



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة غرداية - جامعة عمار ثليجي - الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

تنظيم المستثمرة الفلاحية بين القانونيين

03/10 و 19/87

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

مسار: الحقوق، تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

خديجة غازي

إعداد الطالب:

جابر محمد الصالح حامد

لجنة المناقشة

الرقم	إسم الأستاذ ولقبه	الدرجة	الجامعة	الصفة
1	الأخضري فتيحة	أستاذ مساعد " أ "	غرداية	رئيسا
2	بوحميدة عبد الكريم	أستاذ مساعد " أ "	غرداية	عضوا مناقشا
3	غازي خديجة	أستاذ مساعد " أ "	غرداية	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية : 2015/2014

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

''قل لو كان البحر مداد لكلمات ربي لنفد
البحر قبل أن تنفذ كلمات ربي ولو جئنا بمثله

مددا''

صدق الله العظيم

سورة الكهف الآية: 109

شكر و عرفان عرفان

وما توفيقني إلا بالله، الحمد لله الذي وفقني إلى ما أنا فيه.

أتوجه بالشكر والتقدير الكبيرين إلى الأستاذة المحترمة

"غازي خديجة"

على تشجيعها و حسن توجيهها لي خلال إنجاز هذا العمل.

تعتبر الأستاذة غازي خديجة نقطة تحول لطلبة الماستر حقاري

لجامعة خرداية

و ذلك نظرا للمجهودات التي بذلتها بهدف تكويننا.

كما أشكر كل الشكر مستشارة المجلس القضائي لولاية قسنطينة

الأستاذة بومروم إمام على مساعدتها المادية و المعنوية

و القانونية .

إهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى من علماني ما معنى العلم و ما هي أهميته إلى من

أقسمت أن يحياها من المرجان إلى من احتفظت لهما بدمعتان.

إلى رمز الأمان إلى فيض العنان إلى صفة الرحمان أهي الحبيبة التي كانت معي

طيلة قيامي بهذا العمل قلبا و قالبا حفظنا الله و أبقاها صوب عينا.

إلى الذي علمني معنى التسامح و الأخوة إلى الذي حرم نفسه و أعطاني

أبي العزيز حفظك الله و ربك و رزقك و وفقتك و ثببت خطاك .

إلى كل من علمني أن الفضل هو نقطة البداية و ليس نقطة النهاية .

إلى إخوتي الأعمام ياسين ، هشام ، وائل ، أماني ، السيد علي .

إلى كل من شجعني و حفزني و ساعدني .

إلى كل من عرفتم في مشواربي الدراسي في جامعة خرداية .

إلى من اقتصم معي سعادتني و معاناتي طاهر ، علي ، حسين ، مختار ، وليد .

إلى كل من وسعتم ذاكرتي و لم تسعموا ذاكرتي .

إلى عائلة حامد و عائلة أولاد سعيد .

يتلخص موضوع مذكرتنا في التنظيم القانوني للمستثمرات الفلاحية في القانون الجزائري، والمقصود

بالتنظيم هنا هو مجموعة القواعد المنظمة للمستثمرات الفلاحية، والتي تتمثل في التعريف بالمستثمرة

الفلاحية، وبيان المبادئ الأساسية التي تقوم عليها المستثمرة الفلاحية، لقد مرت المستثمرات الفلاحية

بمرحلتين، المرحلة الأولى كانت في ظل القانون 19/87، المتضمن ضبط كفاءات استغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، الذي كان يهدف إلى تحديد قواعد الاستغلال وضمان الاستغلال الأمثل

للمستثمرة الفلاحية، حيث نجد أن هذا القانون منح للمنتجين الفلاحين حق الانتفاع الدائم والمقصود يحق

الإنتفاع الدائم هو أن المشرع لم يحدد فترة الاستغلال والانتفاع بالمستثمرة الفلاحية بل جعلها دائمة، إلا أن

هذا القانون لم يحقق الأهداف الموجودة منه.

أما المرحلة الثانية جاءت في ظل القانون 03/10 المتضمن تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق

إمتياز، حيث تعبير هذه العملية كإجراء إنتقالي أو بمعنى أصح إستدراك النقائص والتخارب الذي كان

ساري في نصوص القانون 19/87، ولعل أبرز ما جاء به القانون 03/10 هو تحديد فترة لإنتفاع

بالمستثمرة الفلاحية أي أن المستثمر صاحب الإمتياز مرتبط بمدة معينة للإستغلال وأن هذه المدة قابلة

للتجديد، في حاة إثبات المستثمرة صاحب الإمتياز التزامه بالواجبات المنصوص عليها في دفتر الشروط.

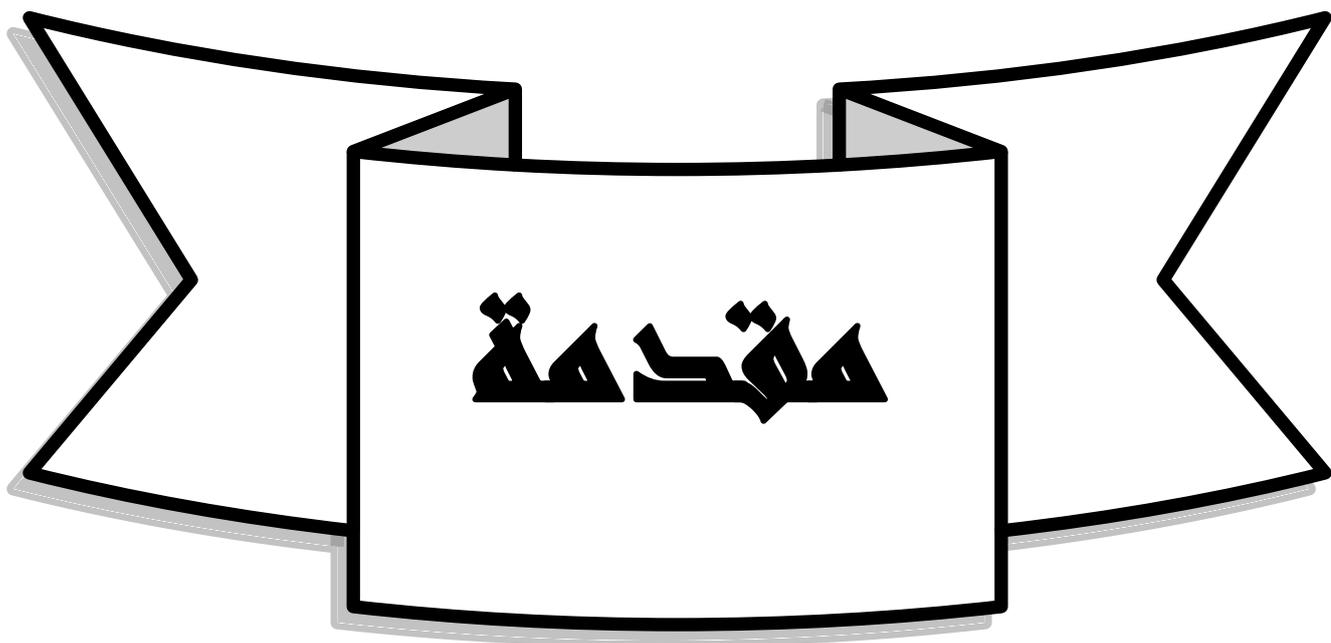
Le sujet de notre mémoire se résulte dans le règlement légale d'un investissement agricole.

Pour ce qui est règlement algérien c'est un ensemble de bases qui sert à régler l'investissement et l'exploitation agricole selon des principes bien précis d'après deux étapes.

1/Etapes ..la loi 19/87 est décrète pour assurer la bonne exploitation agricole des bien d'état et qui viser a exploiter dans des meilleures condition et dune façon adéquate cet loi qui cédaient a l'agriculteur l'exploitation totale et permanente afin de l'encourager . malheureusement ce n' était pas fructueux.

2/Etapes.. la loi 03/10 et qui encourage de plus en plus l'agriculteur en le mettant en excellence et en rectifiant la loi 19/87 mai rien a changé.

Et tant en limitant la durée de l'exploitation peut –être ceci va améliorer le rendement et pour l'agriculteur et pour les responsables selon condition du contrat.



الحمد لله رب العالمين، نحمده ونستعينه ونستغفره ونصلي على رسول سيدنا محمد الذي بين كتاب أوضح بيان فأدى الرسالة أحسن ما يكون؟. كما نصلي على آله وصحبه وبعد...

لا يختلف اثنان في ما مدى أهمية موضوع المستثمرات الفلاحية، وذلك نظراً لدور الفعال الذي تلعبه في دفع عجلة التنمية بالنسبة للدولة وذلك عن طريق ضمان إستغلال الأراضي الفلاحية إستغلال أمثل، وكذا دفع الإنتاج والإنتاجية بهدف تلبية الحاجيات الغذائية للسكان وإحتياجات الإقتصاد الوطني، إضافة إلى هذا إقامة صلة خاصة بين دخل المنتجين وحاصل الإنتاج، ونظراً لأهمية المستثمرة الفلاحية بالنسبة للمشرع، نجد نص على إلزامية عصرنة أساليب ووسائل الإنتاج.

تهدف هذه المذكرة إلى عرض الأحكام التشريعية والتنظيمية الأساسية المطبقة على الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة ملكية خاصة.

ونظراً للإمكانيات التي تتوفر عليها بلادنا زراعياً، ستظل التنمية الزراعية إحدى المهام الرئيسية للمشرع، ولهذا السبب تعددت التشريعات المنظمة للعقار الفلاحي، فقد كان أول نص يتعلق بإستغلال العقار الفلاحي هو المرسوم 95/63 المتضمن تنظيم الإستغلال الفلاحية الشاغرة.⁽¹⁾

ما يعيب هذا الأسلوب أنه جعل المنتجين الفلاحيين مجرد إجراء أي أنهم لا يستفيدون من ثمار أعمالهم، وعليه يرى الدكتور بن رقية بن يوسف أن هذا الأسلوب أدى إلى إختلاط عوامل

¹ - المرسوم 95/63، المؤرخ في 1963/03/22، المتضمن تنظيم الإستغلال الفلاحية الشاغرة، الجريدة الرسمية 1963، العدد 17.

الإنتاج وإحتلال التموين والتسويق هيمنة البيروقراطية، التي جعلت هذا الأسلوب من التسيير الفاعلية.⁽¹⁾

ونتيجة لذلك صدر الأمر 653/68 المتضمن التسيير الذاتي⁽²⁾ الذي منح المنتجين الفلاحين حق الإنتفاع بالمستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة حيث كان مجال تطبيق هذا الأسلوب يقع على أراضي المعمرين والجزائريين الذي كانت لهم مواقف معادية التحرير.

وبعد ذلك صدر الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية⁽³⁾ الذي كان قائما في ذلك الوقت كأصل عام على مبدأين الأول هو التأميم والثاني هو التبرع، أي أن في حالة وجود أراضي فلاحية تابعة للأفراد بدون إستغلال، تقوم الدولة بتأميمها، كما يوجد كذلك أراضي فلاحية غير مستغلة من قبل مالكيها نظراً لعدم القدرة البدنية لممارسة الفلاحة، فهنا يقوم مالكيها بالتبرع بها لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية، الذي يهدف إلى التوزيع العادل والفعال لوسائل الإنتاج.

تري الأستاذة غاي خديجة أن جميع هذه التنظيمات لم تكن ناجعة.⁽⁴⁾ ذلك لأن النصوص المنظمة لتلك الأساليب كانت مبعثرة ومتداخلة، هذا ما دفع الدولة بإعادة النظر في كفيات إستغلال العقار الفلاحي، وذلك بموجب القانون 19/87، المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية،⁽⁵⁾ وذلك بهدف تحقيق الأهداف المرجوة المنوه إليها أعلاه.

¹ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، الطبعة الأولى، ص 9.

² - الأمر 653/68، المؤرخ في 1968/09/30، المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية 1968، العدد 15.

³ - الأمر 73/71، المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية 1971، العدد 97.

⁴ - غازي خديجة، محاضرات في العقار الفلاحي لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، 2014، 2015.

⁵ - القانون 19/87، المتعلق بضبط كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، الجريدة الرسمية 1987، العدد 50.

بعد مرور 8 سنوات من تطبيق القانون 19/87، المتعلق بالمستثمرات الفلاحية تبين من خلال نتائج تطبيق القانون 19/87، أنه لم يكن في مستوى الأموال المرجوة منه إهمال الأراضي أو بيعها بمساهمة بعض الموثقين بسبب غياب الرقابة من طرف السلطة المعنية.⁽¹⁾

هذه السلبيات دفعت المشرع إلى التفكير في مشروع قانون جديد، يهدف إلى إستدراك النقائص والعوائق التي كانت تعرقل سيرورة المستثمرة الفلاحية، وكما كان الأمر قام المشرع بإصدار القانون 03/10، المتضمن تحويل حق الإنتفاع الدائم حق إمتياز.⁽²⁾

يقوم هذا الأسلوب على أساس أن الدولة تمنح الأراضي الفلاحية التابعة لها، بموجب عقد إمتياز الذي يحل محل العقد الإداري أو القرار الولائي المنشئ للمستثمرة الفلاحية، ذلك بأن المشرع رأى أن عقد الإمتياز هو الحل الأنسب لإستخلاف نظام قانوني لم يعد يتماشى مع الرؤية الإقتصادية الحالية.⁽³⁾

وتبرز أهمية الموضوع محل الدراسة والبحث تحليل آلية تنظيم المستثمرة الفلاحية والذي اعتمد عليه المشرع لمنح المنتجين الفلاحيين حق إنتفاع الدائم للمستثمرة الفلاحية، وتحديد الوضعية المادية والقانونية لكل مستثمرة فلاحية، وإعطاء دفع أكبر للاستثمار، وهذا من خلال معرفة مبادئه والاحكام التي تضمنته والشروط الواجب توافرها لتطبيقه.

وعلى هذا الأساس فإن موضوع بحثنا يثير الإشكاليات التالية:

¹ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص10.

² - القانون 03/10، المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن تحديد وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية 2010، العدد 46.

³ - كحيل حكيم، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، 2013، بدون طبعة، ص9.

- هل يعد حق الإنتفاع الدائم الممنوح في القانون 19/87 الحل الأنجح والمناسب

لضمان الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.؟

كما إرتابينا تقسيم هذه الإشكالية الى تساؤلات جزئية وفقا لما يلي :

- وهل إستدرك القانون 03/10 النقائص التي كانت تعيق سيورة المستثمرة الفلاحية في ظل

القانون 19/87؟

- وهل إستطاع القانون 03/10 إستغلال المستثمرة الفلاحية وفقا لمبادئ المخولة له ؟

من أجل الإجابة على الإشكاليات المطروحة إعتمدنا في دراستنا لموضوع المستثمرات

الفلاحية على المنهج التحليلي وذلك عن طريق شرح و تحليل المواد القانونية المنصوص عليها في

القانونين 19/87 و 03/10 من جهة وعلى المنهج المقارن في مقارنة و نقد النصوص المتداخلة

والغامضة من جهة أخرى.

وعلى هذا الأساس سوف نقسم موضوع بحثنا إلى فصلين، الفصل الأول قسمناه إلى

أربعة مباحث، المبحث الأول تنازلنا فيه مفهوم المستثمرة الفلاحية، أما المبحث الثاني تناولنا فيه

المبادئ الأساسية التي تقوم عليها المستثمرة الفلاحية، أما المبحث الثالث تناولنا فيه آثار

المستثمرة الفلاحية بالنسبة للدولة وكذا المنتجين الفلاحيين، أما المبحث الرابع تناولنا فيه

المنازعات التي يثيرها إنشاء المستثمرة الفلاحية، أما الفصل الثاني قسمناه كذلك إلى أربعة

مباحث المبحث الأول تناولنا فيه مفهوم حق الامتياز أما المبحث الثاني تناولنا فيه تمييز حق

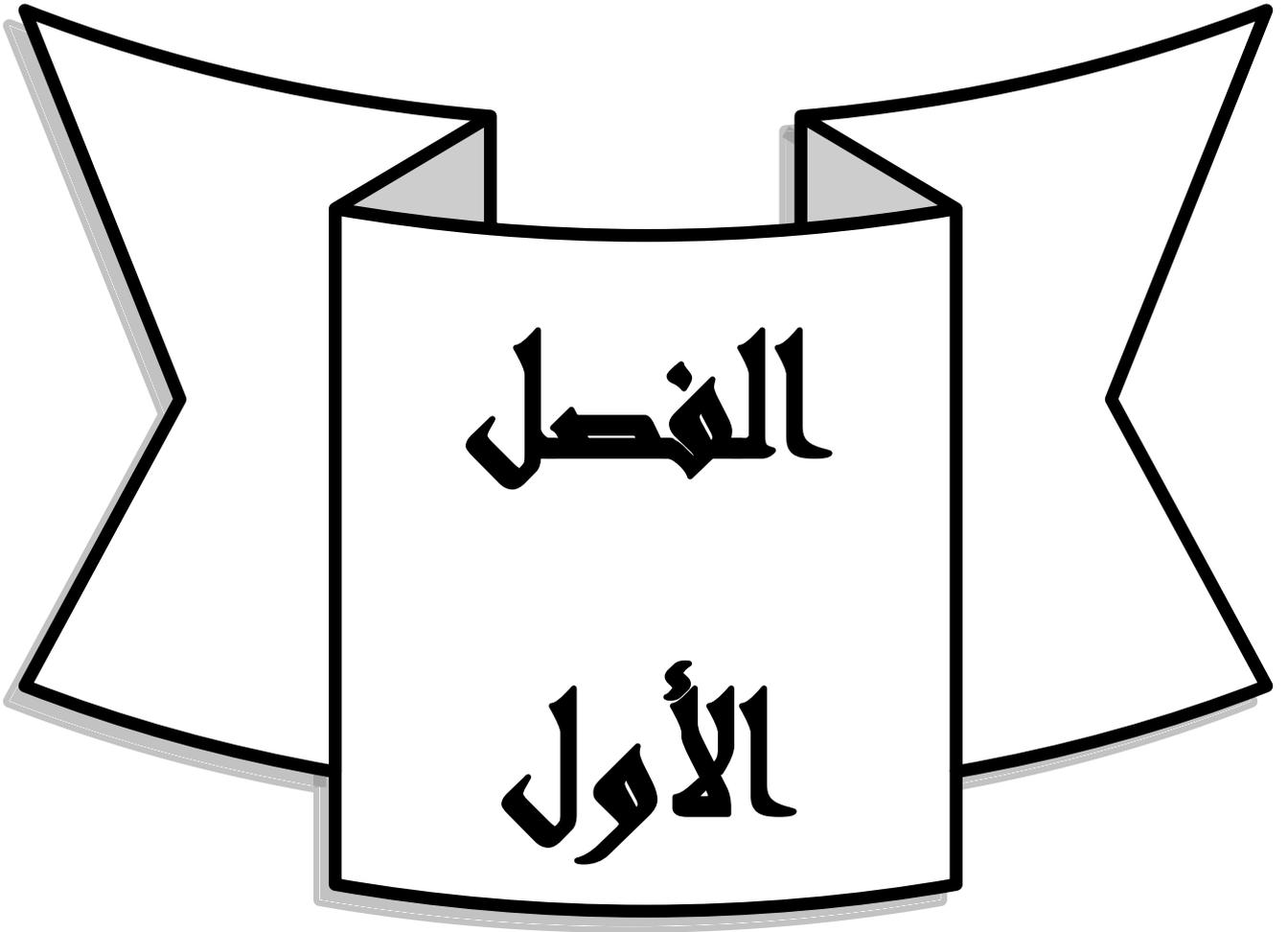
الإمتياز عن ما يميزه من حقوق، أما المبحث الثالث تناولنا فيه آثار حق الإمتياز أما المبحث

الرابع تناولنا فيه المنازعات التي يثيرها حق الإمتياز.

ومع أننا اقحمنا انفسنا في معالجة هذا الموضوع رغم صعوبته، فإننا حاولنا جاهدين الإمام به رغم

الصعوبات التي واجهتنا، ويكفي الإشارة في هذا الصدد إلى أهمها:

- صعوبة الموضوع المعالج في حد ذاته.
- ندرة المراجع المتخصصة وعدم توفرها في المكتبات الجامعية ولا حتى العمومية.



الفصل

الأول

الفصل الأول: المستثمرة الفلاحية في ظل القانون 19/87

تعتبر المستثمرة الفلاحية في ظل القانون 19/87 كمرحلة إنتقالية من الأساليب السابقة مثل أسلوب التسيير الذاتي و مشروع الثورة الزراعية اللذان لم يحققا الأهداف المرجوة حيث جاء المشرع بأسلوب الانتفاع الدائم لتدارك النقائص التي كانت تعرقل الاستغلال الأمثل للمستثمرة الفلاحية .

لقد نص القانون 19/87 على جملة من النصوص القانونية، التي تشمل الحقوق و الالتزامات التي تقع على عاتق المنتجين الفلاحين و ذلك بهدف تنظيم الاستغلال الأمثل للمستثمرة الفلاحية بصفة قانونية و منتظمة.

يهدف القانون 19/87 إلى تحديد قواعد الاستغلال الأراضي الفلاحية و من أجل هذا قمنا بتقسيم الفصل الأول إلى أربعة مباحث، المبحث الأول تناولنا فيه تعريف بالمستثمرة الفلاحية و تبيان شروط الإستفادة منها وكذا أنواع المستثمرة الفلاحية و في آخر المبحث تطرقنا إلى الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية , أما عن المبحث الثاني تطرقنا إلى المبادئ الأساسية التي تقوم عليها المستثمرة الفلاحية، أما المبحث الثالث قمنا بتحديد الآثار القانونية للمستثمرة الفلاحية، أما المبحث الرابع تطرقنا إلى المنازعات التي يثيرها إنشاء المستثمرة الفلاحية.

المبحث الأول: مفهوم المستثمرة الفلاحية

بما أن المستثمرة الفلاحية من المواضيع المتشعبة، فإن تحديد مفهومها يتطلب التطرق إلى تعريفها، وبيان شروط الاستفادة منها، وليتضح مفهومها بشكل أكبر يجب التطرق إلى أنواعها، وكذا طبيعتها القانونية، لذلك سوف نتناول مفهوم المستثمرة الفلاحية من خلال التقسيم التالي:

المطلب الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية.

المطلب الثاني: شروط المستثمرة الفلاحية.

المطلب الثالث: أنواع المستثمرة الفلاحية.

المطلب الرابع: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية.

المطلب الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية

بالرجوع إلى القانون 19/87 نجد أن المشرع الجزائري لم يقيم بتعريف المستثمرة الفلاحية، تاركاً هذه المهمة إلى الفقه إلا أنه وبعد البحث في جميع المراجع المتخصصة بموضوع المستثمرات الفلاحية، وجدنا تعريفاً واحداً للدكتور بن رقية بن يوسف وهو «المستثمرة الفلاحية هي اصطلاح إقتصادي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستقلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي، قانوناً تكون ملكاً للشخص الذي يستغلها أو للغير»⁽¹⁾

إضافة إلى هذا قمنا بتعريف المستثمرات الفلاحية حسب معلوماتنا المتواضعة «المستثمرات الفلاحية هي مجموعة الأملاك العقارية التابعة للدولة، الممنوحة للمنتجين بهدف ضمان إستغلال

¹ - المادة 09 من القانون 19/87، المتعلق بضبط كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المشار إليه سابقاً. وأنظر بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 163، قبل صدور قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية 1990، العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، جريدة رسمية رقم 44 لسنة 2008 لم يكن المشرع يميز بين صنفين قانونيين للأملاك الوطنية، الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة. قبل صدور القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية 1990، العدد 49، المعدل و المتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 09/25/1995، الجريدة الرسمية 1995، العدد 55. لم يكن هناك قوام تقني للأملاك العقارية.

الأراضي الفلاحية إستغلال أمثل ويكون هذا الإستغلال جماعيا وعلى الشيوخ حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية.»

المطلب الثاني: شروط الإستفادة من المستثمرة الفلاحية

يأعتبر المستثمرة الفلاحية موجهة أساساً للطبقة المتوسطة، فقد إشتراط بعض الشروط في الشخص حتى يمكنه الإستفادة من إستغلال هذه المستثمرات الفلاحية، وقد نص على تلك الشروط في نصوص القانون 19/87 وتمثل هذه الشروط فيما يلي:⁽¹⁾

1. أن يكون شخص طبيعياً.
2. أن يكون شخص جزائرياً.
3. أن لا يكون للشخص مواقف غير مشرفة طول حرب التحرير الوطني.

تمنح هذه الحقوق بالدرجة الأولى للعمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون، كما يمكن منح هذه الحقوق، الجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة مهندسين وتقنيين فلاحيين وعمال موسميين وكذا فلاحيين الشباب، إضافة إلا هؤلاء الأشخاص، نجد أن المشرع أعطى الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق للإستفادة من حق إستغلال المستثمرات الفلاحية⁽²⁾.

المطلب الثالث: أنواع المستثمرة الفلاحية

يتحدد نوع المستثمرات الفلاحية، حسب الأشخاص القائمين بها، فالمستثمرات الفلاحية قد يقوم بإستغلالها شخص طبيعي واحد كما يمكن أن يقوم بإستغلالها مجموعة أشخاص طبيعيين، وتبعاً لذلك فالمستثمرات الفلاحية نوعان، مستثمرات فلاحية جماعية ومستثمرات فلاحية فردية، سوف نقوم بتناولها كما يلي:

1- بوسنة إيمان، النظام القانوني للتربية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 132.

2- المادة 10 من القانون 19/87، المتعلق بضبط كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المشار إليه سابقاً.

- المشرع أعطى أولوية للمجاهدين وذوي الحقوق في الإستفادة من حق إستغلال المستثمرات الفلاحية نظراً للمجهود الذي قاموا به أثناء الثورة التحريرية.

الفرع الأول: المستثمرات الفلاحية الجماعية

تتكون المستثمرات الفلاحية الجماعية، في شكل أراضي جماعية متجانسة تتطابق مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة، وقدرتهم على العمل مع مناهج الإنتاج المتوفرة وقدرات الأراضي، بحيث تستغل هذه المستثمرات جماعية وعلى الشيع حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية (1).

الفرع الثاني: المستثمرات الفلاحية الفردية

وتتكون المستثمرات الفلاحية الفردية بعد تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية حيث نجد أن المستثمرات الفلاحية الفردية تكون في قطع أرضية لايتلائم حجمها مع طاقة عمل أكثر من شخص واحد، كما يمكن أن تكون هذه المستثمرات الفلاحية الفردية منعزلة أو بعيدة عن باقي المستثمرة الفلاحية الجماعية (2).

المطلب الرابع: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية

يعتبر المشرع الجزائري، الجماعة المكونة للمستثمرة الفلاحية الجماعية شركة أشخاص مدنية⁽³⁾، ذلك لخضوعها لأحكام القانون المدني وأحكام القانون 19/87، لقد منح المشرع المستثمرة الفلاحية كامل الأهلية في الإشرط والإلتزام والتعاقد والتقاضي، وعلى هذا الأساس سوف نقوم بدراسة هذا المطلب على النحو التالي:

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الفردية

¹ - المواد 09 و 03 من القانون 19/87، المتعلق بضبط كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، المشار إليه سابقاً.

² - المادة 37 من القانون 19/87، المشار إليه سابقاً.

تعتبر المستثمرة الفلاحية الفردية كإستثناء عن القاعدة العامة، أي أن القاعدة العامة تنص على أن المستثمرة الفلاحية تمنح بصفة جماعية وإستثناءاً تمنح بصفة فردية نظراً لخصوصيات قطعة أرض محل إستثمار.

³ - الشركة عقد بمقتضاه، يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد، بهدف إقتنام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق إقتصاد أو بلوغ هدف إقتصادي ذي منفعة مشتركة. أنظر المادة 416 من الأمر 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية 1975، العدد 78، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المؤرخ في 2007/05/13، جريدة رسمية 2007، العدد 31.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية

إعتبر المشرع المستثمرة الفلاحية الجماعية شركة أشخاص مدنية وذلك لكون العمل الذي يقوم به المنتجين هو عمل مدني ولا يعد عمل تجاري، إضافة إلى هذا منح المشرع المستثمرة الفلاحية الجماعية كامل الأهلة في الإشتراط والإلتزام والتقاضي، ذلك لكون الأهلية تعد أثر من آثارها في الحدود التي يقرها القانون إلى جانب الذمة المالية المستقلة لكل مستفيد، ونائب يعبر عن إدارة المستثمرة وهو ما سنوضحه فيما يلي: (1)

أولاً: الذمة المالية

تتكون الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية الجماعية من حق الإنتفاع الدائم الذي منح للمجموعة وكذا مجمل الأموال، المتنازل عنها بصفة مطلقة، وهذه الأموال هي ملك للمستثمرة وليس بملك مشاع بين المستفيدين، ويترب عن ذلك أن حصة العضو في المستثمرة هي دائماً منقول (2)، ألا وهي الأرباح، ولدائتيه حقوقاً على هذه الحصة.

تنص المادة 436 من القانون المدني على أنه «إذا كان لأحد الشركاء دائنون شخصيون، فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا ديونهم إلا من نصيب ذلك الشريك في الأرباح دون نصيب في رأس المال...» وعليه فإنه يجوز لدائني المستفيد أخذ إختصاص أرهن حصته في رأس مال المستثمرة. (3)

والجدير بالذكر أنه يجوز لدائني المستثمرة الفلاحية الجماعية الحجز على حصة المستفيد وعلى أموالها، وهذا ما سوف نقوم بعرضه.

¹ - المواد 13 و14 من القانون 19/87، بضبط كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، المشار إليه سابقاً.

² - المنقول هو كل شيء غير مستقر بحيزه وغير ثابت فيه ويمكن نقله من دون تلف، أنظر المادة 683 من الأمر 58/75 المعدل و المتمم بالأمر 05/07 المتضمن القانون المدني، المشار إليه سابقاً.

³ - المادة 436 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً.

- و بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص163.

1- الحجز على حصة المستفيد في المستثمرة

بالرجوع إلى القانون 19/87، نجده أجاز على إمكانية الحجز على حصة أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية من قبل الدائنين رغم أنها ملك للمستثمرة⁽¹⁾ والجدير بالذكر أنه لا يجوز مخالفة القواعد المنصوص عليها في حالة البيع الجبري والمتعلقة بالحد الأدنى المقدر بثلاثة أعضاء قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية، وكذا بصفة المنتج الفلاحي، كما لا يجوز لمن رس المزاد عليه المطالبة بالتقييم⁽²⁾.

إضافة على هذا يشترط في الشخص الذي رسي المزاد عليه، أن ينال قبول بقية أعضاء المستثمرة مسبقاً⁽³⁾.

2- الحجز على أموال المستثمرة الفلاحية

لدائني المستثمرة الفلاحية الجماعية حق مباشرة على أموالها، وذلك بهدف إستيفاء حقوقهم وفي حالة عدم كفاية أموال المستثمرة الفلاحية أجاز القانون الرجوع على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية في إستيفاء حقوقهم من أموالهم الخاصة وذلك طبقاً لنص المادة 434 من القانون المدني التي تنص «إذ إستغرقت الديون أموال الشركة، كان الشركاء مسؤولين عن هذه الديون في أموالهم الخاصة»⁽⁴⁾.

ما يستخلص من هذه الإجراءات، أنها تضع عراقيل واضحة أمام دائني المستثمرة الفلاحية في إستيفاء حقوقهم عن طريق الحجز.

ثانياً: أهلية المستثمرة الفلاحية الجماعية

¹ - المادة 23 من القانون 19/87، المتعلق، بضبط كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المشار إليه سابقاً.

² - المادة 39 من القانون 19/87، بضبط كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المشار إليه سابقاً.

³ - المواد 10 و9 من القانون 19/87، المشار إليه سابقاً.

⁴ - المادة 434 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً.

تنص المادة 14 من القانون 19/87 على أن المستثمرة الفلاحية الجماعية، تتمتع بكامل الأهلية القانونية في الإشتراط والإلتزام والتعاقد طبقاً لقواعد القانون المدني وأحكام التشريع المعمول به.

الشيء الملاحظ هنا هو أن المشرع إستعمل مصطلح الأهلية، في حين يرى الدكتور بن رقية بن يوسف أن هذه الصفة لا يمكن منحها إلا للشخص الطبيعي وذلك طبقاً للمادة 40 من القانون المدني، وعليه إقترح الدكتور بن رقية بن يوسف إعطاء المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية بدلاً من الأهلية.

وإستثناءً نجد أن المستثمرة الفلاحية تتمتع بأهلية الأداء، وأهلية الوجوب شأن كل شخص معنوي، حيث يجوز لها شراء مالاً مملوكاً للغير، ولها الحق كذلك في رفع دعوى قضائية على الغير أو على أحد المستفيدين في حالة إخلال بالالتزامات القانونية.⁽¹⁾

ثالثاً: إدارة المستثمرة الفلاحية الجماعية

إن إدارة المستثمرة الفلاحية الجماعية تكون بصفة حرة ومستقلة، ذلك لأن المستثمرة الفلاحية الجماعية هي شركة أشخاص مدنية، ويجب أن تخضع في معاملاتها إلى أحكام القانون المدني، وعليه فإنه يجب على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يقوموا بتعيين ممثل عنهم، ليقوم بإدارة المستثمرة الفلاحية الجماعية، بشرط أن تكون خالية من أي غش.⁽²⁾

حيث يقوم هذا الممثل بتمثيل المستثمرة الفلاحية الجماعية لدى المؤسسات العامة وكذا توقيع على كل الإتفاقيات التي تربط هذه المستثمرة بالغير، إلا أن ما يعيب هذا الإجراء المتمثل في تعيين ممثل عن المستثمرة الفلاحية الجماعية، هو أن القانون 19/87 لم ينص على كيفية تعيين هذا الممثل، وهل أن هذا الممثل يكون من أعضاء المستثمرة الفلاحية أم يمكن أن يكون هذا الممثل ليس عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، كما أنه لم ينص على إجراءات التعيين هل تخضع إلى الشكل الرسمي أم إلى الشكل العرفي.

¹ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 170.

² - المرجع نفسه، ص 170.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الفردية

بالرجوع إلى المادة 38 من القانون 19/87، نجد أنها نصت على أنه يتمتع المستفيدون بصفة فردية من قطع أرضية فلاحية، بنفس الحقوق، ويخضعون لنفس الإلتزامات التي يخضع لها أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية إنطلاقاً من نص هذه المادة نطرح التساؤلات التالي:

هل تعتبر المستثمرة الفلاحية الفردية شركة أشخاص مدنية كما هو الحال في المستثمرة الفلاحية الفردية ؟

بالرجوع إلى المادة 416 من القانون المدني نجد أنها عرفت الشركة المدنية على أنها «عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو إعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد، بهدف إقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق إقتصاد أو بلوغ هدف إقتصادي...» إذا طبقنا نص المادة المكتوب أعلاه، لا يمكن أن نعتبر المستثمرة الفلاحية الفردية شركة أشخاص مدنية، وذلك لأن شركة الأشخاص المدنية تتكون من شخصان طبيعيان أو إعتباريان أو أكثر، في حين نجد أن المستثمرة الفلاحية الفردية تستغل من قبل عضو واحد، وعليه يمكن القول أن المشرع بنصه على أن المستثمرة الفلاحية الفردية، تتمتع بجميع الحقوق والالتزامات الممنوحة للمستثمرة الفلاحية الجماعية يكون قد اخطأ وذلك لعدم تلائم المستثمرة الفلاحية الفردية مع أحكام المادة 416 من القانون المدني.

المبحث الثاني: النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية

يقوم النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية، على عدة مبادئ أساسية والهدف منها هو تنظيم السير الحسن لإستغلال المستثمرة الفلاحية، وعليه سوف نقوم بدراسة هذا المبحث على النحو التالي:

المطلب الأول: مبدأ فصل حق الملكية عن حق الإنتفاع.

المطلب الثاني: مبدأ إستقلالية التسيير.

المطلب الثالث: مبدأ مسؤولية المنتجين.

المطلب الرابع: مبدأ إلزامية الرسمية.

المطلب الأول: مبدأ فصل حق الملكية عن حق الإنتفاع

يقوم هذا المبدأ على عدم جواز إدعاء المنتجين الفلاحيين بملكية المستثمرة الفلاحية، ذلك لأن الدولة تمنح فقط حق الإنتفاع بالمستثمرة الفلاحية، بالرجوع إلى القانون 19/87، نجد نص على أن الدولة تمنح المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الإنتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة الفلاحية...، لكن قد يطرح تساؤل ماهو المقصود بحق الإنتفاع الدائم؟

بالرجوع إلى القانون 19/87 طبقاً لنص المادة الثامنة منه، نجد عرف حق الإنتفاع على أنه «حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة وهو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه»⁽¹⁾

إلا أنه وبالرجوع لتعريفات الحقوقية لحق الإنتفاع، نجد بعض الفقهاء يعتبرون حق الإنتفاع على أنه مستمد من نموذج الإيجارات الطويلة الأمد المعروفة في القانون الروماني والفرنسي بإسم "الأمفتيوز" ومدته 99 سنة مما يرى البعض الآخر، على أنه حق مستلهم من نظام الحكم المعروف في الشريعة الإسلامية، والمستعمل خاصة في إستغلال أراضي الوقف، كطريقة لتفادي جهود أحكام هذا الأخير، وتتراوح مدته حسب هذا النظام ما بين 40 إلى 60 سنة.⁽²⁾

وعليه يمكن القول بأن حق الإنتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 19/87 يتميز بما يلي:

(1) - أنه مجرد رخصة من المالك الأصلي للمنتج، ترمي إلى تحويل حق الإنتفاع إليه في حدود عقد الإستفادة بحيث يتخلى المالك عن جزء من صلاحياته الوظيفية إلى المنتج، الذي

¹ - المادة 68 من القانون 19/87، المتعلق بضبط كميّات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، المشار إليه سابقاً.

² - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص73.

يتولى نيابة عنه إستغلال الأراضي الفلاحية، وهو بذلك يقترب من شكل التفويض بموجب نص قانوني.

(2)- أنه حق بمقابل، إذ أن حق الإنتفاع لا يمنح مجاناً، كما كان الحال عليه في قانون الثورة الزراعية، ويتمثل هذا المقابل في فرض إتاوة على المستفيدين، يحدد وعائها حسب قوانين المالية.⁽¹⁾

(3)- أنه حق دائم، إذا أنه غير مرتبط بأجل معين ومعلوم أن خاصية الديمومة ليست من إبداع القانون 19/87، إذا نجد أن الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية، لم يحدد فترة أو مدة إستغلال المستثمرة الفلاحية، إذا كان بنص على حق الإنتفاع بصيغة حق الإنتفاع المؤبد.⁽²⁾

المطلب الثاني: مبدأ إستقلالية التسيير

يعتبر هذا المبدأ كمنتيجة لتمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية المعنوية غير أن هذا التمتع يقتصر فقط، على الإستغلالات الجماعية، دون الفردية، ومن آثار هذه الشخصية تمتع المستثمرة بذمة مالية مستقلة عن ذمة المالية لدولة، حيث تنص المادة السادسة من القانون 19/87 على أنه تمنح الدولة للمنتجين الفلاحين حق إمتلاك جميع الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها ملكاً للمنتجين.

وإنطلاقاً من هذا النص تتكون الذمة المالية للمستثمرة في شيئين هما:

الفرع الأول: الأملاك السطحية للمستثمرة الفلاحية

وتتمثل في المباني والمغارس، والمعدات، والأدوات، والمنشآت، والمواشي، والمخزونات من المنتجات، والمواد واللوازم التي ما تزال صالحة للإستعمال، أما وسائل الإنتاج التي لا يمكن توزيعها بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، وذلك لعدم كفايتها أو لإستحالة توزيعها فإنها تستعمل

¹ - عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، بدون طبعة، ص 211.

² - بالرجوع إلى القانون 19/87، المتعلق بضبط كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، لا نجد أي مادة تنص على أن حق الإنتفاع هو محدد ب99 سنة، إلا أن فقهاء القانون إعتبروه من عقود، الأمفيتوز.

إستعمالاً مشتركاً في إطار يضبطه المنتجون بمحض حريتهم، وإختيارهم في حين يتم توزيع المواشي حسب الصيغ المختلفة⁽¹⁾

الفرع الثاني: الموجودات التي تنجزها المستثمرة الفلاحية

وهي تلك الأموال المنجزة من قبل المستثمرة الفلاحية حال حياتها أو بعد تكوينها، بحيث تعتبر مال خاص لأفراد المستثمرة الفلاحية الجماعية.⁽²⁾ ومن آثار الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية، هو الأهلية القانونية حيث أنها تشترط وتتعاقد بكل حرية، وذلك طبقاً لقواعد القانون المدني، كما هو الحال في التقاضي بإسمها أمام هيئات القضاء العادي، أو كما سماها القانون 19/87 بالقضاء المشترك⁽³⁾ وتتلخص آثار هاته الشخصية فيما يلي:

أولاً: عدم جواز التدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية:

حيث تنص المادة 43 من القانون 19/87 على أنه «لا يحق لأحد أن يتدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية، ويعد كل تدخل بمثابة تسيير فعلي يقع تحت طائلة، المسؤولية المدنية والجزائية المنصوص عليها في هذا المجال».⁽⁴⁾

ثانياً: حرية التعاقد:

بالرجوع إلى المادة 40 من القانون 19/87 نجد أنها تنص على «يمكن للمستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية في إطار التشريع المعمول به إبرام أي إتفاق تراه مفيداً لتحقيق أهدافها المشتركة».⁽⁵⁾

ثالثاً: حرية التمويل:

¹ - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 215.

² - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 141.

³ - المادة 30 من القانون 19/87، المتعلق بضبط كميّات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، المشار إليه سابقاً.

⁴ - المادة 42 من القانون 19/87، بضبط كميّات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، المشار إليه سابقاً.

⁵ - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 218.

أجاز القانون 19/87 للمستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، طلب التمويل من جهات القرض بهدف إنتاج الخيرات خدمة للأمة والإقتصاد الوطني، وتحسين الإنتاج والإنتاجية بصفة متواصلة.⁽¹⁾

المطلب الثالث: مبدأ مسؤولية المنتجين

تخلت الدولة من مسؤولية الإنتاج الفلاحي لصالح أعضاء المستثمرة الفلاحية، بموجب عقد الإستفادة المبرم بين الدولة والمنتجين الفلاحيين، بحيث يتضمن هذا العقد جملة من الحقوق والإلتزامات تقع على عاتق المنتجين الفلاحيين والدولة على حد سواء وعليه نطرح سؤال التالي ماهي العناصر الأساسية لمسؤولية المنتجين؟ وماهي آثار هذه المسؤولية؟⁽²⁾

الفرع الأول: العناصر الأساسية لمسؤولية المنتجين

بالرجوع إلى القانون 19/87 والمرسوم 51/90، نجد أن المشرع جمع بين المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية بالنسبة للمسؤولية المنتجين الفلاحيين

أولاً: وجود خطأ

لقد حدد المرسوم 51/90 المتضمن كليات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87 الحالات التي يمكن الحكم فيها بفقدان الحقوق الممنوحة للمنتجين الفلاحيين وهي كالاتي:

- إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة وشروطها.
- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.
- التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير.
- تخصيص مباني الإستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة.
- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة.

¹ - المادة 41 من القانون 19/87، المشار إليه سابقاً.

² - عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 219.

- تعتمد عدم إستغلال الأراضي عند توفر الشروط والوسائل اللازمة لذلك.⁽¹⁾

ثانياً: وجود ضرر

والمقصود بالضرر هنا هو وجود أدى بلحق بالأرض الفلاحية أو وجود ضرر يؤثر على الطابع الفلاحي للمستثمرة، حيث يقع عبئ إثبات هذا الضرر على المصالح التقنية الفلاحية المعينة من قبل الوالي المختص إقليمياً بذلك، وبالرجوع إلى نص المادة 05 من المرسوم 51/90 نجد أنها تنص على «يُضطلع بالبحث عن المخالفات وحالات الإخلال بأحكام القانون 19/87 وتحديد أعيان المصالح التقنية الفلاحية الذين يعينهم قصداً الوالي المختص إقليمياً».

«يجب على هؤلاء الأعوان أن يرفعوا تقريراً إلى الوالي عن مهامهم الخاصة بالبحث عن المخالفات والإخلالات المسجلة في كل مستثمرة جماعية أو فردية وتحديداتها».

ما يستخلص من نص المادة المكتوب أعلاه إلزامية تحرير محاضر المخالفات أو الأخطاء، وإيداعها أمام مكتب السيد الوالي المختص إقليمياً، وفي حالة وجود وتبوت المخالفة، تقوم اللجنة بإعذار المخالفين باسم الوالي، بتدارك مخالفتهم في أجل معين.⁽²⁾

وفي حالة عدم الإستجابة للإعذار يتم تعيين محضر قضائي يتولى إثبات الواقعة وتبليغها للأطراف⁽³⁾ في مهلة 15 يوم لتقديم أسباب، والأعدار التي أجبرتهم على عدم تصحيح الوضعية وإصلاح الخطأ.

ثانياً: آثار مسؤولية المنتجين

إذا ما توفرت الشروط المذكورة أعلاه، يتم الإعلان عن تصفية المستثمرة والبيع الإجباري للحقوق الجماعية أو الفردية للمنتجين، بعد تجريدتهم من حق الإنتفاع.⁽⁴⁾

¹ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90، المؤرخ في 06 فبراير 1990، المتضمن كليات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87، المشار إليه سابقاً، الجريدة رسمية 1990، العدد 06.

² - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 221.

³ - المادة 07 من المرسوم 51/90، المتضمن كليات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87، المشار إليه سابقاً.

⁴ - تتم التصفية حسب أحكام المادة 31 من القانون 19/87، المتعلق بضبط كليات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، المشار إليه سابقاً.

ويتم هذا البيع لفائدة المنتجين الفلاحيين الجدد المستخلفين للأعضاء المجردين لحقوقهم، طبقاً لأحكام المواد 31، 32 من القانون 19/87.⁽¹⁾

والجدير بالذكر أنه لا وجود لأي عقاب أو إجراء قانوني يسلب مباشرة وشخصياً على أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية.⁽²⁾

المطلب الرابع: مبدأ إلزامية الشكلية

القاعدة العامة في التعاقد طبقاً للقانون الجزائري، هي الرضائية، والعقد الرضائي هو العقد الذي ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون حاجة إلى شكل معين، فيكفي تطابق الإرادتين لإنعقاد العقد.⁽³⁾ غير أنه إستثناءً من الأصل، يكون العقد شكلياً إذا كان الشكل ركناً لإنعقاد العقد، مثل عقد البيع، عقد الرهن الرسمي... إلخ، وهذه التصرفات اوجب المشرع إفراغها في قالب رسمي والعقد الوارد على العقار لا يرتب أي أثر، إلا مند شهره بالمحافظة العقارية.⁽⁴⁾

ألزام المشرع ضرورة توافر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل أو تعديل أو إنشاء أو تصريح أو فسخ حق من الحقوق العينية العقارية وعلى كل ما يترد على الملكية العقارية من تصرف.⁽⁵⁾ وعليه سوف نقسم هذا المطلب فرعين وهما كالتالي:

الفرع الأول: تكوين المستثمرة الفلاحية.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقد المنشئ للمستثمرة الفلاحية

¹ - المادة 34 من القانون 19/87، المشار إليه سابقاً.

- و عجة جيلالي، المرجع السابق، ص 222.

² - المادة 22 من القانون 19/87، المشار إليه سابقاً.

³ - «يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية» أنظر المادة 59 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً.

⁴ - المادة 61 من المرسوم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العيني، الجريدة رسمية 1976، العدد 30، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 مؤرخ في 1993/05/19، الجريدة الرسمية 1993، العدد 34.

⁵ - خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003 ، الطبعة الأولى، ص 82.

الفرع الأول: تكوين المستثمرة الفلاحية

طبقاً للمادة 33 من القانون 19/87 فإن المستثمرة الفلاحية فإن المستثمرة الفلاحية تتكون قانوناً عند شهر⁽¹⁾ عقد الإداري الذي تتنازل بموجب الدولة عن حق الإنتفاع الدائم، على مجموع الأراضي الفلاحية إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لإستغلال هذه الأراضي.⁽²⁾

وبالرجوع إلى المادة 2 من الرسوم 50/90 ألزمت على الهيئة أو الإدارة المكلفة بأمولاك الدولة، بإعداد العقد الإداري، وذلك لتحديد الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الإنتفاع الدائم، وكذلك قوام الأملاك المتنازل عنها لهم على سبيل التمليك الكامل ومبلغها وكيفيات دفع هذا المبلغ عند الإقتضاء.

بحيث يجب أن يحرر حسب النماذج المرفقة في ملاحق بأصل هذا المرسوم في نسخة أصلية ونسختين أخريين تخصص إحداهما لشهر والحفظ العقاري، والثانية للمستثمرة الفلاحية المعينة.⁽³⁾

ويعتبر إنعدام الإجراءات المنصوص عليها أعلاه من إنعدام العقد الإداري.⁽⁴⁾

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقد المنشئ للمستثمرة الفلاحية

يعتبر عقد الإيجار من عقود الإدارة، لا من عقود التصرف ويتميز بأنه وقتي أي محدد المدة ويرتب حقوق شخصية فقط، إلا أنه بالرجوع إلى أحكام القانون 19/87 نجد أن العقد الإداري هو مؤيد ويرتب حقوق عينية⁽¹⁾ عقارية.

¹ - الشهر هو عملية تقنية تتم على مستوى المحافظة العقارية، تهدف إلى أعلاه الجمهور بتصرفات الواردة على العقار، انظر خلفوني مجيد ، **العقار في القانون الجزائري**، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، بدون طبعة، ص 118.

² - زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، **المنازعات العقارية**، دار هومة، 2003، الطبعة الأولى، ص 111.

³ - معطي الله علي و شريخ حسينة، **الأراضي الفلاحية**، مجموعة النصوص القانونية والتشريعية، دار هومة، الجزائر، 2007، الطبعة الثانية، ص 53.

⁴ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 140.

وعليه يمكن القول أن العقد الإداري المنصوص عليه في القانون 19/87، وكذا المرسوم 50/90 ليس بعقد إيجار عادي وإنما هو عقد إيجار من نوع خاص⁽²⁾، وعرف هذا النوع من الإيجار عند الرومان أين كان إقطاعيون يمنحون أراضيهم البور إلى الفلاحين لخدمتها مقابل دفع مبلغ زهيد كل سنة.⁽³⁾

وخلاصة القول أن الطبيعة القانونية للعقد الإداري، هو إيجار مؤيد والهدف منه هو حاجة الإقتصادية وإجتماعية، فالحاجة الإقتصادية في إستغلال الأرض التي لا تستطيع الدولة إستغلالها، فتقوم بتأجيرها إلى من يستطيع ذلك، أما الحاجة الإجتماعية فهي رغبة الدولة أن تبقى مالكة للرقبة مع جعل حق الملكية يتجزأ بينها وبين من هم أكثر نجاعة لإستغلالها.⁽⁴⁾

المبحث الثالث: آثار تكوين المستثمرة الفلاحية

تطرق القانون 19/87 وكذا المرسوم 50/90، إلى تبيان الآثار التي تترتب عند تكوين المستثمرة الفلاحية، حيث تتمثل هذه الأخيرة في الحقوق والإلتزامات التي يتمتع بها أو يتحملها المنتجين الفلاحين أو بمعنى أصح المستفيدين من حق الإنتفاع الدائم، وعليه قمنا بدراسة الآثار التي يشيرها تكوين المستثمرة الفلاحية كما يلي:

المطلب الأول: حقوق وإلتزامات الدولة.

الفرع الأول: حقوق الدولة.

الفرع الثاني: إلتزامات الدولة

المطلب الثاني: حقوق وإلتزامات المنتجين الفلاحين

الفرع الأول: حقوق المنتجين الفلاحين.

¹ - حق العيني هو من بين الحقوق التي يمارسها الشخص على الأشياء وعلى رأسها حق الملكية وهو حق عيني الكامل الذي ينتمي الى الحقوق العينية الاصلية ، أنظر عجة الجليلي، مدخل الى العلوم القانونية، نظرية الحق الجزء الثاني، بري للنشر، الجزائر، 2009، بدون طبعة، ص 362.

² - يسمى باللغة فرنسية Le bail emphyteotique، أنظر بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص141

³ - كان يسمى هذا المبلغ لديهم Veatigol أو Canon، المرجع نفسه.

⁴ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص152.

الفرع الثاني: إلتزامات المنتجين الفلاحين.

المطلب الأول: حقوق وإلتزامات الدولة

تتمتع الدولة بجملة من حقوق وإلتزامات، ومن أهم هذه الحقوق وإلتزامات نذكر

الفرع الأول: حقوق الدولة

بالرجوع إلى القانون 19/87 نجده، منح المستثمرة الفلاحية، أو بمعنى أصح المنتجين

الفلاحيين مجموعة من الحقوق نذكر منها:

أولاً: حق ملكية الرقبة

الملكية في أحكام القانون المدني، هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن تستعمل إستعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة.⁽¹⁾ بالرجوع إلى أحكام قانون التوجيه العقاري نجده عرف الملكية العقارية الخاصة على أنها هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفقاً طبيعتها أو غرضها.⁽²⁾

حيث جاء في قرار المحكمة العليا رقم 478957 "أن قضاة الموضوع لم ينفوا على المستثمرة الفلاحية المطعون ضدها صفة الشخصية المعنوية، كما ذهب إليه الطاعنون خاصة وأن المادتين 13 و14 من القانون 19/87 أقرت للمستثمرة الفلاحية صفة شركة أشخاص مدنية، ولكون أعضاء المستثمرة الفلاحية لا يتمتعون إلا بحق إنتفاع الدائم على الأرض الممنوحة

¹ - المادة 674 من الأمر الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً.

² - المادة 27 من القانون 25/90، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر 26/95، المشار إليه سابقاً.

للمستثمرة من طرف الدولة، وبقضائهم كما فعلوا فإن قضاة الموضوع لم يخالفوا القانون بل طبقوا ضمناً أحكام القانون 30/90".⁽¹⁾

وبالرجوع إلى أحكام القانون 19/87، نجده نص على أن الدولة تمنح المنتجين الفلاحيين حق إمتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض.⁽²⁾

وتمنح الدولة حق الإنتفاع الدائم للمنتجين، تكون قد تصرفت في جزء من ملكيتها، وبهذا تكون قد احتفظت بحق الرقبة لنفسها، أما الإنتفاع منحه لصالح المنتجين الفلاحيين.

ثانياً: حق ممارسة الشفعة

بعد إستقراءنا لجميع النصوص القانونية المنظمة لقانون 19/87، لم نجد أي تعريف لكيفية ممارسة حق الشفعة،⁽³⁾ وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني نجده عرف الشفعة على أنها رخصة تميز حلول محل المشتري في بيع عقار.⁽⁴⁾ مايعيب القانون 19/87 هو نص المادة 24 منه التي نصت على أن الدولة هي التي تمارس حق الشفعة في جميع الحالات، تعتبر الأستاذة غازي خديجة أن هذا النص غامض وغير واضح، ذلك لأن القانون 19/87، جاء بمصطلح الدولة دون تبيان من هي الهيئة الإدارية المكلفة بممارسة حق الشفعة، ظل هذا الفراغ سارياً إلى حين صدور القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الذي نص على أن الهيئة المكلفة بالتنظيم العقاري هي تمارس حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون 19/87.⁽⁵⁾

¹ - القرار رقم 478957، المؤرخ في 2008/11/12، الصادر عن مجلة المحكمة العليا، العدد رقم 01، مجلة 2009، ص 814.

² - المادة 07 من القانون 19/87، المتعلق بضبط كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، المشار إليه سابقاً.

³ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 187.

⁴ - المادة 794 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً.

⁵ - المادة 62 من القانون 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر 26/95، المشار إليه سابقاً.

- و غازي خديجة، محاضرات في العقار الفلاحي، الملقاة على طلبة سنة أولى ماستر عقاري، جامعة غرداية، 2015/2014.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 87/96، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، نجد نص على أن الديوان يتولى تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، ذلك بإعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها.⁽¹⁾

1- إجراءات الأخذ بالشفعة

طبقاً للمادة 795 من القانون المدني، نجد أن للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي، الحق في ممارسة حق الشفعة، وبإعتبار المستثمرة الفلاحية الجماعية تستغل عن طريق الشيوخ، يمكن أن نطرح التساؤل التالي: هل يمكن لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية ممارسة حق الشفعة؟

تطبيقاً لنص المادة 09 من القانون 19/87 القاضي بعدم جوازية إكتساب المنتجين الفلاحيين لأكثر من حصة أو الإنضمام لأكثر من جماعة واحدة.⁽²⁾ وعليه يمكن القول أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الشخص الوحيد الذي أجاز له القانون حق ممارسة الشفعة دون أي مزاحم في حالة وجود التنازل.

الفرع الثاني: التزامات الدولة

بالرجوع إلى القانون 51/09، نجد أنه ألزم الدولة القيام بجملة من الإلتزامات هدفها تنظيم السير الحسن للمستثمرة الفلاحية وهي كالتالي:

أولاً: إلزامية الرقابة

¹ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 87/96، المؤرخ في 24 فبراير 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية 1996، العدد 15، المعدل والمتمم بمرسوم التنفيذي 339/09 المؤرخ في 2009/10/22، الجريدة الرسمية 2009، العدد 61.

² - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 188.

- و المادة 9 من القانون 19/87، المتعلق بضبط كفايات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، المشار إليه سابقاً.

ضماناً للإستغلال الأمثل للمستثمرة الفلاحية يلزم أعوان المصالح التقنية الفلاحية الذين يعينهم قصداً الوالي المختص إقليمياً، كما يجب على هؤلاء الأعوان أن يرفعوا تقاريراً إلى الوالي في حالة وجود إخلالات أو مخالفات في كل مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية⁽¹⁾ ذلك بإعتبار أن الدولة هي مالكة الرقبة للأراضي الفلاحية، وهي المسؤولة على المحافظة عليها وعلى إستغلالها إستغلالاً أمثلاً، إضافة إلى هذا يجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يحرص على تطبيق السياسة العقارية، وذلك عن طريق قيامه بالمعاينات الميدانية للمستثمرات الفلاحية.

ثانياً: إلزامية إعداد العقد الإداري

إذا تكونت المستثمرة الفلاحية الجماعية أو فردية، بصورة قانونية ضمن إحترام أحكام القانون رقم 19/87، ولاسيما المواد 09، 10، 37 وجب إثبات الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين المعنيين دون تأخير بإعداد العقد الإداري.⁽²⁾

ونظراً لأهمية هذه العملية التي تتكفل بها، مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وتمثلة في إعداد العقد الإداري، بحيث يجب تحديد الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الإنتفاع الدائم الممنوح للمنتجين وكذلك قوام الأملاك المتنازل عنها لهم على سبيل التملك الكامل ومبلغها وكيفيات دفع هذا المبلغ عند الإقتضاء.⁽³⁾

إضافة إلى هذا يجب أن يحرر العقد الإداري في نسخة أصلية ونسختين أخريين، تخصص إحداهما لشهر والحفظ العقاري، والثانية للمستثمرة الفلاحية المعينة بعد أن تستوفي إجراءات التسجيل والشهر العقاري، عملاً بأحكام المادة 46 من القانون 19/87، يجب أن يلم العقد الإداري المثبت للحقوق العقارية للمنتجين الفلاحيين الذين إستفادوا من تخصيص فردي طبقاً للأمر رقم

¹ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 51/90، المتضمن كيفية تطبيق المادة 28 من القانون 19/87، المتعلق بضبط كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المشار إليه سابقاً.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 50/90 المؤرخ في 06/02/1990، المتضمن تحديد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العينية الممنوحة للفلاحيين في إبطار القانون 19/87، جريدة رسمية 1990، العدد 06.

³ - معطا الله علي و شريخ حسينة، المرجع السابق، ص 53.

73/71 شريطة أن يكون الأساس العقاري الممنوح ناتجاً وفقاً للمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90.⁽¹⁾

ثالثاً: إلزامية التنازل عن الأملاك السطحية

طبقاً لأحكام القانون 19/87، نجد أن الدولة تمنح المنتجين الفلاحيين، حق إمتلاك جميع الممتلكات أو المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض ويتم التنازل عن هذا الحق في الملكية، بمقابل مالي.⁽²⁾ تقوم مديرية أملاك الدولة بتحديد وتقييم ثمن الممتلكات المتنازل عنها على النحو التالي:

(1) - المغارس:

يمثل المغرس رأسمال منتج، يحصل على قيمته بإضافة ثمن شراء الشجيرات والجدير بالذكر أن مديرية أملاك الدولة، تقوم بحساب نفقات الإعداد الأول المتمثلة في النقل، تغليف الأشجار، غرس الأشجار، وكذلك المصاريف السنوية التي أنفقت في سبيل الحافظ على المغارس.

(2) - المواشي:

تكون القيمة الواجب اعتمادها بالنسبة الحيوانات هي القيمة التي تحددها المقاييس الرسمية المعمول بها، أما إذا كانت الحيوانات صغيرة السن فإنه يعتمد إلى القيمة التجارية للسوف المحلية.⁽³⁾

المطلب الثاني: حقوق وإلتزامات المنتجين الفلاحين

يترتب على تكوين المستثمرة الفلاحية، نشوء إلتزامات معينة يلتزم بها المنتجين الفلاحين، وذلك مقابل حقوق أقرها لهم القانون 19/87، لذا سوف نقوم بدراسة حقوق وإلتزامات المنتجين الفلاحين من خلال الفرعين التالية:

¹ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 142.

² - المادة 07 من القانون 19/87، المتعلق بضبط كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المشار إليه سابقاً.

³ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 138.

الفرع الأول: حقوق المنتجين الفلاحين

بالرجوع إلى القانون 19/87، نجده منح جملة من الحقوق لصالح المنتجين الفلاحين، بهدف إستغلال الأمل للمستثمرة الفلاحية، وتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

أولاً: حق الإنتفاع الدائم بالمستثمرة الفلاحية

يمنح حق الإنتفاع الدائم، على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية وعلى الشيوخ، وبمخصص متساوية في حالة الإستغلال الجماعي، والمقصود بحق الإنتفاع الدائم، هو أن أعضاء المستثمرة الفلاحية غير مقيدين بمدة معينة لإستغلال المستثمرة الفلاحية، وبالتالي فإن للمنتجين الفلاحين حق الإنتفاع الدائم أو المؤبد بالمستثمرة الفلاحية.

ما يلاحظ من هذا الحق أن المشرع، أعطى للمنتجين الفلاحين نفس الخصائص التي يتمتع حق الملكية وبهذا يمكن القول بان القانون 19/87 قد ملك المستفيد حق الإنتفاع الدائم.⁽¹⁾

ثانياً: حق التنازل عن حق الإنتفاع الدائم

لكل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، حق التخلي أو التنازل عن حصته التي يملكها في المستثمرة الفلاحية الجماعية.⁽²⁾

والجدير بالذكر أن المشرع نص على عدم جوازية التنازل عن حصة المنتجين في 5 سنوات الأولى من تكوين المستثمرة الفلاحية، وذلك لتفادي التلاعب كما أن القانون 19/87، وخاصة في المادة 25 من نص على «يشترط في كل عضو جديد، ما عدا الدولة والعامل في المستثمرة الفلاحية الجماعية أن ينال قبول الأعضاء الآخرين مسبقاً».

إضافة إلى هذا أن الحصة المتنازل عنها يجب أن تكون لصالح عمال القطاع الفلاحي وأولوية الممنوحة إلى:

- إكتساب الحائزين على شهادات تكوين فلاحية.

¹ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 144.

² - المادة 23 من القانون 19/87، المتعلق بضبط كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية، المشار إليه سابقاً.

- عمال المستثمرة الفلاحية الجماعية أنفسهم.

وتستطيع الدولة في كل وقت ممارسة حقها في الشفعة.¹⁾

ثالثاً: الحق في التوريث

بالرجوع إلى المادة 26 من القانون 19/87، نجد نصت «في حالة تعدد الورثة وذوي الحقوق، يمكن هؤلاء أن يختاروا واحد منهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات ويتكفل بحقوق وأعباء الحصة».

«ويمكنهم أن يتنازلوا بمقابل أو مجاناً لأحدهم، أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المحددة في المادة 24».⁽²⁾

ما يستخلص من نص المادة مكتوب أعلاه، أنه في حالة وفاة المستفيد من حق الإنتفاع، يمكن أن ينتقل هذا الحق إلى الورثة، حيث يجوز لهم ان يختاروا ممثلهم عنهم، يتحمل إلتزامات ويتمتع بحقوق مؤثره، كما يمكن لهم بيع حصتهم إلى الأشخاص الذين نصت عليهم المادة 24 من القانون 19/87.

رابعاً: الحق في إستقلالية التسيير

إن تسيير المستثمرة الفلاحية يكون بصفة مستقلة، ولا يجوز لأي أحد أن يتدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية، وتعد مخالفة للأحكام المنصوص عليها في قانون 19/87.

يترتب عليها تطبيق قواعد المسؤولية المدنية والجزائية المنصوص عليها في هذا المجال.⁽³⁾

¹ - المادة 2/23 من قانون 19/87، المشار إليه سابقاً، التي تنص على أنه لا يجوز التنازل عن حصص، إلا في حالة الوفاة، خلال 5 سنوات الأولى إبتداءً من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية، ثم عدلت هذه المادة بموجب المادة 84 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري وأصبحت المدة 10 سنوات، ثم ألغيت المادة بمقتضى المادة 12 من الأمر 26/95 المعدل والمتمم للقانون للتوجيه العقاري، وعل هذا أساس أصبح المستفيد يتنازل عن حقه سواء كان حق إنتفاع أو ما أخر في أي وقت كان.

² - معط الله علي شريخ حسينة، المرجع السابق، ص42.

³ - دليل المستثمرات الفلاحية الصادر عن وزارة الفلاحة، مديريةة المؤسسات الريفية، ص7.

أعطى القانون 19/87 للمنتجين الفلاحين، الحق في تنظيم وتحديد طريقة مشاركة كل واحد من أعضاء المستثمرة، وكذا التوزيع المحتمل للمهام داخل المستثمرة بإتفاق لا يحتج به على الغير.⁽¹⁾

الفرع الثاني: إلتزامات المنتجين الفلاحين

إن نية المشرع كانت واضحة وذلك نظراً لكثرة الإلتزامات التي ألقاها على عاتق المستثمرة الفلاحية، نذكر منها.

أولاً: المشاركة الشخصية والمباشرة في أعمال المستثمرة الفلاحية

تطبيقاً لأحكام القانون 19/87، فإنه يجب على كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية، أن يباشر أعمال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة، هذا كقاعدة عامة، وإستثناءً عن قاعدة عامة أجاز القانون 19/87 للمنتج الفلاحي الذي يعاني من عجز بدني مثبت قانوني عن عدم إمكانية ممارسة مهامه في المستثمرة الفلاحية، أن يعوض مكانه بعضو يعينه هو وعلى نفقته بهدف مباشرة أعماله ضمن المستثمرة الفلاحية .

والجدير بالذكر أنه إذا كان هذا المانع يؤثر سلباً على سيم المستثمرة الفلاحية، يجوز لأعضاء المستثمرة الفلاحية آخرين أن يطلبوا من المحكمة نقل حصة العضو المعني أو التنازل عنها.⁽²⁾

ثانياً: إلزامية دفع الإتاوة

يحدد قانون المالية مبلغ الإتاوة⁽³⁾ الذي يدفع كل سنة وهو عبارة عن مبلغ زهيد، أي أنه لا يتناسب مع قيمة الإنتفاع بالأرض، والسبب في ذلك هو أن يلتزم المستفيد بالمحافظة على طابعها الفلاحي وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يرفع قيمتها وتحسين الإنتاج والإنتاجية.⁽⁴⁾

ما يعيب القانون 19/87، أنه لم يرقم بترتيب أي جزاء في حالة عدم دفع الإتاوة، وعليه يمكن القول أن عدم دفع الإتاوة المفروضة لإستغلال المستثمرة الفلاحية لا يؤدي إلى فسخ العقد

¹ - المادة 21 من القانون 19/87، المتعلق بضبط كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، المشار إليه سابقاً.

² - المادة 27 من القانون 19/87، المشار إليه سابقاً.

³ - الإتاوة هي حق مالي للدولة يترتب على ذمة المنتجين الفلاحين، يتم تحديدها ضمن قوانين المالية السنوية، أنظر عامر سامية أحكام عقد الإمتياز في إطار القانون 03/10، تخصص قانون عقاري زراعي، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2012/2011، ص 37.

⁴ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 147.

الإداري وهذا عكس ما كان يطبق في القانون الريفي الفرنسي الذي إعتبر أن عدم دفع الإتاوة يؤدي إلى فسخ العقد الإداري.⁽¹⁾

ثالثاً: الحفاظ على وحدة المستثمرة الفلاحية الجماعية و إستمراريتها

يعتبر هذا إلتزام من بين أهم إلتزامات التي تقع على عاتق المنتجين الفلاحين للمستثمرة الفلاحية الجماعية، حيث يلزم المنتجين الفلاحين بالإستغلال الأقصى لكل الأراضي المشاعة، وكذا المحافظة على طابعها الجماعي وأن عدم إحترام هذا إلتزام قد يؤدي بصاحبه إلى إسقاط حقه في إستغلال⁽²⁾، قد يطرح تساؤل هل أن إنسحاب عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية يؤدي إلى غير تشكيلة المستثمرة الفلاحية؟

بطبيعة الحال لا أن إنسحاب عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، لا يؤدي بتغيير تشكيلة المستثمرة الفلاحية، ذلك أن حصة المنتجين الراغبين في إنسحاب قابلة لتعويض بشخص آخر.⁽³⁾

رابعاً: الإمتناع عن أي عمل من شأنه إعاقة سير المستثمرة الفلاحية

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 51/90، نجد أنه ألزم المنتجين الفلاحين بعدم القيام بأي عمل من شأنه عرقلة سير المستثمرة الفلاحية، كأن يقوم المنتجين الفلاحين بإيجار المستثمرة الفلاحية من الباطن أو تحويل الوجهة الفلاحية للمستثمرة، وإعتبر المشرع أن عدم إلتزام بهذه إلتزامات، قد يؤدي بجماعة مستغلين أو كل مستغل فردي إلى إسقاط حقه بإنتفاع.⁽⁴⁾

المبحث الرابع: المنازعات التي تشيرها المستثمرة الفلاحية

¹ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 147.

² - دليل المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 12.

³ - المادة 32 من القانون 19/87، المتعلق بضبط كميّات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، المشار إليه سابقاً.

⁴ - المادة 04 من المرسوم 51/90، المتضمن إعداد العقد الإداري، المشار إليه سابقاً.

من مسلم له أن قضية المستثمرة الفلاحية وطريقة إستغلالها، تعد مسألة حيوية، وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب، بل وتؤثر أساساً على مستقبلها.

ونظراً لأهمية المستثمرة الفلاحية في تحقيق التنمية الإجتماعية والإقتصادية المرجوة، فإن المنازعات حولها تكثر وتتنوع، خاصة إذا كانت النصوص القانونية التي تحكمها، غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية بل ومتناقضة في الكثير من الأحيان.⁽¹⁾

وعليه سوف نقوم بدراسة هذا المبحث في ثلاثة مطالب وهي كالتالي:

المطلب الأول: شروط وإجراءات رفع دعوى قضائية.

المطلب الثاني: القاضي العقاري لجهة فصل في المنازعات المتعلقة بـ المستثمرة الفلاحية.

المطلب الثالث: القاضي الإداري كجهة فصل في المنازعات المتعلقة بـ المستثمرة الفلاحية.

المطلب الأول: شروط وإجراءات رفع دعوى قضائية

تطبيقاً لأحكام القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، فإنه يجوز لكل شخص يدعى حقاً اللجوء إلى القضاء للمطالبة بذلك الحق أو حمايته.

وحتى تكون الدعوى صحيحة في جانبها الشكلي والموضوعي⁽²⁾ يجب أن تتوفر على

الشروط التالية:

الفرع الأول: شروط رفع الدعوى

¹ - زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص3.

² - المادة 13 من القانون 09/08، المؤرخ في 08/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية 2008 ، العدد 21.

حسب الرؤية التقليدية تتطلب ممارسة الدعوى بالنسبة للشخص الذي يمتلك الحق في الإيداع، تمتعه بالمصلحة والصفة، وهذا ما كرسته المادة 13 من القانون 09/08 وهما شرطان لقبول الدعوى، يترتب عن عدم توافرها عدم قبول الدعوى.⁽¹⁾

أولاً: المصلحة

إن ممارسة دعوى تفتضي في المدعي والمدعى عليه والمتدخل في الخصام، توافر المصلحة، كما تفرضه المقولة الشهيرة «لا دعوى بدون مصلحة» أي أن من يمارس الدعوى يمكنه إثبات جنيته لفائدة من ورائها⁽²⁾، وحتى تكون هذه المصلحة صحيحة ومقبولة يجب أن تتوفر على الشروط التالية:

1- أن تكون المصلحة قائمة ومحملة

من مسلم به أنه يجب المصلحة قائمة، وهذا ما تعمل به الكثير من التشريعات لتفادي قيام دعوى لا متناهية بسبب الظن لوحده، غير أنه وفي نفس التشريعات أدخلت الكثير من إستثناءات التي تسمح بالدعاوى الوقائية، ومثال ذلك دعوى وقف الأشغال.⁽³⁾

2- أن تكون مصلحة شخصية ومباشرة

يجب أن يتوفر في المصلحة الطابع الشخصي والمباشر، إذ لا يمكن التقاضي إذا كانت المصلحة للغير هي التي تضررت، ما عدا في حالة التمثيل التي تقدر المصلحة فيها نسبة لمن يقع تمثيله.⁽⁴⁾

¹ - ديب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر، الجزائر، 2011، الطبعة الثانية، ص 61.

² - المرجع السابق، ص 62.

³ - ديب عبد السلام، المرجع السابق، ص 63.

⁴ - بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغداداي، الجزائر، 2011، طبعة ثالثة، ص 39.

ثانياً: الصفة

لا يكفي أن تتوفر المصلحة القائمة أو المحتملة في من يدعى أمام القضاء بل يجب أيضاً أن يتمتع بصفة التقاضي أي سند قانوني، الذي يمنحه القدرة على الإدعاء، بمعنى الترخيص وهذا ما يرجع في غالب الأحيان إلى إثبات المصلحة المباشرة والشخصية.¹⁾

الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى القضائية

ترفع الدعوى القضائية المدنية والإدارية أمام المحكمة المختصة إقليمياً بعريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف.²⁾

بالرجوع إلى المادة 17 من القانون 09/08 الفقرة الثالثة منها نجد أنها نصت على «يجب شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للإشهار».

ما يستخلص من هذه المادة أن جميع الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بالفسخ أو الإبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق ثم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها.³⁾

المطلب الثاني: القاضي العقاري كجهة فصل في المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية

¹ - ديب عبد السلام، المرجع السابق، ص 63.

² - المادة 14 من القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المشار إليه سابقاً.

³ - المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقاً.

بالرجوع إلى القانون 19/87 يمكن أن نستخلص جملة من المنازعات التي يطرحها تكوين المستثمرة الفلاحية، والتي يفصل فيها القاضي العقاري طبقاً لأحكام القانون 09/08 وهي كالتالي:

أولاً: دعاوى مطالبة بنصيب من أرباح

إشترط القانون 19/87 من خلال المادة 21، على أن يتم الإستغلال من طرف كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يشارك مباشرة شخصياً في الأشغال ضمن الإطار الجماعي.

كما بينت نفس المادة عن إمكانية تحديد طريقة مشاركة كل واحد من الأعضاء وكذا التوزيع المحتمل للمهام ادخل المستثمرة بإتفاق لا يحتج به على الغير، كتعيين طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة، وكذا كيفية توزيع وإستعمال المدخيل.

فإذا وقع نزاع بسبب عدم تفاهم حول إقتسام الأرباح، فإن لعضو المستثمرة الفلاحية الحق في رفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري يطالب فيها بأرباحه من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، وعليه أن يقدم ما يثبت أنه قام بالأعمال المسندة إليه حسب توزيع المهام الداخلية بين المستثمرة.⁽¹⁾

ثانياً: دعاوى إسترداد حق الإنتفاع الدائم

تعتبر هذه الدعاوى من دعاوى حماية الحياة⁽²⁾، حيث يجوز لأعضاء المستثمرة الفلاحية إسترداد حقهم في الإنتفاع بالمستثمرة إذا إنتزعت منهم بالتعدي أو الإكراه، وذلك طبقاً لنص المادة 525 من القانون 09/08 على مايلي «يجوز رفع دعوى إسترداد الحياة لعقار أو

¹ - كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 190.

² - الحياة هي السيطرة الفعلية على الشيء بحيث تمكن الحائر بالظهور بمظهر المالك الحقيقي لشيء، انظر محمودي عبد العزيز، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، الطبعة الاولى، 237.

حق عيني عقاري ممن إغتصبت منه الحيازة بالتعدي، أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئة العلنية»⁽¹⁾.

ثالثاً: الدعاوى المتعلقة بإسقاط حق الإنتفاع الدائم بالإخلال أحد المنتجين بالتزاماته

تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 51/89، المتضمن تطبيق المادة 29 من القانون 19/87 على أنه يجوز أن يتولى أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية أو عدد منهم رفع دعوى قضائية ضد العضو أو الأعضاء المحليين بالتزامتهم أمام القاضي المختص إقليمياً، المتمثل في القاضي العقاري.⁽²⁾

كما أضاف المرسوم شرط إطلاع المسبق للدولة، قبل رفع الدعوى، إلا أن ما يعيب هذا النص أنه جاء غامض، حيث نص المرسوم المذكور أعلاه على مصطلح الدولة تم سكت دون أن يحدد من هيئة العمومية المعنية بهذا الإجراء.

رابعاً: الدعاوى المتعلقة بممارسة حق الشفعة

قد حددت المادة 2/24 من القانون 19/87، على أن الدولة في جميع الحالات هي التي تمارس حق الشفعة، إضافة إلى الثبات الذين إستفادوا من تكوين فلاحية، وكذا العاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية، وكما سبق شرحه سابقاً تبين لنا أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الذي يمثل الدولة في ممارسة حق الشفعة.

وباعتبار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية شخص عمومي ذات طابع صناعي وتجاري،⁽³⁾ يمكن القول أن جميع المنازعات التي ترفع من أو ضد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تؤول إلى الإختصاص العادي.

¹ - كحيل حكيمة ، المرجع السابق، ص186.

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 51/89، المؤرخ في 18 أبريل 1989، المتضمن تطبيق المادة 29 من القانون 19/87، المشار إليه سابقاً، الجريدة الرسمية 1989، العدد 16.

³ - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 87/96، المعدل والمتمم بمرسوم التنفيذي 339/09، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المشار إليه سابقاً.

المطلب الثالث: القاضي الإداري كجهة فصل في المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية

إن معيار التفرقة بين إختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي هو نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على:

«تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً فيها».

وعليه يمكن أن نستخلص ثلاثة منازعات يختص القضاء الإداري بالفصل فيها وهي كالتالي:

الفرع الأول: دعاوى الإلغاء.

الفرع الثاني: دعاوى التعويض.

الفرع الثالث: دعاوى إستحقاق الملكية.

الفرع الأول: دعاوى الإلغاء

عرف الدكتور عمار بوضيف دعوى إلغاء على أنها «دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقاً للإجراءات خاصة ومحددة قانوناً».⁽¹⁾

وقرار الإداري محل دعوى الإلغاء في نطاق تطبيق القانون 19/87، هو ذلك القرار الصادر عن الوالي المتضمن إسقاط حق الإنتفاع الدائم نتيجة إخلال المنتجين الفلاحين بالتزاماتهم.⁽²⁾

فالمبدأ المقرر قانوناً وقضائياً، أن الوالي يكون في حالة إنعدام عقد إداري مشهر مختص للنطق بسقوط حقوق المستفيدين، وبهذا يمكن القول بأن إسقاط حق إنتفاع الدائم بموجب قرار من الوالي يكون في حالة حيازة عضو المستثمرة الفلاحية على قرار من الوالي يفيد إستفادته من الإنتفاع بالأراضي الفلاحية التابعة لدولة.

¹ - عمار بوضيف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، الطبعة الأولى، ص 48.

² - كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 207.

- ترفع دعوى الإلغاء ضد الوالي، على إعتبار أن الوالي هو من يمثل الدولة أمام القضاء، أنظر عمار بوضيف، المرجع السابق، ص 50.

أما في حالة حيازة المستثمرة الفلاحية على عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، فإن هذا الإجراء مخالف للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون الإداري، ذلك أن الوالي لا يحق له أن ينهي العلاقة العقدية بإسقاط حق مكتسبه تطبيقاً لمبدأ الحقوق المكتسبة،⁽¹⁾ فالقاضي وحده له الحق في نسخ هذا العقد، وبإسقاط الحقوق العينية للمستثمرة الفلاحية.⁽²⁾

المطلب الثاني: دعاوى التعويض

تعتبر دعاوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل، وهي دعوى شخصية وذاتية لأنها تهدف إلى تعويض الأضرار المادية أو المعنوية التي أصابت الحقوق والمراكز القانونية لرافعها، وعلى ذلك يحق للمدعي أي يمكن أن يكون عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية، كما يمكن أن تكون الدولة، إثبات خطأ ينسب إلى المخطأ، إثبات العلاقة السببية بين الخطأ والضرر.⁽³⁾

وعليه يمكن رفع دعوى قضائية من قبل المستفيد القائمة على أساس التعويض ضد الدولة ممثلة في وزير المالية، من أجل طلب تعويض عن الأضرار التي اللاحقة بهم، كما يمكن للدولة أن ترفع هذا النوع من الدعاوى ضد الجماعة المحليين بالتزامهم في المستثمرة ممثلة في الوالي المختص إقليمياً، للمطالبة بتعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة للمستثمرة الفلاحية.⁽⁴⁾

الفرع الثالث: دعاوى إستحقاق الملكية

تعد دعوى إستحقاق الملكية من وسائل حماية حق الملكية، فهي الدعوى التي يرفعها المالك للمطالبة بملكته التي تكون في يد الغير ويكون محلها المطالبة بملكية الشيء، فهي الدعوى التي تقوم لحماية الملكية، وتأسيساً لهذه لهذه القاعدة فإن لإختصاص يعود للجهة القضائية

¹ - الحقوق المكتسبة هي وضع شرعي بموجبه تتحصن المنفعة التي حصل عليها الشخص جراء قانون او قرار اداري من إلغاء او تعديل،

<http://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&aId=38609>

راجع في ذلك :

² - كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 83.

³ - المرجع نفسه، ص 83.

⁴ - المادة 28 من القانون 19/87، المتعلق بضبط كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، المشار إليه سابقاً.

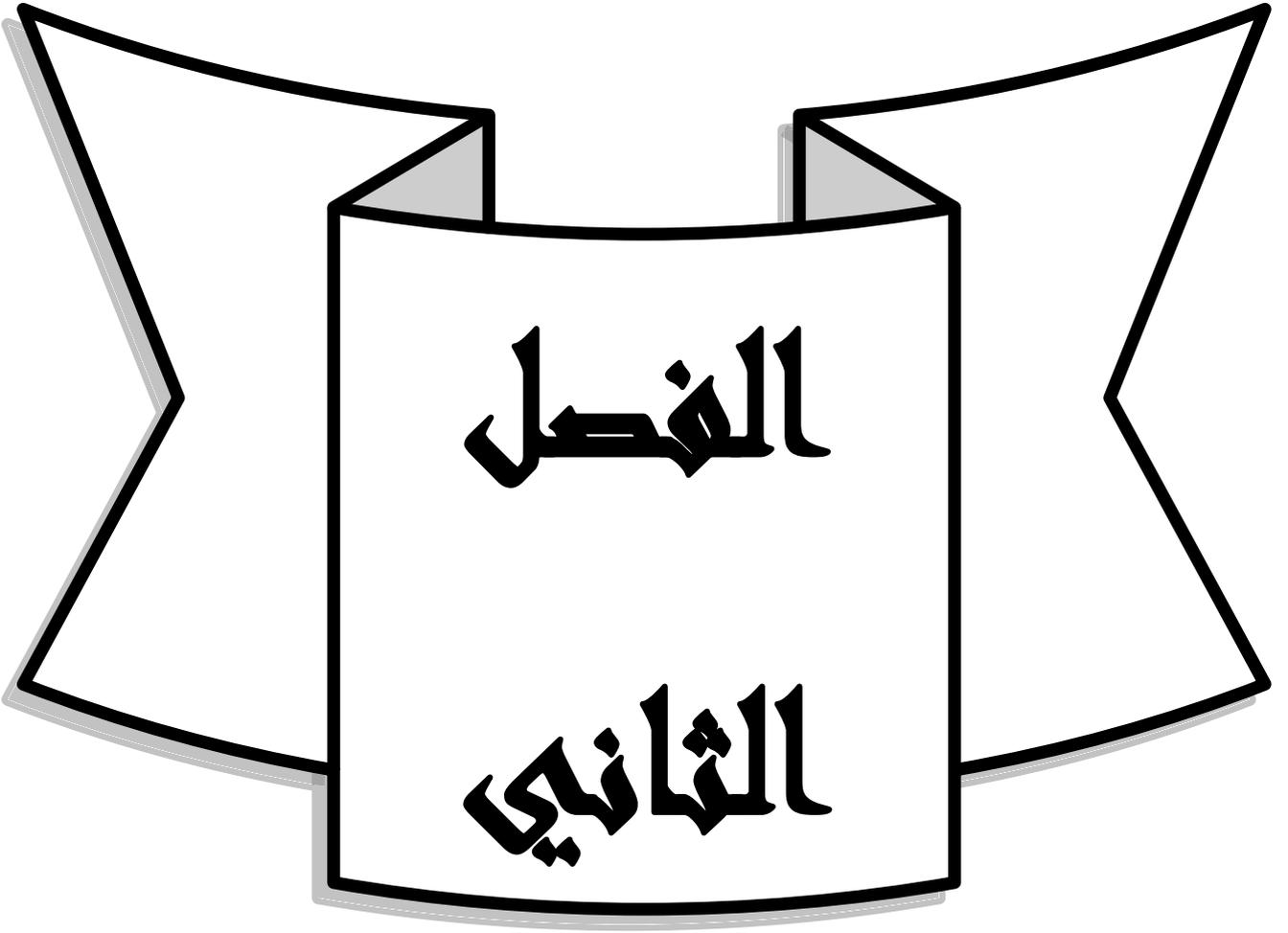
الإدارية بالفصل في دعاوى الملكية وإستحقاقها لاسيما وأن ملكية الرقبة في الأراضي الفلاحية محل الإمتياز تعود للدولة.⁽¹⁾

¹- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص202.

من خلال دراستنا للفصل الأول، تحت عنوان المستثمرة الفلاحية في ظل القانون 19/87، نخلص إلى القول أن القانون المذكور أعلاه، كان يهدف إلى إستغلال المستثمرة الفلاحية بصفة متساوية و على الشيعوع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، و أن إنشاء المستثمرة الفلاحية يكون بناء على عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا، و بالرجوع إلى القانون 19/87 نجده قد تكفل بالمبادئ الأساسية التي تحكم الإطار التنظيمي للأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة التابعة للدولة، و متمثلة في إبقاء الأراضي ملكا لدولة، مع تكريس أسلوب حق الإنتفاع الدائم كنمط حصري لإستغلال الأراضي الفلاحية.

ما يعيب المستثمرة الفلاحية في ظل القانون 19/87، أنه كان غامضا و متضارب في معظم نصوصه، إضافة إلى هذا كان حق إنتفاع بالمستثمرة مؤبد أي أنه ليس محدد بمدة معينة، مما أدى بالمستثمرة الفلاحية إلى الإهمال و البيع، و ذلك بسبب غياب الرقابة من طرف المعنيين بعملية الرقابة، ذلك لأن المستثمرة الفلاحية منحت لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة، و اذا أصبحت هذه المستثمرات محل أطماع و إختلاسات تعسفية لفائدة عمران الزاحف أو لإنشاء مناطق المخصصة لنشاطات صناعية و سياحية أو لبناء سكنات إجتماعية.

جميع هذه السلبيات و التداخلات لنصوص القانون 19/87 أدت إلى إثارة منازعات قضائية، أرقت كاهل الجهاز القضائي بحيث لم يجدوا حل للمنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المطروحة أمامهم ذلك لأن القاضي يجد نفسه في وضع لا يحسد عليه، و لعل أبرز المنازعات التي يمكن طرحها المنازعات المرفوعة ضد المستثمرة الفلاحية القائمة على أساس التعدي على الملكية الخاصة من قبل المستثمرة الفلاحية.



الفصل

الثاني

الفصل الثاني : الامتياز كآلية لاستغلال المستثمرة الفلاحية في ظل القانون

03/10

نظراً لعدم نجاعة القانون 19/87، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، للأهداف المنوطة به المنصوص عليها في المادة 4 منه، قرر المشرع الجزائري إستدراك العيوب والنقائص التي كانت في ظل القانون 19/87 وذلك بإصدار القانون 03/10، الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وذلك بهدف وضع سياسة فلاحية جديدة، قائمة على أساس الإستغلال الأمثل و الأفضل للمستثمرة الفلاحية.

لقد نص القانون 03/10 على جملة من النصوص القانونية من شأنها القضاء على المعوقات التي تعرقل سيرورة المستثمرة الفلاحية، حيث نجد القانون 03/10 تضمن في معظم نصوصه مواد قانونية صريحة وواضحة مما لا يجعل أي مجال للتفسير.

وعليه نجد أن نية المشرع الجزائري كانت بارزة في تدارك المساوئ التي كانت قائمة في ظل القانون 19/87، ومن أجل هذا سوف نقوم ولو بالجزء البسيط بدراسة موضوع الفصل الثاني من مذكرتنا بالإعتماد على المنهج التحليلي من جهة والمنهج النقدي من جهة أخرى، وعلى هذا أساس سوف نقسم هذا الفصل إلى أربعة مباحث.

المبحث الأول يتضمن مفهوم حق الإمتياز، أما المبحث الثاني يتضمن مراحل تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز، أما المبحث الثالث يتضمن آثار حق الإمتياز، أما المبحث الرابع يتضمن المنازعات التي يشيرها حق الإمتياز.

المبحث الأول : مفهوم حق الإمتياز

لقد إستعمل المشرع الجزائري مصطلح الإمتياز في العديد من المجالات، حيث نجده في مجال إستغلال العقار الصناعي، وكذا في مجال إستغلال الموارد المائية، وكذلك نص عليه في القانون المدني، ثم نص عليه في مجال إستغلال العقار الفلاحي، وذلك بهدف إعطاء المستثمرين أصحاب حق الإمتياز، الحق في إستعمال وإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وذلك بهدف دفع عجلة التنمية للدولة من جهة، وتوفير مناصب شغل من جهة أخرى.

ولتحديد مفهوم حق الإمتياز، سوف نتطرق في المطلب الأول إلى تعريف حق الإمتياز من الناحية الفقهية ثم من الناحية القانونية، أما في المطلب الثاني سوف نقوم بتمييز حق الإمتياز عن ما يشابهه من المفاهيم، أما في المطلب الثالث سوف نقوم بتحديد الطبيعة القانونية لحق الإمتياز.

المطلب الأول: تعريف عقد الإمتياز

لا يختلف إثنان على أن مصطلح الإمتياز هو مصطلح إعتمد عليه المشرع الجزائري في كثير من الأحيان، ومثال ذلك حق الإمتياز المنصوص عليه في القانون المدني، وكذلك حق الإمتياز بالنسبة للموارد المائية وكذلك حق الإمتياز بالنسبة للعقار الصناعي⁽¹⁾ إلا أن هذا المصطلح، هو مجرد تشابه في الاسم فقط، ذلك لأن حق الإمتياز هذا يشمل أو يتضمن مداولات قانونية مختلفة.

وعليه سوف نقوم بتعريف عقد الإمتياز من الناحية القانونية، وكذلك تعريفه من الناحية الفقهية.

الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الإمتياز

1- الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقا.

-و القانون 12/05 المؤرخ في 2005/09/04، يتعلق بالمياه، جريدة رسمية 2005، العدد 60.

-و الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01، المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية 2008، العدد 49.

يحتل عقد الإمتياز مكانة مميزة ضمن العقود الإدارية، بإعتبار أنه من العقود المرتبطة بالمرفق العام إرتباطاً وثيقاً، وبعد من أشهر العقود المستعملة لتسيير المرفق العام، ولقد وردت عدة تعريفات لعقد الإمتياز أهمها ما يلي:

- عرف الدكتور السنهوري عبد الرزاق الإمتياز أو الإلتزام، بأنه طريقة من طرق إدارة المرفق العام بموجبه تعهد السلطته الإدارية في إدارة المرفق العام وإستغلاله إلى ملتزم يقوم بتمويل المرفق ويستغل بتباعيه المالية فيستأثر بكل الأرباح ويتحمل كل الخسائر.⁽¹⁾
- كما عرف الأستاذ أحمد محيو، إمتياز المرفق العام، بأنه إتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصاً طبيعياً أو إعتبارياً بتأمين تشغيل مرفق عام، وبإعتباره أسلوباً للتسيير يمكن الإمتياز بتولي شخص يسمى صاحب الإمتياز أعباء المرفق العام خلال فترة زمنية، فيتحمل النفقات ويستلم الدخل الوارد من المتفعين بالمرفق.⁽²⁾

الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد الإمتياز

عرف القانون 03/10 الإمتياز بأنه العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً، من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الإمتياز"، حق الإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك، السطحية المتصلة بها، بناءً على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة لتحديد مقابلة دفع إنارة سنوية، تضبط كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.⁽³⁾

ما يستخلص من نص المادة المكتوبة أعلاه، أن الإمتياز هو عقد، أي إرادتين إجتاهتا إلى إحداث أثر قانوني، وأن هذا الإمتياز ممنوح للشخص الطبيعي دون الشخص المعنوي، وهذا شرط لم يكن ساري في القوانين المنضمة للعقار الفلاحي سابقاً، ومثال ذلك القانون 18/83

1- عبد الرزاق السنهوري القانون، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام، الجزء الأول، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، الطبعة الثالثة الجديدة، ص278

2- محيو أحمد، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، الطبعة الخامسة، ص440

3- المادة 4 من القانون 03/10، المتضمن تحديد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

المتعلق بجيازة الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق الإستصلاح بحيث كان المشرع يمنح حق الإستغلال في المستثمرات للشخص الطبيعي و المعنوي على حد سواء.

المطلب الثاني: تمييز حق الإمتياز عن ما يشابه من مفاهيم

يعتبر حق الإمتياز المنصوص عليه في المادة 4 من القانون 03/10 من العقود الإدارية، بحيث نجد أن هذا الحق يشبه إلى حد كبير بعض الحقوق، وقد يختلط مفهوم الإمتياز هذا مع الحقوق المشابهة له، وعليه سوف نحاول دراسة هذا الجانب على النحو الآتي:

أولاً: تمييز حق الإمتياز عن حق الحكر

حق الحكر هو حق عيني عقاري يخول للمحتكر الإنتفاع بالأرض المرفوقة بالبناء فوقها أو زرعها، وذلك مقابل أجره معينة، يمنح حق الحكر على الأملاك الوقفية، وهو من بين التصرفات الواقعة على الأملاك الوقفية.⁽¹⁾

من خلال تعريفنا لحق الحكر يتضح أن هذا الأخير يرتب أيضاً حقاً عيني عقارياً لصالح المحتكر، ويختلف حق الحكر عن حق الإمتياز، كون هذا الأخير يقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة، في حين أن حق الحكر يقع على الأراضي الموقوفة.

أن المتحكر ينتفع بالأرض عن طريق البناء أو الغرس أو الزرع أو السقي، في حين أن المستثمر صاحب الإمتياز يستغل الأرض الفلاحية في النشاط الفلاحي فقط، إنما يختلفان كذلك في الأجرة، كون الأجرة تكون غير ثابتة بالنسبة للحكر في حين أن حق الإمتياز يكون عن طريق إتاوة سنوية تحدد عن طريق قانون المالية.⁽²⁾

ثانياً: تمييز حق الإمتياز عن حق الإيجار

1- المادة 26 مكرر 2 من القانون 10/91، المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن قانون الأوقاف جريدة رسمية 1991، العدد 21 المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22، جريدة رسمية 2001، العدد 29، وبالقانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14، جريدة رسمية 2002، العدد 83.

2- غازي خديجة، عقود استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البلدة، 2012/2011، ص 97.

عرف القانون المدني الجزائري الإيجار: «الإيجار هو عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم يجوز أن يحدد بذل الإيجار نقداً أو بتقديم عمل آخر»

يعتبر عقد الإيجار أنه من أعمال الإدارة وليس من أعمال التصرف، ويتميز بأنه مؤقت، وأنه يرتب حقا شخصيا، يختلفان أن حق الإمتياز المقابل فيه يكون نقداً المتمثل في الإتاوة، في حين عقد الإيجار المقابل فيه يكون نقداً كما يكون من الممكن عمل آخر غير المال وإن حق الإمتياز المنصوص عليه في ق 03/10 يتضمن فقط الأراضي الفلاحية الخاصة بالدولة (1)

ثالثا: تمييز حق الإمتياز عن الإمتياز المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري

لقد نصت المادة 982 من القانون المدني على أن حق الإمتياز هو «أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون الإمتياز إلا بمقتضى نص قانوني» بالرجوع إلى القانون 03/10 نجد أن كلمة الإمتياز يقابلها في النص الفرنسي كلمة "CONSISTION"، في حين يقابل كلمة الإمتياز في النص الفرنسي للمادة 982 من الأمر 58/75 "PRIVILEGE" (2)

يشبه حق الإمتياز المنصوص عليه في القانون 03/10، حق الإمتياز المنصوص عليه في القانون المدني، كون الأول يرتب حقاً عينياً عقاري والثاني يعد من بين الحقوق العينية التبعية (3) ويختلفان كون حق الإمتياز المنصوص عليه في القانون 03/10، يعد أسلوب الإستغلال فلاحياً، في حين أن حقوق الإمتياز الواردة في القانون المدني تعد من التأمينات العينية لضمان الوفاء بحق الدين، وتعصلي للمدين أولوية في إستيفاء ديونه عن الدائنين العاديتين

رابعا: تمييز حق الإمتياز عن حق الإنتفاع الدائم

1- جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دار طليطلة للنشر والطباعة، الجزائر، 2011، الطبعة الأولى، ص 21.
 -و المادة 467 من الأمر 58/75، المعدل و المتمم بالأمر 05/07، المتضمن القانون المدني، المشار إليه سابقا.
 2- السعدي محمد صبري، التأمينات العينية، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر 2010، بدون طبعة، ص 301.
 3-الحقوق العينية التبعية هي: عملية تقوم على تخصيص مال معين من أموال المدين لضمان الوفاء بالإلتزام، أي أنها حماية للدائن من خطر تصرف في المال، أنظر خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 53 .

يعتبر القانون 03/10 هو القانون الذي ألغى القانون 19/87 وذلك بموجب المادة 34 من القانون 03/10 التي تلغي صراحة أحكام القانون 19/87، يشبه حق الإمتياز حق الإنتفاع الدائم، كون أن كلاهما ينصب على نفس الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة، كما يشبه كذلك الإنتفاع الدائم حق الإمتياز كون الإدارة تبرم عقد مع المنتفع، إلا أنهما مختلفان حيث أن حق الإمتياز قائم على أساس دفتر شروط يحدد الواجبات والإلتزامات وهذا الخلاف ما كان ساري العمل به في حق الإنتفاع الدائم، كذلك بالنسبة للعقد الإداري كون هذا الأخير (يستثنى) بإسم جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية في حين أن حق الإمتياز يكون بإسم كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية، أي أن لكل عضو عقداً خاصاً به⁽¹⁾

وأيضاً نجد أن حق الإمتياز يعطي للمستثمر حق الإنتفاع على الأمر في حيث نجد أن حق الإنتفاع الدائم في ق 19/87 يعطي للمستنتفح حق الملكية على المنشآت السطحية⁽²⁾

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز

إن الحديث عن الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز هو أمر ليس بسهل إلا أنه وبالرجوع إلى القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، طبقاً لنص المادة 3 منه نصت على أن «عقد الإمتياز عقد يصدر عن السلطة» كما أن المادة 4 من القانون 03/10 نصت على أن «عقد الإمتياز عقد يصدر عن الدولة» بعد إستقراء المادة المكتوبة أعلاه، نجد أن المشرع عرف عقد الإمتياز على أنه عقد دون تحديد طبيعته، و على هذا الأساس ترى الأستاذة غازي خديجة أن عقد الإمتياز هو عقد إداري، بالرجوع إلى تشريعات المتعلقة بالسلطات الإدارية نجدها لم تعرف العقد الإداري، تاركة هذه المهمة إلى الفقه⁽³⁾، ومن بين التعريفات الفقهية نذكر:

1- المادة 3 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

2- المطلب الأول، من المبحث الأول، من الفصل الأول، من هذه المذكرة.

3- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، بدون سنة، بدون طبيعة، ص128.

عرفه الدكتور "محمد الصغير بعلي": العقد أو الإتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفقاً لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص⁽¹⁾

عرفه "محمد سليمان الطماوي": ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق أو تنظيمه، وظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، وذلك أن يتضمن العقد شروطاً إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص، أو أن يخول للمتعاقد مع الإدارة الإشتراك مباشرة في تسيير مرفق عام⁽²⁾

ويستخلص من هذين التعريفين أن العقد الإداري يتضمن ثلاثة ضوابط⁽³⁾:

أولاً: أن تكون الإدارة طرفاً في العقد

إن العقد الإداري يقوم أساساً، على وجود طرفين، أحدهما على الأقل شخصياً معنوياً عام، وبالرجوع إلى تعريف عقد الإمتياز يتضح أن الإدارة المتمثلة في شخص مديرية أملاك الدولة طرفاً متعاقداً، وعليه فإن العقد الذي يكون أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام، يعتبر عقداً إدارياً.

ثانياً: إتصال العقد بنشاط المرفق العام

العقد الإداري يشرك المتعاقد مع الإدارة في تنظيم المرفق العام، أو تسيير وعقد الإمتياز بصفته عقداً تمنح حق إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة، فهو يتصل بنشاط المرفق العام قصد الإستغلال الأمثل والأحسن للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

ثالثاً: إتباع أساليب القانون العام

حتى نقول عن عقد أنه إداري، يجب أن يتضمن هذا العقد شروط إستثنائية غير مألوفة، وتشذ عن أحكام القانون الخاص ولقد خول القانون الإداري في مجال العقود الإدارية، إتباع

1- بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم و النشر والتوزيع، الجزائر، 2005، بدون طبعة، ص10.

2- سليمان طماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة، مطبعة عين شمس، مصر، 1991، ص89.

3- مراحي ريم، المرجع السابق، ص131.

أساليب القانون العام، وذلك بتضمينها شروط إستثنائية غير مألوفة في العقود المدنية كإمتياز تعديل العقد، بإدارة منفردة أو وضع جزاءات على المتعاقد عند إخلاله بالتزاماته تجاه الإدارة، وبالموازاة فإننا نجد أن عقد الإمتياز يتضمن هذه الشروط .

وبناءً على ما تم التطرق إليه، نستنتج أن عقد الإمتياز تنطبق عليه خصائص العقد الإداري، وبالتالي فإن عقد الإمتياز هو عقد إداري.

المبحث الثاني: المراحل التي يتم بها تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز

بالرجوع إلى أحكام القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة. نجده نص على إلزامية إبقاء ملكيت الرقبة بالنسبة للمستثمرة الفلاحية للدولة، وإعتبار طريقة الإمتياز أسلوباً لإستغلال هذه الأراضي، إضافة إلى هذا نص القانون 03/10 على إلزامية تحويل حق الإنتفاع الدائم الذي كان ساري المفعول في ظل القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة إلى حق إمتياز⁽¹⁾

أي أن الدولة تمنح حق إستغلال الأراضي الخاصة التابعة لها بموجب عقد الإمتياز الذي يحل محل العقد الإداري الذي كان يعتبر بمثابة شهادة ميلاد بالنسبة للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون 19/87.⁽²⁾

وعليه فإن تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز يمر بمراحل متتالية لا يمكن أن نتصور فيها عقد إمتياز صحيحاً منتجاً لآثار، في حالة إنعدام هذه المراحل وعليه سنناقش هذا المبحث في ثلاثة مطالب وهي كالتالي:

المطلب الأول: مرحلة إيداع الملف

تعتبر هذه المرحلة كمرحلة إبتدائية، تتمثل في نية الأشخاص الذين منحهم القانون 19/87 حق الإنتفاع الدائم تحويل هذا الأخير إلى حق إمتياز، بحيث تتم هذه العملية

1- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 10.

2- المادة 6 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

على أساس طلب يقدم من طرف كل عضو من المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، يجوز على عقد إداري رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار إستفادة من الوالي يبين فيه على وجه الخصوص (1)

✓ اسم ولقب المستفيد

✓ نوع المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها

✓ رقم المستثمر الفلاحية التي ينتمي إليها

✓ تحديد المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها

بحيث يقوم المستفيد بتقديم طلب التحويل أمام مكتبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته، ويرفق طلب التحويل بملف يتكون من: (2)

- إستمارة وفق النموذج المرفق بالمرسوم رقم 326/10 تملأ من قبل المعني.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

- شهادة فردية للحالة العائلية تصريح شرقي من المستثمر يتضمن الوفاء بالتزاماته في ق

.19/87

- نسخة من العقد الأصلي (العقد الإداري أو العقد التوثيقي⁽³⁾ في حالة ما إذا تم التنازل

عن حق الإنتفاع من طرف أحد المستفيدين في المستثمرة الفلاحية). و(المشهر) بالمحافظة العقارية

أو قرار الوالي، أما إذا كان المستفيد متوفي يجب وتحت طائلة البطلان إرفاق فريضة المتوفي بالعقد

الأصلي (المشهر) بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي⁽⁴⁾

1- المادة 9 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكميات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

2- المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 2010/12/23 المتضمن كميات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية 2010، العدد 79.

3- العقد التوثيقي هو: عقد يصدر من الموثق بصفته ضابط عمومي ويتضمن هذا العقد تصرف معين ،

<http://www.djelfa.info/vb/showthread.php?t=501172>

راجع في ذلك:

4- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص73

أما إذا كانت المستثمرة الفلاحية غير مزودة بمخططات تحديد، أو رسم حدود أو إذا تغيرت مساحة المستثمرة ولم تعد مخططات التحديد أو رسم الحدود معين، يجب على المعنيين تقديم طلب إلى إدارة المسح لإعداد مخطط أو رسم حدود.⁽¹⁾

بين القانون 03/10 المدة الممنوحة للمستثمرين الفلاحيين، لإيداع طلبات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المختص إقليمياً، المتمثلة في 18 شهر ابتداءً من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية.

وعليه فإن عدم إيداع طلب التحويل في خلال الفترة المنصوص عليها في القانون 03/10 وبعد الإعدارين، حيث يقدم المحضر القضائي إعدار أول للمعني وبعد إنقضاء مهلة شهر يوجه له إعدار ثاني، وفي حالة عدم إمتثال المستثمرين الفلاحيين أو الورثة الهالك المستفيدين من حق الإنتفاع الدائم تمكن الموالي إسقاط حقوق المستفيدين بقرار مشهر لدى المحافظة، وذلك باعتبارهم متخلين عن حقوقهم العقارية.⁽²⁾

قد يطرح إشكال وذلك في حالة ما إذا كان المستثمر الفلاحي قد توفي ولم يترك ورثة، ماهي الإجراءات المسبقة ضده؟

في هذه حالة نطبق نص المادة 51 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية التي تنص «إذا لم يكن للعقار مالك معروفاً أو توفي مالكة دون أن يترك وارثاً، يحق للدولة المطالبة، بواسطة الأجهزة المعترف بها قانوناً، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بإنعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوي العقارية...»

ومضمون هذه المادة أنه وفي حالة إنعدام الوارث يجوز للدولة رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة للحكم بالشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها⁽³⁾

المطلب الثاني: مرحلة الفحص والمعاناة

1- المرج نفسه، ص 78.

2- المادة 30 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

3- المادة 51 من القانون 30/90، المتضمن قانون الاملاك الوطنية، المعدل بموجب القانون 14/08، المشار إليه سابقاً.

تعتبر هذه المرحلة كمرحلة جوهرية لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بدراسة طلبات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز⁽¹⁾

وفي هذا الصدد تم تنصيب اللجنة الولائية على مستوى ولاية البلدية وذلك تطبيقاً لنص المواد 06 و07 من المرسوم التنفيذي 326/10، بموجب القرار الولائي الصادر بتاريخ 2011/03/16، تحت رقم 489 المتضمن إنشاء لجنة ولائية لدراسة ملفات التحويل التي تتطلب معلومات تكميلية، أو تستحق تحققاً من الوثائق أو الوقائع المصرح بها،⁽²⁾ وعلى هذا الأساس تقوم اللجنة الولائية أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة ملفات التحويل على النحو التالي:

الفرع الأول: ما مدى توفر الشروط المتعلقة بطالب التحويل

بين القانون 03/10 جملة من شروط يجب توفرها، في طالب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز وذلك طبقاً للمواد 04، 05، 07، 19 من القانون سالف الذكر وهي كالاتي:

أولاً: أن يكون طالب التحويل شخصاً طبيعياً

أي أن يكون طالب تحويل شخصاً طبيعياً ما يعيب هذا الشرط، هو أن المشرع إكتفى بنص على أن يكون شخصاً طبيعياً فقط، دون أن يذكر سن معيناً أو الحالة النفسية أو العقلية لطالب التحويل، مما يفتح الباب أمامنا إلى تفسير هذا الشرط وتمييزه مع البعض الحقوق.

كقاعدة عامة نجد أن حق إمتياز يمنح للأشخاص المستفيدين بحق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وإستثناءً يمكن أن يمنح حق الإمتياز بصفة جديدة إلى أشخاص آخرين لم تكن لهم علاقة بالقانون 19/87، وعليه إذا إستقرنا نص المادة 4 من القانون 03/10 يمكن أن

1- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 339/09 المعدل والمتم للمرسوم التنفيذي 87/96، المتعلق بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المشار إليه سابقاً.

2- القرار رقم 489، المؤرخ في 2011/03/16، الصادر عن والي ولاية البلدية، يتضمن إنشاء لجنة ولائية مكلفة بدراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم لحو إمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

تستخلص جملة من العيوب ويمكن طرحها بهذا التساؤل هل يجوز لناقص أو عديم الأهلية الإستفادة من حق الإمتياز ؟

ثانيا: أن يكون من جنسية جزائرية

أي يجب أن يكون طالب التحويل من جنسية جزائرية وأن إنعدام هذا الشرط من إنعدام التحويل، وأن هذا شرط يهدف إلى توفير مناصب شغل بالنسبة للمواطنين الجزائريين وتمكينهم من ممارسة مسؤوليتهم في إستغلال الأراضي الفلاحية من جهة رفع الإنتاج والإنتاجية بهدف تلبية الحاجيات الغذائية للسكان واحتياجات الإقتصاد الوطني.⁽¹⁾

ثالثا: أن يكون حائزاً على عقد رسمي مسجل ومشهر لدى المحافظة العقارية أو حائز على قرار من الوالي

أي يجب أن يكون طالب التحويل من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، المستفيدون من حق الإنتفاع الدائم الممنوح لهم وفقاً لأحكام القانون 19/87.⁽²⁾

كما يمكن أن يكون طالب التحويل، من أصحاب العقود التوثيقية المحررة من قبل الموثق في حالة التنازل عن حق الإنتفاع الدائم، المسجل و المشهر بالمحافظة العقارية،⁽³⁾ وعليه يجب أن يجوز طالب التحويل على عقد رسمي⁽⁴⁾ أو قرار صادر من الوالي بإستفادة من حق الإنتفاع الدائم.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بمدة العقد

نص القانون على أن حق الإمتياز يمنح لمدة 40 سنة قابلة لتجديد وهذا عكس ما كان ساري العمل به في ظل القانون 19/87، حيث كانت مدة حق الإنتفاع الدائم غير

1- المادة 4 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

2- المواد 06 و 07 من القانون 19/87، المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، المشار إليه سابقاً.

3- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص18.

4- العقد الرسمي هو عقد ثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه، أنظر المادة 324 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً.

محددة، أي أن المستثمرون الفلاحيون كانوا غير مقيدين بمدة معينة للإستغلال الأراضي الفلاحية.

وعليه نجد أن المشرع حين قام بتحديد مدة حق الإمتياز، نجده قد إستدرك النقائص والعيوب التي كانت في سارية في ظل القانون 19/87، إذ نجد أن حق الإمتياز في القانون 04/08، المتضمن إستغلال العقار الصناعي عن طريق حق الإمتياز، يشبه كثيراً حق الإمتياز في ظل القانون 03/10 من حيث مدة الإستغلال إذا نجده نص على «باستثناء أصناف الأراضي المذكورة... المدة أداها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة»

أي أنه قابل للتجديد لمرتين فقط، في حين نجد أن القانون 03/10 نص على أنه قابل للتجديد دون ذكر كم من مرة يجوز تجديد حق الإمتياز.⁽¹⁾

الفرع الثالث: شروط المتعلقة بموضوع العقد

لقد نص المشرع على إلزامية دفع الإتاوة، أي يجب على المستثمر صاحب الإمتياز أن يدفع الإتاوة المطالب بها في ظل القانون 03/10. حيث حدد قانون المالية التكميلي لسنة 2010، على مبلغ دفع الإتاوة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية، وأضاف الأراضي وبالهكتار.

تقدر بـ 150.000 دج كأقصى حد في المناطق المسقية (أ) وتقدر بـ 3000 دج كأقصى حد في المناطق الغير المسقية (ب).⁽²⁾

تعتبر هذه الشروط من بين أهم ما يركز عليه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند فحصه ودراسته للملف، وعليه وفي حالة خلو الملف من أي نقص أو خطأ يقوم الديوان الوطني

1- المادة 4 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

2- المادة 41 من الأمر 01/10، المؤرخ في 26/08/2010، المتضمن قانون المالية التكميلي، 2010، جريدة رسمية 2010، العدد 49.

للأراضي الفلاحية بإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز، وذلك طبقاً لما نص عليه المرسوم التنفيذي 326/10. (1)

المطلب الثالث: مرحلة إمضاء عقد الإمتياز

لقد نصت المادة 324 من القانون المدني على أن العقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من دوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه⁽²⁾ بإعتبار مدير أملاك الدولة موظف عمومي يشغل منصب أعلى في الدولة ويعمل لحسابها، فهنا يجوز له تحرير العقود الرسمية وذلك طبقاً لنص المادة سابقة الذكر، لكن حتى يكون عقد الإمتياز صحيحاً منتجاً لأثاره يجب أن تتوفر فيه الشروط الآتية:⁽³⁾

الفرع الأول: أن يكون مدير أملاك الدولة مختصاً بإمضاء عقد الإمتياز

والمقصود بالإختصاص هنا هو أن يكون مدير أملاك الدولة قد قام بمهامه في حدود سلطته وإختصاصه، ويقصد بالسلطة في هذه الحالة، أن يكون الموظف ذا ولاية في تحرير الورقة من ناحية، وبأن يكون قائماً بعمله قانوناً وقت تحرير الورقة فإن كان قد عزل أو نقل أو زالت ولايته. فقدت الورقة الرسمية صفة الرسمية ومن ناحية أخرى أن تكون الورقة من إختصاصه المكاني، أي الإقليمي، بحيث أنه لا يجوز لمدير أملاك الدولة لولاية غارداية أن يمضي على عقد إمتياز محله في ولاية البويرة مثلاً⁽⁴⁾.

أولاً: مراعاة الأوضاع التي قررها القانون في تحرير الورقة

يجب على مدير أملاك الدولة أن يراعي الأوضاع التي قررها القانون في تحرير عقد الإمتياز بحيث يجب على مدير أملاك الدولة، وتحت طائلة البطلان أن يعد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر في الشيوخ وبمخصص متساوية إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، وليس بإسم

1- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المتضمن كفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة، المشار إليه سابقاً.

2- السعدي محمد صبري، الإثبات في المواد المدنية و التجارية، دار الهدى للنشر، 2009، بدون طبعة، ص50، 51، 52.

3- المادة 324 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً.

4- القانون 30/90، المتضمن قانون الاملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 14/08، المشار إليه سابقاً.

أعضاء المستثمرة الفلاحية المكونين لها كما كان معمول به سابقاً في ظل القانون 19/87، إلا أنه وفي حالة إستثنائية يمكن أن يعد عقد إمتياز على الشيوع، وذلك في حالة وفاة المستفيد.⁽¹⁾

الفرع الثاني: وجوبية شهر عقد الإمتياز

يقصد بالشهر العقاري، هو عمل فني وتقني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الجمهور بها وبالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أنها نصت على "لا تنتقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى في العقارية سواء أكان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعين الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدبر مصلحة الشهر العقاري".⁽²⁾

وعليه فإن عقد الإمتياز الذي ينشئ حق عيني عقارياً لفائدة المستثمر صاحب الإمتياز لا يحتج به على الغير إلا بعد شهر بالمحافظة العقارية وذلك طبقاً للقانون 03/10.⁽³⁾

إضافة إلى هذا، لقد أعطى المشرع بعض الإمتيازات بالنسبة لعقد الإمتياز ومن بين هذه الإمتيازات ما نص عليه القانون 03/10 على أن عقد الإمتياز معفى من مصاريف التسجيل و الشهر.⁽⁴⁾

المطلب الرابع: منح عقد الإمتياز

بعد إستكمال عملية الشهر والتسجيل والتوقيع على دفتر الشروط التي تكون بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الإمتياز، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسليم عقد الإمتياز، بحيث يحرر هذا الأخير من أصل واحد ومن ثلاثة نسخ، حيث تسلم نسختين منه بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد

1- محمد صبري السعدي، الرجوع السابق، ص. 52.

2- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص 13، وأنظر المادة 793 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً.

3- المادة 15 من الأمر 74/75، المتضمن إعداد منح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية 1975، العدد 52، وأنظر المادة 10 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

4- المادة 8 من القانون 03/10، المشار إليه سابقاً.

تبلغ نسخة من طرف هذا الديوان لفائدة المستثمر صاحب الإمتياز، مع إبقاء نسخة لدى المحافظة العقارية (1).

وطبقا لنص المادة 4 من قانون 03/10 فإن الإمتياز يمنح لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، وعليه في حالة رغبة المستثمر صاحب الإمتياز في تجديد عقد الإمتياز، يجب أن يودع لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية طلب خطي يتضمن تجديد عقد الإمتياز قبل تاريخ إنقضائه على الأقل بإثني عشر شهراً (2).

المبحث الثالث: آثار حق الإمتياز

يرتب عقد الإمتياز آثار قانونية من شأنها توزيع الحقوق والالتزامات بالنسبة للمستفيدين من حق الإمتياز من جهة، وبالنسبة للدولة من جهة أخرى.

وبالرجوع إلى القانون 03/10، وكذا دفتر الشروط الملحق به نجد أنه قد وضع ضوابط وقيود وتنظيمات من شأنها أن تنظم العلاقة بين المستثمر صاحب الإمتياز ومع الإدارة كما حدد كذلك وسائل الدفاع عن هذه الحقوق العينية العقارية ولذا سنناقش هذا المبحث في مطلبين هما:

الأول سنناقش فيه آثار حق الإمتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز، وأما الثاني فسنناقش فيه آثار حق الإمتياز بالنسبة للدولة.

المطلب الأول: آثار حق الإمتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز

بالرجوع إلى القانون 03/10، والمرسوم التنفيذي 03/10، نجد أن نصاً على جملة من الحقوق والالتزامات التي يتمتع بها المستثمر صاحب الإمتياز، وما يستخلص من القانون

1- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 107.

2- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المتضمن كفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة التابعة للدولة، المشار إليه سابقا.

03/10 أن نية فيه المشرع كانت واضحة في عدم ترك أي فراغ من شأنه عرقلة الإستغلال الأمثل للمستثمرة الفلاحية (1).

الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز

لقد نص المشرع على العديد من الحقوق التي من شأنها أن تساعد في الإستغلال الأمثل والأحسن والعقلاني للمستثمرة الفلاحية والمتمثلة في:

أولاً: حق التنازل عن حق الإمتياز

لقد أجاز القانون 03/10 إمكانية التنازل عن حق الإمتياز، لكن هذا التنازل لا يمكن أن يكون إلا بناءً على شروط، بحيث أن عملية التنازل عن حق الإمتياز تتم بنقل المستثمر صاحب الإمتياز جميع حقوقه والتزاماته المترتبة عن هذا العقد إلى شخص آخر يحل محله في المستثمرة، وقد نصت على ذلك المادة 13 من القانون 03/10 والتي تنص "يكون حق الإمتياز قابلاً للتنازل و التوريث..." إضافة إلى هذا اشترط المشرع أن يكون مجاناً، أي بدون عوض وبالرجوع إلى نص المادة 14 من القانون 03/10 نجد أنها تناولت الحالات التي يتم فيها التنازل، وتتمثل فيما يلي: (2)

❖ حالة العجز: بعد تحليلنا لنص المادة 14 من القانون 03/10، إستخلصنا أن

المشرع لم يوضح ماذا كان يقصد بالعجز وكيف يتم إثباته؟

وحسب رايانا المقصود بالعجز في هذه المادة هو ذلك العجز البدني كحالة إصابته بمرض ما يمنعه من المشاركة الشخصية والمباشرة في النشاط الفلاحي.

1- المواد من 22 و 25 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً، وأنظر بطاش فاطمة وقاسمي وهيبية، المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 03/10، مذكرة نهاية الدراسة بالحصول على شهادة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، ص34.

2- المادة 13 من القانون 03/10، المشار إليه سابقاً، وأنظر المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، المتضمن كيفية تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة التابعة للدولة ، المشار اليه سابقاً .

❖ **بلوغ سن التقاعد:** ويتم إثباته حسب رأينا بالرجوع إلى المواد 04-05 من القانون رقم 12/83 المتعلق ستنج أن سن التقاعد المناص بالفلاحين محدد ببلوغ 60 سنة من العمر على الأقل⁽¹⁾.

-التنازل يكون لذوي الحقوق المستفيدين دون توضيح ما المقصود بذوي الحقوق وتحديدهم ؟
-والمقصود بذوي الحقوق نجدها تنحصر في أقارب، المستفيدين عن طريق النسب الذين تربطه بهم علاقة قرابة مباشرة وهي التي تربط الأصول بالفروع.

طبقا لما تنص عليه المادتين 32 و33 من القانون المدني، ويجب تثبيت هذا التنازل عن طريق عقد إمتياز جديد مشهر لدى المحافظة العقارية وذلك طبق لنص المادة 18 من القانون 03/10⁽²⁾.

-واستثناءً عن القاعدة العامة يجوز أن يكون هذا التنازل بالمقابل للغير بشرط أن لا يكون هذا الشخص قد تم اسقاط حقه في ظل قانون 1987، وما يلاحظ أن المشرع قد غير من شروط التنازل عن حصة المستفيد التي كانت سارية في ظل قانون 1987.

ثانيا: حق المستثمر صاحب الإمتياز في اكتساب عدة حقوق إمتياز

تعتبر هذه العملية كتشجيع على تجميع المستثمرات الفلاحية وجاء هذا الحق على أساس المبدأ القائل: الأرض لمن يخدمها، ويعتبر هذا الحق كإستثناء عن القاعدة العامة القائمة على أساس عدم جوازية اكتساب المستثمر صاحب الإمتياز أكثر من حق إمتياز واحد على مجموع التراب الوطني. ويكون هذا الحق في حالة وجود بعض الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية المتصلة بها⁽³⁾ الغير الممنوحة، يمكن لإدارة أملاك الدولة وبطلب من الديوان الوطني الأراضي الفلاحية وبعد ترخيص من الوالي أن تمنح هذه الأملاك عن طريق إعلان الترشيح.

ثالثا: حق في تشكيل مستثمرة فلاحية فردية

1- المادة 14 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

2- المادتين 32 و 33 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً.

3- المادة 16 من القانون 03/10، المشار إليه سابقاً.

لقد أجاز المشرع على إمكانية الخروج من مستثمرة فلاحية جماعية إلى مستثمرة فلاحية فردية، حيث أن هذا الحق لم يكن سارياً في ظل القانون 19/87، حيث كان إستغلال الأراضي الفلاحية بصفة جماعية تتكون من ثلاثة أشخاص على الأقل، وعليه أقر القانون 03/10، إمكانية إنشاء مستثمرة فردية بالخروج من المستثمرة الجماعية وتكون للمستثمرة فلاحية فردية، ويكون ذلك عن طريق تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية⁽¹⁾

رابعاً: الحق في إنتقال حق الإمتياز للورثة

إنطلاقاً من المبدأ القائل أن المستثمرة لا تتوقف بوفاة المستثمر صاحب الإمتياز كون أن حق الإمتياز ينتقل إلى ورثة العضو المتوفي، ويجب على الورثة في أجل سنة من تاريخ وفاة مورثهم، بتعيين واحد منهم بمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، إلا أنه يمكن تصور حالة وجود قاصر بين الورثة، في هذه الحالة نجد أن المادة 25 من القانون 03/10 من أحكام قانون الأسرة، حماية لأموال القاصر الذي يحتاج⁽²⁾ إلى من يوبه بالرجوع إلى المواد المنظمة لأحكام الولاية من 87 وما يليها من قانون الأسرة، فيجب تكليف الشخص معين من أجل أن يبوب هذا القاصر في مباشرة التصرفات القانونية⁽³⁾.

إضافة إلى هذا نظم القانون 09/08 إجراءات الولاية على مال القاصر حيث أعطى للقاضي إمكانية مراقبة الولاية من تلقاء نفسه أو بناء على طلب من ممثل النيابة أو شخص تجمع مصلحه من وضع تحت الولاية⁽⁴⁾.

خامساً: الحق في تجديد عقد الإمتياز أو انقائه

1- المادة 11 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب ملكية الجزء 9، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، سنة 1968، بدون طبعة ص.5، وانظر كحيل حكيمه، المرجع المشار إليه سابقاً، ص 146، وأنظر المادة 25 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

3- حق التوريث جاء بمفهومه الواسع من خلال القانون 03/10، وبالتالي فهو قابل للإنتقال للمذكور و الإناث وهذا عكس ما كان معمول به في ظل قانون الثورة الزراعية، الأمر 73/71، المتعلق بالثورة الزراعية، حين كان حق التوريث مقتصر على الذكور دون الإناث.

4- المواد 87 و 88 و 89 من القانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الاسرة، الجريدة الرسمية 1984، العدد 52، المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27/02/2005، الجريدة الرسمية 2005، العدد 15.

يمنح حق الإمتياز في مفهوم هذا القانون لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، وعليه فإن
المشرع أجاز على إمكانية إستغلال المستثمرة الفلاحية لفترة ثانية بنفس المدة بشرط تقديم طلب
من المستثمر صاحب الإمتياز الراغب في تجديد عقده، أمام الديوان الوطني للأراضي
الفلاحية.⁽¹⁾

الفرع الثاني: التزامات المستثمرة صاحب الإمتياز

بالرجوع إلى دفتر الشروط، وكذلك المواد من 22 إلى 25 من قانون 03/10 نجدها
تناولت مجموعة من إلتزامات التي تقع على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز وذلك بهدف
الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وهي كالآتي:

أولاً: إدارة المستثمر الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة

المقصود هنا إلتزام المستثمر صاحب الإمتياز بالقيام بأعمال المستثمرة الفلاحية بنفسه أي
بصفة شخصية، ويكون ذلك عن طريق سقي وحرث المستثمرة الفلاحية، وذلك تطبيقاً لما جاء
في القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.⁽²⁾

وبالرجوع إلى نص المادة 22 من القانون 03/10 التي نصت على: «يجب على المستثمرين
أصحاب الإمتياز إدارة مستثمراهم الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الإمتياز
فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم» ولا سيما
منها:

- طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية.
- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة.
- توزيع وإستغلال المداخل.

والمقصود من هذه المادة هو وجوبية تعيين ممثل عن المستثمرة الفلاحية الجماعية.

1- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 174.

2- المادة 20 من القانون 16/08، المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية 2008، العدد 46.

بحيث يقوم هذا الأخير بتنظيم كيفية مشاركة كل عضو في المستثمرة في أعمال المستثمرة الفلاحية الجماعية وكذلك يقوم هذا الممثل بتوزيع المحاصيل و الأرباح وكل هذه الأعمال تكون عن طريق اتفاقية، إلا أن ما يعيب نص المادة 22 من قانون 03/10 أنها لم تحدد كيفية إبرام هذه الاتفاقية، وهل أنها تخضع لشكل الرسمي أو لا؟ لكن نجد أن المشرع نص على عدم جوازية أن يكون الإتفاقالناشيء بين أعضاء المستثمرة الفلاحية مخالفا لأحكام القانون 03/10.⁽¹⁾

ثانيا: إلزامية دفع الإتاوة

الإتاوة هي إقطاع مالي يكون لصالح الدولة يترتب على ذمة المستثمرين ويتم تحديد هذه الإتاوة طبق للقوانين المالية ويعتبر هذا إلتزام من بين أهم الإلتزام التي تقع على عاتق المستثمرين صاحب الإمتياز وذلك لما تنص عليه المادة 04 من القانون 03/10.⁽²⁾

وبالرجوع إلى قانون المالية التكميلي لسنة 2010 وخاصة للمادة 41 منه التي تنص على أنه تحديد الإتاوة مقابل حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة التابعة للدولة، حسب مناطق ذات الإمكانات الفلاحية وأضاف الأراضي الشعبية أو الغير الشعبية.⁽³⁾

ثالثا: الإلتزام بعدم تغير الوجهة القانونية للمستثمرة الفلاحية

بالرجوع إلى القانون 25/90 المتعلق التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بموجب الأمر 26/95، تجدد أن المشرع أحكم عملية تنظيم أصناف الملكية العقارية، بحيث أنه جاء بالقوام التقني للأملاك العقارية وذلك طبقا لنص المادة 3 من القانون 25/90 حيث نص على "يشتمل القوام التقني في الأملاك العقارية، زيادة على الأملاك العمومية الطبيعية على ما يلي:

- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.
- الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية.
- الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية.

1- المادة 22 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

2- المادة 29 من القانون 03/10، المشار إليه سابقاً، و أنظر عامر سامية، أحكام عقد الإمتياز في إطار القانون 03/10، المرجع السابق، ص 37.

3- المادة 41 من الأمر 01/10، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، المشار اليه سابقاً.

- الأراضي الحلفائية.
- الأراضي الصحراوية.
- الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير.
- المساحات والمواقع المحمية.

وتعتبر الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنوياً أو خلال عدة سنوات. (1)

يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

وعليه فإن كل إتفاق من شأنه أن يحول الوجهة القانونية للمستثمرة الفلاحية يعتبر باطلاً بطلان مطلق إضافة إلى هذا قد يؤدي بصاحبه إلى الوقوع تحت طائلة الجزاء وذلك على أساس إخلال بأحد الإلتزامات المنظمة للمستثمرة الفلاحية. (2)

رابعاً: إلزامية إستغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة

تفادياً لإهمال الأرض الفلاحية وعدم إستغلالها من قبل المستثمرين الفلاحيين أصحاب الإمتياز، وتحويل الوجهة الفلاحية للأراضي إلى المجال الجغرافي أو الصناعي لاصلة لها مع المجال الفلاحي وبالرجوع إلى المادة 29 من القانون 03/10، فإنه يعتبر إخلال باللتزام في حالة عدم إستغلال الأرض أو الأملاك السطحية التابعة لها.

وعليه يلزم المستثمر صاحب الإمتياز، بإدارة المستثمرة الفلاحية بصفة دائمة ومنتظمة وذلك طبقاً لأحكام القانون 03/10 ودفتر الشروط (3)

خامساً: إلزامية إكتتاب عقود للتأمين

1- المواد 3 و 4 و 5 من القانون 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل و المتمم بالأمر 26/95، المشار إليه سابقاً.

- و المادة 14 من القانون 16/08، المتضمن التوجيه الفلاحي، المشار إليه سابقاً.

2- المادة 29 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

3- المادتين 23 و 24 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً، وأنظر كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 177.

عقد التأمين هو عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي إشتراط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراد أو أي عرض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن.⁽¹⁾

وعليه فإن عملية التأمين تعتبر كوسيلة لحماية المستثمر صاحب الإمتياز من خطر محتمل الوقوع سواء كان هذا الخطر في ماله أو في المستثمرة الفلاحيّة وعليه نجد أن المستثمر ملزماً بإكتتاب عقود التأمين للحماية من الأضرار و المخاطر المحيطة بالمستثمرة الفلاحيّة.⁽²⁾

ويقوم الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي بعمليات التأمين المتعلقة بالمخاطر الزراعيّة المخاطر الناجمة عن الحرائق التي تمس المحاصيل الزراعيّة أو البنائات والمنشآت المعدة للعمل الزراعي.

بالرجوع للقانون 03/10، لا نجده نص على هذا الإلتزام، إلا أنه بالرجوع إلى القانون 16/08، نجدها قد ألزم المستثمرين الفلاحيين الذين يستفيدون من إجراءات الدعم والمساعدة من الدولة، مهما كان شكلها وكيفياتها إكتتاب عقود التأمين⁽³⁾

سادساً: المحافظة على استمرارية المستثمرة الجماعية

المقصود هنا المستثمرة الفلاحيّة الجماعية دون الفردية وذلك نظراً أن المستثمرة الفلاحيّة الجماعية تتكون من عدة مستثمرين أصحاب إمتياز وعليه أن المستثمرة الفلاحيّة تبقى قائمة ومستمرة ولا تتأثر بتنازل أو وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحيّة، وذلك بهدف إعطاء المستثمرة الفلاحيّة صفة الإستمرارية وذلك طبقاً لقانون 03/10.⁽⁴⁾

المطلب الثاني: آثار حق الإمتياز بالنسبة للدولة

لقد أعطى المشرع الدولة مجموعة من الحقوق والتزامات من شأنها تنظيم العلاقة بين المستثمرة الفلاحيّة والإدارة المتمثلة في إدارة أملاك الدولة بمعنى أدق الديوان الوطني للأراضي

1- المادة 619 من الأمر الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً.

2- كحيل حكيمية، المرجع السابق، ص182.

3- المادة 69 من القانون 16/08، المتضمن التوجيه الفلاحي، المشار إليه سابقاً.

4- المادة 03 من دفتر الشروط المرسوم التنفيذي 326/10، المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الاراضي الفلاحيّة التابعة للاملاك الخاصة التابعة للدولة، المشار اليه سابقاً .

الفلاحية، إضافة إلى ذلك هذا تعتبر الدولة طرف في عقد إمتياز، وتتمتع كذلك بإمتيازات من بينها سلطة توقيع الجزاء أو ممارسة الرقابة وكذلك ممارسة حق الشفعة وعليه سوف نقوم بتناولها على النحو الآتي:

الفرع الأول: حقوق الدولة

تتمتع الدولة بجملة من الحقوق، التي نص عليها القانون 03/10 نذكرها على النحو الآتي:

أولاً: سلطة الدولة في المراقبة

باعتبار أن الدولة مالكة للرقبة للأراضي الفلاحية الممنوحة بموجب عقد الإمتياز نجد أنها تتمتع بصلاحيات الإشراف والوقاية على مدى إستغلال الأراضي الفلاحية بصفة جدية ومستثمرة.

وتمارس الدولة صلاحية الرقابة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعتباره أداة تابع للدولة ويتصرف لحسابها بحيث يقوم هذا الأخير بتقييم ما مدى إستعمال وإستغلال المستثمر صاحب الإمتياز لإستغلاله الأمثل للمستثمرة الفلاحية.⁽¹⁾

كما يمكن للديوان الوطني الفلاحية أن يقوم بإستغلال الأراضي الفلاحية الشاغرة وذلك لكي لا يتوقف الإستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية إلى حين منح حق إمتياز إلى شخص آخر.⁽²⁾

وعليه استخلصنا أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بإستغلال المستثمرات الفلاحية في حالة منح عقد إمتياز أو وفاة المستثمر صاحب الإمتياز أو عند عدم تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في المدة القانونية.⁽³⁾

1- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 339/09، المعدل للمرسوم التنفيذي 96/87، المتضمن انشاء الديوان الوطني للفلاحة، المشار إليه سابقاً.

2- المادة 31 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

3- المواد 24 و 25 و 30 من القانون 03/10، المشار إليه سابقاً.

ثانيا: سلطة في توقيع الجزاء

بالرجوع إلى المادة 29 من القانون 03/10 نجد أنها حددت أربع حالات التي تشكل إخلال بالالتزامات من طرف المستثمر صاحب الإمتياز والمتمثلة فيما يلي:

1. حالة تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية:

بالرجوع إلى القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على أنه يمنع كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية لذا إن القيام بأي عمل يؤدي إلى تحويل الوجهة القانونية للأرض الفلاحية، يعتبر إخلال بأحد الالتزامات.⁽¹⁾

2. عدم إستغلال الأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة:

إن إهمال أعضاء المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 19/87 أدى بالمشروع إلى إعادة النظر في هذه النقطة، بحيث أنه وطبقاً لنص المادة 29 من القانون 03/10، أقر على أن عدم إستغلال الأراضي الفلاحية بإضافة إلى عدم إستغلال الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة يعتبر إخلال بالالتزامات المستثمر صاحب الإمتياز.⁽²⁾

3. التأجير من الباطن الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية:

المقصود بالتأجير من الباطن هو تأجير المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى شخص آخر⁽³⁾ بالرجوع إلى القانون 19/87، لا نجد أنه قد منع صراحة إيجار الأراضي الفلاحية من الباطن، إلا أنه وبالرجوع إلى نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 نجد أنها نصت صراحة على عدم جوازية الإيجار الأراضي الفلاحية الممنوحة بأي حال من الأحوال.⁽⁴⁾

1- المادة 14 من القانون 16/08، المتضمن التوجيه الفلاحي، المشار إليه سابقاً، وأنظر المادة 29 من القانون 03/10، المشار إليه سابقاً.

2- المادة 29 من القانون 03/10، المشار إليه سابقاً.

3- جميلة دوار، المرجع السابق، ص 88.

4- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 51/90، المتعلق بإعداد العقد الإداري، المشار إليه سابقاً.

إلا أن المشروع نص صراحة في قانون 03/10 على أن أي إيجار من الباطن سواء للأرض الفلاحية محل الإمتياز أو التأجير الأملاك السطحية الملحقة بها ممنوع ويشكل إحدى حالات الإخلال بالإلتزامات الملقة على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز.⁽¹⁾

4. حالة عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين

لقد اعتبر القانون 03/10 أن عدم دفع الإتاوة السنوية المحددة قانوناً لمدة سنتين متتاليتين إخلالاً بالإلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز بحيث يمكن أن يتعرض هذا الأخير إلى منح عقد الإمتياز، وذلك كعقوبة تفرض عليها⁽²⁾ ما يستخلص من هذه الحالة أن المشرع الجزائري إستدرك الأمر فيما يخص توقيع الجزاء في حالة عدم دفع الإتاوة لاسيما أن العديد من المستفيدين من حق الإنتفاع الدائم امتنعوا عن دفعها ففي ظل القانون 19/87 وإن كان اللجوء إلى القضاء لإلزام المستثمرين بدفع الإتاوة كما أنه لا يمكن أيضاً المطالبة بفسخ العقد الإداري (مطالبة قضائية) الخاص بالمستثمر الممتنع عن دفع الإتاوة.⁽³⁾

ثالثاً: الحق في ممارسة الشفعة

إن نية المشرع الجزائري كانت بارزة من الوهلة الأولى، في تنظيم المستثمرة الفلاحية وحمايتها من كل عملية نهب أو تلاعب، ومن بين أهم هذه المظاهر مضمون المادة 15 من القانون 03/10، المتمثل في حالة تنازل عن حق الإمتياز، يمكن للدولة ممارسة حق الشفعة.

وتفادياً لما سبق ذكره في الفصل الأول من تعريف وإجراءات لحق الشفعة، سوف نقوم بدراسة أهم ماجاء به القانون 03/10 من جدي، تكون عملية ممارسة الشفعة في حالة وجود التنازل عن حق الإمتياز، بحيث يقوم المتنازل عن حقه في الإمتياز بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي

1- المادة 29، من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

2- المادة 29، من القانون 03/10، المشار إليه سابقاً.

3- المادة 28 من القانون 03/10، المشار إليه سابقاً، وأنظر كجيل حكيمة، المرجع السابق، ص 184.

الفلاحية قصد ممارسته حق الشفعة⁽¹⁾. وعليه أن ممارسة الدولة المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة تنقسم إلى وجهين هما:

الوجه الأول: ممارسة الدولة لحق الشفعة في المستثمرة الفلاحية الجماعية

في هذه الحالة يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من ممارسة حق الشفعة إلا أنه يبقى في المرتبة الرابعة أي في حالة تزامم الشفعاء، بحيث أن المادة 15 من القانون 03/10 أعطت الأولوية لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة لممارسة حق الشفعة والمستثمرين الجاورون الموجودون في مستثمرة فلاحية محاذية. ثم تأتي بعد ذلك الدولة كدرجة رابعة في حالة عدم ممارسة أحد الشفعاء المذكورين سابقاً حقه في الشفعة.⁽²⁾

الوجه الثاني: ممارسة الدولة لحق الشفعة في المستثمرة الفلاحية الفردية

في هذه الحالة يجوز للدولة ممارسة حق الشفعة، وتكون لها الدرجة الأولى في ممارسة هذا الحق، وذلك نظراً لطبيعة المستثمرة الفلاحية، الفردية، وذلك بإعتبارها أنها تستغل من عضو واحد، وفي هذه الحالة لا يبقى للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، سوى ابداء رغبته في الأخذ بالشفعة أو عدم الأخذ بها وذلك عن طريق رسالة مكتوبة إلى المستثمرة صاحب الإمتياز محل التنازل، في فترة ثلاثين يوم إبتداءً من يوم ابداء رغبة المستثمر التنازل صاحب الإمتياز⁽³⁾. وعليه يمكن القول أن ممارسة الدولة المبدأ العام المنصوص عليه في المادة 15 من القانون 03/10 وذلك نظراً لطبيعة المستثمرة الفلاحية الفردية، أما بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الجماعية، فتكون أولوية ممارسته حق الشفعة حسب ما ذكرناه في الفقرة السابقة.

1- المادة 15 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

2- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 122.

3- المادة 17 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً، وأنظر كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 122.

رابعاً: الحق في الحفاظ على ملكية الرقبة

لقد نصت المادة 674 من قانون المدني على أن الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة، عرفت هذه المادة الملكية بصفة عامة ولا يعد هذا عيب وإنما أمر طبيعي ذلك أن القانون المدني يحتوي على الأحكام العامة حيث اشتملت على العقار والمنقول على حد سواء⁽¹⁾ إلا أنه وبالرجوع إلى القانون 25/90 نجده عرف الملكية العقارية على أنها "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"⁽²⁾ إلى حد بعيد يمكن أن نعتبر هذا النص يشبه كثيراً نص المادة 674 من القانون المدني، إضافة إلى هذا تتميز الملكية العقارية بخاصة الإطلاق أي أنها ملكية مطلقة أي لا تزول بعدم إستغلال أو إستعمالها، فحين نجد المبدأ القائل بأن عدم إستغلال الأراضي الفلاحية لمدة موسمين متتاليين يعتبر تعسف في إستعمال الحق، مما يجعل ملكية الأرض في وضع لا يحسد عليه، أي أنها وفي حالة تحقق هذا المبدأ يمكن أن تسلب من صاحبها وذلك نظراً لأهمية العقار الفلاحي للدولة، ويعتبر هذا قيد من القيود الخاصة الواردة على الملكية الفلاحية. وعليه فإن الدولة تمنح حق إستغلال الأراضي الفلاحية ولأملاك السطحية التابعة لها إلى المستثمر صاحب الإمتياز دون حق التنازل عن حق الملكية، وهذا عكس ما كان ساري عليها بالنسبة لعقد إمتياز على العقار الصناعي الذي كانت الأراضي المعنية بإمتياز قابلة للتنازل عن الملكية لصالح صاحب الإمتياز أي قبل صدور القانون 04/08، الذي جاء بعدم جوازية التنازل عن حق الملكية⁽³⁾.

الفرع الثاني: التزامات الدولة

- 1- المادة 674 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً.
- 2- المادة 27 من القانون 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر 26/95، المشار إليه سابقاً.
- 3- المادة 4 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المشار اليه سابقاً، وأنظر سلطاني عبد العظيم، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، خلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، طبعة أولى، ص52 .

تتمثل بالالتزامات التي تقع على عاتق الدولة، متمثلة في إدارة أملاك الدولة إتجاه المستثمرة صاحب الإمتياز في:

أولاً: إعداد عقد إمتياز وتسليمه

تعتبر هذه العملية من أهم إلتزامات الواقعة على عاتق الدولة بحيث نجد أن المشرع نص على إلزامية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بحيث تقوم الدولة المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بإستلام الملفات التحويل من ذوي الشأن، ثم تقوم بفحصها ودراستها، وبعدها تقوم بإحالتها إلى مديرية أملاك الدولة لإعداد عقود الإمتياز، تحت طائلة البطلان، حيث يجب على هذه الأخيرة أن تراعي الأشكال والأوضاع القانونية المنصوص عليها في القانون 03/10، والمرسوم 326/10.⁽¹⁾

وذلك بأن تعد هذه العقود بإسم كل واحد أو عضو من أعضاء، المستثمرة الفلاحية أي أن كل عضو يجب أن تمنح له الدولة عقد إمتياز خاص به وحده وهذا عكس ما كان جاري به العمل في القانون 19/87.

حيث كان عقد الإداري للمستثمرة الفلاحية، يعد بإسم جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وليس بإسم كل عضو لوحده، وقد يكون تحرير عقد إمتياز بصيغة جديدة خارج عن تحويل.

وبالرجوع إلى التعليمية الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 2011/04/18 نجدها ألزمت مصالح أملاك الدولة بالتعامل بمرونة التي من شأنها تبسيط الإجراءات، وتسليم عقود الإمتياز بالسرعة اللازمة.⁽²⁾

ثانيا: ضرورة التعويض عند نهاية عقد الإمتياز

1- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 135.

2- المرجع نفسه، ص 136.

بما أن عقد الإمتياز ينتهي بإنهاء المدة المحددة قانونياً في نص المادة 4 من القانون 03/10 وكذلك ينتهي عقد الإمتياز بفسخه وذلك في حالة اخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته، وعليه نجد أن المادة 26 من القانون 03/10 نصت على إلزامية تعويض تقدمه وتحده الدولة، بعد استرجاع الأراضي الفلاحية الممنوحة في عقد الإمتياز وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، يترتب على إنتهاء الإمتياز الحق في تعويض تحده إدارة الأملاك الدولية الوطنية بالنسبة للأملاك الوطنية السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة الإخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته، وعليه نجد أن نص المادة المشار عليها سابقا نص على الانتقاض من مبلغ التعويض⁽¹⁾.

المبحث الرابع: المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز

تفادياً لتكرر ما سبق ذكره في الفصل الأول من شروط وإجراءات دفع الدعوى القضائية سوف نقوم بإبراز أهم المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز، ومن هي الجهة المختصة قانوناً للفصل في هذه المنازعات ؟

المطلب الأول: مجال إختصاص القاضي العادي

بالرجوع إلى القانون 03/10، نجده نص على العديد من إلتزامات التي تقع على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز، وأن الإخلال بهذه الإلتزامات يجعله يقع تحت طائلة الجزاء وعليه سوف نقوم بتطرق إلى أهم المنازعات التي يطرحها عقد الإمتياز، والتي يختص بالفصل فيها القضاء القضاء العادي المتمثل في القسم العقاري.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالحجز على حق الإمتياز

لقد أعطى المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز، جملة من إمتيازات بهدف دفع عجلة التنمية للمستثمرة الفلاحية، وذلك من أجل الإستغلال الأحسن و الأمثل للمستثمرة الفلاحية،

1- المادة 26 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المشار اليه سابقا .

ومن بين هذه الإمتيازات الحق في تأسيس رهن⁽¹⁾ ومن ، ينعقد هذا الرهن لفائدة هيئات القروض .

وأنه في حالة عدم الوفاء بالقرض أجاز القانون لهيئات القروض طلب الحجز على حق الإمتياز وهذا ما نص عليه القانون 03/10⁽²⁾ وبالرجوع إلى الأمر نجده نص على أنه، يمكن للبنوك و المؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل وبعض النظر عن كل إعتراض وبعد مضي 15 يوما على إنذار المبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل من مشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديداً لرأس المال وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة.⁽³⁾

وعليه إذ لم يتم تسديد القرض من طرف المقترض في الأجال القانونية أجاز القانون 09/08، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 132/06 على الإجراءات التنفيذية المتبعة في تنفيذ الرهن، والمتمثلة في تقديم الإعذارين إلى المستثمر صاحب الإمتياز من قبل المحضر القضائي، يتضمن الأول مهلة شهر واحد من أجل الدفع، وفي حالة الإمتناع يوجه له الإعذار الثاني ويمنح له مهلة 15 يوم، فإذا لم يستجب المستثمر، يجوز للهيئات المفرضة مباشرة الإجراءات القضائية للتنفيذ الجبري.⁽⁴⁾

وتتمثل هذه الإجراءات في طلب الضيفة التنفيذية من المحكمة المختصة إقليمياً، بحيث يقوم القاضي المختص إقليمياً المتمثل في القاضي العقاري بإصدار أمر على ذيل عريضة بالدفع في

1- الرهن عقد رسمي يكسب به الدائن حقاً عينياً، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتب في إيتقاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يدكان، أنظر المادة 882 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً.

2- المادة 12 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المشار اليه سابقاً .

3- المادة 1/124 من الأمر 11/03 المؤرخ في 2003/08/26، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية 2003، العدد 52.

4- المرسوم التنفيذي 132/06 المؤرخ في 03/04/2006، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، جريدة رسمية 2006، العدد 21.

الحال، مع إمهارة بالصيغة التنفيذية، ويعد هذا بمثابة حكم قضائي يسلم للمحضر القضائي القائم بالتنفيذ، ويبلغ المستثمر بهذا السند المتضمن الأمر بالدفع حالاً للدائن⁽¹⁾

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بخرق الإلتزامات القانونية و الإتفاقية

تتمتع المستثمرة الفلاحية الجماعية بكامل الأهلية القانونية في الإشتراط التعهد و التعاقد وكذا التقاضي، وعليه نجد أن القانون 03/10 منح للمستثمرة الفلاحية الحق في إبرام عقود مع الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يحكمهم القانون الخاص إلا أنه يمكن أن تنشأ العديد من المنازعات نتيجة تعاملها مع الغير.⁽²⁾

بالنسبة لهذه المنازعات يمكن أن نتضرر أكثر من وجه لهذه الدعاوى و هي كالاتي:

أولاً: الدعاوى القضائية التي ترفع ضد المستثمرة الفلاحية

وهي تلك الدعاوى التي ترفع من الغير، ممكن أن يكون هذا الغير مستثمرة فلاحية مجاورة منشأة بموجب ولائي، كما يمكن أن يكون هذا الغير مالكا لعقار مجاوراً للمستثمرة الفلاحية، حيث تقوم هذه المنازعات على أساس المسؤولية التقصيرية للمستثمرة الفلاحية، أي يمكن أن يصدر عن المستثمرة الفلاحية أفعال من شأنها أن تحدث ضرر للغير، وعليه في حالة ما أدى تسببت المستثمرة الفلاحية ضرراً للغير، يمكن لهذا الأخير رفع دعوى قضائية ضد المستثمرة الفلاحية للمطالبة بتعويض لجر الأضرار.⁽³⁾

ثانيا: الدعاوى القضائية التي ترفع من أعضاء المستثمرة الفلاحية

1- بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 251، وأنظر المادة 902 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً، قبل صدور القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المشار إليه سابقاً، كان رئيس المحكمة هو الذي يمنح الصيغة التنفيذية إلا أنه وبعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد أعطى صلاحية إصدار صيغة التنفيذية لكل قاضي حسب قسمه.

2 - المادة 20 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المشار اليه سابقاً.

3- عبد الرزاق دربال، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر، سنة 2005، بدون طبعة، ص 107، وأنظر المادة 24 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً، وأنظر المادة 512 من القانون 09/08، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد، المشار إليه سابقاً.

في حالة ما أدى أجل المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته القانونية، كإمتناعه عن إستغلال المستثمرة الفلاحية بصفة جديدة ومثالية، أو كأن يقوم المستثمر صاحب الإمتياز بتحويل الوجهة القانونية للمستثمرة الفلاحية، وعليه أجاز القانون رفع دعوى قضائية من أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية ضد العضو أو الأعضاء المخليين بالتزاماتهم، أمام القاضي المختص وهو القاضي العقاري، حيث تقوم هذه الدعوى على أساس إسقاط حق الإمتياز عن المستثمرين المخليين بالتزاماتهم⁽¹⁾

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالأرباح

منح المشرع المنتجين الحرية والإستقلالية في تسيير أمور المستثمرين الفلاحية على أن يكون الإستغلال جماعياً وعلى الشيوخ، وبالرجوع إلى القانون 03/10 نجده نص على أن يتم الإستغلال من طرف المستثمر بصفة مباشرة وشخصية، ليحصل في مقابل ذلك على حصته من الأرباح، وقد نص القانون المذكور أعلاه على أن الإتفاق فيما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية يكون بموجب عقد ملزم لأعضاء المستثمرة الفلاحية، وذلك بهدف توزيع المهام وكذلك المداخل إلا أن المشرع لم يبين نوع العقد فيما ما أدى كان عرفياً أو رسمياً، وعليه يمكن أن نطبق مضمون المادة 106 من القانون المدني. أن العقد شريعة المتعاقدين⁽²⁾

وعليه في حالة نشوب نزاع حول تقسيم الأرباح، يجوز للمستثمر اللجوء للقضاء للمطالبة بإعادة النظر في قسمة الأرباح فيما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وعليه أن يقدم ما يثبت إدعائه وذلك بإثبات الأعمال التي قام بها مع أعضاء المستثمرة الآخرين⁽³⁾

المطلب الثاني: مجال إختصاص القاضي الإداري

¹ - المادة 03 من المرسوم 51/89 المؤرخ في 18/04/1989، المتضمن كليات تطبيق المادة 29 من القانون 19/87، الجزية الرسمية 1989، العدد 405، وأنظر المادة 512 من القانون 09/08، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد، المشار إليه سابقاً.
² - العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نفضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون، أنظر المادة 106 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً.
³ - كحيل حكيمية، المرجع السابق، ص 190.

بالرجوع إلى القانون 03/10 يمكن أن نستخلص جملة من المنازعات التي يختص القضاء الإداري بالفصل فيها المتعلقة بعقد الإمتياز وهي كالآتي:

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالتعويض عند إنتهاء عقد الإمتياز

يمنح عقد الإمتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، ومن ثم فإن هذا العقد قد ينتهي إما بإنقضاء هذه المدة في حالة عدم تجديده، أو بطلب المستثمر قبل إنقضاء مدته القانونية، أو عند إخلال صاحب الإمتياز بالالتزامات حسب ما هو منصوص عليه في القانون 03/10.⁽¹⁾

ويترب عن نهاية حق الإمتياز في جميع الحالات المنوه إليها أعلاه، تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة على إسترجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها.⁽²⁾

حماية لحقوق المستثمر صاحب الإمتياز نص القانون 03/10 على يترتب على نهاية الإمتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية، بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته.⁽³⁾

وعليه يجوز للمستثمر صاحب الإمتياز رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري، في حالة عدم قبوله بمبلغ التعويض الممنوح من قبل مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، حيث يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز أن يعود على مديرية أملاك الدولة بقواعد الإثراء بلاسبب⁽⁴⁾

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بإستحقاق الملكية:

1- المادة 4 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

2- الأملاك السطحية هي مجموعة المنقولات و الأغراس و المباني التي قام بإحداثها المستثمر صاحب الإمتياز- انظر المادة 04 من القانون 03/10، و أنظر عامر سامية، المرجع السابق، ص 27.

3- المادة 26 من القانون 03/10، المشار إليه سابقاً.

4- الإثراء بلاسبب هو كل من نال عن حسن نية من الغير أو من شيء له منفعة ليس لها ما يبررها بتعويض من وقع الإثراء على حسابه بقدر ما إستفاد من العمل أو الشيء، أنظر المادة 141 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً، وأنظر فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، 2009، بدون طبعة، 281.

دعوى الإستحقاق هي الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقاراً أو منقولاً، فهي الدعوى التي تقوم لحماية الملكية وكل مالك يطالب بملكه تحت يد الغير يستطيع رفع هذه الدعوى على الغير.

تمثل هذه الدعوى في حالة إدعاء الغير على أن المستثمرة الفلاحية، تدخل ضمن ملكيته الخاصة، أو كأن المستثمرة الفلاحية دخلت في حدود ملكيته الخاصة.⁽¹⁾ وعليه أجاز القانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، لمن يدعي حقاً اللجوء للقضاء للمطالبة بذلك الحق أو حمايته.⁽²⁾

أي أنه يستطيع رفع دعوى قضائية، أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة إقليمياً، حيث ترفع الدعوى ضد الوزير المكلف بالمالية، على أساس إستحقاق الملكية، وعلى القاضي الناظر في الدعوى إستعمال كل طرق الإثبات الحق كطلب إجراء تحقيق أو معاينة أو ندب خبير لفحص المستندات المتعلقة بالحق بقصد تحديد المالك الحقيقي.⁽³⁾

أما إذا رفعت الدعوى القضائية أمام القسم العقاري، ضد المستثمرة الفلاحية مثلا وكان موضوع الدعوى إسترداد ملكية الأرض محل المستثمرة الفلاحية، فليس للقاضي العقاري أن يستجيب لدعواه، بل يقضي مباشرة بعدم الإختصاص.⁽⁴⁾

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح حق الإمتياز

نص القانون 03/10، والمرسوم التنفيذي له على الجزء القانوني المتخذ ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية الذين لم يتقدموا بإيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الآجال القانونية المنصوص عليها قانوناً، في المادة 30 من القانون 03/10 "يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورون...، أجلا مدته ثمانية عشر شهراً، إبتداءً من

¹ - عبد الرزاق السنهوري، حق الملكية، المرجع السابق، ص 591، وأنظر كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 203.

² - المادة 03، من القانون 09/08، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد، المشار إليه سابقاً.

³ - المادة 828، من القانون 09/08 المشار إليه سابقاً.

⁴ - كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 204، وأنظر المادة 800 من القانون 09/08، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد، المشار إليه سابقاً، وأنظر المادتين 10 و 125 من القانون 30/90، المتضمن الاملاك الوطنية، المعدل بموجب القانون 14/08، المشار إليه سابقاً.

تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".⁽¹⁾

حيث أن عدم إيداع طلب التحويل في الآجال القانوني، وبعد الإعذارين المتباعدين بشهر واحد و الموجهين لأعضاء المستثمرة الفلاحية، يعتبر تخلي عن الحقوق العينية العقارية، مما يترتب عن ذلك إسقاط هذه الحقوق بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية⁽²⁾

وعليه في حالة ما إذا رأى عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية، أنه قد تعسف في إستعمال الحق ضده، وأن الشروط المنصوص عليه في القانون 03/10، المتعلقة بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز تتوفر فيه، أجاز له القانون رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً على أساس الطعن في قرار رفض منح حق إمتياز.⁽³⁾

¹ - كجيل حكيمة، المرجع السابق، ص 78، وأنظر المادة 30 من القانون 03/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

² - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً، وأنظر عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 317.

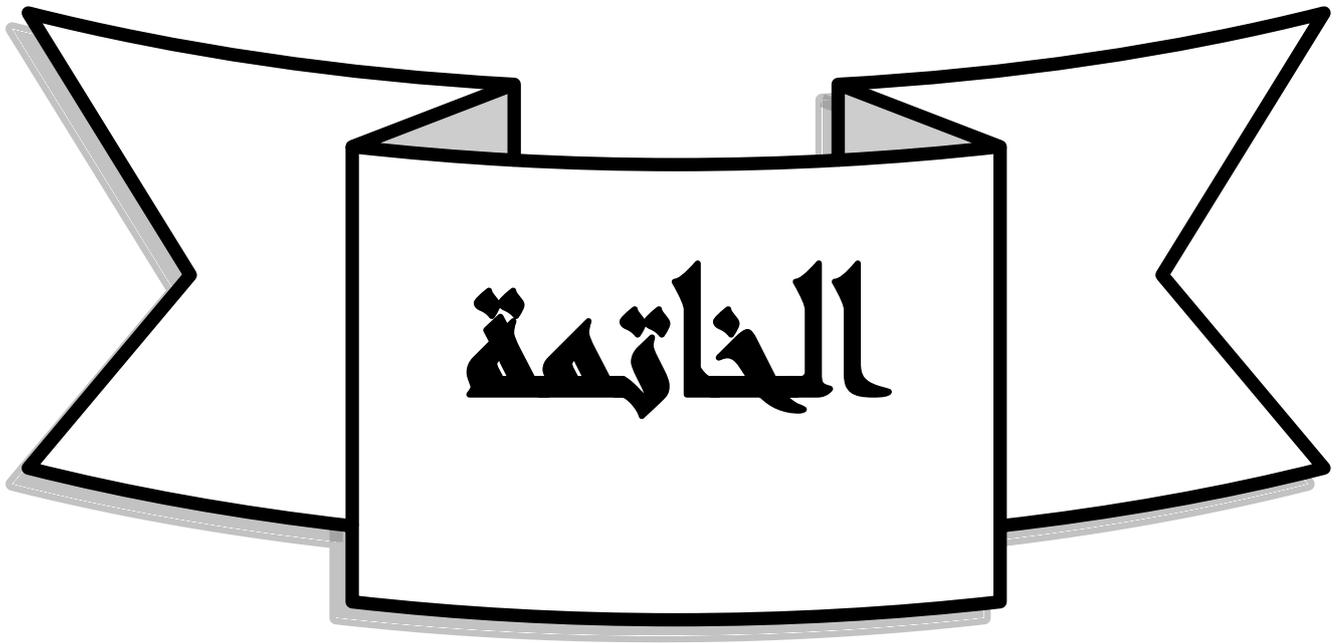
³ - المادة 13 من القانون، 09/08، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد، المشار إليه سابقاً، وأنظر عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 317.

من خلال دراستنا للفصل الثاني، تحت عنوان الإمتياز كألية لإستغلال المستثمرة الفلاحية في ظل القانون 03/10، نخلص إلى القول أن القانون المذكور أعلاه، قد تكفل بالمبادئ الأساسية التي تحكم الإطار التنظيمي للأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة التابعة للدولة، و متمثلة في إبقاء الأراضي ملكا لدولة، مع تكريس أسلوب الإمتياز كنمط حصري لإستغلال الأراضي الفلاحية الذي أتى كبديل لحق الإنتفاع الدائم بعد تحويل هذا الأخير إلى حق إمتياز مؤقت قابل للتنازل و التوريث و الحجز.

و في كل الأحوال فأن عقد الإمتياز الصادر عن إدارة أملاك الدولة بعد إمضاء دفتر الشروط بين المدير الولائي لديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بين المستثمر صاحب الإمتياز الذي يعطيه حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لمدة أقصاها 40 سنة قبله للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية يحدد وعائها طبقا لأحكام قانون المالية، تختلف بإختلاف القدرات و الإمكانيات التي تتمتع بها الأراضي الفلاحية وفقا لأصنافها و موقعها.

ما يلاحظ من خلال القانون 03/10 أن المشرع جعل تطبيق مبدأ تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز، على الأشخاص الحائزين على عقود رسمية مسجلة و مشهورة بالمحافظة العقارية، أو الحائزين على قرارات من الوالي المختص إقليميا. و المطالبين بإيداع ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 18 شهر من نشر القانون 03/10 في الجريدة الرسمية.

و على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إنشاء لجنة مختصة لدراسة ملفات تحويل حق إنتفاع الدائم إلى حق إمتياز و ذلك بهدف فحص الملفات و ذلك من خلال نقصها أو التلاعب فيها. كقاعدة عامة نجد القانون 03/10 جاء لتحويل حق إنتفاع الدائم إلى حق إمتياز و إستثناءا يمكن منحه إلى أشخاص جدد لم تكن لهم علاقة بالقانون 19/87 و ذلك بهدف إعطاء نفس جديد للمستثمرة الفلاحية.



من خلال دراستنا لموضوع بحثنا، تحت عنوان التنظيم القانون للمستثمرات الفلاحية في ظل القانون الجزائري، نخلص إلى القول بأن المستثمرات الفلاحية قد حظيت باهتمام وافر من الطرف المشرع منذ الإستقلال، وذلك إنطلاقاً من نظام التسيير الذاتي وصولاً إلى حق الإمتياز وتبرز هذه الأهمية في الكم الهائل من النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي، إلا أن هذا الأمر إنعكس سلباً على المردود الإنتاج الفلاحي، خاصة في ظل القانون 19/87، حيث أن بعض الأراضي الفلاحية الموجهة إلى أسلوب الإنتفاع الدائم قد حولت عن وجهتها القانونية.

وعلى هذا الأساس خالصنا إلى عدة نتائج نذكر منها:

أولاً: تملك المستفيدين في إطار القانون 19/87 حق الإنتفاع الدائم ذلك لأننا لو قمنا بمقارنة حق الملكية وحق الإنتفاع الدائم، نجدهما متشابهان في جميع الحقوق، وعليه يمكن القول أن حق الإنتفاع الدائم هو حق يمكن المستفيد من الظهور بمظهر المالك الحقيقي.

ثانياً: تبين لنا أن نية المشرع كانت بارزة في إعطاء المستثمر الفلاحية نفس جديد وذلك عن طريق القانون 03/10، حيث تدارك النقائص التي كانت سائدة في القانون 19/87 وأبرز مايمكن قوله تلك المتعلقة بالمدة، حيث تحلى عن حق الإنتفاع المؤبد وقيده بمدة محدد للإستغلال.

ثالثاً: أن المستفيدين من حق الإنتفاع الدائم، يجب عليهم إيداع ملفات التحويل أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسة ملفاتهم، وأن عدم إيداع طلب التحويل قد يجعلهم تحت طائلة إسقاط حقوقهم.

رابعاً: إن العيب لا يرفع إلى النصوص التي صدرت في شأن إستغلال هذه الأراضي بقدر ما يعود إلى إجراءات تطبيقها.

خامساً: نجد أن عقد الإمتياز يعد بإسم كل مستثمر صاحب إمتياز في حين كان العقد الإداري يعد بإسم المستثمرة الفلاحية وليس بإسم أعضائها.

سادساً: يمكن القول بأن المشرع قد عمد إلى مبدأ تحويل الحق العيني العقاري الدائم إلى حق عيني عقاري مؤقت الذي أتى به المشرع كحل أنسب لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة.

وعلى العموم، ومهما قيل عن هذا القانون فلا يمكن تجاهل بعض المبادئ التي جاء بها من أجل تدارك العيوب والإشكالات التي خلفها القانون 19/87، وبالرغم من كل هذا إلا أن حق الإمتياز الذي أتى كبديل عن حق الإنتفاع الدائم، إلا أنه سيخلق مشاكل جديدة مستقبلية، لأن القانون الذي كرس لم يبنى على دراسة قانونية نخرج منها ببعض التوصيات التالية:

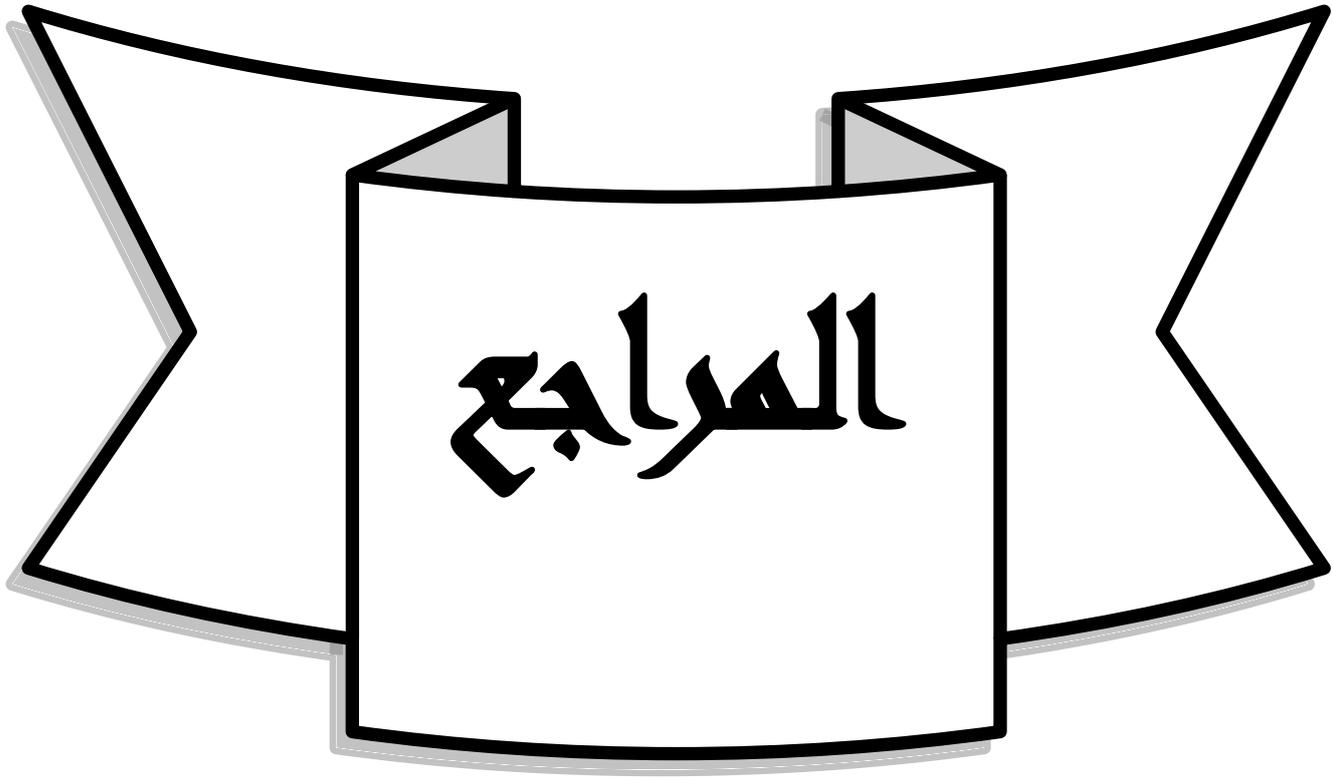
- اللجوء إلى دورات تكوينية في مجال تقنيات الزراعة الحديثة من طرف أهل الخبرة والتخصص.

- تفعيل الرقابة على ما مدى إمكانية الإستغلال الأمثل للمستثمرات الفلاحية.

- الحد من إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وإدماجها ضمن القطاع العمراني.

- تحفيز البنوك على دعم المالي للمستثمرات الفلاحية.

- إنشاء محاكم متخصصة للفصل في المنازعات العقارية.



المراجع

أولاً: الكتب العامة

1. امجد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة البيع والإيجار، دار البركة للنشر والتوزيع، سنة 2006، الطبعة الأولى.
2. بربار عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغداددي، الجزائر، سنة 2009، طبعة أولى.
3. بلحاج العربي، أحكام المواريث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2003، بدون طبعة.
4. بوسته إيمان، النظام القانوني للتربية العقارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين ميله الجزائر، سنة 2011، بدون طبعة.
5. النشارجمال خليل، الالتصاق كسب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2001، بدون طبعة.
6. دربال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر.
7. السنهوري عبد الرزاق:
- ✓ الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة في الملكية، جزء الخامس، دار الإحياء التراث العربي، بيروت، سنة 1952، بدون طبعة.
- ✓ الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000، الطبعة الثالثة.
- ✓ الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقود الغرر وعقد التأمين، الجزء السابع، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000، الطبعة الثالثة.
- ✓ الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية-جزء التاسع-دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، سنة 1968، بدون طبعة.
- ✓ الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، المقاوله، والوكالة والوديعة، والحراسة، مجلد الأول، جزء السابع، دار الإحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، سنة 1964، بدون طبعة.

- ✓ الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار النشر للجماعات المصرية، القاهرة، سنة 1952، بدون طبعة.
- ✓ الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، الإثبات وأثار الالتزام، الجزء الثاني، دار الإحياء للتراث العربي، بيروت، لبنان، بدون تاريخ نشر، بدون طبعة.
8. الحجازي عبد الحي، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول مصادر الالتزام، المصادر الإدارية العقد والإرادة المنفردة، مطبوعات جامعة الكويت، كلية الحقوق، سنة 1982، بدون طبعة.
9. علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، سنة 1998، بدون طبعة.
10. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، الطبعة الأولى.
11. بعلي محمد الصغير، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، سنة 2005، بدون طبعة.
12. الطماوي محمد سليمان، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، مصر سنة 2005، بدون طبعة.
13. نبيل سعد، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2003، بدون طبعة.
14. محيو أحمد، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1996، الطبعة الخامسة

ثانيا : الكتب المتخصصة

1. شامة اسماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2003، بدون طبعة.
2. خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، بدون طبعة.
3. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001، طبعة أولى.

4. حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2009، بدون طبعة.
5. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، طبعة ثامنة.
6. دوار جميلة، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دار طليطلة للنشر و الطباعة، الجزائر، سنة 2001، الطبعة الأولى.
7. زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة ، الجزائر، سنة 2006، طبعة ثانية.
8. زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، الديوان الوطنية للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001، الطبعة الثانية.
9. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، طبعة أولى.
10. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصخصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2005، بدون طبعة.
11. كحيل حكيم، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، سنة 2013، بدون طبعة.
12. لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2004، الطبعة الأولى.
13. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، سنة 2009، الطبعة الأولى.
14. أنظر خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003 ، الطبعة الأولى.
15. معطى الله علي و شريخ حسينة، الأراضي الفلاحية، مجموعة النصوص القانونية والتشريعية ، دار هومة ، الجزائر ، 2007 ، الطبعة الثانية.
16. ديب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر، الجزائر، 2011 ، الطبعة الثانية.

17. مراحي ريم ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، بدون طبعة.

18. بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم و النشر والتوزيع ، الجزائر، 2005 ، بدون طبعة.

ثالثا: المذكرات الجامعية

1. بطاش فطيمة و قاسمي رهيبية، المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 03/10، مذكرة نهاية الدراسة

للحصول عاى شهادة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة.

2. بوشربي مريم، إجراءات وشروط إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة في

ضل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري زراعي، جامعة سعد دحلب، كلية

الحقوق، البليدة.

3. حيرش محمد، إلتصاق المنشآت بالأرض بفعل الإنسان في القانون المدني الجزائري، (الإلتصاق

الصناعي بالأرض)، مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، سنة

2007.

4. عامر سامية، أحكام عقد الإمتياز في إطار القانون 03/10، تخصص قانون عقاري وزراعي،

جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012/2011.

5. غازي خديجة، عقود إستثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون

الخاص، فرع قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البليدة، 2011/2012 .

6. طالي لطيفة، القرض العقاري، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة

الجزائر، 2002/2001.

رابعا: المقالات والمحاضرات

أ. المقالات:

1. باشي أحمد، القطاع الفلاحي بين الواقع ومتطلبات الإصلاح، مجلة الباحث، سنة 2003.

ب. المحاضرات

1. مطبوعة للدكتور بن رقية بن يوسف، تحت عنوان كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك

الوطنية الخاصة طبقاً للقانون 03/10، وزعت على الطلبة القضاة، الدفعة 2010/2011.

خامسا : النصوص التشريعية والتنظيمية

1. النصوص التشريعية

أ. الدساتير

- الدستور الجزائري لسنة 1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم 03/02، المؤرخ في 2002/04/10، والقانون رقم 19/08، المؤرخ في 2008/11/15.

ب. القوانين

1. القانون رقم 155/66، المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم بالقانون 06/23، المؤرخ في 2006/12/20، جريدة رسمية رقم 84، لسنة 2006.

2. القانون رقم 156/66، المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون 22/06، المؤرخ في 2006/12/20، جريدة رسمية رقم 84، لسنة 2006.

3. القانون 12/83 المؤرخ في 1983/07/02 المتعلق بالتقاعد، جريدة رسمية رقم 28، لسنة 1983، المعدل والمتمم بالقانون رقم 03/99 المؤرخ في 1999/03/22، جريدة رسمية رقم 20، لسنة 1999.

4. القانون رقم 18/83، المؤرخ في 1983/08/13، والمتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 34، لسنة 1983.

5. القانون رقم 11/84، المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية رقم 24، لسنة 1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/27، جريدة رسمية رقم 15، لسنة 2005.

6. القانون 19/87، المؤرخ في 1987/12/08، والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية رقم 50 لسنة 1987، والملغى بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، جريدة رسمية رقم 46، سنة 2010.

7. قانون المالية رقم 33/88، المؤرخ في 1988/12/31، جريدة رسمية رقم 54، لسنة.
8. قانون الولاية رقم 09/90، المؤرخ في 1990/04/07، جريدة رسمية رقم 15 لسنة 1990.
9. القانون رقم 10/90، المؤرخ في 1990/04/18، المتضمن قانون النقد والقرض، جريدة رسمية رقم 16 لسنة 1990، الذي ألغى القانون رقم 12/86، المؤرخ في 1986/08/20، المتعلق بالبنوك والقرض، جريدة رسمية رقم 34، سنة 1986.
10. القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، والمتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 49، سنة 1990.
11. القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 52، لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، جريدة رسمية رقم 44 لسنة 2008.
12. القانون 25/91 المؤرخ في 1991/12/18، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية رقم 65، لسنة 1991.
13. القانون العضوي 01/98، المؤرخ في 1998/05/30، المتضمن اختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.
14. القانون رقم 07/99، المؤرخ في 1999/04/05، المتضمن قانون المجاهد والشهيد، جريدة رسمية رقم 25، لسنة 1999.
15. القانون رقم 11/02، المؤرخ في 2002/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، جريدة رسمية رقم 86 لسنة 2002.
16. القانون رقم 12/05، المؤرخ في 2005/09/04، المتعلق بالمياه، جريدة رسمية لسنة 2005.
17. القانون رقم 02/06، المؤرخ في 2006/02/20، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، جريدة رسمية رقم 14 لسنة 2006.
18. القانون المدني رقم 05/07، المؤرخ في 2007/05/13، يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية رقم 31، لسنة 2007.

19. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية جريدة رسمية رقم 21 لسنة 2008.
20. القانون رقم 16/08، المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية رقم 46 لسنة 2008.
21. القانون رقم 03/10، المؤرخ في 15/08/2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية رقم 46 لسنة 2010.

ت. الأوامر

1. الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 92، سنة 1975.
2. الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25/01/1995، والمتعلق بالتأمينات، جريدة رسمية رقم 13، لسنة 1995، المعدل والمتمم بموجب القانون 04/06، المؤرخ في 20/02/2006، جريدة رسمية رقم 15 لسنة 2006.
3. الأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25/09/1995، المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 55، لسنة 1995.
4. الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001، والمتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية رقم 47، لسنة 2001.
5. الأمر رقم 11/03، المؤرخ في 26/08/2003، المتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية رقم 52 لسنة 2003،
6. الأمر رقم 03/06، المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية رقم 46، لسنة 2006.
7. الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 49 لسنة 2008، والموافق عليه بموجب القانون 20/08 المؤرخ في 23/11/2008، جريدة رسمية رقم 66، لسنة 2008.

8. الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 غشت 2010، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 جريدة رسمية رقم 78 لسنة 2010.

2. النصوص التنظيمية

أ. المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي رقم 63/76، مؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 30 لسنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 80/210 المؤرخ في 1980/09/13، جريدة رسمية رقم 38 لسنة 1980، وبالرسوم التنفيذية رقم 123/93، المؤرخ في 93/123، المؤرخ في 1993/05/19، جريدة رسمية 34، لسنة 1993.
2. المرسوم التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 1989/04/18، يحدد كفاءات تطبيق المادة 29 من القانون 19/87، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية رقم 16، سنة 1989.
3. المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06/02/1990، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 19/87، المؤرخ في 1987/12/08، وكفاءات ذلك، جريدة رسمية رقم 06، لسنة 1990.
4. المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06، يحدد لكفاءات تطبيق المادة 28 من القانون 87/19، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية رقم 6، لسنة 1990.
5. المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمولاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية رقم 10 لسنة 1991.
6. المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة والعامه المعدل والمتمم، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93/303، جريدة رسمية رقم 60، لسنة 1991.
7. المرسوم التنفيذي رقم 322/94، المؤرخ في 1994/10/17، المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية رقم 67، لسنة 1994.

8. المرسوم التنفيذي رقم 416/95، المؤرخ في 1995/12/09، شروط ضمان الأخطار الزراعية وكيفياته، جريدة رسمية رقم 76، لسنة 1995.
9. المرسوم التنفيذي رقم 63/96، المؤرخ في 1996/01/27، يحدد النشاطات الفلاحية وشروط الاعتراف بصفة الفلاح، جريدة رسمية رقم 07، لسنة 1996.
10. المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 15 لسنة 1996.
11. المرسوم التنفيذي رقم 459/96 المؤرخ في 1996/12/18، الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، جريدة رسمية رقم 81 لسنة 1996.
12. المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المؤرخ في 1997/12/15، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية، جريدة رسمية رقم 83 لسنة 1997 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 1998/11/23 جريدة رسمية رقم 88، لسنة 1998.
13. المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية رقم 84، لسنة 1997.
14. المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 2006/04/03، والمتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، جريدة رسمية رقم 21، لسنة 2006.
15. المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 2009/05/02، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، جريدة رسمية رقم 27، لسنة 2009.
16. المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المؤرخ في 2009/05/02، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، وغير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية رقم 27، لسنة 2009.
17. المرسوم التنفيذي رقم 339/09، المؤرخ في 2009/10/22، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96/87 المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية جريدة رسمية رقم 61، لسنة 2009.

18. المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 2010/01/12، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، جريدة رسمية رقم 04، لسنة 2010.
19. المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 2010/12/23، الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية رقم 76، لسنة 2010.
20. المرسوم التنفيذي رقم 124/12، المؤرخ في 2012/03/19، يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية رقم 17، لسنة 2012.

سادسا : المناشير والتعليمات والقرارات

أ. المناشير:

1. المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والوزارة الداخلية والجمعيات المحلية، المؤرخة في 2011/02/23، تحت رقم 108، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.
2. المنشور الوزاري رقم 435، المؤرخ في 1984/04/18، المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح.

ب. التعليمات:

1. التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 1999/09/19، تحت رقم 424، المتعلقة بتوضيح القرار الوزاري المشترك، رقم 318، المؤرخ في 1998/10/29، والمحدد لكفاءات منح الإمتياز في المناطق الإستصلاحية.
2. التعليم رقم 237 الصادرة عن وزارة الفلاحة بتاريخ 2000/05/21، المتعلقة بكيفية انتقاء المرشحين في مجال الإستصلاح.
3. التعليم الوزارية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 2001/11/05، تحت رقم 6016، والمتعلقة بتحديد قيمة حق الرقبة وكذا حق الإنتفاع.

4. التعليم الوزارية المشتركة بين وزارتي المالية، الفلاحة والتنمية الريفية، رقم 07، المؤرخة في 2005/03/03، والمتضمنة إلغاء التعليم الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87.
5. التعليم الوزارية الصادرة عن مديرية العامة للأمولاك الوطنية رقم 6508، المؤرخة في 2007/08/21، المتعلقة بالمنازعات.
6. التعليم الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية بتاريخ 2008/11/18، تحت رقم 10488، المتعلقة بالمنازعات، قضية مجموعة من المستثمرات الفلاحية.
7. التعليم الوزارية، الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، بتاريخ 2009/06/30، تحت رقم 07875، تحت عنوان، شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والموجهة للإستثمار، الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.
8. التعليم الوزارية، الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية بتاريخ 2009/08/30، تحت رقم 09361، المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الإنتفاع الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية.
9. التعليم الوزارية رقم 01207، الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية بتاريخ 2010/02/07، المتعلقة بجدول قيد الرهن الرسمي، مدة صلاحية الرهن الرسمي.
10. التعليم الوزارية، الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، بتاريخ 2011/10/31، تحت رقم 10672، المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
11. التعليم الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، تحت رقم 08711، بتاريخ 2011/09/05، المتضمنة تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق إمتياز.
12. التعليم الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، تحت رقم 5668 المؤرخة في 2011/05/24، المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

13. التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تحت رقم 1556، المؤرخة في 2011/04/24.

14. التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2011/04/11، تحت رقم 03085، المتضمنة منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

ت. القرارات الوزارية

1. القرار الوزاري المؤرخ في 1992/02/20، المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية، لإعداد العقود التي تم الممتلكات العقارية التابعة لأموال الدولة الخاصة، جريدة رسمية رقم 30، سنة 1992.

2. القرار الوزاري، المؤرخ في 1997/05/10، قصد تحديد تشكيل لجان اعتماد التعاونيات الفلاحية وكيفية سيرها، وكذا إجراءات وأشكال إخطارها جريدة رسمية رقم 71، لسنة 1995.

3. القرار الوزاري المشترك، الصادر بتاريخ 1998/10/29، تحت رقم 318، والمتضمن تحديد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات التشريح لحق إمتياز قطع أرضية تابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة.

4. القرار رقم 489، المؤرخ في 2011/03/16، الصادر عن والي ولاية البليدة، يتضمن إنشاء لجنة ولائية مكلفة بدراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم لحق إمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

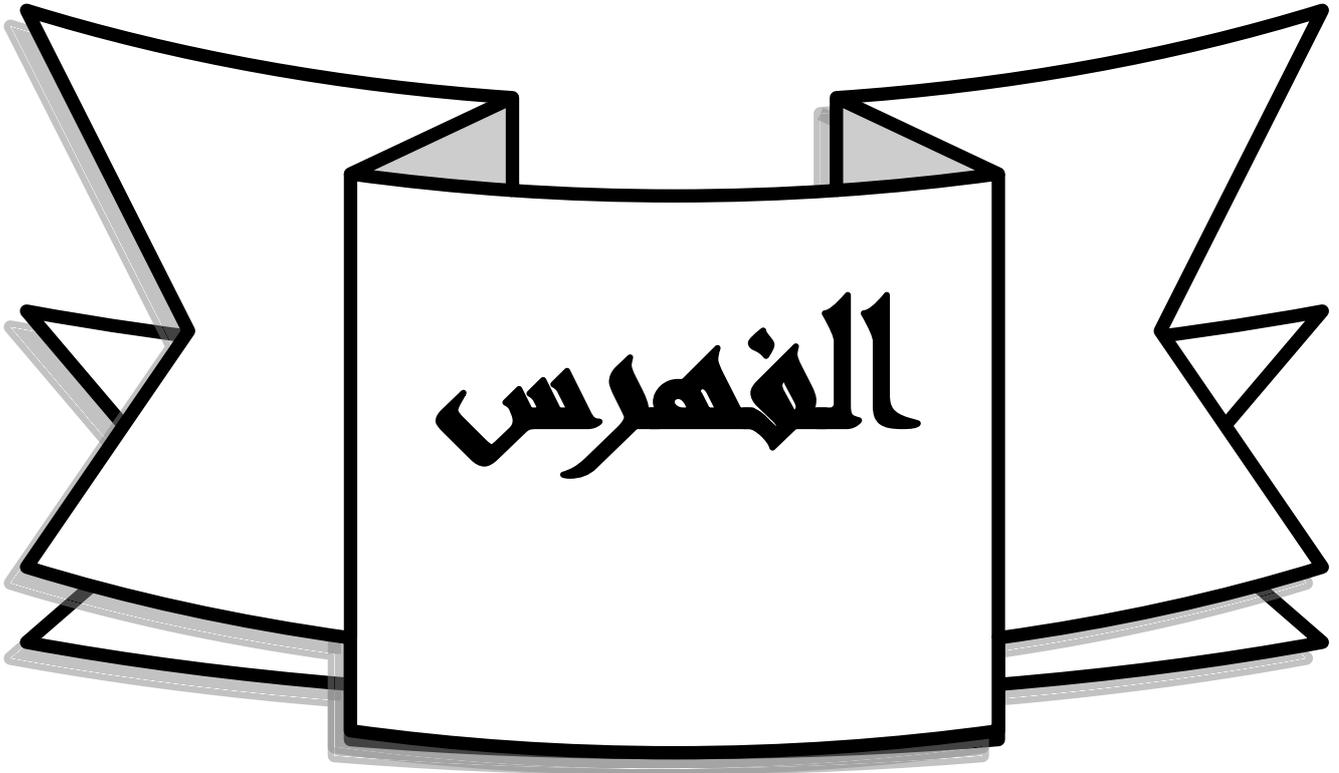
سابعا : المجالات القضائية

1. المجلة القضائية لسنة 1990، العدد 03.
2. المجلة القضائية لسنة 1994، العدد 01.
3. المجلة القضائية لسنة 2000، العدد 02.
4. المجلة القضائية لسنة 2001، العدد 01.
5. مجلة مجلس الدولة لسنة 2002، العدد 01.
6. مجلة المحكمة العليا لسنة 2003، العدد 01.
7. مجلة مجلس الدولة لسنة 2003، العدد 03.

8. المجلة القضائية لمجلس الدولة لسنة 2004، العدد 05.
9. مجلة مجلس الدولة لسنة 2005، العدد 07.
10. المجلة القضائية لمجلس الدولة لسنة 2006، العدد 8، منشورات الساحل، الجزائر.
11. مجلة المحكمة العليا لسنة 2007، العدد 02.
12. الإجتهد القضائي، مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء الثالث، قسم الوثائق
2010.

ثامنا: مواقع الأنترنت:

- 1) <http://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&aId=38609>
- 2) <http://www.djelfa.info/vb/showthread.php?t=501172>



إهداء.....

شكر.....

المقدمة.....

الفصل الأول: تنظيم المستثمرة الفلاحية في ظل القانون 19/87

المبحث الأول: مفهوم المستثمرة الفلاحية

المطلب الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية

المطلب الثاني: شروط إنشاء المستثمرة الفلاحية

المطلب الثالث: أنواع المستثمرة الفلاحية

الفرع الأول: المستثمرة الفلاحية الجماعية

الفرع الثاني: المستثمرة الفلاحية الفردية

المطلب الرابع: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية

أولاً: الذمة المالية

1- الحجز على حصة المستفيد في المستثمرة الفلاحية الجماعية

2- الحجز على أسواق المستثمرة الفلاحية الجماعية

ثانياً: أهلية المستثمرة الفلاحية الجماعية

ثالثاً: إدارة المستثمرة الفلاحية الجماعية

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الفردية

المبحث الثاني: النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية

المطلب الأول: مبدأ فصل حق الملكية عن حق الإنتفاع

المطلب الثاني: مبدأ إستقلالية التسيير

الفرع الأول: الأملاك السطحية للمستثمرة الفلاحية

الفرع الثاني: الموجودات التي تنجزها المستثمرة الفلاحية

ثانيا: حرية التعاقد

ثالثا: حرية التمويل

المطلب الثالث: مبدأ مسؤولية المنتجين

الفرع الأول: العناصر الأساسية لمسؤولية المنتجين

أولا: وجود الخطأ

ثانيا: وجود الضرر

الفرع الثاني: آثار مسؤولية المنتجين

المطلب الرابع: مبدأ إلزامية الشكلية

الفرع الأول: تكوين المستثمرة الفلاحية

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقد المنشىء للمستثمرة الفلاحية

المبحث الثالث: آثار إنشاء المستثمرة الفلاحية

المطلب الأول: حقوق وإلتزامات الدولة

أولا: حق ملكية الرقابة

ثانيا: حق ممارسة الشفعة

الفرع الثاني: إلتزامات الدولة

أولاً: إلتزامية الرقابة

ثانياً: إلتزامية إعداد العقد الإداري

ثالثاً: إلتزامية التنازل عن الأملاك السطحية

1 المغارس

2 المواشي

المطلب الثاني: حقوق وإلتزامات المنتجين

الفرع الأول: حقوق المنتجين

أولاً: حق الإنتفاع الدائم بالمستثمرة الفلاحية

ثانياً: حق التنازل عن حق الإنتفاع الدائم

ثالثاً: حق توريث حق الإنتفاع الدائم

رابعاً: الحق في إستقلالية التسيير

الفرع الثاني: إلتزامات المنتجين

أولاً: المشاركة الشخصية والمباشرة في اعمال المستثمرة الفلاحية

ثانياً: إلتزامية دفع الإتاوة

ثالثاً: الحفاظ على وحدة المستثمرة الفلاحية الجماعية وإستمراريتها

رابعاً: الإمتناع عن أي عمل من شأنه إعاقاة سير المستثمرة الفلاحية

المبحث الرابع: المنازعات التي تثيرها إنشاء المستثمرة الفلاحية

المطلب الأول: شروط وإجراءات رفع دعوة قضائية

الفرع الأول: شروط رفع دعوة قضائية

أولاً: المصلحة:

1- أن تكون المصلحة قائمة ومحتملة

2- أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة

ثانياً: العضة

الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوة القضائية

المطلب الثاني: القاضي العقاري كجهة فصل في المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية

الفرع الأول: دعاوى بالمطالبة بنصيب من الأرباح

الفرع الثاني: دعاوى إسترداد حق الإنتفاع الدائم

الفرع الثالث: دعاوى المتعلقة بإسقاط حق الإنتفاع الدائم بلا خلال أحد المنتجين بالتزاماتهم

الفرع الرابع: دعاوى متعلقة بممارسة حق الشفعة

المطلب الثالث: القاضي الإداري كجهة فصل في المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية

الفرع الأول: دعاوى الإلغاء

الفرع الثاني: دعاوى التعريف

الفرع الثالث: دعاوى إستحقاق الملكية

المبحث الثاني: المراحل التي يمر بها تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز

المطلب الأول: مرحلة إيداع الملف

المطلب الثاني: مرحلة الفحص والمعاينة

الفرع الأول: ما مدى توفر الشروط المتعلقة بطالب التحويل

أولاً: أن يكون طالب التحويل شخصاً طبيعياً

ثانياً: أن يكون من جنسية جزائرية

ثالثاً: أن يجوز على عقد رسمي مسجل ومشهر لدى المحافظة العقارية أو حائز على قرار من الوالي

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بمدة العقد

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بموضوع العقد

المطلب الثالث: مرحلة إمضاء عقد الإمتياز

الفرع الأول: أن يكون مدير أملاك الدولة مختصاً بإمضاء عقد الإمتياز

أولاً: مراعاة الأوضاع التي قررها القانون في تحرير الورقة الرسمية

الفرع الثاني: منح عقد الإمتياز

الفصل الثاني: الإمتياز كآلية لإستغلال المستثمرة الفلاحية في ظل اقانون 03/10.

المبحث الأول: مفهوم حق الإمتياز

المطلب الأول: تعريف حق الإمتياز

الفرع الأول: التعريف الفقهي لحق الإمتياز

الفرع الثاني: التعريف القانون لحق الإمتياز

المطلب الثاني: تمييز حق الإمتياز عن ما يشبهه من مفاهيم

الفرع الأول: تمييز حق الإمتياز عن حق الحكر

الفرع الثاني: تمييز حق الإمتياز عن حق الإيجار

الفرع الثالث: تمييز حق الإمتياز عن حق الإمتياز المنصوص عليه في القانون المدني

الفرع الرابع: تمييز حق الإمتياز عن حق الإنتفاع الدائم

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز

الفرع الأول: أن تكون الإدارة طرفا في العقد

الفرع الثاني: إتصال العقد بنشاط مرفق عام

الفرع الثالث: إتباع أساليب القانون العام

المبحث الثالث: آثار حق الإمتياز

المطلب الأول: آثار حق الإمتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز

الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز

أولا: حق التنازل عن حق الإمتياز

1 حالة العجز

2 بلوغ سن التقاعد

ثانيا: حق المستثمر صاحب الإمتياز في اكتساب عدة حقوق

ثالثا: حق في تشكيل مستثمرة فلاحية فردية

رابعا: حق في انتقال حق الإمتياز للورثة

خامسا: حق في تجديد عقد إمتياز أو إنجائه

الفرع الثاني: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز

أولا: إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة

ثانيا: إلتزامية دفع الإتاوة

ثالثا: إلتزام بعدم تغيير الوجهة القانونية للمستثمرة الفلاحية

رابعا: إلتزامية إستغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة

خامسا: إلزامية إكتساب عقود التأمين

سادسا: المحافظة على إستمرارية المستثمرة الفلاحية الجماعية

المطلب الثاني: آثار حق الإمتياز بالنسبة للدولة

الفرع الأول: حقوق الدولة

أولا: سلطة الدولة في المراقبة

ثانيا: سلطة الدولة في توقيع الجزاء

1: حالة تحويل الوجهة الفلاحية للمستثمرة الفلاحية

2: حالة عدم إستغلال الأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة

3: حالة التأجير من الباطل

4: حالة عدم الإتاوة بعد سنتين متتاليتين

ثالثا: الحق في ممارسة حق الشفعة

1 ممارسة الدولة لحق الشفعة في المستثمرة الفلاحية الجماعية

2 ممارسة الدولة لحق الشفعة في المستثمرة الفردية

رابعا: الحق في الحفاظ بالملكية الرقابة

الفرع الثاني: إلتزامات الدولة

أولا: إعداد عقد الإمتياز وتسليم

المبحث الرابع: المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز

المطلب الأول: مجال إختصاص القضاء العادي

الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بالحجز على حق الإمتياز

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بخرق الإلتزامات القانونية و الإتفاقية

أولاً: الدعاوى القضائية التي ترفع ضد المستثمرة الفلاحية

ثانياً: الدعاوى القضائية التي ترفع من أعضاء المستثمرة الفلاحية

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالأرباح

المطلب الثاني: مجال إختصاص القاضي الإداري:

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالتعويض عند إنتهاء عقد الإمتياز

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بإستحقاق الملكية

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح حق الإمتياز