles du secteur public-Retard dans l'établissement des plans.

f - Ministre de l'agriculture et du développement rural et de la pêche, Note n° : 066, du 25 janvier 2016, a/s Promotion des investissements intégrés dans les filières agricoles stratégiques.

III- المراجع الإلكترونية:

1- Fatiha Baouche, L'évolution du foncier agricole en Algérie à travers les réformes, Thèse de doctorat Droit rural, Université de Poitiers, UFR de droit et sciences sociales, France, Soutenue le 28 janvier 2014, p : 192. Disponible sur internet, theses.univ-poitiers.fr/notice/view/53842, (le 31 octobre 2018a 18 :14)

2- Gérard chouquer, Fiche sur la législation foncière actuelle en Algérie, Disponible sur internet, www.formesdufoncier.org/pdfs/FicheFoncier-Algerrie.pdf (le 21/11/2018 à 19 :41).

3- Ministère de l'agriculture, du développement rural et de la pêche, politique gouvernementale dans le domaine de l'agriculture, du développement rural et de la pêche, Disponible sur internet, www.premier-ministre.gov.dz/ressources /front/files/pdf/ politiques/agriculture-peche.pdf.

4- Ouardia Anseur, Usages et besoins en information des agriculteurs en Algérie, thèse de doctorat en sciences de l'information et de la communication, Université lumière LYON2, présentée et soutenue publiquement le 19 octobre 2009, p: 176,177. Disponible sur internet, theses.univ-lyon2.fr/documents/ getpart.php?id=1256&action=pdf (le:31/10/2018 à 22:58)

IV- المواقع الالكترونية:

1- www.premier-ministre.gov.dz

2-www.minagri.dz

3- www.onta.dz

الفهرس

فهرس الملاحق:

الرقم	الملحق	الصفحة
01	نموذج عقد منح حق الامتياز للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة	431
02	نموذج عقد منح حق الامتياز للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة – تعديلي–	435
03	مقررة التأهيل للامتياز	437
04	دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات صاحب الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الاستصلاح	438
05	التصريح بالموافقة لفائدة المستثمر الشريك بإنشاء مستثمرة فردية	445
06	نموذج عقد شراكة توثيقي لمستثمرة فلاحية	446
07	إعلان لإبداء اهتمام قصد تكريس شراكة قطاع عام– قطاع خاص	450
08	إشعار بتمديد الآجال لإعلان إبداء الاهتمام قصد تكريس شراكة قطاع عام – قطاع خاص	452
09	نموذج عقد شراكة معد من قبل إدارة أملاك الدولة للمزارع النموذجية مع أشخاص طبيعيين أو معنويين	453
10	التصريح بتحويل حق الامتياز لفائدة ذوي الحقوق	476

فهرس المواضيع:

العنوان	الصفحة
مقدمة:	01
الباب الأول: آليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة	11
الفصل الأول: آليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي نظمها القانون 87-19.....	13
المبحث الأول: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للمستثمرات الفلاحية.....	14
المطلب الأول: تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية إلى حق امتياز.....	14
الفرع الأول: شروط تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية إلى حق امتياز	15
الفرع الثاني: كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية إلى حق امتياز.....	30
المطلب الثاني: أحكام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة.....	43
الفرع الأول: شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة.....	43
الفرع الثاني: كيفيات منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة.....	56
المبحث الثاني: استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الممنوحة للمستثمرات الفلاحية.....	64
المطلب الأول: ماهية الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.....	64
الفرع الأول: مفهوم الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.....	65

الفرع الثاني: مراحل استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة	**74**
الفرع الثالث: استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة	**78**
المطلب الثاني: إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة	**89**
الفرع الأول: آليات إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة.....	**89**
الفرع الثاني: عقد إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة.....	**105**
الفرع الثالث: انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة.....	**113**
الفصل الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي لم ينظمها القانون 87-19.....	**118**
المبحث الأول: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة والملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية.....	**119**
المطلب الأول: التخصيص كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من قبل المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني.....	**119**
الفرع الأول: شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من قبل المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني.....	**120**
الفرع الثاني: كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من قبل المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني.....	**134**
الفرع الثالث: أحكام قرار تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.....	**137**
المطلب الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية.....	**145**
الفرع الأول: شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة	**145**

للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية.....	
الفرع الثاني: كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية.....	**154**
المبحث الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح والمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.....	**158**
المطلب الأول: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح.....	**159**
الفرع الأول: مفهوم الاستصلاح.....	**159**
الفرع الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الاستصلاح بقصد التملك.....	**164**
الفرع الثالث: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة للاستثمار عن طريق الامتياز.....	**191**
المطلب الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.....	**198**
الفرع الأول: المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات في ظل المنشور الوزاري المشترك رقم 108.....	**199**
الفرع الثاني: المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات في ظل المنشور الوزاري المشترك رقم 927.....	**204**
ملخص الباب الأول:	**213**
الباب الثاني: الآثار المترتبة عن عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة	**215**
الفصل الأول: الحقوق والالتزامات المترتبة عن منح حق الامتياز.....	**217**
المبحث الأول: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز.....	**217**
المطلب الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز.....	**217**

الفرع الأول: الحقوق المتعلقة بالتسيير.....	**218**
الفرع الثاني: الحقوق المتعلقة بالملكية.....	**248**
المطلب الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز.....	**266**
الفرع الأول: التزامات متعلقة بحسن استغلال الأرض.....	**267**
الفرع الثاني: الالتزامات المادية.....	**271**
المبحث الثاني: حقوق والتزامات الدولة.....	**273**
المطلب الأول: حقوق الدولة.....	**273**
الفرع الأول: حقوق متعلقة باستغلال الأرض الممنوحة.....	**273**
الفرع الثاني: الحقوق المادية.....	**289**
المطلب الثاني: التزامات الدولة.....	**300**
الفرع الأول: التزامات الدولة المتعلقة بعقد الامتياز.....	**300**
الفرع الثاني: التزامات الدولة المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية.....	**315**
الفصل الثاني: عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومنازعاته.....	**320**
المبحث الأول: عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.....	**321**
المطلب الأول: مفهوم عقد منح حق الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.....	**321**
الفرع الأول: تعريف عقد منح حق الامتياز.....	**321**
الفرع الثاني: تمييز عقد منح الامتياز بالأراضي الفلاحية عن بعض العقود المشابهة.....	**337**
الفرع الثالث: خصائص عقد منح الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.....	**347**
المطلب الثاني: انقضاء عقد منح حق الامتياز.....	**352**
الفرع الأول: الانقضاء الارادي لعقد منح حق الامتياز.....	**352**

الفرع الثاني: الانقضاء اللاإرادي لعقد منح حق الامتياز.....	**354**
الفرع الثالث: الآثار المترتبة على فسخ عقد منح حق الامتياز.....	**363**
المبحث الثاني: منازعات عقد منح الامتياز بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.....	**366**
المطلب الأول: مفهوم المنازعة القضائية.....	**366**
الفرع الأول: تعريف المنازعة القضائية.....	**367**
الفرع الثاني: مفهوم الدعوى القضائية.....	**368**
المطلب الثاني: توزيع اختصاص المنازعات بين القضاء العادي والقضاء الإداري.....	**386**
الفرع الأول: اختصاص القضاء العادي.....	**386**
الفرع الثاني: اختصاص القضاء الإداري.....	**404**
ملخص الباب الثاني:.....	**420**
الخاتمة:.....	**421**
الملاحق:.....	**432**
قائمة المراجع:.....	**479**
فهرس الملاحق:.....	**521**
فهرس المواضيع:.....	**522**
الملخص:.....	**527**

الملخص:

بصدور القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي أصبح الامتياز يشكل النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، سواء تلك المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية عن طريق حق الانتفاع الدائم والذي يتم تحويله إلى حق امتياز لفائدة المستفيدين بشكل فردي وذلك لمدة أربعين سنة قابلة للتجديد، أو تلك المستغلة من قبل المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية والتي تمنح لها عن طريق منح حق الامتياز، كما يتم منح الأراضي الفلاحية بالمحيطات المخصصة لإنشاء المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات كذلك عن طريق منح حق الامتياز، غير أنه استثناء يتم استغلال هذه الأراضي من قبل المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي، التكنولوجي أو التقني عن طريق التخصيص من أجل تحقيق المهام المكلفة بها، أما بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والممنوحة في شكل حق انتفاع دائم أو حق امتياز فإنه يتم تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الممنوح إلى عقد إيجار ضمن نفس الشروط والأحكام.

بالنسبة للأراضي الصحراوية، الجبلية والسهبية الموجهة للاستصلاح فتمنح على سبيل التمليك للمستفيدين بعد استصلاحها، ويكون ذلك بالدينار الرمزي إذا كان الاستصلاح على نفقة المستفيد طبقا للقانون رقم: 83-18 وبمقابل مادي متى كانت عملية الاستصلاح بمساهمة الدولة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 92-289، وعن طريق منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد إنجاز برنامج الاستصلاح طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 97-483 وذلك بدفع قيمة إيجارية خلال فترة الامتياز وقيمتها التجارية عند تحويله إلى تنازل.

كما سعى المشرع لتفعيل النشاط الفلاحي عن طريق استحداثه لعدة آليات كالحق في إبرام عقود الشراكة، الحق في الخروج من الشيوع ونظم حقوق والتزامات الأطراف من خلال دفتر الشروط وعقد الامتياز، والذي بموجبه تصبح للمستثمر صاحب الامتياز الصفة والأهلية اللازمة لحماية حق الامتياز الممنوح له، غير أنه يمكن أن تثور نزاعات قضائية بين الدولة مانحة حق الامتياز والمستثمر صاحب الامتياز فيتوزع الاختصاص القضائي بنظرها ما بين القضاء الإداري والقضاء العادي.

الكلمات المفتاحية: الأراضي الفلاحية، المستثمر صاحب الامتياز، المؤسسة العمومية الاقتصادية، الأراضي الوقفية، الاستصلاح.

Résumé :

À la parution de la loi n° 08-16 portant orientation agricole, la concession est devenue le seul type pour l'exploitation des terres agricole du domaine privé de l'Etat, que se soit celles exploitées par les exploitations agricoles à titre du droit de concession permanente et qui pourrait être transformé à un droit de concession au profit des bénéficiaires à titre individuel et cela pour quarante ans renouvelable ou celles exploitées par les Entreprises Publiques à caractères industriel et commercial et les Entreprises Publiques Economiques qui l'ont été attribuées à titre du droit de concession.

Ainsi que les terres agricoles sont attribuées aux territoires spécialisés à la réalisation des nouvelles exploitations agricoles et l'élevage des animaux par le droit de concession aussi, mais ces terres sont exploitées exceptionnellement par les Entreprises Publique à caractères Administratif, Scientifique, Technologique ou Technique par l'affectation pour réaliser les missions y sont afférentes, alors que pour les terres de Wakf affectées pour l'agriculture et attribuées sous la forme d'une jouissance permanente ou sous forme d'un droit de concession, le droit de concession se transforme en droit de concession permanente ou bien le droit de concession attribué se transforme en un bail de location suivant les mêmes conditions et dispositions.

Pour les terres sahariennes, manageuses ou dans la steppe destinées à la mise en valeur, sont attribuées à titre de l'acquisition aux bénéficiaires après sa mise en valeur, et cela par le dinar symbolique si la mise en valeur est faite aux frais du bénéficiaire selon la loi 83-18 et à concurrence de l'argent si l'état a contribué dans l'opération de la mise en valeur, suivant le décret exécutif n°92-289, et par l'octroi de la concession transférable à une cession après la réalisation du programme de la mise en valeur conformément au décret exécutif n°97-483 et cela en payant la valeur locative durant la période de concession et sa valeur commerciale lors de son transfert à une cession.

le législateur a visé aussi de réactiver l'activité agricole en créant plusieurs processus tel que le droit à conclure des contrats partenariat, le droit de sortir de l'indivise et il a organisé les droits et les engagements des parties, à travers le cahier de charges et le contrat de concession, par le quel l'exploitant bénéficiaire du droit de concession aura la qualité et le pouvoir nécessaires pour protéger le droit de concession lui attribué, mais des litiges devant la justice peuvent naitre entre l'Etat

qui a donné le droit de la concession et l'exploitant, le titulaire de la concession, et la compétence se divise entre la justice administrative et justice ordinaire.

Mot clés :
Terres agricoles – l'exploitant titulaire du droit de concession – Entreprise Publique Economique – Terres wakfs – mise en valeur.

Summary:

By the publication of the law n ° 08-16 concerning agricultural orientation, the concession became the only type for the exploitation of the agricultural lands of the private domain of the State, whatever those exploited by the agricultural exploitations by the right permanent concession, which could be transformed into a concession right in the favor of the individual beneficiaries, for a renewable period of 40 years, or those exploited by the Public Enterprises with Industrial and Commercial character, and the Public Economic Enterprises, which were attributed by the concession right.

The agricultural lands are attributed to the specialized territories for the realization of the new agricultural exploitations and the breeding of the animals by the right of concession also, but these lands are exploited exceptionally by the Public Enterprises with Administrative, Scientific, Technological or Technical Character, by the allocation for carrying out their tasks, whereas for Wakf lands allocated for agriculture and granted in the form of enjoyment permanent right or in the form of concession right, the enjoyment permanent right or the concession right or the assigned will be transformed into a rental lease under the same conditions and provisions.

For Saharan, mountainous lands or the land in the steppe which are reserved– to development are allocated as the acquisition to beneficiaries after its development, and that this by the symbolic dinar, if the development is done at the fees of the beneficiary according to law 83-18 and up to the amount of the money if the state contributed in the operation of the development, according to the executive decree n ° 92-289, and by the granting of the concession transferable to a handover after carrying out of the development program in accordance with Executive Decree No. 97-483 and this by paying the rental value during the concession period and its commercial value when transferred to an assignment.

the legislator also aimed to reactivate the agricultural activity by creating several processes such as the right to conclude partnership contracts, the right to leave the indivisible and he organized the rights and the commitments of the parties, through the bill of specifications and the concession contract, whereby the operator benefiting from the concession right will have the quality and power necessary to protect the concession right attributed to him, but disputes in the courts may arrived between the State which gave the right of the concession and the operator, the holder of the concession, and jurisdiction is divided between administrative justice and ordinary justice.

Words keys:
Agricultural land - the holder of the concession – Public Economic Enterprises - wakfs land- development.