

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة

الإجراءات الإدارية للاستثمار الفلاحي في الجزائر

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص قانون إداري

إشراف الدكتور:
سعيد فروحات

إعداد الطالبان:
- أحمد بوناصر
- إبراهيم محمة

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ : 2019/06/22
أمام اللجنة المكونة من السادة :

الصفة	الجامعة	الرتبة	إسم ولقب الأستاذ
رئيساً	جامعة غرداية	أستاذ تعليم عالي	ا.د. بوزيد كيحول
مشرفاً ومقرراً	جامعة غرداية	أستاذ محاضر "أ"	د. سعيد فروحات
ممتحناً	جامعة غرداية	أستاذ محاضر "ب"	د. الطيب طيبي

السنة الجامعية:

1440-1439 هـ / 2018-2019 م

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة

الإجراءات الإدارية للاستثمار الفلاحي في الجزائر

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص قانون إداري

إشراف الدكتور:
سعيد فروحات

إعداد الطالبان:
- أحمد بوناصر
- إبراهيم محمة

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ : 2019/06/22
أمام اللجنة المكونة من السادة :

الصفة	الجامعة	الرتبة	إسم ولقب الأستاذ
رئيساً	جامعة غرداية	أستاذ تعليم عالي	ا.د. بوزيد كيحول
مشرفاً ومقرراً	جامعة غرداية	أستاذ محاضر "أ"	د. سعيد فروحات
ممتحناً	جامعة غرداية	أستاذ محاضر "ب"	د. الطيب طيبي

السنة الجامعية:

1440-1439 هـ / 2018-2019 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَآيَةٌ لَهُمُ الْأَرْضُ الْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ يَأْكُلُونَ ﴾ (33) وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِنْ نَخِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجْرْنَا فِيهَا مِنَ الْعُيُونِ ﴿34﴾ لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا يَشْكُرُونَ ﴿35﴾ سُبْحَانَ الَّذِي خَلَقَ الْأَزْوَاجَ كُلَّهَا مِمَّا تُنْبِتُ الْأَرْضُ وَمِنْ أَنْفُسِهِمْ وَمِمَّا لَا يَعْلَمُونَ ﴿36﴾ ﴿ صدق الله العظيم

الآية 33-36 من سورة يس

شكر و تقدير

نشكر الله عز وجل أولا وأخرا على أن وفقنا وأعاننا

على إتمام هذا العمل المتواضع

ونتوجه بأصدق عبارات الشكر وأسمى عبارات العرفان لأستاذنا المشرف الدكتور فروحات

سعيد على قبوله الإشراف ونصحته وتوجيهه لإنجاز هذه المذكرة.

كما نتقدم بجزيل الشكر والإمتنان إلى أعضاء اللجنة المناقشة أساتذتنا الأفاضل، وإلى كل

من ساعدنا من قريب أو بعيد، وأمدنا بالمادة العلمية من أجل إتمام هذا البحث.

الإهداء

لى روح والدى طيب الله ثراه ، وجعل مثواه الجنة.

لى والدى الكريمة أمها الله بالصحة والعافية.

لى رفيقة الدرب زوجتى الكريمة.

لى أبنائى الأعراء كل باسمه الخاص.

لى جميع إخوتى وأخواتى.

لى جميع الأهل، الأصدقاء، الأصدقاء والزملاء.

ولى كل من ساهم فى إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.

أهدى هذا العمل المتواضع، فإن أصبت فبفضل

من الله وإن أخطأت فالكمال لله وحده.

أحمد بوناصر

الإهداء

إلى والدي العزيزين.

إلى زوجتي الكريمة.

إلى أبنائي كل باسمه.

إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد

وأمد لنا يد العون لإتمام هذا العمل.

إبراهيم محممة

قائمة أهم المختصرات

ج : الجزء

ج ر : الجريدة الرسمية

ص : صفحة

ق م ج : قانون مدني جزائري

م ت : مرسوم تنفيذي

ط : طبعة

د ط : دون طبعة

الملخص:

إن الاستثمار في الجزائر مر بعدة مراحل منذ الاستقلال إلى يومنا هذا ، وذلك بإصدار عدة قوانين ومراسيم تنظم الاستثمار الفلاحي سواء كانت في الأراضي الخاصة للأفراد أو في الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، وهذا ما لاحظناه بدا بالقانون 19/87 والذي مفاده حق الانتفاع الدائم للمستثمرين بالمستثمرات الفلاحية. إلا أن هذا القانون لم يعمر طويلا لعدم تأقلمه مع نظرة المستثمر للاستثمار الفلاحي وعلاقته بالأرض ، مما أدى إلى إهمال المستثمر للإنتاج الفلاحي واعتماده على ملكية الأراضي الفلاحية ، مما عجل بتفكير المشرع الجزائري في البحث عن أساليب واستراتيجيات تحمي العقارات الفلاحية من جهة وتشجع على الإنتاج الفلاحي من جهة أخرى ، وتجسد ذلك في إصدار المشرع الجزائري إلى القانون 03/10 ، والذي به تعززت الأسس الاقتصادية بالزيادة في الإنتاج وخلق علاقة وطيدة بين المستثمر والأرض ، رغم محدودية المدة الخاصة لعقد الامتياز الفلاحي والمحددة بأربعين سنة ، والتي تعتبر خطوة خطاها المشرع الجزائري من اجل استغلال الأراضي الفلاحية ، والانتقال من حق الانتفاع الدائم الذي كان في القانون 19/87 إلى عقد الامتياز الذي يمنح للمستثمر المتوفرة فيه جملة من الشروط لاستغلال الأراضي الفلاحية مقابل دفع إتاوة سنوية ، وهذا الاستغلال يكون تحت رقابة الدولة.

The summary

The investment in Algeria has passed through different stages since the independence till to day, a variety of laws and decrees that organize the agricultural exploitation have been introduced either concerning the private properties or the properties of the government, and this is what we have noticed begging with the law 87/19 which enables the exploiters to take permanent advantages of their properties.

But this law didn't last for long, because it didn't go along with the view of the exploiter and its relationship with the earth which lead the exploiter to neglect the agricultural production and depend on his own properties of agricultural lands, which hastened the Algerian legislator to think of methods and strategies which protect on the one hand the agricultural estate and encourages the agricultural production on the other, and this was realized by passing the law 10/03 which strengthened the economical bases by increasing the production and creating good relationship between the exploiter and the land despite the limitlessness of the period of the contract of agricultural privilege which is forty years, it is considered as a step taken by the Algerian project towards the exploitation of the agricultural lands and a shift from the right of permanent use in the law of 87/19 to the privilege contract which allows the exploiter who meets specific condition to make use of agricultural lands in exchange of an annual payment and this exploitation must be surveyed by the government.

الكلمات المفتاحية: الإستثمار الفلاحي ، الأملاك الوطنية، أملاك الخواص الفلاحية ، التوجيه الفلاحي ، التوجيه العقاري ، الأراضي الفلاحية .

للقطاع الفلاحي أهمية قصوى في الحياة الاقتصادية ، ويعتبر من القطاعات الرئيسية التي يعتمد عليها في مختلف البلدان وخاصة من الناحية الاقتصادية ، إذ أن البعد الاقتصادي للعقار الفلاحي يتجلى في كون الفلاحة المصدر الأساسي للثروة الغذائية وهي عصب الحياة والمحرك الأساسي للاقتصاد الوطني والنمو الاجتماعي حيث انه يلعب دورا كبيرا في التنمية الاقتصادية الشاملة.

والجزائر من البلدان التي أعطت أهمية كبيرة للقطاع الفلاحي ، وذلك لامتلاكها لعقارات واسعة ومساحات شاسعة خاصة بالفلاحة في مختلف أنحاء الوطن صالحة للزراعة بكل أنواعها.

إلا أن العقار الفلاحي في الجزائر يواجه إشكالات عديدة لاستغلاله و هذا منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، مما أدى إلى صدور عدة قوانين تحكم وتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، وهذا لأجل تنظيم وتسيير والتحكم في الإجراءات التي من خلالها يتم استغلال الأراضي الفلاحية، حيث اصدر المشرع الجزائري في سنة 1963 مرسوم تحت رقم 95/63 مؤرخ في 22 مارس 1963 يتضمن تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية الشاغرة¹ ، إلا أنه لم يتم العمل كثيرا بهذا المرسوم وهذا راجع لعدم وجود هيئة إدارية تسهر على عملية التوجيه والتسيير وتنظيم عملية الإنتاج والتمويل والتسويق ، ومنه تم صدور الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة² ، الذي جعل من الفلاحين هم المنتجين ومسؤولين لأنهم يستفيدون فعلا من ثمره أعمالهم ، حيث تم منح الأراضي دون مقابل وفي شكل مستثمرات فلاحية لمجموعة من الفلاحين للاستفادة منها لمدة محدودة والاستفادة من متوجاتها ، حيث لا يمكن التصرف فيها أو الحصول على ملكيتها بالتقادم أو الحجز عليها ، ولا يمكن أن تستغل إلا بصفة جماعية.

و في سنة 1971 صدر الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 ويتعلق بالثورة الزراعية³، والذي أعطى حق الانتفاع بصفة مؤبدة دون مقابل بمقتضى عقد إداري في شكل تعاونيات جماعية أو مستثمرات فردية. و نظرا لعدم وجود فعالية للقوانين السالفة الذكر أعلاه والذي يميزه التدخل المباشر للدولة في التوجيه ومراقبة الفلاحين، اصدر المشرع الجزائري في سنة 1987 قانون ينظم كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وهو قانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والذي سمي ولقب بقانون المستثمرات

¹ المرسوم التنفيذي رقم 65/63 المؤرخ في 22 مارس 1963 ، المتضمن تنظيم الاستغلال الفلاحية الشاغرة ، ج ر عدد 17 الصادرة بتاريخ 29 مارس 1963 (ملغى).

² الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 سبتمبر 1986 ، يتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة ، ج ر عدد 15 الصادرة بتاريخ 15 فيفري 1969 (ملغى).

³ الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 ، المتعلق بالثورة الزراعية ج ر عدد 97 ، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971 ، تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

الفلاحي¹، والذي من خلاله قامت الدولة بتفعيل وتنظيم كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، عن طريق الاستفادة الدائمة للفلاحين بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية، مع دفع أتاوى سنوية لحق الانتفاع، مع العلم أن الحق العيني العقاري يتميز بأنه حق قابل للتوريث والحجز عليه حسب ما جاء في المادة 8 من قانون رقم 19/87 و التي تنص على انه "تكون الحقوق العينية العقارية قابلة للنقل والتنازل والحجز، طبقا لأحكام هذا القانون والتشريع المعمول به"².

ونظرا للنتائج الغير مرجوة في القانون السابق الذكر اصدر المشرع الجزائري قانون جديد في سنة 2008 تحت رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008، والمتضمن قانون التوجيه الفلاحي³. حيث جاء في المادة 17 من نفس القانون⁴، الامتياز نمط وحيد وحصري للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وهذا من اجل توحيد نمط تسيير هذه الأراضي. وتمثل الأهداف التي يرمي إليها القانون 16/08:

- مساهمة الإنتاج الفلاحي في تحسين مستوي الأمن الغذائي.
 - ضمان تطور محكم للتنظيم ولأدوات تأطير قطاع الفلاحة قصد المحافظة على قدراته الإنتاجية.
 - وضع إطار تشريعي يضمن أن يكون تطور الفلاحة مفيدا اقتصاديا واجتماعيا.
 - مواصلة تنفيذ مبدأ دعم الدولة الملائم للتنمية الفلاحية النباتية والحيوانية بصفة مستمرة⁵.
- ويعتبر القانون 16/08 تمهيدا لصدور قانون جديد وهذا حرصا من المشرع الجزائري ولتمكين التحكم أكثر في استغلال الأراضي الفلاحية والحصول على نتائج تعود بالفائدة على المستثمرين في المجال الفلاحي وعلى الاقتصاد الوطني وبلوغ نتائج في هذا المجال، ومحاولة الاكتفاء الذاتي، وكذا تحفيز المستثمرين الفلاحين اصدر المشرع الجزائري في سنة 2010 قانون تحت رقم 03/10، والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة⁶، ويعد ذلك تكريسا لما جاء في المادة 19 من التعديل الدستوري الجديد

¹ القانون رقم 19/87، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوقهم وواجباتهم، ج ر العدد 50 الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987، تم إلغاؤه بموجب القانون 03/10 الذي حدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية

² القانون رقم 19/87، مرجع سابق.

³ القانون رقم 16/08، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 الصادر بتاريخ 10 أوت 2008.

⁴ انظر المادة رقم 17 من القانون 16/08، مرجع سابق.

⁵ المادة رقم 01 من القانون 16/08، مرجع سابق.

⁶ القانون رقم 03/10، المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.

والتي تنص على مايلي : " تضمن الدولة الاستعمال الرشيد للموارد الطبيعية والحفاظ عليها لصالح الأجيال القادمة.

تحمي الدولة الأراضي الفلاحية.

كما تحمي الدولة الأملاك العمومية للمياه.

يحدد القانون كفاءات تطبيق هذه المادة¹.

فحوى هذه المادة هو حماية الأراضي الفلاحية من طرف الدولة ، ومما جاء في المادة 19 من الدستور الجزائري الجديد ، وما نص عليه القانون 03/10 والذي مفاده كيفية استغلال الأراضي الفلاحية، و عدم قابلية التنازل عنها وتمليكها من قبل الخواص وهذا لأجل المحافظة على الوعاء العقاري الفلاحي والتخلي عن فكرة حق الانتفاع الدائم الذي كان في قانون 19/87 وأصبح استغلال الأراضي الفلاحية استغلال مؤقت عن طريق الامتياز والذي يهدف إلى ضمان الاستثمار المنتج والاستغلال الأمثل للعقارات الفلاحية وتحقيق الهدف الأساسي للاستثمار في هذا المجال.

ونظرا لما سبق من القوانين والمراسيم المختلفة والتي مست العقارات الفلاحية ولأهمية الفلاحة في الحياة الاقتصادية للدولة وتحقيق الأمن الغذائي والنهوض بهذا القطاع الحساس والاستراتيجي وكذا تسيير الاستثمار الفلاحي والمستثمرات الفلاحية من الناحية القانونية والإدارية والتي تعتبر مفتاحا للوصول إلى الاستغلال الواقعي في عين المكان، ومنه تم طرح الإشكالية الآتية :

"ماهية الآليات القانونية للاستثمار الفلاحي في التشريع الجزائري"

ولالإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي والذي ساعدنا في إظهار الغموض وتجسيد الواقع الفعلي للعقار الفلاحي ، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي للتعليق والتحليل لبعض النصوص القانونية المتعلقة بالعقارات الفلاحية.

أما ما يخص أسباب اختيارنا لهذا الموضوع فإنها تعود إلى أسباب ذاتية ، وأخرى موضوعية ، فالأسباب الذاتية هي الرغبة في البحث عن القوانين والإجراءات التي من خلالها يمكن استغلال الأراضي الفلاحية.

أما الأسباب الموضوعية تتمثل في البحث عن السياسية المنتهجة في التشريع الجزائري في مجال التسيير الإداري للعقار الفلاحي إضافة إلى الاهتمام المتبع من طرف الدولة لتحقيق الأمن الغذائي وإيجاد البديل للذهب الأسود في ظل ضعف الاستثمار في القطاعات الأخرى ، وانخفاض وعدم استقرار أسعار البترول.

¹ التعديل الدستوري لسنة 2016 ، الصادر بموجب القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016 ، ج ر العدد 14 ، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016.

أهداف الدراسة: إن الأهداف الخاصة لدراسة هذا الموضوع هو إظهار الإجراءات الإدارية التي تنظم الاستثمار الفلاحي من خلال السياسات المختلفة التي مر بها العقار الفلاحي والقوانين التي أصدرها المشرع للاستثمار في هذا المجال.

صعوبات الدراسة: تتمثل الصعوبات التي واجهتنا أثناء إنجاز هذا البحث في قلة المراجع والكتابات المتخصصة في العقار الفلاحي باستثناء بعض المراجع التي تطرقت إلى العقارات الفلاحية وغير الفلاحية ، إضافة إلى القوانين والمراسيم التي تخص المجال الفلاحي.

أهمية الموضوع: إن أهمية الموضوع من أهمية القطاع الفلاحي وحساسيته ، كونه قطاعا يعول عليه في بناء اقتصاد الدولة وتحقيق اكتفاء في جانب كبير من الجوانب الاقتصادية المكونة لها ، وهو بذلك يسد حاجيات المجتمع في تأمين الأمن الغذائي والمتطلبات اليومية للأفراد ، كما يعد الاستثمار الفلاحي مورد حيوي ، سواء من حيث قدراته الإنتاجية أو من حيث إمكانيات خلق مناصب شغل دائمة .

ويهدف الوصول إلى معالجة شاملة للإشكالية المطروحة تم تقسيم الموضوع إلى فصلين حيث تناولنا:

في الفصل الأول : دراسة إجراءات الاستثمار الفلاحي عن طريق التنازل عن الملكية العقارية الفلاحية ، ومعرفة الاستثمار في العقارات التابعة للخوص وهذا في مبحثين.

المبحث الأول تناولنا فيه الاستثمار في الملكية العقارية التابعة للخوص وهذا بإثبات الملكية عن طريق السندات الرسمية أو السندات العرفية، وتطرقنا فيه إلى العقارات التابعة للأموال الوطنية وطرق استغلالها.

وفي المبحث الثاني جاء فيه الإجراءات الإدارية للاستثمار في العقارات الفلاحية بالنظر إلى الطبيعة القانونية وتسيير المستثمرات واكتساب الملكية.

أما الفصل الثاني: فقد تم التطرق إلى إجراءات الاستثمار الفلاحي عن طريق عقد الامتياز وهذا في مبحثين كما يلي:

المبحث الأول تم عرض المفهوم العام لعقد الامتياز الفلاحي والمجال القانوني لتطبيقه والآثار القانونية المترتبة عنه.

المبحث الثاني ركزنا على الإجراءات القانونية لعقد الامتياز بالتطرق إلى الطبيعة القانونية وخصائصه وأطراف عقد الامتياز وأركانه ثم النظام القانوني لأحكام عقد الامتياز وهذا بكيفية تكوين العقد وطرق انتهائه، في ظل القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 والذي جاء بعقد الامتياز ومرسومه التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة¹.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23، يحدد كيفية تطبيق حق الإمتياز للإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، ج ر العدد 67 ، الصادرة بتاريخ 2010/12/29.

الفصل الأول

إجراءات الاستثمار عن طريق

التنازل عن الملكية العقارية الفلاحية

الفصل الأول: إجراءات الاستثمار عن طريق التنازل عن الملكية العقارية الفلاحية

تمهيد :

يعتبر العقار الفلاحي ذو أهمية كبيرة من الناحية الاقتصادية ، إلا أن استغلاله تشوبه عوائق و هذا منذ الاستقلال إلى يومنا هذا حيث مرت عملية استغلال الأراضي الفلاحية بعدة مراحل مما أدى إلى اصدر عدة قوانين لتنظيم عملية استغلال الأراضي الفلاحية.

المبحث الأول: الاستثمار في الملكية العقارية الفلاحية

للاستثمار الفلاحي في الأراضي و يجب تعيين العقار الفلاحي و الهيئة المالكة له و لدينا نوعين من العقارات الفلاحية ، عقارات تابعة للخواص و هناك عقارات تابعة للأموال الوطنية الخاصة و هذا ما سنتطرق له من خلال المطلبين الآتين:

المطلب الأول: العقارات التابعة للخواص

قبل الاستثمار و يجب تعيين ملكية العقار الواجب الاستثمار فيه و هذا من حيث إثبات الملكية عن طريق السندات الرسمية أو عن طريق العقود العرفية.

الفرع الأول: إثبات الملكية

تعد الملكية العقارية من أهم العوامل المساعدة لاستغلال الأراضي الفلاحية من طرف المستثمرين الفلاحين، حيث يسعى القانون الجزائري و في مقدمته القانون المدني إلى تكريس شكليات معينة و هذا بموجب العقود المختلفة بكل أنواعها سواء كانت عقود رسمية ملزمة أو عقود عرفية أو عن طريق الحيازة و التقادم المكسب كآلية لإثبات الملكية العقارية في حالة غياب سند رسمي.

يتم إثبات الملكية بواسطة سندات رسمية مثبتة للملكية العقارية الخاصة و التي تعتبر الأوراق التي يقوم موظف عام مختص بتحريرها وفقا لأشكال قانونية مقررة منها الأوراق الخاصة بالحالة المدنية ، و منها الوثائق الرسمية العامة كالقرارات الإدارية ، و منها الوثائق الرسمية القضائية كالأحكام و القرارات القضائية¹

¹ بكوش يحي، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي، دراسة نظرية و تطبيقية مقارنة، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع

و لقد أكد المشروع الجزائري من خلال النصوص التشريعية و التنظيمية ضرورة توفر الرسمية، ذلك من خلال المادة 29 من قانون 25/90 المتضمن التوجه العقاري، و التي جاء فيها " تثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري " ¹ .

لا يصلح لإثبات الملكية العقارية الخاصة إلا المحررات التي استوفت كافة الشروط المقررة قانونا منها مراعاة صفة محررها و التي على أساسها يتم تحديد طبيعة و نوعية السند الرسمي المثبت لحق الملكية الذي يكون إما توثيقا (أولا)، أو إداريا إذا صدر من موظف عام تابع لإحدى الإدارات العامة سواء المركزية أو غير المركزية (ثانيا) ، كما قد يرد في شكل سند قضائي صادر عن هيئة قضائية اثر نزاع عرض عليها للفصل فيه ² .

و تمثل السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة فيما يلي :

- سندات توثيقية: وهي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفة ضابط عمومي طبقا للأشكال و الترتيبات المنصوص عليها قانونا و يتم توقيعها من طرفه و المتعاقدين و الشهود إذا حضروا ³ .

- سندات إدارية: السندات الإدارية هي تلك الوثائق المحررة من قبل الإدارة العمومية بهدف التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير ضمن الأطر القانونية المعترف بها ⁴ .

- السندات القضائية: تعد الأحكام القضائية الصادرة عن الجهات المختلفة من الحالات سندات رسمية تحل محل العقود المنصبة على الملكية العقارية الخاصة، و لا تكون لها هذه الصفة إلا إذا كانت نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه ⁵ .

- تكتسي السندات السالفة الذكر صفة الرسمية، ولا يمكن نكرانها إلا بالطعن بالتزوير أو البطلان سواء كانت هذه الحجية بالنسبة للأطراف أو في مواجهة الغير.

حيث نصت المادة 324 مكرر 5 من ق م ج " يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة يثبت تزويره، و يعتبر نافذا في كامل التراب الوطني " ⁶ .

¹ قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 الصادر في 18/11/1990، معدل و متمم بموجب أمر رقم 26/95 مؤرخ في 25/09/1995، ج ر عدد 55، الصادر في 27/09/1995.

² اورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية(2)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو 2012، ص 27.

³ حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، د ط، الجزائر، 2006، ص 29 .

⁴ حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 41 .

⁵ بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط7، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 67.

⁶ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.

و تنص المادة 324 مكرر6 من ق م ج " يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة و ورثتهم و ذوي الشأن ، غير أنه في حالة الشكوى بسبب تزوير في الأصل يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج بتوجيه الاتهام ، و عند رفع دعوى فرعية بالتزوير يمكن للمحاكم حسب الظروف ، إيقاف العقد مؤقتا " .

كما تنص المادة 324 مكرر7 ق م ج " يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا بيانات على سبيل الإشارة شريطة أن يكون لذلك علاقة صلة بالإجراء سوى كبدائية للثبوت " ¹ .
ما سبق ذكره هي حجية السند في مواجهة الأطراف، أما في مواجهة الغير فان المشرع الجزائري ذكر ذلك في المادة 324 مكرر6 من ق م ج على أن " يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم و ذوي الشأن .

غير أنه في حالة الشكوى بسبب تزوير في الأصل يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج بتوجيه الاتهام، و عند رفع دعوى فرعية بالتزوير، يمكن للمحاكم كما تنص الظروف تنفيذ العقد مؤقتا " .
كما تقضي المادة 324 مكرر7 من ق م ج " يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا بيانات على سبيل الإشارة، أن يكون لذلك علاقة مباشرة مع الإجراء ولا يمكن استعمال البيانات التي لها صلة بالإجراء سوى كبدائية للثبوت " ² .

الفرع الثاني: العقود العرفية

في الأصل العقود الرسمية هي القاعدة الرسمية الأساسية في نقل الملكية العقارية، إلا أن الفراغ التشريعي ، و افتقار الملاك لعقود رسمية ، أجبر المواطن الجزائري بالاعتماد على الشكلية العرفية ، فيتم اللجوء إلى إبرام تصرفاتهم وفقا لإرادتهم الحرة دون التقييد بأي أحكام أو شكلية معينة ، و منه انتشرت ظاهرة التعاقد العرفي في المجال العقاري كآلية مثبتة لحق الملكية العقارية الخاصة ³ .

¹ الأمر رقم 75-58 ، المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق.

² الأمر رقم 75-58 ، المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق.

³ صرداوي ربيعة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة تيزي وزو، 2013، ص 11.

بالرجوع إلى مواد القانون المدني نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف صراحة العقد العرفي، و لكن يمكن استخلاصه ضمناً وبصفه عكسية لما ورد في المادة 324 ق م ج بنصها " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة"¹.

نستنبط من فحوى المادة أن العقد العرفي هو العقد المحرر من غير الأشخاص الذين لهم صلاحية تحرير العقود أو أنها حررت من طرفهم لكن خارج الحدود و المهام التي رسمها لهم القانون و هو ما أكدت عليه المادة 326 مكرر2 من ق م ج " فالسند العرفي هو عبارة عن عقد يجره الأطراف فيما بينهم بصفتهم خواص² ، أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني يتم توقيعه من طرف المتعاقدين و حدهم ، أو بحضور شهود دون تدخل ضابط عمومي مختص ، أو موظف عام مختص و مؤهل في تحريره"³.

وعلى هذا الأساس يبقى العقد العرفي مجرد توافق إرادتين أو أكثر من إرادة الأطراف المتعاقدة أمام أطراف عاديين أو حتى موظفين عموميين دون استكمال الإجراءات الرسمية المقررة قانوناً من تسجيل و إشهار⁴.

وللعقود العرفية المثبتة للملكية العقارية الخاصة بشروط و تتمثل في الكتابة الشرط الأول لصحة المحرر العرفي لبيان الواقعة محل الإثبات، إن الكتابة و التي أعد من أجلها هذا المحرر ، بحيث لا تخضع لأي شكل بإعدادها بالنسبة للغة المستعملة ولا الشخص القائم بتحريرها⁵.

يقتضي أن يشمل السند العرفي محل الإثبات العقاري على البيانات الجوهرية المتعلقة بأطراف العقار ، الثمن والشهود إن وجدو، غير أن تخلف احد البيانات الغير جوهرية لا يؤثر على حجية الورقة العرفية في الإثبات ويتعلق الأمر على سبيل المثال بالتاريخ الذي لا يشترط القانون وكمبدأ عام تدوينه على الورقة العرفية ، وأن لا يكون تابناً مثلما يقتضيه القانون في مواجهة الغير⁶.

فالعقد العرفي يكون منتجاً لأثاره بين أطرافه حتى وان كان حالياً من التاريخ.

إضافة إلى الكتابة ووجب التوقيع في العقد العرفي حيث أن التوقيع هو عبارة عن علامة أو إشارة أو بيان ظاهرة مخطوط اعتاد الشخص على استعماله للتعبير عن موافقته أو بيان على تصرف يعينه ، ويتم عادة

1 الأمر رقم 75-58 ، المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق.

2 علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائري "العقار"، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2004، ص 146.

3 حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2006، ص 17 .

4 اورحون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ، مرجع سابق ، ص 74 .

5 محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير ممسوحة في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه دولة القانون، فرع القانون الزراعي ، كلية الحقوق، جامعة البليدة ، 2008 ص 95.

6 همام محمد محمود زهران ، الوجيز في الإثبات "المواد المدنية التجارية" ، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية ، 2008، ص159.

بالإمضاء أو بكتابة اسم الموقع ولقبه أو كتابة تدل على هويته الموقع أو البصمة ويمكن أن يكون في شكل توقيع الكتروني¹.

يعتبر التوقيع العنصر الجوهري، والأساسي الذي يعد العلامة البيانية جد شخصية من خلاله يعبر الأطراف عن إرادتهم².

والتوقيع يشمل عنصرين مادي ومعنوي، يتمثل العنصر المادي في التوقيع ذاته بإعتباره عملا ماديا ظاهرا يدل على حضور الموقع مجلس العقد، أما العنصر المعنوي فينبغي رضا الموقع على محتويات الاتفاق والعقد، وهذا ما يعطي الاتفاق قيمة³.

يمكن التوقيع أن يكون بوضع الختم أو ببصمة الأصبع التي تعرض لها المشرع الجزائري في تعديل القانون المدني سنة 2005 بموجب قانون 05-10 و بمقتضى المادة 48 المعدلة لنص المادة 327 أين أضافت عبارة "بصمة الأصبع" و جاء نصها كما يلي: "يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه أو وضع بصمة أصبعه"⁴. و للعقود العرفية المحررة قبل أو بعد سنة 1971 تفصيل كالاتي:

صدر المشرع الجزائري في سنة 1980 وسنة 1993 مرسومين و وضع إجراءات بفضلها يتم تسوية وضعية السندات العرفية المحررة قبل جانفي 1971 وإضفاء الحجية عليها بعد تصحيحها و بإفراغ محتواها في عقد توثيقي أو تتبعها بموجب حكم قضائي.

فالعقود العرفية المحررة قبل 01 جانفي 1971 و حسب ما جاء في المادة 03 من المرسوم 80-210 المؤرخ في 13 ديسمبر 1980 الذي يعدل المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁵.

و منه فالعقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة في 01/01/1971 اكتسبت صيغتها الرسمية، دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إشهارها إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير العقد ثم إيداعه لدى المحافظة العقارية و بالتالي أعفيت من الإشهار المسبق و هذا جاء به المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل و المتمم للمرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

¹ محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير مسموحة في التشريع في الجزائر، مرجع سابق، ص 95.

² علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر "العقار"، مرجع سابق، ص 146.

³ بن عيسى سعيدة، العقد العرفي في بيع العقار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدة 2001، ص 10.

⁴ الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁵ بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 79، 85.

أما العقود العرفية المحررة بعد جانفي 1971 جاءت في المادة 12 من الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهمة التوثيق الذي بدأ سريانه في 01 جانفي 1971، و التي أوجبت صراحة الكتابة الرسمية تحت طائلة البطلان في جميع المعاملات العقارية، تحت طائلة البطلان المطلق ، و هو ما أكدته الغرف المجتمعة للمحكمة العليا أن كل بيع اختياري أو وعد بالبيع يجب إثباته بعقد رسمي و إلا كان باطلا ، غير أن الواقع العملي يكرس غير ذلك بحيث نجد أن معظم المعاملات العقارية ما زالت تعتمد على العقود العرفية و ذلك لسهولة إجراءاته التي تنحصر في توافق الإيجاب و القبول بين الأطراف، دون مراعاة أي شكلية معينة¹.

المطلب الثاني: العقارات التابعة للدولة

يدخل الوعاء العقاري الفلاحي ضمن الأملاك الوطنية التي وردت في دستور 23 فيفري 1989 في مادتين تحدد مفهوم الأملاك الوطنية و هي المادتين 17، 18 منه ، عملا بهاتين المادتين فإن الأملاك الوطنية تشتمل على مجموعة الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارات التي تحوزها الدولة و جماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة².

الفرع الأول: العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

إن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة جاءت طبقا للقانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 و الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة³. حيث يضمن هذا القانون 03/10 الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة ليؤكد بقاء الأراضي الفلاحية ملكا للدولة و اعتبر الامتياز الفلاحي أسلوبا للاستغلال هذه الأراضي، كما تكفل القانون بالمبادئ الأساسية التي تحكم هذه الأراضي، و جاء بقواعد مختلفة عن تلك كانت مجسدة من خلال القانون 19/87 خصوصا فيما يتعلق بحق الانتفاع و الآثار المترتبة عنه ، و كذا الرقابة السابقة على منح عقد الامتياز و الرقابة السابقة على منح عقد الامتياز و الرقابة على منحه مما يستحق الهدف من القانون و هو حماية الأراضي الفلاحية كأولوية وطنية⁴.

¹ فريدة بن زكري راضية ، الأليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص القانون العقاري قسم العلوم القانونية ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2010 ، ص50.

² محمودي فاطمة الزهراء ، النظام القانوني للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، مجلة الفقه و القانون العدد 23 ، الجزائر، 2014 ، ص70.

³ القانون رقم 03/10 ، مرجع سابق.

⁴ بن يوسف بن رقية ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا لقانون 03/10 ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية المجلد 3 ، العدد 2 ، <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/10214> ، بتاريخ 19 / افريل 2019 الساعة 14:45 .

تنص المادة 33 من القانون رقم 19/87 على أنه " تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا عند تاريخ نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من هذا القانون في سجل الحفظ العقاري".

و جاء كذلك في نفس القانون 03/10 حق الامتياز كنمط جديد لاستغلال هذه الأراضي عوضا عن حق الانتفاع الدائم مقرا بموجب الدولة 19/87 و يثبت حق الامتياز بموجب عقد يحرر من طرف إدارة أملاك الدولة و يتم شهره بالمحافظة العقارية تحت طائلة البطلان ، بناءا على دفتر مشروط مسبقا من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يعد هذا العقد باسم كل مستثمر و إذا تعلق الأمر بمستثمرة جماعية يعد العقد باسم كل مستثمر في الشيوخ و بحصص متساوية و هو حق عيني عقاري مؤقت لمدة أربعين سنة قابلة للتجديد يمكن نقله و ثوريته و الحجز عليه كما يمكن رهنه كضمان من أجل الحصول على قروض بنكية كما أجاز هذا القانون للمستثمرة الفلاحية الدخول في شراكة مع الغير قصد تطوير إمكانياتها المادية و البشرية و التقنية كما شجعها للدخول في عمليات التجمع، و بالمقابل وسع القانون 03/10 وسائل الرقابة و ذلك يتوسع ممارسة حق الشفعة إلى أصحاب الامتياز الشركاء ضمن المستثمرة الفلاحية الواحدة و كذلك يفسخ عقد الامتياز إداريا من طرف مديرية أملاك الدولة دون اللجوء للقضاء و ذلك في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزامات المفروضة عليه¹.

و قد استحدثت المشرع الجزائري سنة 2008 إجراءات جديدة تتضمن شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و الهدف من هذه الإجراءات الجديدة هو تسهيل عملية استغلال العقار و جذب أكبر عدد ممكن من المستثمرين تحقيقا للتنمية ، وفي نفس الوقت ألغى المشرع إمكانية تنازل الدولة عن العقار الموجه للاستثمار فتم إلغاء الأمر رقم 11/06 بموجب الأمر رقم 04/08 و هذا الأمر الذي جاء بأسلوب منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، بالأسلوب الأول يتمثل في منح الامتياز عن طريق إجراءات المزايدة العلنية ، في حين يتمثل الأسلوب الثاني في المنح عن طريق إجراءات التراضي و ذلك بموجب قرار صادر عن الوالي المختص إقليميا باقتراح من لجان و هيئات حددها القانون ، و باشتراط موافقة هيئات أخرى ، إضافة إلى اشتراط موافقة وزير القطاع المختص، لكن بقي إشكال يتمثل في طول الإجراءات المتعلقة بمنح عقد الامتياز عن طريق المزايدة العلنية ، هذا الوضع أدى إلى العزوف عن مشاريع الاستثمار التي أصبحت مختلفة و بنسب جد ضئيلة ، مما أدى بالمشرع

¹ محمد حرش ، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري ، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية الإنسانية ، المجلد 8 ، العدد 2 ، <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/73703> ، 29 أبريل 2019 الساعة 23:58.

الجزائري إلى التدخل مرة ثانية في جويلية 2011 بموجب قانون المالية التكميلي و ألغى إجراءات المنح عن طريق المزداد ، و حصر منح امتياز العقار في إجراء واحد و هو إجراء التراضي ، وبعد صدور قرر منح الامتياز من طرف الوالي يتم تحرير عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة بناء على مراسلة من الوالي تتضمن ملف المستثمر مرفقا بقرار منح الامتياز ، و يمنح الامتياز لمدة أدناه 33 سنة قابلة للتجديد مرتين و مدة أقصاها 99 سنة¹ .وتشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الولاية و البلدية حسب ما جاء في قانون 30/90 المتعلق بتحديد الأملاك العقارية الوطنية في المادة 17 " تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الولاية و البلدية على العقارات و المنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها " 2 .

الفرع الثاني : طرق إستغلالها

تستغل العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة إما عن طريق التعاقد طبقا للقانون المدني، كما يمكن أن يتم التعاقد بموجب عقد إداري طبقا لقانون الصفقات العمومية ، المناقصة المزايادة و يخضع النزاع للقاضي الإداري كما للإدارة أيضا أن تكتسبها بدون مقابل كالأملاك الشاغرة ، الكنوز ، المعالم التاريخية و الثقافية الحطام...الخ و ممكن اكتسابها أيضا عن طريق الهبات و الوصايا و التي لا تقبل من طرف الإدارة إلا بعد قرار إداري و يخضع لقواعد القانون الخاص في حالة تعيين حدود الأملاك الخاصة³ .

نصت المادة 416 من القانون المدني الجزائري على ما يلي " الشركة عقد يلتزم بمقتضاه شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة عمل أو مال أو نقد بهدف أقسام الربح الذي يتيح أو تحقق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة"⁴.

وباعتبار الأركان الموضوعية العامة التي ينبغي توافرها في سائر العقود والمتمثلة في الرضا والمحل والسبب ، حيث أن التراضي هو تطابق إرادة المستثمرين أصحاب الامتياز لإنشاء الجماعة ، أما المحل هو القيام بمشروع اقتصادي يتمثل في استغلال ارض فلاحية تابعة للدولة ، والسبب هو الرغبة في الحصول على أرباح واقتسامها. وبالرجوع إلى القانون رقم 19/87 ، نجد أن المادة 11 منه والتي تنص على " يكون ثلاثة منتجين أو أكثر كما جددت المادة 9 أعلاه وباختيار متبادل فيما بينهم جماعة ، قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية" وبناءا عليه

¹ أحمد عميري ، النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لانجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مجلة البحوث و العلوم السياسية ، المجلد 3 العدد 1 ، <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/68066> ، بتاريخ 30 افريل 2019 الساعة 09:41 .

² القانون رقم 30/90 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر عدد 52 ، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 10/08 ، المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، ج ر عدد 44 ، الصادر بتاريخ 03/08/2008.

³ د. محمودي فاطمة الزهراء، النظام القانوني للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 79 .

⁴ انظر المادة 416 من القانون المدني الجزائري، الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق.

إذا كانت المادة 11 من القانون 19/87 حددت الحد الأدنى لعدد الشركاء بثلاثة أشخاص ، في حين لم يرد أي نص يحدد الحد الأدنى لعدد أعضاء المستثمرة الجماعية في القانون 03/10 ، مما يعني الرجوع إلى أحكام القانون المدني الجزائري¹.

وبالرجوع إلى القانون 19/87 فمن مزاياه خصائص حق الانتفاع والتي لم ترد في القوانين الزراعية السابقة من حيث كونه حقا عينيا عقاريا قابلا للنقل والتنازل والحجز بالإضافة إلى حقوق أخرى لم تكن كافية لإقناع المستفيدين بالتفاني في خدمة الأرض والنهوض بهذا القطاع الحساس ، غير أن إلغاء القانون أعلاه لا يعني تغيير الهيكلة البشرية للمستثمرات الفلاحية بقدر ما يعني إعادة النظر في نظام استغلالها ، وفي الحقوق الممنوحة لأعضائها².

و لقد تطرق القانون 25/90 الخاص بالتوجيه العقاري إلى الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الواجهة الفلاحية وجاء ذلك في المادة 4 منه ما يلي " الأراضي الفلاحية أو ذات الواجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشرة أو بعد تحويله " ³.

و بتحديد الآليات التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم عملية و استغلال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة حيث أقر الأمر 08/04 المحدد لشروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بأن عملية استغلال هذا النوع من الأملاك تتم عن طريق الامتياز⁴.

و تضمن كذلك القانون 16/08 الخاص بالتوجيه الفلاحي في مادته الأولى تحسين الأمن الغذائي للبلاد باستغلال و تامين الجهود الفلاحية و جاء في نصها ما يلي " يهدف هذا القانون إلى تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد و تامين و وظائفها الاقتصادية و البيئية و الاجتماعية ، و ذلك بتشجيع زيادة مساهمتها في جهود التنمية الاقتصادية ، و كذا التنمية المستدامة للفلاحة على الخصوص و العالم الريفي على العموم " ⁵.

¹ سوسن بوصبيعات ، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، قسم القانون الخاص ، جامعة قسنطينة ، سنة 2018 ، ص 75 .

² سوسن بوصبيعات ، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مرجع سابق، ص 204.

³ القانون رقم 25/90 ، مرجع سابق.

⁴ كريم حرز الله ، عمر جليل ، تقسيم و استغلال الأملاك الخاصة في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، المجلد 2 ص 208-223 ، <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/29895#24487> ، بتاريخ 30 افريل 2019 الساعة 09:50 .

⁵ القانون رقم 16/08 ، مرجع سابق.

المبحث الثاني : الإجراءات الإدارية للاستثمارات في العقارات الفلاحية

في التشريع الجزائري نجد قوانين وقرارات عديدة تضبط كيفية التحكم في الإجراءات الخاصة بالاستثمار عموما وبالأستثمار الفلاحي خصوصا ولعل من ابرز هذه القوانين والقرارات والمنشورات الوزارية ، المنشور الوزاري رقم 1809/17 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 ، والمتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا القانون رقم 09/16 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار ، إضافة إلى القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ولدنا أيضا القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للاستثمار في العقارات

للاستثمار في العقارات الفلاحية وجب علينا إتباع الإجراءات والقوانين المنصوص عليها وهذا للتحكم في الوضعية القانونية للاستثمار وتفادي النزعات الممكنة الحصول أثناء وبعد القيام بعملية الاستثمار في العقار عموما.

الفرع الأول : شروط الاستثمار في العقار الفلاحي

للاستثمار في العقار الفلاحي وجب إنشاء مستثمرات فلاحية ، والمستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية¹.

ومصطلح المستثمرة الفلاحية مصطلح اقتصادي وليس قانوني² ، وهي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستقلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي، وقانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها أو الغير³.

وقد تم تعريف مصطلح المستثمرة الفلاحية من خلال عرض الحكومة الجزائرية لمشروع القانون رقم 19/87 السالف الذكر، أمام المجلس الوطني الشعبي على أنها تعني إيجاد وسائل جديدة للاستغلال لان الهدف من هذا

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة في مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة ، د ط، الجزائر، 2008، ص 23 .

² مخلوف لكحل ، الإطار القانوني للمستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة جيجل ، 2009 ، ص 23.

³ يوسف بن رقية ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 19/87 ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الجزائر ، 1999 ، ص 163.

التنظيم هو إضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية ، حيث لا تكتفي بإستعمال الوسائل الموجودة بل تزيد من قيمة الإنتاج ، وتشجيع المنتجين على الاستثمار بتوظيف أموالهم وفوائدهم من الربح بالنهوض بهذا القطاع الحيوي في الاقتصاد الوطني¹ ، وتخضع تكوين المستثمرة الفلاحية إلى شروط شكلية وشروط موضوعية حسب ما جاء في القانون الجزائري كما يلي:

أ) الشروط الشكلية لتكوين المستثمرة الفلاحية :

يخضع تأسيس المستثمرة الفلاحية إلى مجموعة من الشروط الواردة في المرسوم التنفيذي 50/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990²، المتعلق بشروط وكيفيات إعداد العقود المنظمة للحقوق العقارية للمنتجين، بحيث تمر عملية التعاقد بمرحلتين قبلية تتم في شكل عقد عرفي يترجم في المفاوضات العقدية بين الشركاء المكونين للمستثمرة على أساس الاختيار الحر للشركاء ، يطرح ملف المستثمرة الفلاحية أمام مصلحة أملاك الدولة المختصة محليا والتي تتولى تجديد الوعاء الذي يمارس عليه حق الانتفاع ويتم هذا التحديد بمعرفة مفتشية مسح الأراضي المختصة إقليميا ، ويصدر القرار في نسختين : نسخة موجهة إلى الإشهار لدي المحافظة العقارية ، ونسخة مبلغة إلى أعضاء المستثمرة الفلاحية بعد استفتاء شكليات التسجيل والشهر العقاري³.

ب) الشروط الموضوعية لتكوين المستثمرة الفلاحية :

أورد المشرع في نص المادة 10 من القانون 19/87⁴، مجموعة من الشروط الموضوعية وستتناول الشروط المتعلقة بالمستفيد والشروط المتعلقة بالأرض محل الاستفادة.

*شروط متعلقة بالمستفيد : حددت المادتين 9 و 10 من القانون رقم 19/87⁵ الأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط الانتفاع بالأراضي الفلاحية على ضوء ما يلي :

عدم جواز الحصول على أكثر من حصة ، وأن يكون المستفيد من الأشخاص الطبيعية وان يكون المستفيد متمتعا بالجنسية الجزائرية الأصلية ، وان لا يكون له سلوك معادي أو غير مشرف لحرب التحرير الوطني.

¹ الجيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، من تأميم الملك الخاص إلى حوصصة الملك العام ، د ط ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر ، ص 178 .

² المرسوم التنفيذي رقم 50/90 ، المتعلق بشروط وكيفيات إعداد العقود المتضمنة للحقوق العقارية للمنتجين ، ج ر عدد 16 (ملغى).

³ الجيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، من تأميم الملك الخاص إلى حوصصة الملك العام ، مرجع سابق ، ص 208.

⁴ القانون رقم 19/87 ، مرجع سابق.

⁵ القانون رقم 19/87 ، مرجع سابق.

*شروط متعلقة بالأراضي محل الاستفادة: يشترط في هذا الشأن أن تكون الأراضي مملوكة للدولة و إذا بحثنا

في أصل ملكية الدولة نجد أنها ذات مصدرين :

الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية

الأراضي التي تخضع للقانون 19/87 ، وهي التي ذكرت الأراضي التابعة للتسيير الذاتي المقننة بموجب المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962¹.

الفرع الثاني: أنواع الاستثمارات الفلاحية

جاء في المادة 09 الفقرة الأولى من القانون 19 /87²، التي نصت على أن استغلال الأراضي الفلاحية يكون بشكل مستثمرات فلاحية جماعية إلا أن هناك استثناء في نفس المادة الفقرة الثالثة والتي تنص على انه يمكن استغلال الأراضي الفلاحية بصفة فردية حسب الشروط المحددة بموجب القانون رقم 19/87 المذكور أعلاه وستنطبق إلى المستثمرات لجماعية والفردية كما يلي:

أ) **المستثمرات الجماعية:** نصت المادة 11 من القانون 19/87 على مايلي³ : يكون ثلاثة منتجين أو أكثر كما حددت المادة 09 أعلاه وباختيار متبادل فيما بينهم جماعة قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية ، ويكون تكوين وإنشاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وفق الشكل التالي: يتم تكوين مجموعات المنتجين كمرحلة أولى ثم توزع الهياكل والأجهزة على هذه الأخيرة وبعد رسم حدود المستثمرة الفلاحية وصدور قرار المنح أو قرار الاستفادة من الوالي المختص إقليميا ، تتشكل المستثمرة الفلاحية الجماعية وتشعر في الاستغلال ، إلا أنها لا تتكون قانونيا إلا من تاريخ نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 19/87⁴ على السجل التجاري⁵.

ب) **المستثمرات الفردية :** حسب ما نصت عليه المادة 09 الفقرة الثالثة من القانون 19/87 على أنه "يمكن استثناء استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون "

¹ المرسوم التنفيذي رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 ، يتضمن تأسيس لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية التي لها أكثر من عشر عمال ج ر العدد 01 (ملغى).

² القانون رقم 19/87، مرجع سابق.

³ انظر المواد 12-9-11 من القانون 19/87 ، مرجع سابق.

⁴ القانون رقم 19/87 ، مرجع سابق.

⁵ بوضيحات مومن ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من الاستثمارات الفلاحية ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة 2007 ، ص.ص.89،90،91 .

ونصت المادة 37 من نفس القانون على انه حددت شروط الاستفادة الاستثنائية بنصها " إذا بقيت بعد التكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل اقل الجماعات عددا أو لا يمكن إدماجها ضمن مستثمرة أخرى بسبب عزلتها أو بعدها فانه يمكن منحها للاستثمار الفردي وفقا للشروط المحددة في المادة 10 من هذا القانون "1.

المطلب الثاني : ملكية المستثمرات الفلاحية

تعتبر الملكية عموما من العوامل التي تساعد على التحفيز على التمسك والاهتمام بصفة دقيقة وكبيرة للماديات ومن بينها عقد الملكية للمستثمرات الفلاحية التي تجعل المستثمر يهتم أكثر ويتعلق بالأرض نظرا للرابطة الدائمة بين الأرض ومالكها.

والمشروع الجزائري تطرق إلى مبدأ الفصل بين حق الملكية وحق الانتفاع وجاء ذلك في القانون المدني الجزائري والقوانين والمراسيم المتعلقة بالاستثمار الفلاحي في التشريع الجزائري.

يمكن أن نستخلص تعريف حق حسب القانون المدني الجزائري بان الملكية فيقال أن حق ملكية الشيء سواء كان منقولاً أو عقاراً هو حق الاستئثار باستعماله وباستغلاله و بالتصرف فيه على وجه دائم و كل ذلك في حدود القانون" فبالتالي فإن الملكية تقتضي كمال التصرف من خلال السلطات التي يمنحها القانون للمالك على المال المملوك له بكافة الطرق القانونية أو المادية.

وسوف نتطرق في هذا المطلب إلى اكتساب الملكية للأراضي الفلاحية وكذا طبيعة عقد الملكية في التشريع الجزائري.

الفرع الأول: اكتساب الملكية

جاء في المادة 674 من القانون المدني الجزائري في حق الملكية ما يلي: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة "2.

وفيما يخص حق الانتفاع لم يورد المشروع الجزائري في القانون المدني وتطرق إلى كسب الحق¹، أما في القانون 19/87 ، فقد جاء فيه أن الدولة تتمتع بحق الملكية وتبقى الأراضي الفلاحية جزء لا يتجزأ من الأملاك الوطنية وفي آخر تعديل الذي تضمنه القانون 30/90² ، المتعلق بالأملاك الوطنية³.

¹ القانون 19/87 ، مرجع سابق.

² أنظر المادة 674 ، من القانون المدني الجزائري ، مرجع سابق.

وبناء على القانون 30/90 نجد أن الدولة تنازلت عن كافة عناصر الملكية للمنتجين الفلاحين عن الأراضي التابعة للدولة إذ تمنحهم حق الانتفاع عن طريق استعمال الأراضي الفلاحية واستغلالها دون حق التصرف الذي احتفظت به لنفسها وهو حق ما يعرف بالرقابة⁴.

وباعتبار استقلالية تسير المستثمر الفلاحية يجعلها تتمتع بالشخصية المعنوية ، وتبدأ هذه الشخصية بعد تمام إجراءات الشهر وتسجيلها في المحافظة العقارية⁵.

وتتكون الذمة المالية المستقلة من جانين : الجانب الأول يتعلق بالمباني والمغارس والمعدات والأدوات والمنشآت والجانب الثاني يتكون من الموجودات التي تنجزها المستثمر بعد تكوينها ، ومع تكوينها لذمة مالية تفرض عليها

إتاوة يحددها قانون المالية⁶.

أما منتج المستثمر فهو لصالح أعضاء المستثمر الفلاحية وهذا بمقتضى عقد الاستفادة المبرم بين الدولة والمنتجين.

وطبقا لنص المادة 28 من القانون رقم 19/87 المذكور سابقا والمرسوم رقم 51/90⁷ ، فإن المشرع الجزائري قد أخذ بمسؤوليتين ، مسؤولية ذات طابع تعاقدي نتجت عن إخلال بإحدى الشروط العقدية المنصوص عليها في عقد الاستفادة ، ومسؤولية ذات طابع تقصيري إذ أنها مع افتراض الخطأ تقوم مسؤولية المنتج حيث يشترط فيها توفر العناصر التالية :

(أ) وجود خطأ :

وهي في ستة حالات وهي اللجوء إلى تأجير الأرض الفلاحية ، أو تحويل الطبيعة الفلاحية للأرض، أو إهمال استغلال الأرض الفلاحية، أو استغلالها لأغراض أخرى، أو عدم المساهمة المباشرة في الإنتاج أو عدم الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية.

(ب) وجود ضرر :

¹ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق) ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت لبنان، الجزء التاسع ، ص 1220.

² القانون 30/90 ، المتعلق بالأموال الوطنية ، ج ر عدد 52 سنة 1990.

³ الجيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام ، مرجع سابق ، ص 210.

⁴ رضا بوعافة ، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة العقيد لخضر باتنة ، الجزائر، 2009 ، ص 92.

⁵ انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي ، رقم 50/90 ، ص 92.

⁶ مومن بوصبيعات ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية ، مرجع سابق ، ص 101 .

⁷ المرسوم التنفيذي رقم 51/90 ، المؤرخ في 06 فيفري 1990 ، بمحدد كفاءات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87.

ويتميز الضرر المنصوص عليه في المرسوم 51/90¹ ، بأنه ضرر يلحق الفلاحية أو المعدة للفلاحة والمملوكة للدولة بحيث يؤثر على الطابع الفلاحي لها أو يعدل من الطبيعة القانونية لها والمصالح التقنية الفلاحية عليها إثبات ذلك الضرر، وبعد استكمال إعداد نص التقرير يستدعي الوالي المنتجين الفلاحين المعنيين بارتكاب المخالفة من خلال لجنة معينة من طرفه.

ولقد أخذ المشرع الجزائري بمبدأ اكتساب الملكية الفلاحية بالاستصلاح فهو الاستغلال الفعلي أي ما يعرف بالإحياء في الشريعة الإسلامية وجسد المشرع هذا المبدأ في قانون 18/83² ، المتعلق بإكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح الأراضي ، وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الفلاحية والقابلة للفلاحة. حيث جاء في المادة 3 من هذا القانون مايلي : "لا يجوز لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني ، جزائري الجنسية أن يمتلك ارض فلاحية أو قابلة لذلك ضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون " .

وجاء نص المادة 4 من نفس القانون "مع مراعاة الأحكام المخالفة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم بما تنصب حياة الملكية باستصلاح على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح " ، ونصت المادة 76 من قانون التوجيه العقاري 25/90³ ، على عدم إسترجاع الأراضي التي تم استصلاحها فعليا في إطار القانون رقم 18/83⁴ .

ولقد تطرق دستور 23 فيفري 1989⁵ في المادتين 17،18 ، وفي دستور 28 نوفمبر 1996⁶ في المادتين 19،20 ، إلى تحديد مفهوم الأملاك الوطنية والتي تشمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة⁷ .

¹ المرسوم التنفيذي رقم 51/90 ، مرجع سابق.

² القانون رقم 18/83 المؤرخ في 18 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية الفلاحية ، ج ر، العدد 34 سنة 1983.

³ القانون رقم 25/90 ، مرجع سابق.

⁴ القانون رقم 18/83 ، مرجع سابق.

⁵ انظر المادة 17-18 من دستور 23 فبراير 1989 ، المنشور في الجريدة الرسمية ، العدد 9 .

⁶ انظر المادة 19-20 من دستور 28 نوفمبر 1996 ، المنشور في الجريدة الرسمية ، العدد 76 .

⁷ فاييزة فقير ، ' واجب الاستثمار' ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90 ، مذكرة شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2005 ، ص 86 .

أما في قانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990¹، المتعلق بالأمولاك الوطنية، اعتبر الأملاك الوطنية الخاصة هي فقط محل الملكية بالاستصلاح كونها تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، فيشمل القوام التقني في الأملاك العقارية:

- الأراضي الفلاحية وذات الواجهة الفلاحية.
- الأراضي الحلفائية.
- الأراضي الرعوية أو ذات الواحة الرعوية.
- الأراضي الصحراوية.

وقد نص كل من القانون والمرسوم على أن الأراضي القابلة للاستصلاح يتم حصرها وتحديدتها إما بمبادرة من الجماعات المحلية المعنية بالنسبة للتجمعات الزراعية وتحديد المساحة، أو بمبادرة من المترشحين². إضافة إلى تجسيد المشروع لمبدأ اكتساب الملكية في القانون 289/92، المؤرخ في 06 جويلية 1992³، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، والمطبق لنص المادتين 18،19 من قانون التوجيه العقاري، قصد إنشاء مستثمرات فلاحية كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية لم يأت تطبيقاً لأحكام القانون 18/83 السابق الذكر، إنما جاء تطبيقاً لقانون التوجيه العقاري وبشروط جديدة لتنازل أهمها: البيع بالدينار الرمزي، مساهمة الدولة في الاستصلاح، فتح المجال للتعاونيات، وضبط هذا المرسوم بدفتر الشروط النموذجي الذي حدد إجراءات و ضمانات تحقق المشروع الاستصلاحي⁴.

بعد قانون 18/83 والمرسوم 289/92، تطرق المشروع إلى الاستصلاح للتنازل عن الملكية في ظل المرسوم التنفيذي 483/97⁵، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، والمحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه. المطبق للمادة 117 من قانون المالية لسنة 1994¹، عمم إمكانية التنازل على كل المناطق بموجب منح عقد امتياز قصد إنجاز مشاريع استثمارية، ولكن التنازل يكون دائما بمقابل².

¹ القانون رقم 30/90، مرجع سابق.

²فايزة فقير، واجب الاستثمار، مرجع سابق، ص 69.

³ المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 06 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، ج ر العدد 92/55 المطبق للمادة 19 من قانون التوجيه العقاري.

⁴فايزة فقير، واجب الاستثمار، مرجع سابق، ص 72.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح حق الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر العدد 97/83، المطبق للمادة 117 من قانون المالية لسنة 1994.

الفرع الثاني: طبيعة عقد الملكية المكتسبة

يعتبر عقد الملكية محرر رسمي له حجيته القانونية، حيث اعتبر المشرع الجزائري المحرر الرسمي حجة حتى يثبت تزويره³، وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 6 الفقرة 1 بالقول: " يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوي الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن".

وعليه فالحرر الرسمي يحتج به في مواجهة الأطراف والغير، ولا يمكن نفي هذه الحجية إلا بطرق الطعن بالتزوير وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر 6 فقرة 2 بقولها " غير انه في حالة شكوى بسبب تزوير يمكن للمحاكم حسب الظروف إيقاف تنفيذ العقد مؤقتا " ⁴.

ومنه فإن العقد المتعلق بعملية الاستصلاح له ميزة عن بقية العقود الأخرى، وهذا بتمييزه بطابع الإذعان، ووقوفه على شرط فاسخ ويتجلي ذلك في استصلاح الأراضي بصفة فعلية وميدانية مقابل الحصول على العقد. ففي قانون 18/83 فالتنازل على الأراضي معلقة بالشرط الفاسخ، ورفع هذا الشرط يكون بعد معاينة إنجاز المشروع الاستصلاحى، ولقد بينت المواد 18 إلى 24 من المرسوم 724/83⁵، الإجراءات الواجب إتباعها من طرف المستفيد للحصول على رفع الشرط الفاسخ، ويتم رفعه بعد معاينة إنجاز المشروع الاستصلاحى من طرف لجنة مختصة.

بعد المعاينة توجه نسخة أصلية إلى المجلس الشعبي البلدي ونسخة أخرى للمالك، وعند تمام المعاينة والتقرير يكون إيجابى يطلب المجلس الشعبي البلدي من الوالى رفع الشرط الفاسخ خلال 15 يوم الموالية لتسلم

¹ المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر العدد 88 لسنة 1998.

²فايزة فقير، واجب الاستثمار، مرجع سابق، ص 73.

³ احمد ميدي، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط 2005، ص ص 44،45،46.

⁴ كرم قان، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، اختصاص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق جامعة وهران الجزائر، سنة 2012، ص 38.

⁵ المرسوم التنفيذي 724/83، المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر العدد 51، سنة 1983، المطبق للقانون 18/83.

التقرير ، يثبت هذا الرفع بقرار يسلم خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب ويبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي والمالك ، ويتم إشهاره بالمحافظة العقارية لتثبت الملكية نهائيا ¹.

وفي حالة التقرير السلبي، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص ببناء على طلب المجلس الشعبي البلدي لتوقيع الشرط الفاسخ، ومنه نستنتج انه إذا توفرت شروط الاستصلاح فان التنازل عن الأرض يصبح إجباري يلزم المجموعات المحلية والوالي.

أما في حالة الاستصلاح الجزئي فان المادة 27 من المرسوم 724/83 ² ، المطبق لقانون 18/83 فقد بينت كيفية معالجة الاستصلاح الجزئي، بأن قررت بأن الشرط الفاسخ وطلب تطبيقه أمام القضاء لا يتم إلا في الأجزاء التي لم تستصلح فعليا ويحتفظ المالك بملكية الأجزاء المستصلحة ³.

وعن كيفية حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأراضي وإجراءاتها : جاء في المادة 8 من المرسوم 724/83 "يقدم المترشح لاستصلاح الأرض طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها.

وتسجل الطلبات مصحوبة بملف حسب الترتيب الزمني في دفترين يفتحان لهذا الغرض مقابل تسليم وصل إيداع ويخصص أحد الدفترين للترشيدات الخاصة بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعنية ويخصص الآخر للترشيدات التي تتم على أساس المادة 7 ⁴ السابقة" ، وفيما يخص الملف وإجراءات المتبعة من طرف المصالح التقنية التابعة للدائرة جاءت في المواد من 9 إلى المادة 17 ⁵ من نفس المرسوم.

أما التنازل في المرسوم التنفيذي 289/92 ⁶ ، فقد ضبط المشرع في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم كل الإجراءات والضمانات للتحقق من إمكانية إنجاز المشروع وتوفير الموارد المالية والمحافظة على الواجهة الفلاحية وإجراءات فسخ البيع، حيث يقوم الهيكل المختص بالمعينة بعد إبلاغه من المشتري عن طريق مراسلة بريدية مسجلة مع إشعار بالوصول ويتدخل الهيكل في غضون 15 يوم لمعينة برنامج الاستصلاح ، ويجزر محضر معينة فإن لم يمثل المشتري لشروط هذا الدفتر وبعد تنبيهين اثنين عن طريق البريد المسجل مع إشعار بالاستلام فمدير الأملاك الوطنية في الولاية المختصة إقليميا يرفع دعوى فسخ العقد.

¹ فائزة فقير ، واجب الاستثمار ، مرجع سابق ، ص 76.

² انظر المادة 27 من المرسوم 724/83 ، مرجع سابق.

³ المحكمة العليا ، الغرفة الإدارية ، ملف رقم 85529 قرار بتاريخ 1991/10/06 ، المجلة القضائية ، العدد 1 ، سنة 1993 ، ص 175 .

⁴ أنظر المادة 7 من المرسوم 724/83 ، مرجع سابق

⁵ علي معطي الله ، حسينة شريخ ، الأراضي الفلاحية ، مجموعة نصوص قانونية وتشريعية ، دار هومة ، ط 2005 ، ص 17.

⁶ المرسوم التنفيذي رقم 289/92 ، مرجع سابق .

أما في المرسوم التنفيذي 483/97 ، يعاين الاستصلاح ممثلي الهيئات المعنية المؤهلين، ويؤكد بشهادة تثبت إنجاز المشروع فيحول الامتياز إلى التنازل ، كما قد يفسخ الامتياز بالطرق القضائية لعدم الوفاء بالالتزامات أو عدم احترام بنود وشروط دفتر الشروط النموذجي ، حيث يلتزم صاحب الامتياز بإنجاز برنامج الاستصلاح في الآجال المرجعية الملحقه بدفتر الشروط¹.

بعد الشرط الفاسخ للحصول على عقد الملكية لاستصلاح الفلاحي ، نتطرق إلى الملكية بالاستصلاح كعقد خاص : حيث تسلم الملفات وفق قانون 18/83 والمتعلق باكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح إلى اللجنة التقنية للدائرة مكونة من ممثلين محليين لمصالح الفلاحة والري وإدارة أملاك الدولة التي تصدر رأيها في اجل شهر وترسل الملفات إلى المجلس الشعبي البلدي ليتداول فيها ، وفي حالة رفض المجلس لذلك يسبب ويرسل قراره إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية لإعداد عقد الملكية مشفوع بشرط فسخه ويحدد نموذج هذا العقد من طرف وزارة المالية بقرار، ويسجل العقد المحرر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

أما التنازل في قانون 18/83 يتم قبل الشروع في الاستثمار بشرط فاسخ وبالدينار الرمزي ، أما البيع في المرسوم 289/92 يتم بمقابل وليس بالدينار الرمزي ، كما أن التنازل في المرسوم 483/97 يتم بمقابل فهو عقد إداري يتم بعد إنجاز مشروع الاستثمار ، حيث يقدم الملف إلى اللجنة التي يحدد تشكيلتها وعملها بقرار وزاري مشترك بين الوزراء (الري ، الفلاحة ، المالية) ، فتحرر إدارة أملاك الدولة الوطنية مقررا يتضمن الترخيص ، يرسل هذا المقرر مع الملف إلى مدير الأملاك الوطنية التابعة للولاية المختص إقليميا لتحرير عقد الامتياز مرفق مع طبيعة عملية الاستصلاح فتحرر إدارة الأملاك الوطنية عقد امتياز بالرجوع إلى دفتر الشروط النموذجي.

يعاين الاستصلاح الهيئات المعنية المؤهلين ويؤكد بشهادة تثبت إنجاز المشروع ، فيحول الامتياز إلى تنازل ويترتب عليه تحرير عقد إداري بالتنازل كما قد يفسخ الامتياز بالطرق القضائية لعدم الوفاء بالالتزامات أو عدم احترام بنود وشروط دفتر الشروط النموذجي ، ومدة إنجاز المشروع تحدد من طرف مدير المشروع ، فالتنازل بالعقد الإداري تحرره مصالح الأملاك الوطنية مستندا إلى الانجاز الفعلي والكامل للبرنامج².

¹ فائزة فقير ، واجب الاستثمار ، مرجع سابق ، ص 77 .

² فائزة فقير ، نفس المرجع ، ص 78 .

وبالرجوع إلى التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارات الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة المالية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية تحت رقم 162/13 المؤرخة في 13 فيفري 2013 تحت موضوع إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية¹.

الحيازة على العقارات الفلاحية عن طريق الاستصلاح :

لقد نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على إمكانية تسليم سند حيازي يسمى بشهادة الحيازة من طرف رئيس البلدية المختص إقليميا لكل حائز لعقار بمفهوم المادة 823 من القانون المدني ، أي أن تكون الحيازة علنية هادفة ، غير منقطعة ولا تشوبها شبهة واشترطت نفس المادة أن لا تمنح هذه الشهادة إلا في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يشرع فيها مسح الأراضي ومعناه أن هذه الشهادة لا تسلم في الأراضي المسوحة وهذا طبيعي ولكن لا تسلم أيضا في الأراضي التي لم يتم فيها المسح ولكن لها عقود مشهورة ، وهذا خلافا لما نص عليه المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بإعداد عقد الشهرة الذي لم يستثنى صراحة الأراضي التي لها عقود مشهورة².

وجاء في المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 8 يوليو سنة 2011 ، المتعلق بالتأمين العقاري للمستثمرين الفلاحين ، بإعادة تفعيل عملية تسوية الوضعيات التي بقيت عالقة مند عدة سنوات ، مع ذلك تطهير الحصيلة المسجلة إلى يومنا هذا تأخرا يجب إستدراكه مهما كان الثمن عبر وضع تدابير تكميلية بهدف:

- تعزيز التأمين العقاري للمستثمرين
- ضمان الاستغلال المستدام والعقلاني للأراضي الفلاحية والحفاظ على طبيعتها³.

وكذلك ما يتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح المنصوص عليها في القانون 18/83 فلقد ذكر المنشور الوزاري المشترك رقم 402 السالف الذكر أيضا أن القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 ، المتعلق بالحيازة على الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح يبقى دائما ساري المفعول ولا يطبق من الآن فصاعدا إلا في الولايات الصحراوية⁴.

¹ التعليمات الوزارية المشتركة ، المتعلقة بإعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية، رقم 162/13 ، المؤرخة في 13 فيفري 2013.

² ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، ط 2013 ، الجزائر .

³ التعليمات الوزارية المشتركة ، 162/13 ، مرجع سابق.

⁴ التعليمات الوزارية المشتركة ، 162/13 ، مرجع سابق.

المستثمرين في الأراضي بدون سند:

لقد بينت الحصائل المعدة لعملية الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية أن مواطنين قد استصلحوا الأراضي إما لتوسيع مستثمراهم أو على أساس مداوات المجالس الشعبية البلدية أو كذلك بمبادراتهم الخاصة و لا يتوفر لديهم أي سند لشغل الأراضي التي يستغلونها. تساهم هذه الفئة من المستثمرين بلا شك في الإنتاج الفلاحي في مناطق صحراوية عديدة.

من أجل السماح لهؤلاء المستثمرين للحصول على قرض الإستثمار و تحسين ظروف إستغلال الأراضي، فإن السادة الولاة مدعوون إلى اتخاذ الإجراءات الضرورية للتسوية القانونية لهاته الوضعيات، في هذا الإطار تقوم اللجنة التقنية للدائرة بمعاينة استصلاح الأراضي، في حالة المعاينة الإيجابية، يعرض ملف المستثمر على لجنة التوجيه و التنمية الفلاحية و الريفية للولاية للمصادقة عليه، إثر المصادقة تتم التسوية على أساس قرار الوالي الذي يسمح بالتنازل، بموجب عقد إداري يعده المدير الولائي للأموال الوطنية و يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري¹.

وفيما يتعلق بالمعاملات العقارية:

يجب أن تخضع المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية قبل إعداد العقد من طرف موثق المكلف بإتمام المعاملة، لترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. عندما يتعلق الأمر بالمعاملات التي تعني أشخاص طبيعيين ذوي جنسية أجنبية، يتوجب على الموثق أخذ الرأي المسبق للوالي طبقا للتنظيم المعمول به ، و علاوة عن ذلك و بغية تجنب تجزئة الأراضي، يتوجب على الموثق ذاته و كذا المحافظ العقاري السهر على احترام الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية².

ملخص الفصل الأول:

إن العقار الفلاحي سوا كان مملوكا للخوخاص أو تابع للأموال الوطنية الخاصة ، المصدر الأساسي لإنتاج الفلاحي مما يساعد في تحفيز الأشخاص الطبيعيين أو الفلاحين الخوخاص لاستغلال الأرض والانتفاع بمنتجاتها والاهتمام بها حيث أن للملكية الذاتية للمستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري نصوص قانونية تساعد على

¹ التعليمات الوزارية المشتركة ، 162/13 ، مرجع سابق.

² التعليمات الوزارية المشتركة ، 162/13 ، مرجع سابق .

الحصول على الملكية سواء بإثبات كتابي أو عن طريق العقود العرفية التي تترجم غالبا إلى عقود رسمية ولها الحجية القانونية.

وفيما يخص العقارات التابعة للأموال الوطنية فقد انتهج المشرع طرق عديدة لاستغلال الأراضي في القوانين الجزائرية ومنها قانون 19/87 واهم ما ميزه هذا القانون حصول المستثمر على حق الانتفاع الدائم للأراضي الفلاحية ومنه الحصول على حياة العقار الفلاحي وامتلاكه ، مما سبب في تغير اهتمام المستثمر من العمل الفلاحي إلى اكتساب العقار الفلاحي ، فصدر المشرع الجزائري قوانين أخرى تنظم وتسير القطاع الفلاحي وكان آخرها قانون الامتياز الفلاحي 03/10 فيإمكان المستثمرين في المجال الفلاحة الحصول على عقارات فلاحية شاسعة وبدعم من الدولة للاستثمار في هذا المجال إلا أن ما يميز هذا القانون هو عدم الحصول على حق الانتفاع الدائم للعقار فقد حدده القانون بمدة أربعين سنة قابلة للتجديد وهذا وفق ما جاء في هذا القانون.

ولقد صدرت تعليمة وزارية مشتركة تحت رقم 654/12 والتي مفادها معالجة الملفات الخاصة بتحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز للاستفادة من المزايا الخاصة بعقد الامتياز الفلاحي.

إلا انه يوجد استثناء خاص بالمناطق الصحراوية والتي يمكن من خلالها الحياة على الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح وهذا ما جاء في التعليمة الوزارية المشتركة بين وزارة المالية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية تحت رقم 162/13 المؤرخة في 13 فيفري 2013.

الفصل الثاني

إجراءات الإستثمار عن طريق عقد

الإمتياز الفلاحي

الفصل الثاني: الإستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

تمهيد:

من أجل الحفاظ على الأملاك الوطنية والوصول إلى استقرار العمل في مجال الإستثمار الفلاحي، إنتهجت الدولة سياسات عديدة وأصدرت قوانين تكفل المحافظة على الثروة العقارية الفلاحية وتأمينها ولقد عرف نظام إستغلال الأراضي الفلاحية تطورا في التسيير، فمن نظام التسيير الذاتي إلى نظام تعاونيات في ظل الثورة الزراعية إلى المستثمرات الفلاحية في ظل القانون: 19/87 إلى غاية الإمتياز الفلاحي الذي إستحدثه المشرع الجزائري بموجب القانون: 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي والذي تم تجسيده بموجب القانون: 03/10.

المبحث الأول: مضمون عقد الإمتياز الفلاحي

يتم إستغلال الأراضي الفلاحية بموجب الإمتياز الذي تمنحه السلطة المختصة، ومن أجل ذلك صدر القانون: 03/10 الذي يحدد كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المطلب الأول: المفهوم العام لعقد الإمتياز

فهناك تعريفات كثيرة لعقد الإمتياز فمنها التعريف الفقهي والتعريف القضائي والتعريف القانوني فنجد في كل تعريف تكملة للآخر إلى أن وصلوا إلى مفهوم شامل لجميع عناصر الإمتياز.

الفرع الأول : تعريف عقد الإمتياز

أولا: تعريف العقد من المنظور الفقهي

لقد عرفه الأستاذ علي خطار الشنطاوي على أنه عبارة عن طريقة من طرق إدارة المرافق العامة تتمثل في عقد إداري ذي طبيعة مختلطة يعهد بمقتضاه أحد أشخاص القانون العام إلى شخص من أشخاص القانون الخاص لفرد طبيعي أو شركة بمهمة إشباع حاجة جماعية عن طريق إنشاء وتسيير مرفق عام على نفقاته الخاصة وعلى مسؤولياته لقاء تقاضي مبالغ نقدية من المنتفعين ولكن تحت إشراف رقابة الإدارة المتعاقدة مانحة الإمتياز¹، لقد حصر هذا التعريف محل عقد الإمتياز في المرافق العامة الإدارية دون المرافق العامة الإقتصادية.

عرفه الدكتور ناصر لباد: " عقد أو إتفاق تكلف الإدارة المناحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا، فردا أو شخص معنوي من القانون العمومي بلدية أو من القانون الخاص، شركة مثلا - يسمى صاحب الإمتياز تسيير وإستغلال المرفق العمومي لمدة محددة ويقوم صاحب الإمتياز بإدارة هذا المرفق

¹ علي خطار الشنطاوي، الوجيز في القانون الإداري، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان الأردن، سنة 2003، ص، 271.

الفصل الثاني.....إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

مستخدما عمالة وأمواله، متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك، وفي المقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الإمتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد، يدفعه المنتفعون من خدمات المرفق¹.
لقد أغفل هذا التعريف دفتر الشروط الذي يعتبر أداة لصيقة بعقد الإمتياز وأشار لجميع العناصر المكونة لهذا العقد.

ويعرفه الأستاذ سليمان محمد الطماوي بأنه "عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه على مسؤوليته إدارة مرفق عام إقتصادي وإستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضاغطة لتسيير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الإمتياز².

كذلك عرفه أستاذ أحمد محيو على أنه: إتفاق تكلف إدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو إعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام ورغم أنه عبارة عن صك تعاقدية فإن دراسته ترتبط بالنظرية العامة للمرفق العام لأن هدفه تسيير مرفق عام إن دراسته تدخل إذا ضمن نطاق العقود و دراسة المرافق العامة بإعتباره أسلوبا للتسيير يكمن الإمتياز بتولي شخص يسمى صاحب الإمتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن فيتحمل النفقات و يسلم الدخل الوارد من المنتفعين بالمرفق³.

ثانيا: تعريف العقد من المنظور القضائي

تطرق قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004، قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 إلى أن: عقد الإمتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الإمتياز المستغل بإستغلال المرفق التابع لأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت قابل للرجوع فيه⁴.

ثالثا: تعريف العقد من المنظور القانوني

عرفته المادة الثانية من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز لقطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويله إلى تنازل الملحق المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في: 15/12/1997⁵.

¹ ناصر لباد ، الإداري ، الطبعة الأولى، منشورات لبادن، الجزائر، سنة 2006 .

² سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، 1999 ص 108.

³ أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة 03 ، سنة 1973 ، ص 440.

⁴ مجلس الدولة الغرفة العقارية، قرار رقم 1/950 مؤرخ في 09 سبتمبر 2004، العدد 5/1004 ص 57.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 483/97 ، مرجع سابق.

الفصل الثاني.....إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي، في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهلية¹.

عرفته المادة الثالثة الفقرة الثانية من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي بأن الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية².

عرفته المادة الرابعة من القانون رقم 03/10 على أنه : هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة وكذا الأملك السطحية المتصلة بما بناءً على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعين سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية ،تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية³.

هذا التعريف شامل لجميع مكونات عقد الامتياز حيث حدد الأطراف ومحله والمدة والمقابل المالي، كما أنه حصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط و بالتالي استبعاد الأشخاص المعنوية لا تكون طرف في عقد الامتياز⁴.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بمنح عقد الامتياز

هناك شروط خاصة بأطراف عقد الامتياز وأخرى خاصة بالأراضي الفلاحية ومدة عقد الامتياز، كذلك الشروط المالية لمنح عقد الامتياز ومستورها كآآتي:

أولاً: الشروط المتعلقة بصاحب عقد الامتياز

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 على أن يكون صاحب الامتياز⁵ :

- شخص طبيعي أو معنوي متمتع بالجنسية الجزائرية.
- يمكن أن يتحول الامتياز إلى تنازل .

¹ أنظر إلى المادة الثانية من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويله إلى تنازل الملحق المرسوم التنفيذي رقم ، 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997.

² المادة 03 من القانون رقم 16/08 ، مرجع سابق.

³ المادة 04 من القانون رقم 03/10 ، مرجع سابق.

⁴ نعيمة أكلبي النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر ، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون . فرع قانون العقود ص 21.

⁵ أنظر المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويله إلى تنازل الملحق المرسوم التنفيذي رقم ، 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997.

- في حالة التنازل يكون بالقيمة التجارية أثناء إيداع الطلب.
- أما شروط صاحب الامتياز حسب القانون 03/10 حددتها المواد 04،05،07 منه على أن يكون شخص طبيعي فقط على عكس المرسوم التنفيذي 483/87 الذي جعل صاحب الامتياز معنوي وذلك لتكريس مبدأ الاستغلال المباشر والشخصي للأراضي الفلاحية كما اشترط :
- أن يكون ذو جنسية جزائرية، حائز على عقد رسمي مسجلا ومشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي
- حائز على عقد توثيقي غير مشهر في المحافظة العقارية أو عقد عرفي¹.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالأراضي الفلاحية

لقد نصت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483/87 أن الامتياز يمنح في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية، الجبلية والسهلية ، ومنه فإن الامتياز ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة.

ثالثا: الشروط المتعلقة بموضوع العقد

يتم منح الامتياز بمقابل دفع إتاوة سنوية تحدد من طرف خبير الدولة وهذا حسب القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 483/97 ، وتحسب حسب موقع الأراضي وأصنافها وكذلك حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية، إلا أنه يمكن أن تكون الإتاوة محل مراجعة حسب التشريعات السارية المفعول للمرسوم التنفيذي رقم 483/97.

رابعا : الشروط المتعلقة بالتسجيل وشهر العقد

تخضع عقود الامتياز لإجراءات الشهر العقاري حسب أحكام المرسوم التنفيذي 483/97 وهذا ما أكدته أحكام التعليمية الوزارية المشتركة رقم 162 الصادرة في 2013/02/13 . وكذلك وفق القانون 03/10 ومرسومه التنفيذي تخضع لإجراءات الإعداد و الشهر من طرف إدارة أملاك الدولة طبقا لأحكام المادة 08 منه² .

المطلب الثاني: المجال القانوني لتطبيق عقد الإمتياز

كما هو معلوم أن عقد الإمتياز يكون على الأراضي الفلاحية التي هي ملك للدولة، فلقد حدد القانون 03/10 الأراضي الفلاحية التي هي محل الإمتياز، وهي التي كانت خاضعة للقانون 19/87، وتشكل هذه

¹ مذكرة المديرية العامة للأمولاك الوطنية رقم 3085 بتاريخ 11 أفريل 2011 ، مرجع سابق.

² تعليمة وزارية مشتركة رقم 06 بتاريخ 11 سبتمبر 2012 ، مرجع سابق.

الفصل الثاني.....إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

الأراضي من مستثمرة فلاحية جماعية متجانسة تنطبق مساحتها مع عدد المنتجين، ولمعرفة مجال تطبيق عقد الإمتياز سنقوم بدراسة موضوع هذا العقد ومدته والإتاوة الإيجارية .

الفرع الأول : الأراضي التابعة للدولة

تعتبر الأراضي الفلاحية التابعة للدولة الأرضية الخصبه والمهيئة للإمتياز عليها وهي المجال الأوسع للقيام عقد الإمتياز من ذلك بناء إقتصاد فلاحي متين .

أولا : موضوع العقد

وينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها¹ والتي كانت خاضعة للقانون:219/87، وقد استثنى المشرع في المادة 02 من القانون 03/10 ، الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز مهام موكلة إليها للمزارع النموذجية ومؤسسات التكوين والبحث ، معاهد التنمية ، التي لا يتضمنها عقد الإمتياز .

ثانيا : مدة العقد

حيث نصت المادة 476 من القانون المدني على أنه لا بد من تحديد مدة الإيجار، ونصت المادة 04 من القانون 03/10 كذلك على مدة عقد الإمتياز والتي يكون مقدرة كحد أقصى بأربعين سنة وهذه المدة قابلة لتجديد بناء على طلب المستفيد ، وفي حالة وفاته تنقل للورثة، ويسري العقد من تاريخ نشره في المحافظة العقارية³.

ثالثا: الإتاوة الإيجارية

تعتبر الأراضي الفلاحية كنز ثمين ، إلا أنه لعموم الفائدة ولتكوين والمساهمة في الإقتصاد جاءت الإتاوة والتي هي قيمة يتفق عليها أطرف العقد وهي مبلغ زهيد يقدم تشجيعا لخدمة الأرض.

إن عدم دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين يؤدي إلى إسقاط حق المستثمر وإلى فسخ العقد الإداري من قبل الإدارة لأنه يعد إخلالا بالإلتزام ، ويتم دفع الإتاوة السنوية على نفع الأرض لا على الإنتاج⁴ .

ويتم تحديدها بموجب قانون المالية، ويتم منح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نسبة 5% من مبلغ الإتاوة المحصل عليه فعليا.

¹ راجع المادة رقم 01 من الملحق الثالث من دفتر الشروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية.

² يوسف بن رقية ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10 ، مرجع سابق ، ص 140.

³ الأمر رقم 02/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الجريدة الرسمية رقم: 49.

⁴ التعليم رقم 5006 بتاريخ 13 ماي 2014 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ووزارة المالية.

الطبيعة القانونية لدفتر الشروط: جاء دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، منظمًا لحقوق والتزامات المستثمر ونصت على سلطات الإدارة خاصة منها الفسخ الإداري¹.

تعريف دفتر الشروط: هو وثيقة إدارية تحررها الإدارة والتي بموجبها تبرم الصفقات العمومية لتنفيذ إرادتها في الاستغلال، وتحتوي على ثلاثة أنواع محددة في المادة 26 من قانون الصفقات العمومية وهي:

1 دفاتر البنود العامة المطبقة على كل صفقات الأشغال .

2 دفاتر التعليمات المشتركة التي تحدد الترتيبات التقنية .

3 دفاتر التعليمات الخاصة.

كما احتوى دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 على جميع الأحكام (حقوق المستثمر، التزاماته كيفية ممارسة الرقابة، مدة الامتياز، الشروط المالية)².

ويلاحظ عليه انه جاء على شكل تنظيم غير قابل للمناقشة والتفاوض وهذه الأحكام التنظيمية لا تمس بالطابع التعاقدى لأنه يتم انعقاد الموافقة على البنود المعدة سابقا³.

فيكون الإيجاب من المستثمر والقبول من الديوان الوطنى للأراضي الفلاحية ، وعليه فان دفتر الشروط جزء من العقد، وليس منفصلا عنه. حيث إمضائه بين المستثمر والديوان الوطنى للأراضي الفلاحية ، لتستكمل الإجراءات بعد ذلك ويتم تحرير العقد وإمضائه من طرف إدارة أملاك الدولة فقط دون المستثمر الذي يكفي بإمضاء دفتر الشروط فقط⁴.

إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز : يتم تحويل حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 19/87 إلى حق الامتياز في ظل القانون 03/10 وفق إجراءات تتمثل في إيداع ملف التحويل ليتم دراسته ، على مستوى الديوان الوطنى للأراضي الفلاحية ليتم بعدها إصدار عقد الامتياز كما يلي:

أولا :إيداع ملف التحويل : يودع ملف التحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطنى للأراضي الفلاحية من طرف المستفيدين ، من المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا في ظل

¹ سوسن بوصبيعات ، النظام القانونى لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، ص 20.

² انظر المادة 6 من الملحق الثالث ، من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية .

³ الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، ج ر عدد 49 ، سنة 2010 .

⁴ الزوير بريك ، النظام القانونى لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون عقارى ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، سنة 2014/2015 ، ص 34.

الفصل الثاني.....إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

القانون 19/87 والحائزين على عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار من الوالي ، خلال 18 شهر أو صدور القانون في الجريدة الرسمية¹.

1 مكونات الملف : تطبيق للقانون 03/10 صدر المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي نص في مادته الثانية على مكونات الملف كما يلي :

-الاستمارة وفق النموذج المرفق في المرسوم نفسه.

-نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

-شهادة فردية للحالة المدنية.

-نسخة من العقد الأصلي المشهر في المحافظة العقارية أو قرار الوالي.

-نسخة من مخطط رسم الحدود او مستخرج مخطط مسح الأراضي .

وفي حالة إن المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد الحدود تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني إعداد أو تحين المخطط.

- تصريح شرقي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87 .

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

2 آجال تقديم الملف : حددت الآجال ب18 شهر من تاريخ صدور القانون في الجريدة الرسمية وفي حالة عدم التقديم الملف يرسل الديوان الوطني إعدارين عن طريق محضر قضائي ومدة كل إعدار شهر واحد ، وعند انقضاء المدة يعتبر المستثمر أو ورثته في حكم المتخلي عن حقوقهم في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وتسترجع الأراضي الفلاحية من قبل إدارة أملاك الدولة².

3 الهيئة التي تستلم الملف: يقدم الملف الخاص بطلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدي الديوان الوطني الذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، منشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 ، المعدل بمرسوم تنفيذي 339/09³ .

ثانيا :دراسة الملف: يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة طلبات تحويل العقود المتضمنة حقوق الانتفاع الدائم المودعة لديه إلى عقود الامتياز طبقا للقانون 03/10 ، وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز

¹ المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، مرجع سابق.

² انظر المادة 9 الفقرة 1 من القانون 03/10 ، مرجع سابق.

³ انظر المادة 30 الفقرة 1،2 من القانون 03/10 ، مرجع سابق.

الفصل الثاني.....إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي¹ . ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة بغرض إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فلاحي ، يتم تحويلها إلى مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية² .

ثالثا: إعداد عقد الامتياز وشهره عند موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على ملف طلب التحويل وإمضائه لدفتر الشروط مع صاحب الحق ، يتم إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة ليتم الإعداد لعقد الامتياز على مستوى مصالحها باسم كل مستثمر على المشروع وبمخصص متساوية³ .

بالنسبة للشهر بعد استكمال الإجراءات ترسل إدارة أملاك الدولة العقد إلى المحافظة العقارية لشهره حيث يهدف إجراء الشهر إلى تثبيت ملكية العقار بما في ذلك الامتياز لصالح الشخص وإعلام الغير بالتصرفات الواردة في الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، محل الامتياز لتقوم بعد ذلك إدارة أملاك الدولة⁴ بإرسال العقد المشهر بعد تسجيله لدي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتبليغه لصاحب الامتياز⁵ .

الفرع الثاني: الآثار القانونية لعقد الامتياز

بعد استكمال إجراءات التسجيل والشهر العقاري لعقد الامتياز الفلاحي يتم تسليمه للمستثمر صاحب الامتياز، تنتج الآثار الآتية:

أولاً: كيفية تنفيذ عقد الإمتياز الفلاحي

لقد بينت أحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 ، وكذلك دفتر الشروط ، الآثار التي تترتب على تنفيذ عقد الامتياز والتي سنذكرها كالتالي:

I. حقوق والتزامات الدولة المانحة للإمتياز : الدولة طرف في عقد الامتياز بصفتها مالك الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها ومن ثم فلها حقوق وعليها واجبات.

1- حقوق الدولة : وأهمها ما يلي

أ) حق الملكية: استنادا لنص المادة 674 قانون مدني ، الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة⁶ ، من خلال هذه المادة وإسقاطها على أحكام القانون

¹ انظر المادة 9 من القانون 03/10 ، والمادة 2 من المرسوم التنفيذي 326/10 ، مرجع سابق .

² بن يوسف بن رقية ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا لقانون 03/10 ، مرجع سابق ، ص 166 .

³ انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 96/10 ، مرجع سابق .

⁴ انظر المادة 13 من القانون 16/08 ، مرجع سابق .

⁵ انظر المواد 408،410،411،412 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

⁶ انظر المادة: 674 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

الفصل الثاني.....إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

03/10، نجد الدولة مانحة الاستغلال الأراضي الفلاحية وهو يعتبر تصرف لجزء من الملكية، وبهذا تكون الدولة قد احتفظت بحق الملكية لنفسها، أما استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها فتكون للمستثمر صاحب الامتياز لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة¹.

(ب) الحق في ممارسة الشفعة: إعمالا بالمادة 794 من القانون المدني المعدل والمتمم فإن " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية " ².
والمادة: 795 تنص على أنه يثبت حق الشفعة وذلك مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، إلى جانب أحكام القانون المدني بين القانون رقم 03/10 الكيفية التي يتم بها الأخذ بالشفعة وبناءً على المادة 15 منه و المادة 17 من المرسوم التنفيذي، له في حالة وجود رغبة التنازل عن حق الامتياز من طرف المستفيد تعطى الأولوية لباقي المستثمرة الفلاحية ثم يليها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد ممارسة حق الشفعة³.

(ج) الحق في ممارسة الرقابة : يتكلف الديوان الأراضي الفلاحية بما يلي

* بوضع الأراضي غير المصرح بها قيد الاستغلال.

* ممارسة الرقابة حول إستغلال الأراضي والأموال السطحية والتأكد من مدى مطابقة النشاطات الفلاحية لما تقتضيها أحكام القانون ووضع أدوات تقييم للاستغلال من طرف أصحاب الامتياز .

حيث أكد حق الرقابة المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 من خلال نص المادة 27 منه والمادة الرابعة من دفتر الشروط الملحق به ، من أجل الحد من الاعتداءات الواقعة على العقار الفلاحي من أجل الزيارات الميدانية للوقوف على أعمال المستثمرين داخل المستثمرة الفلاحية ومدى التزامهم بأحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له⁴.

(د) الحق في فسخ عقد الامتياز الفلاحي: إن عدم امتثال المستثمر بالتزامات المقررة قانونا بموجب المواد 22

23 ، 24 من أحكام القانون 03/10 أو إخلال بالتزامات في الحالات الآتية :

* تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و أو أملاكها السطحية .

* عدم استغلال الأراضي أو الأملاك السطحية .

¹ حكيمة كحيل ، تحويل حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز، مرجع سابق، ص 117.

² المادة: 794 ، 795 ، قانون المدني المعدل والمتمم.

³ المادة: 15 من القانون 03/10 والمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان للأراضي الفلاحية.

* عدم دفع الإتاوة بعد سنتين.

فإن إدارة أملاك الدولة بإرادتها المنفردة بعد إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتم فسخ العقد إدارياً ويكون بعد إتباع الإجراءات المسبقة والمتمثلة في إثبات إخلال الإلتزام من طرف المستثمر صاحب الامتياز من طرف محضر قضائي، فيعذر لرفض الامتثال لأحكام القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية، وفي حالة عدم الامتثال وبعد إنقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلغ قانوناً تتم إجراءات الفسخ.

(2) إلتزامات الدولة وتمثل في:

(أ) إعداد وتسليم عقد الإمتياز : ويكون بصفة أحادية من طرف الدولة دون اشتراط إمضاء المستثمر المستفيد بحيث يعد كافياً دفتر الشروط الممضى بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر الذي يستوجب إلحاقه بالعقد، فتعد إدارة أملاك الدولة العقد الإداري الذي هو معفى من كل المصاريف في ثلاث نسخ، تسلم نسختين إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يحتفظ بنسخة واحدة بعد استكمال إجراءات التسجيل في بطاقةية المستثمرات الفلاحية التي تمسك بهذا القرض وأخرى تسلم للمستثمر صاحب الامتياز .

(ب) التعويض عند نهاية الامتياز : يترتب عن نهاية الامتياز ما نصت عليه المادة 26 من القانون 03/10¹. سوى انقضاء المدة القانونية للامتياز المقررة أربعون سنة وعدم تجديده أو بطلب من صاحب الامتياز قبل إنقضاء مدته تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة على استرجاع الأراضي والأملاك السطحية التي تكون في حالة جيدة فإن التعويض يتقرر لفائدة المستثمرة على القيم المضافة في المستثمرة الفلاحية، وإذا كانت الأملاك المسترجعة في حالة سيئة فإن مبلغ التعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الامتياز يقتطع منه نسبة 10% من مبلغ التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة، الذي يشمل الأملاك السطحية.

II- حقوق والتزامات المستفيد من الامتياز: بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري لعقد الامتياز، تتكون المستثمرة الفلاحية، والتي هي عبارة عن وعاء عقاري يمارس فيه المستثمر صاحب الامتياز الحقوق الممنوحة له قانوناً ويلتزم بمجموعة من الإلتزامات والتي ستعرضها كالتالي:

(1) حقوق المستثمر المستفيد من الامتياز : وهي جملة من الحقوق وسيتم عرضها كالتالي

(أ) حق الاستغلال: هذا الحق مكفول بموجب المادة 4 من القانون 03/10، وهذا بمنح المستثمر حق استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها بناءً على دفتر الشروط².

ولحق الاستغلال مجموعة من الخصائص والمذكورة في أحكام المادة 13 من القانون، 03/10، والمتمثلة فيما يلي:

¹ أنظر المادة 26 من القانون رقم 03/10 ، مرجع سابق .

² أنظر المادة 4 من القانون رقم 03/10 ، مرجع سابق.

- التنازل عن حق الاستغلال : ويكون إما بدون مقابل إستنادا لنص المادة 14 من القانون 03/10 ، وهذا التنازل يكون فقط لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد¹ .
 - كما يمكن أن يكون التنازل بمقابل عملا بنص المادة 15 من القانون 03/10، في حالة الرغبة عن التنازل عن حق الاستغلال من أحد الأعضاء فيتمتع باقي الأعضاء بحق الأولوية في ممارسة حق الشفعة وعند الاقتضاء فان الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لها هذا الحق² .
 - توريث حق الامتياز: في إطار أحكام القانون 03/10 فللورثة الذين توفي مورثهم الحائز على عقد حق الامتياز، بأن ينتقل هذا الحق لهم ولا ينتهي بوفاة هذا المستثمر، بل طبقا لأحكام المادة 25 من نفس القانون مهلة سنة تسري ابتداءً من تاريخ وفاة مورثهم قصد إختيار واحداً من يمثلهم في التنازل عن حقوقهم³ .
 - رهن حق الامتياز: لغرض توفير المال من أجل القيام بالنشاط الفلاحي جعل من حق الامتياز قابل للرهن وهذا ما نصت عليه المادة 10 من القانون 03/10 ، فإن حق الامتياز المنصوص في هذا القانون يتحول لصاحبه حق تأسيس الرهن وينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض.
- (ب) الحق في إنشاء تعاونية فلاحية : ما نصت عليه المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 326 فإن المشرع أجاز لصاحب الامتياز المستفيد من تشكيل تعاونية فلاحية، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي والتي تسعى إلى إنجاز وتسهيل عمليات الإنتاج وتخفيض سعر الكلفة وتحسين نوعية المنتجات⁴ .
- (ج) الحق في الخروج من الشيوخ : يخول القانون لعضو المستثمرة الفلاحية الجماعية و هذا من خلال نص المادة 11 من القانون 03/10، الحق في الخروج من حالة الشيوخ بإنشاء مستثمرة فلاحية فردية غير أن هذا الإجراء لا يتم إلا بعد تقديم طلب إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يتضمن إنشاء مستثمرة فلاحية بالإضافة إلى عقد الامتياز ومخطط التقسيم الودي ، وحضر القسمة الودية خلال مدة 15 يوما وتمدد إلى 30 يوما ، وقبل التصريح بإنشاء المستثمرة الفردية يجب أن تتم التجزئة في حدود المساحات المرجعية⁵ ، ويمكن للمستثمر الخروج من حالة الشيوخ ، فيحول الملف بعد التوقيع على دفتر الشروط إلى مديرية أملاك الدولة لإعداد حق الامتياز.

¹ المادة 13 من القانون رقم 03/10 ، مرجع سابق.

² المادة 15 من القانون رقم 03/10 ، مرجع سابق.

³ المادة 25 من القانون رقم 03/10 ، مرجع سابق.

⁴ المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق .

⁵ انظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، مرجع سابق.

(د) الحق في إبرام عقد الشراكة: ما نصت عليه المادة 26 من المرسوم التنفيذي 326/10 على المستثمر صاحب الإمتياز إمكانية إبرام إتفاق للشراكة مع أشخاص طبعين ذوي جنسية جزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، والتي لا يمكن أن تتجاوز مدة الإمتياز المتبقية، هذا الإتفاق يكون بموجب عقد رسمي مشهر يبين مايلي:

- هوية الأطراف أو إسم الشركة وكل المساهمين.
- مساهمة كل الشريكين وكل من المساهمين.
- مساهمة كل الشريكين في برنامج الإستثمار.
- توزيع المهام والمسؤوليات.
- كيفيات المشاركة في نتائج الإستغلال وتقاسم الأرباح.

يتعين إبرام عقد الشراكة تحت طائلة البطلان أمام الموثق الذي يضيف عليه الرسمية والذي يكون ملزما بإعلان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغية التأكد من أن المستثمر صاحب الإمتياز ملزما بإدارة المستثمر الفلاحية بصفة مباشرة طبقا للمادة 22 من القانون 103/10.

(هـ) الحق في تجديد حق الإمتياز: للمستثمر الحق في الإستفادة لمدة أربعين سنة أخرى، بشرط تقديم طلب تجديد العقد قبل إنتهاء مدة سنة، أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

كما يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز إنهاء عقد الإمتياز برغبة منه قبل إنتهاء المدة، فعلى المستثمر تقديم إشعار بسنة واحدة على الأقل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

2) إلتزامات المستثمر المستفيد من الإمتياز:

(أ) التسيير الشخصي للمستثمر: يقوم المستثمر بتهيئة وإستغلال والقيام بكل الأشغال الفلاحية، كما يحمي الأراضي الفلاحية والأموالك السطحية دون تغيير وجهتها، وعدم إستغلال مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية³.

(ب) التعاون مع أعوان الرقابة: إن مهمة مراقبة الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية من صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك عن طريق الزيارات الميدانية سواء مفاجئة أو مبرمجة للتأكد من مدى إلتزام

¹ المادة رقم 20، 21، 22 من القانون 03/10 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي له.

² المادة رقم 20 من القانون 16/08 والمادة رقم 20، 21 من القانون 03/10، والمادة رقم 09 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.

³ المادة رقم 04 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم: 326/10، مرجع سابق.

الفصل الثاني.....إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

المستثمر صاحب الإمتياز بأحكام القانون 03/10 وذلك بتقديم المساعدة لأعوان الرقابة في تسهيل عملية الدخول إلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة.¹

(ج) تأمين النشاط الفلاحي : تنص المادة 69 من القانون 16/08 على أنه يجب على المستثمرين الفلاحين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية الذين يستفيدون من إجراءات دعم أو مساعدة الدولة مهمة كان شكلها وكيفيةها إكتتاب عقود التأمين² .

فيجب على المستثمر تأمين نشاطه الفلاحي من الأضرار التي قد تصيبه وهي إستنادا على المادة 52 من الأمر رقم 07/95 المؤرخ في: 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم، بعض المخاطر المناخية التي قد تصيب الأغراس كالبرد والجليد والفيضانات³ .

(د) دفع الإتاوة: عملا بأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 قد حددت للإتاوة مقابل حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية وعدلت بأحكام المادة: 19 من قانون المالية لسنة 2011 ويتم حساب هذه الإتاوة السنوية حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية إن كانت مسقية أو غير مسقية بالهكتار وفق مايلي: في المناطق ذات الامتيازات الفلاحية حددها المرسوم التنفيذي رقم: 124/12 المؤرخ في 19 مارس 2012 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة لحق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة⁴.

أما فيما يخص المستثمرات الفلاحية الجديدة المنشأة في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 فإن محاسب أملاك الدولة مطالب بإعتماد التخفيضات المطبقة لفائدة المستثمرات الجديدة وفقا لأحكام المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 كما يلي:

- 90% خلال مرحلة الإستصلاح لفترة أقصاها 5 سنوات تحدد بحسب طبيعة الإستثمار.
- 50% خلال مرحلة الإستغلال لفترة أقصاها ثلاث سنوات.
- بالدينار الرمزي خلال فترة تمتد من عشر سنوات إلى 15 سنة ويرتفع التخفيض بعدها إلى 50% من إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمستثمرات الجديدة الموجودة في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

¹ المادة رقم 69 من القانون 16/08، مرجع سابق.

² المادة رقم 52 الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/02/25 المعدل والمتمم بموجب القانون 04/06 المؤرخ في 2006/02/10 المتعلق بالتأمينات ج ر العدد 20 لسنة 2006 .

³ المادة رقم 69 من القانون رقم 16/08، مرجع سابق.

⁴ المادة رقم 17 من القانون رقم 09/08 ، مرجع سابق.

الفصل الثاني.....إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

النزاعات المتعلقة بعقد الإمتياز: يتحدد إختصاص من جهة القضاء الإداري لكل نزاع تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات الحكومية ذات الصيغة الإدارية طرفا في النزاع وما عدا ذلك وهو من إختصاص القضاء العادي.

يمكن تصور ثلاث أنواع من المنازعات سنعرضها كما يلي:

أولا: الاختصاص الخاص بالقضاء العقاري: تنص المادة 513 من القانون: 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن القسم العقاري ينظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير، إذا تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وشغلها وإستغلالها وتختص أيضا في الدعاوي المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الإلتزامات القانونية أو الإتفاقيات، ومما سبق التطرق إليه فإن النزاعات التي تنشأ بين المستثمرة الفلاحية والغير من إختصاص القضاء العقاري، وتشمل مايلي:¹

(1) الحفاظ على حق الإمتياز: يجوز لرئيس المستثمرة إقامة دعوى عقارية ضد كل من يعتدي على أملاكها العقارية في إطار دعاوى حماية حق الإمتياز دون إدخال الدولة في الخصومة.

(2) حماية حق المطالبة بالأرباح : حق الإمتياز هو حق عيني عقاري يمنح على الشيوع ويخصص بطريقة متساوية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية ويتعين على كل مستثمر فلاحى صاحب إمتياز أن يشارك مباشرة وشخصيا في أعمال المستثمرة وله الحق في الأرباح التي تدرها وإذا لم يتحصل عليها فبمجرد العضوية يخق له المطالبة أمام القضاء العادي.²

(3) حماية حق ممارسة الشفعة : عند رغبة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية في التنازل عن الحصاة أو وفاته دون إختيار الورثة أو أعضاء المستثمرة حق الإمتياز، فإن الدولة تمارس حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وبالتالي فإن أي نزاع يتعلق بممارسة هذا الحق يعرض أمام القضاء العادي.³

(4) عدم الإلتزام بالبنود القانونية والإتفاقية : تنص المادة 28 من القانون 03/10 توجد التزامات إما قانونية أو إتفاقية تعمل على تحديد العلاقات فيما بين الأعضاء أو الشركاء لاسيما في نقطتين:

- طريقة تعيين المستثمرة.

¹ المادة رقم 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 2008/04/23، الجريدة الرسمية العدد 44.

² نعيمة كحيل ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون 03/10، مرجع سابق، ص 182.

³ المادة رقم 30 من القانون رقم 03/10 مرجع سابق.

- طريقة مشاركة كل واحد منهم في إستغلال المستثمرة الفلاحية.
- توزيع وإستعمال المداخيل.

فكل خرق للأحكام هذه المادة قد ننجر عنه نزاع ينظر أمام القسم العقاري أو القضاء العادي.

ثانيا: الاختصاص الخاص بالقاضي الجزائري: في حالة ما تبين للجنة الولائية أن هناك تزوير أو تصريحات كاذبة في العقود أو القرارات الولائية ، وكذا الوثائق الإدارية المرفقة بالملف التحويل، أثناء القيام بالدراسة، فبعد رفض ملف المعني قانونا يمكن للوالي بصفته ممثل الدولة تحريك دعوى عمومية عن طريق شكوى مصحوبة بإدعاء أمام قاضي التحقيق حسب ما أشارت المادة: 72 من قانون الإجراءات الجزائية¹.

إذا تحققت الجريمة، يتم متابعة المعني جزائيا وفقا للقانون العقوبات 156/66 المؤرخ في: 1966/06/08 المعدل والمتمم للقانون رقم: 23/06 المؤرخ في: 2006/12/20 بخصوص جريمة إستعمال التزوير والمزور إستنادا بالمواد 222، 223، 228 منه.

ثالثا: الاختصاص الخاص بالقضاء الإداري: يمكن التطرق إلى مجال إختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالقانون 09/10 والتي تثار عادة بين الأفراد والإدارة، ويكون إما الطعن في قرار الوالي المتضمن رفض الإمتياز أو الطعن في قرار منح الإمتياز الصادر عن إدارة أملاك الدولة أو في حالة التخلي عن الحقوق لعدم إيداع الملفات في الآجال القانونية أو دعاوى أخرى يتم التطرق إليها حتى لا تكون هذه الدعاوى محل رفض شكلي من طرف القضاء لا بد أن تشهر العريضة الإفتتاحية فإن النزاعات التي تنشأ من هذا النوع ستطرق لها كما يلي:

1- الدعوى المتعلقة بإسترجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها:

يحق للدولة أن تسترجع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية بعد أن يتم إسقاط حقوق المستفيدين أو وورثتهم نتيجة عدم إيداع ملفات التحويل لدى الجماعات المختصة في الآجال المنصوص عليها في المادة 230² من القانون 03/10 ، كما يحق للدولة إسترجاع هذه الأملاك في حالة نفاة عقد الإمتياز في إحدى الحالة المنصوص عليها في المادة السابقة من دفتر الشروط الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ويترتب عن عدم إحترام المستثمر صاحب الإمتياز إلتزاماته، إخلاء الأراضي الفلاحية التي هي ملك للدولة.

2- الشك في صحة الملكية: إن الوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية يمنح بموجب عقد إمتياز تصدره الدولة بصفته مالكة الأراضي وإذا تعلق الأمر بالتشكيك في ملكية الدولة بهذه الأراضي فيتعين على المدعي توجيه

¹ أنظر المادة رقم 72 من قانون الإجراءات الجزائية (الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 الذي يتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم)

² المادة رقم 30 من القانون رقم 03/10، مرجع سابق.

دعاوى أمام القضاء الإداري المختص ضد وزير المالية ممثلا في مدير أملاك الدولة، ما نصت عليه المواد: 10 و125 من القانون 30/90¹.

3- دفع الإتاوة السنوية: بالرجوع إلى المادة 04 من القانون 03/10 يمنح حق الإمتياز مقابل دفع إتاوة سنوية ، يحدد وعائها وكيفية تحصيلها قانون المالية² ويكون مبلغها رمزيا بغية دفع الأعضاء المستثمرين من خدمة الأرض، ويترتب على عدم دفعها حق مدير أملاك الدولة في المطالبة بتحصيلها عن طريق القضاء الإداري ، كما يترتب على عدم الدفع لسنتين متتاليتين فسخ العقد إداريا من قبل مديرية أملاك الدولة³.

4- الطعن في عقد الفسخ الإداري لحق الإمتياز: يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الإمتياز إلتزاماته ويتم الفسخ بعد معاينة ميدانية يعدها المحضر القضائي فيخطر الديوان للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية⁴، ويكون من حق المستثمرة الفلاحية اللجوء إلى المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء عقد الفسخ الإداري⁵ لحق الإمتياز.

المبحث الثاني : الإجراءات الإدارية لعقد الامتياز الفلاحي

تقوم الدولة بإبرام عقود استغلال وتسيير المرافق العامة تحت مسمى عقود الامتياز ، على اعتبارها حافظة للثروات الطبيعية ومواردها ، فهي تعتبر من الأموال العامة وعليها حسن استغلالها ، لهذا وجب المرور بعدة إجراءات للحصول على الامتياز فما هي الإجراءات.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز

عقد الامتياز الفلاحي هو عقد إداري كغيره من العقود يتضمن ما يجب على المستثمر وما يلتزم به لتحقيق المصلحة المتبادلة دون إحداث أي إخلال بمده الالتمات والواجبات فما هي الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي.

¹ انظر المواد رقم 10،125 من القانون رقم 30/90 ، مرجع سابق.

² أنظر المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010.

³ ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة جديدة، 2013/2012 ، الجزائر ، ص 141 .

⁴ المادة 28 الفقرة 02 من القانون 03/10 مرجع سابق.

⁵ المادة 28 الفقرة 03 من القانون 03/10 مرجع سابق.

الفرع الأول : خصائص عقد الإمتياز الإستثمار الفلاحي

يتميز عقد الإمتياز بعدة خصائص بصفته عقدا إداريا، والتي تستخرجها من خلال إستقراء المواد التي جاء بها القانون 03/10 ونوردها كآلاتي:

أولاً: عقد الإمتياز عقد إداري فقد تعرضت المادة الرابعة من القانون 03/10¹، إلى عناصر ومقومات العقد الإداري فحددت أطرافه الذي يبرم بين شخص معنوي عام مانح الإمتياز يتمثل في الدولة من جهة ، وشخص طبيعي تمنح له الحق من أجل إستغلال الأراضي ذات الطابع الفلاحي تابعة لأملاك الدولة الخاصة. فمن حيث العناصر التي جاءت بها المادة 04 نجد أنها تصب في مقومات العقد الإداري والذي مفاده أن عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (الدولة) ، بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره واستغلاله ، وتظهر نيته في هذا العقد بالأخذ بأسلوب القانون العام وأحكامه وذلك يتضمن العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص ، وذلك من اجل منح حق إلى شخص طبيعي لاستغلال الأراضي ذات طابع فلاحي تابعة للأملاك الوطنية².

ثانياً: عقد الإمتياز منشئ لحق عيني إن أحكام المادة 884³ من القانون المدني تشترط في المدين الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون ومن أجل تشجيع الإستثمار على الأراضي الممنوحة وعصرنتها فإن حق الإمتياز الفلاحي يمنح حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة القرض.

وهذا ما تطرقت إليه المادة 12 من القانون 03/10 ومن فحوى نصها نجد أن الحق الإمتياز حق عيني أصلي يتفرع من حق الملكية، ويحول حق إستعمال وإستغلال العقار المنتفع به، علما أن هذا الحق يجزئ الملكية بل ينقلها وينقص منها، وللمنتفع سلطة مباشرة على العقار المنتفع به دون وساطة مالكة، حيث يراعى حقوق المنتفع وإلتزاماته ويديره إدارة حسنة وللمالك أن يعترض على أي إستعمال غير مشروع أو غير متفق عليه بنود دفتر الشروط وجاز طلب إسقاط الحق.

إن العقد المنشئ لهذا الحق يتم تسجيله وشهره أمام المحافظة العقارية ويترتب عليه كل آثار الشهر العقاري طبقا لنصوص المواد 15-16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، كل هذه الخصائص تجعل من حق الامتياز حقا عينيا⁴.

¹ انظر المادة رقم 04 من القانون 30/90 ، مرجع سابق.

² المادة 04 من القانون 03/10 ، مرجع سابق.

³ انظر المادة 884 من القانون المدني الجزائري ، مرجع سابق .

⁴ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 11 ديسمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المواد 15-16 منه.

الفصل الثاني.....إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

واهم خاصية تجعل من حق الامتياز حقا عينيا هو إمكانية رهنه كضمان لأي قرض لدي هيئات الخاصة بمنح القروض، في إطار تمويل نشاطاتهم المتعلقة لاستثمار الفلاحي وهو ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 12 من القانون 03/10¹.

ثالثا : عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال: إن للمستفيد المستثمر صاحب الامتياز حق استعمال الشيء المرخص به كأصل عام وهو الأرض الفلاحية والعقارات التي وجدت من اجل خدمة الأرض ، مثل المستودعات الموجودة في الأراضي الفلاحية، وكذلك المنشآت الأخرى التي لم يعطي المشرع مفهوما دقيقا ، والتي تسمى بالعقارات بالتخصيص والتي جعلت من اجل خدمة الأرض كآلات الحرث ، الجرارات والسيارات المخصصة للعمل الزراعي ، المواد 848،850 من القانون المدي².

رابعا: عقد الإمتياز محددة المدة حسب المادة الرابعة من القانون 03/10 والتي نصت على أن مدة العقد هي أربعون سنة كحد أقصى قابلة للتجديد ، فيبرم عقد الإمتياز لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر الشروط³.

خامسا: المقابل المالي يمنح حق إستغلال الأراضي الفلاحية من قبل الدولة مقابل دفع إتاوة سنوية وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة من القانون 03/10 وتم ضبط كفيات تحديدها وتحصيلها بموجب أحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2010 المعدل بالمادة 19 من قانون المالية.

سادسا: عقد الإمتياز قابل للنقل يعد عقد الإمتياز من العقود التي تنقل بالتنازل أو بالتوريث وهو كذلك قابل للحجز عليه هذا الأخير يكون على الأملاك السطحية دون الأرض، وكما يمكن رهن هذا الحقل وقد بنت القانون: 03/10 ذلك في المادة: 13 منه⁴. الصفة القانونية لعقد الامتياز .

الفرع الثاني: أطراف وأركان عقد الامتياز

إن عقد الامتياز الفلاحي لا يخلو كغيره من عقود الامتياز الإدارية له أطراف وأركان سنتناولها بالتفصيل في الآتي

أولاً: أطراف عقد الامتياز الفلاحي

عملاً بنص المادة الرابعة من القانون 03/10 والتي مفادها أن الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى المستثمر صاحب الامتياز حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة

¹ المادة 12 من القانون 03/10 ، مرجع سابق .

² مولود ديدان ، القانون المدني حسب آخر تعديل له ، قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، دار بلقيس ، ط 2017 ، الجزائر ، ص ص 134،135،136 .

³ المادة 04 من القانون رقم : 03/10 ، مرجع سابق .

⁴ المادة: 13 من القانون رقم 03/10 ، مرجع سابق .

الفصل الثاني.....إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

لأملاك الوطنية الخاصة و كذا الأملاك المتصلة بها بناء على دفتر الشروط الذي يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية¹.

1- المستثمر صاحب الامتياز : لقد حددت المادة الرابعة من القانون 03/10 وبصفة قطعية بأن المستفيد بحق

الامتياز، هو الشخص الطبيعي الحامل للجنسية الجزائرية وأضافت المادة الخامسة منه، بأن المستثمر هو الذي يستفيد من صيغة جديدة لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، المتمثلة في منح لفائدة المستثمرات الفلاحية حق امتياز على هذه الأراضي يدل حق الانتفاع والذي يكون عضو في المستثمرة الفلاحية سواء جماعية أو فردية الذين استفادوا أو أوفوا بالتزاماتهم بمفهوم أحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ

في 1987/12/08 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك وطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم والحائزين على عقود رسمية مشهورة أو قرارات ولائية ويقضى من إجراءات الاستفادة بموجب أحكام المادة 07 من القانون 03/10².

- حالة المستثمرين الذين حازوا على الأراضي الفلاحية وأجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

- عندما يتعلق الأمر بمستثمرات فلاحية تكون موضوع إلغاء قرارات الإستفادة من طرف الولاية أو إسقاط حق عن طريق القضاء.

- إذا تعلق الأمر بمستثمرات فلاحية تكون موضوع نزاع قضائي، وبالتالي لا يمكن تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز إلى غاية الفصل فيها من طرف الجهات القضائية المعنية.

2-:- السلطة مانحة الامتياز

إن المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المؤرخ في 2010/12/23³، جاء لوضع حيز التنفيذ تدابير القانون رقم 03/10 وهو ما يتعلق خصوصا بالأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة المسيرة قبل صدور القانون رقم 19/87 المؤرخ في: 1987/12/08 وكذا الأراضي المتوفرة فحدد مبادئ جديدة تتعلق بتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، لاسيما تحويل حق الامتياز لفائدة المنتخبين الذين وفوا بالتزاماتهم و الحائزون على عقود الرسمية مشهورة أو قرارات ولائية، فيمنح هذا الامتياز على الأوعية العقارية المعنية وكذا على الأملاك السطحية التابعة لها وإسناد النص المادة: 06 من القانون 03/10 ، يتم هذا تحويل من طرف مصالح إدارة أملاك

¹ المادة 04 من القانون رقم 03/10 ، مرجع سابق .

² القانون رقم 19/87، مرجع سابق

³ المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، مرجع سابق.

الدولة باعتبارها الهيئة المؤهلة قانونا لتسيير الأملاك التابعة للدولة بعد التأطير من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبالنتيجة فإن الدولة هي مانحة الامتياز .

ثانيا : أركان عقد الامتياز الفلاحي

1- **الرضا:** تنص المادة 59¹ من القانون المدني على أنه يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية، ويقصد بالرضا تبادل الإيجاب والقبول بين الجهة المانحة للامتياز والمستثمر صاحب الامتياز على نحو متطابق منتجا لأثار قانونية لأثار قانونية وأن يكون صحيح وخالية من عيوب الإرادة ، فالتراضي بالنسبة للدولة يعبر عند الوالي المخول بإصدار المنح ، والمستثمر صاحب الامتياز ويعبر عن إرادته بقبول المنح.

2- **المحل:** هو حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة ومجموع الأملاك الملحققة بالمستثمرة الفلاحية ، بمنح حق الامتياز على الأراضي، بذل حق الانتفاع الدائم² والتي تكون معلومة الموقع والمساحة³ لفائدة أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الذين إستفادوا من أحكام القانون رقم: 419/87⁴ والحائزين على عقد رسمي مشهور أو قرار من الوالي، على شرط أن يكونوا قد وفوا بإلتزاماتهم بعد إيداع طلب من طرف الأعضاء لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، كما يكون الإمتياز على الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة بأي صفة كانت بعد ترخيص من طرف إعلان الترشح وتعطى الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين من أجل توسع مستثمراهم .
- المستثمرين أصحاب الإمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراهم.
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدموا مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها⁵.

3- **السبب:** هو أحد أركان العقد وتخلفه يؤدي لبطلانه، ويشترط أن يكون في السبب موجود وصحيحا بمعنى أن لا يكون وهيبا أو صوريا، كذلك يكون مشروعا أي عدم مخالفة النظام العام والآداب العامة وأن يكون مطابقا

¹ مولود ديدان ، القانون المدني حسب آخر تعديل له ،مرجع سابق ، ص 13.

² مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 10/1044، الصادرة بتاريخ: 09 أكتوبر 2012 .

³ المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 ، مرجع سابق.

⁴ مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 3085 الصادرة بتاريخ: 11 افريل 2011.

⁵ مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5359 الصادرة بتاريخ 2013/05/30.

الفصل الثاني.....إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

للقانون ، وفي عقد الإمتياز الفلاحي سبب إلتزام الجهة المانحة للإمتياز تبرره إعتبرات المصلحة العامة والنفع العام من خلال إشباع الحاجات العامة للجمهور من خلال إحداث صيغة جديدة لتسيير الأراضي الفلاحية، التابعة للقطاع العمومي والتي دخلت حيز التنفيذ بموجب القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي المؤرخ في: 2010/12/23 والمحددان لشروط وكيفيات ، وكذلك إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح لفائدة المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية إلى إمتياز طويل المدى ، وهذه العملية تكتسي طابع وطني من أجل النهوض بالإقتصاد الفلاحي.

4- الشكل: تنص المادة 08 من القانون رقم: 03/10¹ الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على: تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الإمتياز من جميع المصاريف، وعقد الإمتياز من العقود المكتوبة الخاصة لإجراءات الإعلان والتسجيل والإشهار أمام المحافظات العقارية المختصة وهذا ما يضيفي الطابع الشكلي لعقد الإمتياز.

المطلب الثاني: النظام القانوني لأحكام عقد الإمتياز

سنحاول الوقوف على التكييف القانوني لأحكام عقد الإمتياز الإستثمار الفلاحي الذي بدوره يتعلق بتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وذلك وفق ثلاث مراحل تكوين عقد الإمتياز ثم آثار هذا العقد ثم نتائج نهايته.

الفرع الأول : تكوين عقد الإمتياز

هناك مجموعة من القواعد التي تحكم عقد الإمتياز وتطبق على جميع مراحل إنشائها إلى إبرام عقد الإمتياز. تحديد صاحب الإمتياز: إن الإمتياز يمنح بموجب عقد، طبقا للشروط المنصوص عليها في القانون 03/10 لاسيما المادتين 02 و05 منه إذ يضع كقاعدة عامة لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية إستفاد من أحكام القانون 19/87 ووفوا بإلتزاماتهم والذين يجوزون على محررات منها المشهرة لدى المحافظات العقارية المختصة، والغير المشهرة ومن باب الإستثناء نظم المشرع حالة خاصة في منح الإمتياز من خلال القانون 03/10 للأراضي الفلاحية التابعة² للأملاك الوطنية الخاصة المتوفرة لديها إلى أشخاص آخرين زيادة على أعضاء المستثمرة الفلاحية من جهة ، ومن جهة آخر نظم المنشور الوزاري المشترك رقم: 108³ المؤرخ في: 2011/02/23

¹ المادة 08 من القانون 03/10 ، مرجع سابق.

² القانون رقم 03/10 ، المؤرخ في 2010/08/15، مرجع سابق.

³ المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23، حول إنشاء مستثمرات فلاحية وتربية الحيوانات.

الفصل الثاني.....إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

المتعلق بإنشاء مستثمرة جديدة فلاحية وتربية الحيوانات يتم منح إمتيازاتها لفائدة المهنيين وتنتظر إلى هذه الفئات كالاتي:

أولاً: تحديد أصحاب الإمتياز لحاملي المحررات: يعد أصحاب المحررات هم أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية ، المستفيدين من حق إنتفاع الدائم الممنوح لهم وفق أحكام القانون 19/87، من طرف الدولة ويجوزون على عقود رسمية مشهورة أو قرارات ولائية أو عقود توثيقية غير مشهورة أو عقود عرفية¹.

1-أصحاب المحررات المشهورة: يعد أصحاب المحررات الرسمية هم أعضاء المستثمرة الفلاحية الحائزين على سندات مشهورة وسنريدها كما يلي:

أ) أصحاب العقود الإدارية المشهورة: نصت المادة 05 من القانون 03/10² على أنه الذين لهم حق الإمتياز لا بد أن يكون العقد الإداري المتضمن حق الإنتفاع بالأرض الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة صادرا عن مديرية أملاك الدولة، قد إستوفى الشروط الشكلية فحددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90³ المتعلق بإعداد العقد الإداري الشروط المتعلقة بالعقد الإداري والمتمثلة في المحل والشكلية والإتاوة.

ب) أصحاب العقود التوثيقية المشهورة : لقد أظهرت أحكام القانون 19/87⁴ وكذلك الأمر رقم: 26/95 المؤرخ في: 1995/09/25 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، التنازل عن حق الإنتفاع الدائم، فيحل المتنازل له محل المتنازل عن الحقوق العينية العقارية إلى جانب أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة ويجب أن يجر هذا التصرف وفق الشكل الرسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار.⁵

2-أصحاب المحررات غير المشهورة : يمنح الإمتياز لأصحاب القرارات الولائية ، والعقود الغير مشهورة وكذلك العقود العرفية وهي كالاتي:

أ) أصحاب القرارات الولائية : إن القرارات الولائية الصادرة في إطار تطبيق أحكام القانون 19/87 قصد منح المنتجين الأراضي الفلاحية في صورة إنتفاع غير محدد، يعد أصحابها من بين المستفيدين لحق الإمتياز بشرط تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز، وهو ما أكدته المادة 09 من القانون 03/10.⁶

¹ القانون رقم 19/87، المؤرخ في 1987/12/08، مرجع سابق.

² انظر المادة 05 من القانون 03/10، مرجع سابق.

³ انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 25/90، مرجع سابق.

⁴ القانون 19/78، مرجع سابق.

⁵ الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25، المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري ،

الجريدة الرسمية ، العدد 55 ، الصادرة بتاريخ 1995/09/27.

⁶ تعليمة المديرية العامة للأمولاك الوطنية رقم 672 الصادرة بتاريخ 2011/10/24.

الفصل الثاني.....إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

ب) أصحاب العقود التوثيقية الغير مشهورة أو العقود العرفية : من بين المستفيدين من حق الإمتياز بإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، بعد معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز من طرف اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 326/10¹، التي تتطلب دراستها معلومات تكمليه أو تستحق التأكد من الوثائق أو من الوقائع المصرح بها، فتسوى الملفات المعنية لأصحابها بتكريس حق مكتسب ، وذلك من أجل ضمان أمن عقاري مستديم لمستغلي الأراضي الفلاحية.

* تحديد أصحاب الامتياز على الأراضي المتوفرة :

يعد إعلان الترشح من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على وجود قطع، فيتم الإختيار من طرف لجنة خاصة، المترشحون الذين يثبتون مؤهلات علمية وتقنية والمنصوص عليها في المادة: 17 من القانون 03/10 كما يتم تحديد صاحب الإمتياز بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المنشأة على الأراضي المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

إن تحديد صاحب الإمتياز على الأراضي الفلاحية في إطار إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 على النحو التالي:

* قطعة الأرض التي تتجاوز 10 هكتار، يتم إيداع الطلب أمام اللجنة التي يرأسها رئيس الدائرة التي تتكفل بتقسيم الطلبات ودراسة المشاريع المقدمة وترتيبها حسب قابليتها للحياة الإقتصادية، بعد ذلك يتم انتقاء المترشحين بالأولوية، الحائزين على الشهادات أو الذين لهم علاقة بالفلاحة أو تربية الحيوانات، وكذلك أبناء الفلاحين الذين قاموا بالممارسة في الميدان².

* قطعة أرض لا تتجاوز 10 هكتار والأقل من المساحة القصوى المحددة بالمادة 23 من المرسوم التنفيذي 326/10 يتم إيداع الطلب أمام اللجنة التي يرأسها الوالي المكلفة بإنتقاء المترشحين، مع منح الموافقة بمنح الأولوية حسب الشهادات أو الذين لهم علاقة بالفلاحة أو تربية الحيوانات³.

* قطعة أرض والتي يتجاوز فيها المساحة العتبة المحددة، يتم إيداع الملفات أم اللجنة التي يرأسها الوالي، المكلفة بإنتقاء المترشحين، وتخضع عملية الإنتقاء إلى رأي وزير الفلاحة والتنمية الريفية.

* إبرام عقد الإمتياز: إن إبرام عقد الإمتياز الفلاحي قصد إعطاء نفس جديد لمتابعة إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح لفائدة المستغلين الفلاحين على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام، إلى حق إمتياز طبقا

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 326/10 ، مرجع سابق .

² التعليمات الوزارية المشتركة ، وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة المالية ، رقم 06 الصادرة بتاريخ 2012/09/11.

³ المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، مرجع سابق .

الفصل الثاني.....إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

لأحكام القانون 03/10 ، بناء على دفتر شروط لمدة أقصاها أربعون سنة مقابل إتاة ويتم بعد إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته وإيداعه لدى مديرية أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز.

1- إيداع الملف التحويل :

يودع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو غي مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية ويشمل هذا الملف الوثائق التالية:

* إستمارة تملأ وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 326/10¹.

* نسخة من بطاقة التعريف الوطنية بقصد إثبات الهوية.

* شهادة فردية للحالة المدنية.

* نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار إداري.

* نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية من مسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي.

* تصريح شرطي من المستثمر مصادق عليها يتضمن جردا معيناً لأملاك المستثمرة على تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم: 19/87 المؤرخ في: 1987/12/08.

* توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركة لتمثيل الورثة لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

فالمستثمرين الذين لم يودعوا ملفاتهم في أجل 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية قصد تحويل حق الإنتفاع إلى إمتياز عند إنقضاء الأجل المنصوص عليه قانونا، وبعد إعدارين متباعدين بشهر يشتهم محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهؤلاء المستثمرين يعتبرون متخلين عن حقوقهم، وتعتبر أراضي متوفرة ويمنح حق إمتيازها عن طريق الترشح بعد الترخيص من طرف الوالي.

إن عملية تأطير حق الإمتياز تتم عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي تبقى على مسؤولياته مطابقة الملف، إما بالقبول مباشرة أو بإستبعاد الذين تم إسقاط حقوقهم بموجب أحكام قضائية أو قرارات ولائية أو طرح الملفات على مستوى اللجنة الولائية التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحقيقا من الوثائق المصرح بها ، ويتشكل من :

- والي الولاية رئيسا.
- مدير أملاك الدولة.
- مدير الحفظ العقاري.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 326/10 ، مرجع سابق .

² المادة 03 من المرسوم رقم 326/10 ، مرجع سابق.

- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير مسح الأراضي.
- مدير التنظيم والشؤون العامة.
- ممثل الدرك الوطني المختص إقليميا.

يتم دراسة الملفات من طرف اللجنة المذكورة سابقا وتكون أمام حالتين:

الحالة الأولى: إذا تم قبول ملف المعني يرسله الوالي مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بشكليات توقيع دفتر الشروط وإرساله مع الملف إلى مديرية أملاك الدولة من اجل إعداد عقد الامتياز.

الحالة الثانية: إذا لم يقبل الملف ، يعلم الوالي المعني بالأمر عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفرض منح الامتياز وما على طالب الامتياز إلا تقديم الطعن لدي الجهات القضائية المعنية¹.

2- دفتر الشروط:

هو وثيقة جد مهمة تنصب على تحديد موضوع عقد الإمتياز ومدته وحقوق واجبات الأطراف الرقابة حول إستغلال الأراضي العقوبات المترتبة على الإخلال بالتزامات، أسباب الفسخ الإفرادي لعقد الإمتياز، إن جميع أحكام دفتر الشروط جاءت على شكل شروط تنظيمية تختص الجهة المناحة للإمتياز بوضعها دون تدخل المستثمر صاحب الإمتياز مما يضمن عليه الطابع التنظيمي، وهو لا يمس بطابع التعاقدى بإعتبار أن إيجاب المستثمر صاحب الإمتياز من إيداعه للملف لدى الديوان الوطني الفلاحية والقبول يكون بقبول هذا الأخير منح حق الإمتياز مباشرة وبعد الدراسة من طرف اللجان المختصة، وهذا الدفتر يجب إلحاقه بعقد منح الإمتياز. وقد جاء دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10².

ثانيا: صدور عقد الإمتياز

بعد إستلام الملفات المرسله من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى مصالح أملاك الدولة التي أوكلت لها مهمة إعداد عقود الإمتياز على أساس دفتر الشروط وإذا توفرت فيه الشروط القانونية المنصوص عليه بصيغة أحادية وفق المعلومات التالية: الإسم واللقب وتاريخ الميلاد ومكان وعنوانه وكذلك موقع وحدود ومعاني وقوائم الأراضي والأملاك السطحية التابعة لها المتشكلة من العقارات المبنية أو العقارات لتخصيص التي يتم إعدادها

¹ زكية بوزنق ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في ظل القانون رقم 03/10 ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، قانون عام معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان ، ملحقه مغنية، 2016 .

² المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، مرجع سابق .

الفصل الثاني.....إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

وفق نموذج يلحق بدفتر الشروط والحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الإقتضاء مدة الإمتياز والإتاوة السنوية لحق الإمتياز وبمجرد إتمام الشهر العقاري لهذا العقد يبلغ للمستثمر ويسجل في فهرس المستثمرات الفلاحية¹.
أما من حيث إجراءات منح عقد الامتياز فانه يمر بمرحلتين ، الأولى في توقيع دفتر الشروط بين المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بعد تأكد هذا الأخير من توافر الشروط القانونية في المستثمرين الأصليين أو المستثمرين الجدد ، ثم تأتي المرحلة الثانية وهي مرحلة إعداد العقد حيث يرسل الملف الرفق بدفتر الشروط إلى إدارة أملاك الدولة التي تتولى إعداد العقد وكافة الإجراءات الشكلية الأخرى ، أي الشهر العقاري في المحافظة العقارية، ما لم يتبين لها وجود نقص أو عيب، ففي هذه الحالة ترجع الملف إلى الديوان، الذي يوجهه بدوره إلى اللجنة الولائية المستحدثة لهذا الغرض للفصل فيه، ثم إعادة إرساله إلى إدارة أملاك الدولة إذا كان رد اللجنة ايجابيا لإعداد عقد الامتياز².

وفيما يخص طلب منح الامتياز في إطار القانون 03/10 : يتم إيداعها لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة المستثمرين المعنيين بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز ، أما في حالة الأرض المتوفرة فأمام اللجنة التي يرأسها رئيس الدائرة (إذا كانت القطعة الأرضية لا تتجاوز 10 هكتارات) أو أمام اللجنة التي يرأسها الوالي.

وفي حالة الأرض التي تتجاوز مساحتها 10 هكتارات وتقل عن المساحة القصوى المحددة في المادة 23 من المرسوم رقم 326/10 ن وأمام نفس اللجنة مع أخذ رأى وزير الفلاحة والتنمية الريفية (في حالة الأرض التي تتجاوز مساحتها القصوى تلك المحددة في المادة 23 أعلاه) ، وباحتساب مدة حق الامتياز من تاريخ شهر العقد لدى المحافظة العقارية³.

الفرع الثاني: إنقضاء عقد الإمتياز

عقد الإمتياز الفلاحي كغيره من العقود ينتهي بإنقضاء المدة المتفق عليها وهو ما يسمى بالنهاية الطبيعية كما أنه قد ينتهي لأسباب أخرى قبل إنتهاء المدة المحددة قانونا، وسنوضح فيما يلي هاذين العنصرين بالتفصيل كما يلي:

¹ القرار رقم 404 المؤرخ في 16/06/2011 المتعلق ببطاقة المستثمرات الفلاحية.

² سوسن بوضيبيات ، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مرجع سابق، ص 208.

³ سوسن بوضيبيات ، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، ص ص 210، 211 .

أولا : نهاية عقد الامتياز الفلاحي بالطرق الطبيعية

يعتبر عقدي الإمتياز الفلاحي من العقود الزمنية غير المؤبدة ، وبإنهاء المدة المتفق عليها بين المستثمر والدولة مانحة الإمتياز والمقدرة بأربعين سنة (40 سنة) قابلة للتجديد كما تنتهي جميع إلتزامات والحقوق بين الطرفين غير أنه في حالة التجديد يبقى العقد محافظ على طبيعته.

وينتهي أيضا بمجرد تقديم طلب حق الإمتياز مبديا رغبته في ذلك دون قيود أو شروط أو إكراه فتسترجع الدولة في هذه الحالة الأراضي الممنوحة للإمتياز وكذلك الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها¹.

ثانيا : : نهاية عقد الامتياز الفلاحي بالطرق الغير طبيعية

نتيجة لإخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته ينهي عند الامتياز قبل المدة المحددة لنهايته، كذلك حالة إرادة الإدارة بإرادتها المنفردة، كحالة إستردادها للأراضي الفلاحية من أجل إنجاز مشاريع عمومية للتنمية .
(أ) نهاية عقد الامتياز يعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته بعد معاينتها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في هذه الحالة ستتعدد الأسباب المؤدية لنهاية المسبقة لعقد الامتياز والتي منها:

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة.
 - تغيير الواجهة الفلاحية للأراضي.
 - البناء في الأراضي الفلاحية دون رخصة من الديوان الوطني الفلاحي.
 - عدم دفع الإتاوة بعد أجلين متتاليين و بعد إعدارين غير مثمريين.
 - التصريح الكاذب وعدم التصريح بالشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.
- (ب) نهاية عقد الامتياز بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية.

بمجرد إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الواقعة بداخل قطاعات التعمير للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه ينتهي عقد الإمتياز الفلاحي، أو باقتطاع الأراضي الفلاحية المتواجدة خارج القطاعات القابلة للتعمير ويتم ذلك بعد تجنيد الأوعية العقارية الضرورية بتوطين مشاريع إنجاز تجهيزات عمومية، أو سكنات بمختلف صيغها وفق إجراءات خاصة (لجنة تقنية ولائية، رأي المجلس الشعبي الولائي، قرار ولائي) دون اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة التي تستغرق وقت طويل ومكلف.

يتم تقييم حالة إلغاء التصنيف، من طرف المجلس الوزاري المشترك وتبليغها إلى الوالي فيعد بذلك مشروع قرار يجسد عملية إلغاء التصنيف، والذي يتم إشهاره على مستوى المحافظة العقارية سيمثل السند القانوني الذي

¹ انظر المادة 26 من القانون 03/10 ، مرجع سابق .

الفصل الثاني.....إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي

على أساسه يتم تعويض الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمستغلين الفلاحين واستعمال الأراضي المعنية، وهذا السند يضع حد لنهاية عقد الامتياز¹.

النتائج المترتبة عن نهاية عقد الامتياز: يترتب عن نهاية عقد الامتياز أولاً إسترجاع الدولة للأراضي والأموال السطحية عند نهاية حق الامتياز سواء بانقضاء المدة القانونية مع عدم تجديدها، أو بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدته، أو عند إخلاله بالتزاماته وهذا ما نصت عليه المادة: 26 من القانون: 03/10².

وإسترجاع هذه الأملاك يكون على الحالة التي عليها في جميع حالات إنهاء عقد الامتياز، كذلك قد يكون إسترجاع الأراضي والأملاك السطحية قبل انقضاء مدة الامتياز من طرف السلطة المانحة، وبالإرادة المنفردة دون رضا صاحب الإمتياز متى دعت المنفعة العامة مع تعويض الحقوق التهيئة العقارية في هذه الحالة للمستغلين³.

¹ تعليمية الوزير الأول رقم 01 المؤرخة 19 افريل 2010 ، المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية من اجل مشاريع التنمية ، مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 733/12 الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2012 .

² انظر المادة 26 من القانون 03/10 ، مرجع سابق .

³ المادة السابعة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم: 326/10 ، مرجع سابق .

ملخص الفصل الثاني:

لقد نظم القانون:03/10 كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية، حيث منح سلطة تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى نظام الإمتياز، وممارسة الشفعة في حالات التنازل عن حق الإمتياز فهذا القانون له سلطة واسعة من حيث تنظيم العقد سواء في مرحلة تحريره، أو في مرحلة التكوين أو مرحلة التنفيذ، إلى مرحلة إسقاط الحقوق الناتجة عن النهاية الطبيعية أو المسبقة ومع السلطة الواسعة الممنوحة للإدارة في فسخ العقد أو تحديد القيمة من أجل التعويض.

إن عقد الامتياز يتكون من وثيقتين أساسيتين هما: دفتر الشروط النموذجي الموقع بين المستثمر صاحب الامتياز من جهة، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة أخرى، والعقد الإداري الذي تعده إدارة أملاك الدولة وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، ولقد اخضع المشرع هذا العقد لإجراء الشهر في المحافظة العقارية، وعلى هذا الأساس يتحقق الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية، حيث تترتب مجموعة من الحقوق والالتزامات لكلا طرفي العقد.

حيث أن القانون 03/10 جاء بتغييرات جذرية وإصلاحات من شأنها تطوير القطاع الفلاحي والدفع به إلى تحقيق ثروة هامة ، ومن جملة هذه التغييرات أنه منح المستفيد بعقد الامتياز الفلاحي حرية استغلال واستعمال الأراضي الفلاحية دون تأثير من السلطة المانحة له.

لكنه بالرغم من هذه الايجابيات التي تضمنها هذا القانون إلا انه يخلو من نصوص تحث على احترام خصوصية الأرض في أنواع المغروسات فينبغي عدم ترك المجال مفتوحا للفلاحين للاستثمار في منتجات هدفها تحقيق الربح باستهلاكها طاقات عالية من مياه جوفية وكهرباء وتضعف المكونات الأساسية للتربة.

كما ينبغي إشراك الكفاءات العلمية في ميدان الفلاحة بإعطائهم الأولوية في الاستفادة عوض منحها للمهن الفلاحية المتوارثة عبر الأجيال ، والتي أثبتت معظمها عدم جدوتها في خدمة الأرض ، كذلك يجب المتابعة الميدانية والنظر في كيفية استغلال هذه الأرض ، فلا يوجد قانون ينظم الإيجارات المتعلقة بالأراضي الفلاحية فهي منقسمة بين القانون المدني وقانون التوجيه العقاري.

خاتمة

خاتمة:

تعد الملكية العقارية من أهم العوامل المساعدة لاستغلال الأراضي الفلاحية من طرف المستثمرين الفلاحين ، حيث يسعى المشرع الجزائري إلى تكريس تشكيلات معينة بموجب العقود المختلفة وبكل أنواعها سواء كانت عقود رسمية أو عرفية ، وتحديد هذه للملكيات التابعة للأفراد يتضح جليا لأصحاب المستثمرات ، مما يسهل لكل فرد عميلة استغلال واستثمار هذه الأراضي .

لقد خضع استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية في الجزائر إلى عدة قوانين ترجمت التذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية والاقتصادية ، أنداك سوء أثناء الفترة الاستعمارية حيث كان العقار الفلاحي من الأهداف الأساسية لسياسة الاستعمارية أو ما حدث بعد الاستقلال حيث ركزت على استرجاع الملكيات المسلوقة والاعتماد على ملكية الدولة لبناء الاقتصاد .

ولتنظيم وتسيير عملية التحكم في العقارات الفلاحية ، اصدر المشرع الجزائري عدة قوانين ومراسيم بدا بمرسوم 93/63 الذي يقوم بتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية الشاغرة إلى غاية صدور القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي المتمثل في حق الامتياز الذي كرسه بعد ذلك القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 ، الذي جاء محمدا لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، وكذلك المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية ، فهذه القوانين جاءت منظمة ومبينة استغلال الأراضي عن طريق الامتياز حيث يتم بموجب هذا العقد منح حق عيني عقاري على الأراضي الفلاحية لصاحب الامتياز ، مقابل إتاوة سنوية ولمدة محددة ب أربعون سنة قابلة للتجديد ، حيث يتحمل مجموعة من الحقوق يترتب عليها مجموعة من الالتزامات ، كما إخلاله بهذه الالتزامات قد يترتب عنا فسخ عقد الامتياز .

ولحماية الأراضي الفلاحية منح القانون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية صلاحيات واسعة ، ومن بين هذه الصلاحيات سلطة المراقبة الدورية للمستثمرات الفلاحية من اجل الوقوف على عملية الاستثمار في هذه الأراضي وضمان تطبيق النظام العقدي المنظم لاستغلال هذه الأراضي وحمايتها من التصرفات التي تحد من تطويرها وتحجير كل المخالفات التي تنجم عن الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها .

لقد جاء القانون 03/10 السالف الذكر ، بتغييرات وإصلاحات من شأنها أن تغير من طبيعة النظام الذي كان مطبقا في استغلال الأراضي الفلاحية وخاصة القانون 19/87 ، من بين هذه التغييرات انه منح المستفيد من عقد الامتياز الفلاحي حقوقا كانت مغيبة في القانون القديم .

إن المشرع الجزائري من خلال إصداره لمجموعة من القوانين الهامة وإدراجه لجملة من الإجراءات وتفعيله لهيئات وأجهزة رقابية، كان هدفه من خلال كل هذا هو حماية الأراضي الفلاحية وضمان الاستغلال الأمثل لها، والحيلولة دون تغير وجهتها الفلاحية وحماتها من النهب من اجل الوصول إلى استقرار العمل في مجال الاستثمار الفلاحي والحفاظ على الأملاك الوطنية ولتحقيق الاكتفاء الداني في القطاع الفلاحي وتأثيره في الحياة الاقتصادية والتنمية .

ومن خلال ما سبق توصلنا إلى نتائج وتوصيات خاصة بموضوع البحث وهذا كما يلي:

1. نتائج البحث:

* نص القانون 19/87 على حق الانتفاع الدائم للأراضي الفلاحية ، على عكس ما جاء به القانون 03/10 المحدد بمدة زمنية مقدرة بأربعين سنة ، حيث كان بمثابة إستقرار للمستثمر في ملكه وخدمته، وبالتالي لم يعد يعتبرها المستثمر ملكا له مما يقلل الرغبة في بدل جهد والاعتناء بالأرض وهذا يؤثر سلبا على الإنتاج الفلاحي.

* إن القانون 19/87 شكل آلية لإعادة الإصحاح الهيكلي للعقار الفلاحي التابع للدولة ومنحه استقلالية شبه مطلقة للمنتجين وانسحاب الدولة من العملية الإنتاجية والاعتماد على آلية حق الانتفاع الدائم ، حيث انقص من حق الدولة كمالكة للعقار لفائدة المستثمرين تشجيعا لهم مما أدى إلى تغير الواجهة الحقيقية لتلك الأرض واستغلالها في أغراض أخرى

* الحصول على حيازة ملكية العقارات الفلاحية لا يكون إلا في الولايات الصحراوية فقط دون غيرها.

* عقد الامتياز يمنح حق عيني يخول للمستثمر جميع الصلاحيات ما عدا التصرف في الأرض الفلاحية.

* المستثمر صاحب الامتياز محل اعتبار بالضمانات الممنوحة له كون حق الامتياز المكسب حق عيني قابل للتنازل والإرث والرهن لفائدة هيئات القرض.

* القانون 03/10 حافظ على ملكية الأراضي الفلاحية كون الأراضي الفلاحية ثروة لا تتجدد ، ومنه بلوغ الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي والمحافظة على الواجهة الفلاحية.

2.التوصيات :

- * اقتراح اللجوء إلى العدالة في إجراءات فسخ عقد الامتياز بدلا من الفسخ المباشر من طرف الإدارة لتفادي التعسف الإداري ، وهي بمثابة ضمانة للمستثمر الفلاحي بموجب ما يسمح به القانون.
- * توسيع دائرة الاستثمار الفلاحي إلى الفلاح الأجنبي وتسهيل عملية الحصول على الأراضي الفلاحية لما له من إيجابيات في تطوير وعصرنة القطاع.
- * تفعيل دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الرقابة للمستثمرات الفلاحية مما يجنب الإهمال المحتمل من طرف المستثمرين للأراضي الفلاحية وهذا بعد حصولهم على الإعانات المالية من طرف الدولة.
- * المحافظة على العقار الفلاحي قضية المجتمع الجزائري برمته وليست خاصة بالفلاحين أو وزارة الفلاحة والتنمية الريفية فقط .
- * استحداث نصوص قانونية وتنظيمية لحماية الأراضي الفلاحية مما سيعطي دفعا قويا في جهود المحافظة عليها من النهب واستغلالها لإغراض غير فلاحية.

الملاحق

وزارة المالية
13 FEB. 2013



13 فبراير 2013



رقم: 162 / أ.و.

تعليمية وزارية مشتركة

إلى السادة ولاة ولايات: أدرار، الأغواط، بسكرة،
بشار، تمنراست، ورقلة، إيليزي، تندوف، الوادي وغرداية

الموضوع: - إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية.

لقد أكدت المناقشات المسجلة أثناء لقاءات التشاور المنظمة بين ممثلي الإدارة المركزية والمحلية و كذا ممثلي المجتمع المدني للولايات الصحراوية، تقدمات ملحوظة في تنظيم المسألة العقارية. في هذا الإطار، ومن أجل دعم أكثر للمكتسبات، فإنه يظهر من الضروري إعطاء إجابات عن بعض الإشغالات التي لا تزال تعيق الديناميكية التي تمت المباشرة بها في هذا الميدان.

تهدف هذه التعليمية إلى سرد التدابير و الأحكام التي من شأنها رفع الصعوبات المسجلة وتبسيط إلى أقصى حد الميكانيزمات السارية المفعول مع السهر على التوفير الدائم للميكانيزمات العملية، الملائمة للضروريات و الحاجيات المعبر عنها في الميدان في هذا المجال.

إن الهدف المرجو من هذه التدابير هو تعزيز الأسس الاقتصادية لهذه المناطق، أولا بالتأمين القانوني والمستدام للعلاقة بين المستثمر والأرض التي يستغلها، ثم بعد ذلك، ربح بصفة دائمة أراضي جديدة صالحة للزراعة من أجل الزيادة في الإنتاج في كل الفروع والمساهمة كذلك في تعزيز الأمن الغذائي للبلاد.

تخص التدابير :

- الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية.
- جهاز إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

1 - فيما يتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح.

لقد سمح المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 8 يونيو سنة 2011 ، المتعلق بالتأمين العقاري للمستثمرين الفلاحيين، بإعادة تفعيل عملية تسوية الوضعيات التي بقيت عالقة منذ عدة سنوات. مع ذلك، تظهر الحصيلة المسجلة إلى يومنا هذا؛ تأخرا يجب إستدراكه مهما كان الثمن عبر وضع تدابير تكميلية بهدف :

- تعزيز التأمين العقاري للمستثمرين؛
- ضمان الإستغلال المستدام و العقلاني للأراضي الفلاحية و الحفاظ على طابعها.

1-1 فيما يتعلق بميدان تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983، المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح :

لقد ذكر المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 8 يونيو سنة 2011 السالف الذكر أيضا أن القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983، المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح يبقى دائما ساري المفعول، و لا يطبق من الآن فصاعدا إلا في الولايات الصحراوية.

1-2 فيما يتعلق بعقود الملكية .

رغم أن المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 8 يونيو سنة 2011 المذكور أعلاه، قد سمح بإعادة تفعيل عملية إعداد العقود، إلا أنه قد تم تسجيل تباطأت في بعض الولايات سيما فيما يتعلق بعمل اللجان التقنية للدوائر المكلفة بمعاينة إنجاز عمليات الإستصلاح من طرف المستثمرين الفلاحيين.

إن السادة الولاة المعنيين مدعوون إلى إعادة تفعيل و بسرعة اللجان التقنية للدوائر بوضع برامج لكل بلدية لإتمام عملية رفع الشرط الفاسخ و إعداد العقود في أحسن الأجال.

1-3 فيما يتعلق بوضع دفتر الشروط :

بغية إيضاح حقوق المستثمرين الفلاحيين المستفيدين من الحيابة على الملكية العقارية الفلاحية و واجباتهم، يخضع هؤلاء من الآن فصاعدا إلى توقيع دفتر شروط، يرفق نموذج منه بالملحق، والذين يوقعونه مع المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وبشكل عدم إحترام بنود دفتر الشروط سبب التمسك بالشرط الفاسخ و بالتالي فسخ العقد. >

1-4 فيما يتعلق بتحويل حق الحيابة على الملكية العقارية الفلاحية إلى حق إمتياز :

لقد قدم عدد كبير من المستفيدين من الحيابة على الملكية العقارية الفلاحية و الذين لم يقوموا بإستصلاح الأراضي الممنوحة لهم طلبات لتحويل حقهم في الحيابة إلى حق إمتياز لتمكينهم من الإستفادة بالمزايا الممنوحة بواسطة الجهاز المنشأ بالمنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23 فبراير سنة 2011 والمتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات لا سيما الحصول على قرض الإستثمار " التحدي " .

في هذا الإطار، يطلب من السادة الولاة الرد بالوافقة على هاته الطلبات بعد دراستها حالة بحالة من طرف لجنة التوجيه و التنمية الفلاحية للولاية. و الجدير بالذكر أن هذا التدبير لا يعني إلا المستفيدين الذين يستغلون فعلا أراضيهم، مما يستبعد حالات الإهمال التي يجب أن تطبق عليها أحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 8 يونيو سنة 2011 والمذكور أعلاه و المتمثل في إسقاط حقوقهم في حالة إستنفاد الآجال القانونية لإستصلاح الأراضي.

1-5 فيما يتعلق بمستثمري الأراضي بدون سند :

لقد بينت الحصائل المعدة لعملية الحياة على الملكية العقارية الفلاحية أن مواطنين قد إستصلحوا الأراضي إما لتوسيع مستثمراتهم أو على أساس مداوات المجالس الشعبية البلدية أو كذلك بمبادراتهم الخاصة ولا يتوفر لديهم أي سند لشغل الأراضي التي يستغلونها. تساهم هذه الفئة من المستثمرين بلا شك في الإنتاج الفلاحي في مناطق صحراوية عديدة.

من أجل السماح لهؤلاء المستثمرين للحصول على قرض الإستثمار و تحمين ظروف إستغلال الأراضي، فإن السادة الولاة مدعوون إلى إتخاذ الإجراءات الضرورية للتسوية القانونية لهاته الوضعيات. في هذا الإطار، تقوم اللجنة التقنية للدائرة بمعاينة إستصلاح الأراضي؛ في حالة المعاينة الإيجابية، يُعرض ملف المستثمر على لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية والريفية للولاية للمصادقة عليه. إثر المصادقة، تتم التسوية، على أساس قرار الوالي الذي يسمح بالتنازل، بموجب عقد إداري يعده المدير الولائي للأملك الوطنية ويخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري.

1-6 فيما يتعلق بالمعاملات العقارية :

يجب أن تخضع المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار الحياة على الملكية العقارية الفلاحية قبل إعداد العقد من طرف موثق المكلف بإتمام المعاملة، لترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

عندما يتعلق الأمر بالمعاملات التي تعني أشخاص طبيعيين أو معنويين ذوي جنسية أجنبية، يتوجب على الموثق أخذ الرأي المسبق للنوالي طبقاً للتنظيم المعمول به.

وعلاوة عن ذلك وبغية تجنب تجزئة الأراضي، يتوجب على الموثق ذاته وكذا المحافظ العقاري السهر على إحترام الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

2- فيما يتعلق بجهاز إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات :

يسجل المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فبراير سنة 2011 والمتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات مؤخرا في تنفيذه، رغم الترحيب والإقبال الذي لقيه من طرف الشباب والمستثمرين.

من أجل إستدراك هذه التأخرات، فقد تمّ إتخاذ التدابير التالية :

1-2 فيما يتعلق بدراسات الجدوى التقنية الإقتصادية للمحيطات المحددة :

مع مواصلة إنجاز الدراسات من طرف المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية في إطار عقد البرنامج، سيتم تخفيف الجهاز المعمول به كما يلي :

- تفويض القروض لمدراء المصالح الفلاحية للسماح لهم بإجراء إستشارات في إطار تنظيم الصفقات العمومية لإنجاز دراسات المحيطات . في حالة عدم الجدوى بالنسبة للمحيطات الموجهة للشباب ، تكلف لجنة محلية ينشئها الوالي و تتشكل من كفاءات تقنية للمصالح الفلاحية والموارد المائية وتهيئة الإقليم والبيئة، بإعداد هذه الدراسة.

- وضع بالنسبة للولايات الأربعة للجنوب الكبير (تامنغست، تندوف، أدرار و البليز) تدبير مخفف لإعداد دراسات جدوى المحيطات المحددة عبر إنشاء ، من طرف الوالي ، لجنة محلية تتشكل من كفاءات تقنية للمصالح الفلاحية والموارد المائية وتهيئة الإقليم والبيئة، بإعداد هذه الدراسة.

- مراجعة من قبل وزارة الفلاحة و التنمية الريفية للحيثيات المرجعية للدراسات لتكييفها مع خصوصيات المناطق الصحراوية.

- تشجيع إنجاز الدراسات من طرف المرشحين المستثمرين.

2-2 بالنسبة للمحيطات المنجزة من طرف العامة للإمتميازات الفلاحية :

يتوجب على الولايات التي لم تقم بذلك بعد، إتخاذ كل التدابير الضرورية لدمج ضمن جهاز المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، مجموع المحيطات المنجزة من طرف العامة للإمتميازات الفلاحية.

بهذه الصفة، يجب تنفيذ التدابير الآتية :

- تسوية المستثمرين الذين يتوفرون على وثيقة رسمية (عقد إمتياز، دفتر شروط، محضر إجتماع اللجنة الخاصة للولاية) ، المعدة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد كفاءات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية و أعبائه و شروطه. يتوجب على المستثمرين المعنيين التوجه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مصحوبين بالوثائق المذكورة أعلاه لتوقيع دفتر الشروط من أجل إعداد عقد الإمتياز. يُطبق هذا التدبير بالنسبة للمستثمرين المتواجدين في عين المكان وكذا أولئك المؤهلين من طرف اللجنة الخاصة للولاية المذكورة أعلاه وغير المنصبين على مستوى محيطات الإستصلاح لأسباب مختلفة.

- إطلاق إعلانات عن إيداء الرغبة لأراضي المحيطات غير الممنوحة أو تلك التي أهملها أصحاب الإمتياز لأسباب مختلفة.

2-3 فيما يتعلق بالإستثمارات المهيكلية :

باعتبار أهمية مورد الماء في إستصلاح الأراضي الصحراوية كإستثمار مهيكلي يضمن إستدامة إستغلال الأراضي، فإن السادة الولاة مدعوون لإطلاق مناقصات وطنية ودولية لإنجاز الآبار في إطار تنظيم الصفقات العمومية.

يتم تمويل هذه الأشغال عبر موارد صندوق التخصيص الخاص رقم 089-302 الذي عنوانه " الصندوق الخاص لتنمية مناطق الجنوب" أو، إذا إقتضى الأمر، صندوق التخصيص الخاص رقم 111-302 الذي عنوانه " صندوق التنمية الريفية وإستصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز " عبر الجهاز المتعلق " بالمشاريع ذات المبادرة المحلية " .

يكلف السادة الولاة بأخذ كل التدابير الضرورية لتنفيذ أحكام هذه التعليمات و بإعلامنا دوريا بنتائجها.

وزير المالية

الوزير
المالية
كريم جبودي



وزير الداخلية

والجماعات المحلية

الوزير
الداخلية والجماعات المحلية
ولد قابلية



وزير الفلاحة

والتنمية الريفية

الوزير
الفلاحة والتنمية الريفية

الوزير
الفلاحة والتنمية الريفية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية
والتهيئة العمرانية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري

وزارة الموارد المائية

وزارة المالية

14 ديسمبر 2017

رقم: 1839 / أ.و.

منشور وزاري مشترك رقم مؤرخ في يتضمن
الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة
والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح
الأراضي عن طريق الامتياز

السيدات و السادة الولاية

يهدف هذا المنشور الوزاري المشترك إلى تحديد أحكام الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

يرمي هذا التحيين إلى تكييف شروط وإجراءات الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للإستثمار وإعادة ضبطها وفق متطلبات الانفتاح واللامركزية والشفافية.

وهكذا، وللسماع بالتطبيق الصارم والموحد للأحكام المتعلقة بالاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار، يعالج هذا المنشور النقاط التالية :

- دور لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية والولاية المنتدبة،
- تحديد المحيط موضوع الامتياز،
- فئة الإستثمارات المؤهلة للاستفادة (حسب الوعاء العقاري الممنوح)،
- تنفيذ المشروع / الفسخ.

أولا- دور لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية :

يهدف توجيه أحسن للاستثمار الفلاحي، يسهر الوالي، بصفته المنشط الأساسي للتنمية على المستوى المحلي، على أن تشكل لجنة التوجيه للولاية، التي تدعى من الآن فصاعدا " لجنة تنشيط وتوجيه الإستثمار الفلاحي للولاية "، أداة للتشاور والمرافقة من أجل تنمية القطاع الفلاحي على مستوى الولاية .

تتكون هذه اللجنة، التي يرأسها الوالي ويتولى أمانتها مدير المصالح الفلاحية للولاية، من أعضاء الجهاز التنفيذي المعنيين (الفلاحة، الغابات، الصيد البحري، الموارد المائية، البيئة، أملاك الدولة، الطاقة) ويتم توسيعها إلى ممثلي الوكالة الوطنية للموارد المائية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وشركة الكهرباء والغاز (سونلغاز) وبصفة استشارية، ممثل بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

تجتمع اللجنة المذكورة أعلاه مرة واحدة (1) في الشهر على الأقل، وكلما دعت الضرورة إلى ذلك، وبإمكانها الاستعانة بكل شخص أو هيئة من شأنها مساعدتها في أشغالها.

ثانيا - المحيطات موضوع الامتياز :

1 - تعيين المحيطات :

يعين المدير الولائي المكلف بالفلاحة ورئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة مشتركة المحيطات المقرر استصلاحها بناء على وفرة الأراضي وتأكيد وفرة المورد المائي.

2 - المصادقة على المحيطات و إنشائها:

يعرض المدير الولائي المكلف بالفلاحة المحيط، بعد تعيينه، على اللجنة المذكورة أعلاه قصد المصادقة عليه.

تأتي المصادقة على المحيط على أساس :

- رأي الوكالة الوطنية للموارد المائية غير المشروط مع توضيح المنسوب المائي الإجمالي للاستغلال (لتر/ثانية) وعدد الآبار المرخص بها والعمق المحتمل (م ط) لهذه الآبار العميقة.
- دراسة الجدوى التقنية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية. تعد بأموال عمومية. ينجز هذه الدراسة المكتب الوطني للدراسات من أجل التنمية الريفية أو يصادق عليها في حالة ما إذا تم إنجازها من طرف مكتب دراسات آخر متخصص.
- حدوده على الخريطة.

فضلا عن ذلك، يلتزم رأي شركة الكهرباء والغاز (سونلغاز) قصد توفير الطاقة.

بالنظر لهذا الرأي، وفي انتظار جلب الطاقة أو في حالة عدم إمكانية ذلك، من المحتمل اللجوء إلى مصادر أخرى للطاقة بمصاريف المستثمرين أو صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية إن أمكن، بالنسبة لحاملي المشاريع الفلاحية المصغرة.

بمجرد المصادقة عليه، يتم إنشاء المحيط بقرار من الوالي الذي يضمن نشره بكافة الوسائل بما في ذلك عن طريق الملصقات.

في هذا الإطار، يجدر التذكير بضرورة عدم منح أية قطعة أرض قبل الإنشاء الفعلي للمحيط.

3- وجهة المحيطات :

تقرر اللجنة الولائية، حسب الإمكانيات العقارية المتاحة (مساحة المحيط) والنظرة الاقتصادية للولاية، وجهة المحيطات بتخصيصها حصريا أو أغلبيتها للاستثمار المكثف والمندمج للفروع الإستراتيجية التي يمكن أن يقوم بها المستثمرون الذين لهم قدرات مالية مؤكدة.

كما يمكن للوالي أيضا تخصيص جزء من المحيطات لفائدة أصحاب المشاريع المصغرة.

ثالثا - صنف الاستثمارات المؤهلة للاستفادة من الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة :

يخص الاستثمار، الذي يتم في إطار أحكام الاستفادة من العقار الفلاحي باستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نوعين من الاستثمار:

- المشاريع الفلاحية المصغرة،

- مشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى.

1. بالنسبة للمشاريع الفلاحية المصغرة

يقصد بالمشاريع المصغرة :

- المشروع الذي ينجز في قطعة لا تتعدى مساحتها 20 هكتارا.

- المشروع الذي يهدف إلى تطوير زراعة البقوليات و/أو الأشجار المثمرة أو كل النشاطات التي يكون مردودها فوريا و/أو على المدى القصير.

- المشروع الذي يقدر متوسط تكلفته بـ 10 ملايين دينار.

إلى جانب ذلك، يمكن لحاملي المشاريع المصغرة أن ينتظموا في تجمع أو في تعاونية. في هذا الإطار، تؤهل لجنة الولاية لتحديد المساحة المقرر منحها حسب عدد الراغبين وطبيعة المشروع أو المشاريع. يسمح هذا الاختيار:

- بالاستفادة من المنافع المشتركة (مسالك، تجهيزات...)، لاسيما استغلال المورد المائي،

- تسهيل تسويق الإنتاج الفلاحي،

- الاستفادة من إمكانيات الحصول على التمويلات البنكية للاستغلال غير المنصوص عليها في الآليات المكرسة للمؤسسات المصغرة،

- الاستفادة من المزايا الجبائية المعمول بها.

أ - إجراء إنتقاء الراغبين

- يجب على كل راغب في امتياز فلاحي في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز موجه للاستثمار، أن يُكوّن ملفا يرسل إلى المجلس الشعبي البلدي مكان وجود المحيط، يتضمن طلبا مدعما بدراسة أولية ينجزها له مكتب متخصص،

- يتعين على الوالي المختص إقليميا أن يحدد دورية إستلام الملفات،

- تتولى دراسة الطلبات لجنة يرأسها رئيس الدائرة،

- بالنسبة لاختيار المرشحين، يجب أن تأخذ اللجنة في الحسبان قدراتهم التقنية والمالية مع اعتبار طبيعة المشروع المقدم ونجاعته و من ثم الأولوية الممنوحة إلى:

▪ الفلاحين والمربين وأبنائهم الذين يعملون في مجال الفلاحة،

▪ الراغبين المقيمين في مكان تواجد المحيط أصحاب تأهيل أو تكوين ذو علاقة بالفلاحة وتربية الحيوانات،

▪ متخرجي التكوين الجامعي أو المهني في مجال الفلاحة.

- ترسل مداوات لجان الدائرة إلى الولاية المعنيين من أجل المصادقة.

- طبقا للمداوات المصادق عليها، تعد لجنة الدائرة وتبلغ مقررات تأهيل الاستفادة من الامتياز، بعد توقيعها من طرف الوالي

إلى الراغبين المقبولين في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ المصادقة.

يحدد مقرر تأهيل الاستفادة من الامتياز، الذي يلحق نموذجه بهذا المنشور، على وجه الخصوص:

- لقب واسم المستفيد وتاريخ ومكان ولادته وكذا نسبه أو اسم الشركة عند الاقتضاء،
- المساحة المعنية والموقع (مكان مسمى، مكان، بلدية، ولاية)،
- تحديد القطعة،
- طبيعة المشروع.

يستدل بالمقرر لدى مجموع الهيئات العمومية أو الخاصة لاسيما البنوك.

ب . ترسيم الامتياز

يتم ترسيم الامتياز من خلال توقيع الراغبين المقبولين، وذلك على مستوى المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، دفاتر شروط تحدد حقوقهم وواجباتهم، التي يلحق نموذجا منها بهذا المنشور، ترسل فيما بعد إلى مديريات أملاك الدولة المختصة إقليميا قصد إعداد عقود الامتياز؛ على أن لا يتعدى أجل هذه العملية 15 يوم.

ج . إعداد عقد الامتياز

من أجل إعداد عقد الامتياز، يرسل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمصالح أملاك الدولة للولاية ملفا يتضمن إلى جانب دفتر الشروط :

- نسخة من مقرر التأهيل للاستفادة من الامتياز،
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية،
- بطاقة شخصية للحالة المدنية بالنسبة للأشخاص الطبيعيين أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنويين،
- تصميم طوبوغرافي للقطعة موضوع المنح أو وثيقة مسح تعد بطلب من الراغب عندما تكون البلدية قد تعرضت للمسح.

يجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز وتسليمه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد أداء شكليات التسجيل والإشهار العقاري ضمن أجل لا يتعدى 45 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملفات المذكورة أعلاه.

د . المزايا الممنوحة

بالنسبة لهذه المحيطات، يمكن أن تتحمل الدولة على عاتقها الأعمال الهيكلية. غير أنه يمكن للجماعات المحلية، لاسيما بالنسبة لعمليات الكهرباء وفي إطار مرافقة حاملي المشاريع المصغرة، أن تلتزم مساهمة صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية من أجل تجهيز المحيطات المعنية بالمضخات التي تعمل بالديزل أو بالمولدات الكهربائية أو حتى بصفائح الطاقة الشمسية.

يتعين على هذه الجماعات المحلية المعنية إبرام اتفاقيات مع متعاملين اقتصاديين من أجل التوريد والتركيب والصيانة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع مؤهلة للاستفادة من المزايا التي تمنحها مختلف الآليات الموجهة لإنشاء المؤسسات المصغرة، لاسيما الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب، الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة و الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر.

2. بالنسبة لمشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى

يتعلق الأمر بـ :

- المشاريع الموجهة لتنمية الفروع الاستراتيجية.
- مشاريع الاستثمار الهيكلية التي تكون المساحات المطلوبة بشأنها هامة،
- مشاريع تتوفر على دراسة ومخطط للاستثمار تتضمنان على وجه خاص إنجاز الأعمال الهيكلية. تتخذ هذه الدراسات كمعايير لإختيار المستثمرين.
- مشاريع تتسم بطابع الابتكار، ذات أهمية وطنية يمكن أن تنجز بصفة فردية أو بالشراكة الوطنية أو الأجنبية.

أ - إجراءات المنح

- تودع الملفات لدى مديرية المصالح الفلاحية للولاية.
- يتعين على الوالي المختص إقليميا أن يحدد دورية إستلام الملفات.
- يقوم المدير المكلف بالفلاحة بدراسة الملف بالتشاور، عند الاقتضاء، مع مديريات الولاية وكذا كل هيئة معنية مباشرة بالمشروع (الوكالة الوطنية للموارد المائية، الشركة الوطنية للكهرباء والغاز إلخ).
- يرسل مديرو المصالح الفلاحية الملفات إلى الولاية لدراستها في لجان ولائية.
- فيما يخص اختيار المرشحين، يجب على اللجنة أن تأخذ في الحسبان القدرات التقنية والمالية للمرشحين.

مقرر التأهيل للاستفادة :

تتوج عملية اختيار المرشحين، بعد ترسيمها بمداولة اللجنة، بإعداد مقررات التأهيل للاستفادة من الامتياز كما هو مبين أعلاه، وتبليغها عن طريق مديريات المصالح الفلاحية إلى الراغبين المقبولين في أجل شهر ابتداء من تاريخ مصادقة الوالي و/أو موافقة الوزير المكلف بالفلاحة عند الاقتضاء.

بالنسبة لحالة الراغبين في قرض بنكي، وبالنظر لمقررات التأهيل للاستفادة، يدرس البنك الملف ويفصل في قبوله. في حالة ما إذا كان الرأي إيجابيا، يسلم البنك للراغب وثيقة تبين على الخصوص مبلغ القرض الممنوح الذي يمكن أن يسمح بتحديد المساحة الواجب منحها (كلي أو جزئي).

ب - ترسيم الامتياز

يتم ترسيم الامتياز، بعد تحديد المساحة، من خلال توقيع الراغبين المقبولين على مستوى المديريات الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية دفاتر شروط ترسل فيما بعد إلى مديريات أملاك الدولة المختصة إقليميا قصد إعداد عقود الامتياز؛ على أن لا يتعدى أجل هذه العملية 15 يوم التي تلي إيداع الملفات لدى المديريات الولائية المعنية.

ج . إعداد عقد الامتياز

يجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز وتسليمه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد أداء شكليات التسجيل والإشهار العقاري ضمن أجل لا يتعدى 45 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملفات.

د . المزايا الممنوحة

يمكن لهؤلاء المستثمرون المستفيدون من الامتياز أن يحصلوا على المزايا التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما.

ملاحظة: في كل الحالات المذكورة أعلاه، يجب إعلام الوزير المكلف بالفلاحة بكل ما تم منحه وبحالة تنفيذ المشاريع.

أحكام خاصة:

- 1- ترسل ملفات مشاريع الاستثمار الهيكلية والمندمجة التي تتعدى المساحة المذكورة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 والمودعة لدى مديريات المصالح الفلاحية للولاية، إلى الوزير المكلف بالفلاحة مرفقة برأي دقيق للسلطة المحلية من أجل التثبيت.
 - 2- يمكن إيداع، لدى الوزير المكلف بالفلاحة، ملفات الاستثمار الهيكلية والمندمجة الذي يتسم بطابع الخصوصية و الابتكار ويرغب في إنجازها مستثمرون وطنيون أو في إطار شراكة وطنية - أجنبية.
- في هذه الحالة، للوزير المكلف بالفلاحة أن يحدد دورية إستلام الملفات. كما أن له أجل شهر واحد (1) من أجل إرسال الملفات، بعد التقدير، إلى الولاية المعنيين قصد المصادقة عليها في لجنة الولاية وإعداد مقررات تأهيل للإستفادة.

رابعاً - تنفيذ المشروع

بمجرد إعداد مقرر التأهيل للإستفادة، يجب على المستفيد أن يقيم في المكان والشروع في الأشغال المتفق عليها، لاسيما بتمويله الخاص الملتزم به، عند الإقتضاء، كمساهمة شخصية تضاف إلى القرض البنكي المطلوب.

وبناء على هذه الأشغال، يباشر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إجراء ترسيم الامتياز كما هو محدد أعلاه. في حالة العكس، تعد مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تقريراً، بالتشاور مع مصالح مديرية المصالح الفلاحية، ترسله إلى الوالي الذي يقرر، بعد استشارة لجنة الولاية، إلغاء مقرر التأهيل للإستفادة.

خامساً - متابعة الإنجاز

تتولى متابعة إنجاز الأشغال لجنة المتابعة تنشأ بمقرر من الوالي وتتكون من الممثلين المؤهلين لمديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتقوم بعمليات مراقبة شهرية حول ظروف إستصلاح وإستغلال الأراضي والتأكد من أن النشاطات مطابقة لبنود دفتر الشروط وإعداد محاضر معاينة حالة تقدم الأشغال.

أثناء عمليات المراقبة، يتعين على صاحب الامتياز أن يقدم مساهمته لأعوان المراقبة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

وعند نهاية كل عملية مراقبة، يتم إعداد تقريراً يرسل إلى الوالي المعني وللمديرية التقنية للوزارة المكلفة بالفلاحة يتضمن لاسيما:

- الأعمال المنجزة،
- الإستثمارات التي تم القيام بها،
- مناصب الشغل المحدثة.

سادساً - الفسخ

بعد إعداد عقد الامتياز، وبغض النظر عن القوة القاهرة، إذا لم ينجز صاحب الإمتياز برنامجه للإستصلاح في الأجل المحددة في دفتر الشروط، تلجأ إدارة أملاك الدولة إلى الفسخ الإداري للإمتياز بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ويكون الأمر ذاته، إذا عمد صاحب الإمتياز إلى تعديل البرنامج المتفق عليه في دفتر الشروط دون الموافقة المسبقة للمصالح التقنية لمديرية المصالح الفلاحية.

فضلا عن ذلك، وقبل القيام بإجراء الفسخ، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بناء على محضر معاينة حالة تقدم الأشغال، إلى صاحب الإمتياز إعدارا يُتبع بثاني عند الضرورة عن طريق محضر قضائي أو عن طريق إداري (إرسال مع إشعار باستلام) أو عن طريق الملصقات على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي مكان وجود الأراضي.

تلغى الأحكام المخالفة لهذا المنشور الوزاري المشترك.

نولي أهمية خاصة للتنفيذ المستعجل والصارم لأحكام هذا المنشور الوزاري المشترك الذي يجب أن تبلغه السيدات والسادة الولاة إلى مجموع مسؤولي الهيئات والهيئات المحلية المعنية.

وزير المالية

وزير المالية

هاجر البرحمان داوية



وزير الداخلية والجماعات المحلية
والتهيئة العمرانية

وزير الداخلية والجماعات المحلية
والتهيئة العمرانية

كوليلة التدين بدوي



وزير الموارد المائية

وزير الموارد المائية
عبد الحفيظ نسيب



وزير الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري

وزير الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري

عبد الحفيظ بوعزغبي



المراجع و المصادر

قائمة المراجع والمصادر:

أولاً: الكتب

- 1 أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة 03 ، سنة 1973 .
- 2 أحمد ميدي ، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، ط 2005.
- 3 الجيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، من تأميم الملك الخاص إلى خصخصة الملك العام د ط ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر .
- 4 حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، د ط الجزائر، 2006.
- 5 حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة في مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة د ط، الجزائر، 2008 .
- 6 سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي ، مصر، 1999 .
- 7 عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط7، دار هومة الجزائر، 2011 .
- 8 عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق) ، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، الجزء التاسع.
- 9 علي خطار الشنطاوي، الوجيز في القانون الإداري ، دار وائل للنشر والتوزيع ، عمان الأردن، سنة 2003 .
- 10 علي معطي الله، حسينة شريخ ، الأراضي الفلاحية، مجموعة نصوص قانونية وتشريعية، دار هومة ، ط 2005
- 11 عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائري "العقار" ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2004
- 12 فاطمة الزهراء محمودي ، النظام القانوني للأموال الوطنية في التشريع الجزائري ، مجلة الفقه و القانون العدد 23 ، الجزائر، 2014 .
- 13 ليلي زروقي ،عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة جديدة، الجزائر ، 2013/2012
- 14 مولود ديدان ، القانون المدني حسب آخر تعديل له ،قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، دار بلقيس ، ط 2017 ، الجزائر .
- 15 ناصر لباد ، الإداري ، الطبعة الأولى، منشورات لبادن. الجزائر 2006 .

16 همام محمد محمود زهران ، الوجيز في الإثبات "المواد المدنية التجارية" دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية 2008 .

17 يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي، دراسة نظرية و تطبيقية مقارنة الشركة الوطنية للنشر و التوزيع، الجزائر، 1981.

ثانيا:النصوص التشريعية، القانونية والتنظيمية

أ) المصادر:

1 دستور 23 فبراير 1989 ، المنشور في الجريدة الرسمية ، العدد 9 بتاريخ 01/03/1989.

2 دستور 28 نوفمبر 1996 ، المنشور في الجريدة الرسمية ، العدد 76 بتاريخ 08/12/1996.

3 التعديل الدستوري لسنة 2016، الصادر بموجب القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر العدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016.

ب) القوانين :

1 القانون رقم 18/83 المؤرخ في 18 أوت 1983 يتعلق بجيازة الملكية الفلاحية ، ج ر، العدد 34، 1983.

2 القانون رقم 19/87 ، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوقهم وواجباتهم ، ج ر العدد 50 الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987 (ملغي).

3 القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 الصادر في 18/11/1990، معدل و متمم بموجب أمر رقم 26/95 مؤرخ في 25/09/1995، ج ر عدد 55 الصادر في 27/09/1995.

4 القانون رقم 30/90 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر عدد 52 الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 10/08 ، المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، ج ر عدد 44 ، الصادر بتاريخ 03/08/2008.

5 قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 23/04/2008، الجريدة الرسمية العدد 44.

6 القانون رقم 16/08 ، المؤرخ في 03 أوت 2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ، ج ر عدد 46 الصادر بتاريخ 10 أوت 2008.

7 القانون رقم 03/10 ، المؤرخ في 15 أوت 2010 ، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر عدد 46 الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.

(ت) الأوامر :

1 الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 الذي يتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم.

2 الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 سبتمبر 1986 ، يتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة ، ج ر عدد 15 الصادرة بتاريخ 15 فيفري 1969 (ملغى).

3 الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 ، المتعلق بالثورة الزراعية ج ر عدد 97 ، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971 ، (ملغى) .

4 الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 11 ديسمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

5 الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.

6 الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25/02/1995 المعدل والمتمم بموجب القانون 04/06 المؤرخ في: 10/02/2006 المتعلق بالتأمينات الجريدة الرسمية العدد: 20 لسنة 2006 .

7 الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 55 ، الصادرة بتاريخ 27/09/1995.

8 الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، ج ر عدد 49 ، سنة 2010 .

9 الأمر رقم 02/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الجريدة الرسمية رقم 49.

(ث) المراسيم :

1 المرسوم التنفيذي رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 ، يتضمن تأسيس لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية التي لها أكثر من عشر عمال ج ر العدد 01 (ملغى).

2 المرسوم التنفيذي رقم 65/63 المؤرخ في 22 مارس 1963 ، المتضمن تنظيم الاستغلالات الفلاحية الشاغرة ج ر عدد 17 الصادرة بتاريخ 29 مارس 1963 (ملغى).

- 3 المرسوم التنفيذي 724/83 ، المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 ، المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية ، ج ر العدد 51 ، سنة 1983 ، المطبق للقانون 18/83
- 4 المرسوم التنفيذي رقم 50/90 ، المتعلق بشروط وكيفيات إعداد العقود المتضمنة للحقوق العقارية للمنتجين ، ج ر عدد 16 (ملغى).
- 5 المرسوم التنفيذي رقم : 51/90 ، المؤرخ في 06 فيفري 1990 ، يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87.
- 6 المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 06 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الراضي الفلاحية الصحراوية في المساحات الاستصلاحية ، ج ر العدد 92/55 المطبق للمادة 19 من قانون التوجيه العقاري.
- 7 المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 ، المحدد لكيفيات منح حق الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر العدد 97/83 ، المطبق للمادة 117 من قانون المالية لسنة 1994.
- 8 المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه ، ج ر العدد 88 لسنة 1998
- 9 المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في: 2009/10/22، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان للأراضي الفلاحية.
- 10 المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المؤرخ في: 2010/12/23، يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز للإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، ج ر العدد 67، الصادرة بتاريخ: 2010/12/29.

ج) المنشورات

- 1 المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23، حول إنشاء مستثمرات فلاحية وتربية الحيوانات.
- ح) التعليمات :
- 1 تعليمة الوزير الأول رقم 01 المؤرخة 19 افريل 2010 ، المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية من اجل مشاريع التنمية ، مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 733/12 الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2012 .
- 2 تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 672 الصادرة بتاريخ 2011/10/24.

3 التعليم الوزارية المشتركة ، وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة المالية ، رقم 06 الصادرة بتاريخ 2012/09/11.

4 التعليم الوزارية المشتركة ، المتعلقة بإعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية، رقم 162/13 ، المؤرخة في 13 فيفري 2013.

5 التعليم رقم 5006 بتاريخ 13 ماي 2014 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ووزارة المالية.

(خ) دفاتر الشروط النموذجية اللاحقة بالمراسيم التنفيذية :

1 دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويله إلى تنازل الملحق المرسوم التنفيذي رقم ، 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997.

(د) القرارات القضائية

1 المحكمة العليا ،الغرفة الإدارية ،ملف رقم 85529 قرار بتاريخ 1991/10/06، المجلة القضائية، العدد 1 سنة 1993.

2 مجلس الدولة الغرفة العقارية، قرار رقم 1/950 مؤرخ في 09 سبتمبر 2004، العدد 5/1004 .

(ذ) القرارات :

1 القرار رقم 404 المؤرخ في 2011/06/16 المتعلق ببطاقة المستثمرات الفلاحية.

ثالثا : المذكرات الإدارية

1 مذكرة المديرية العامة للأمولاك الوطنية رقم: 3085 الصادرة بتاريخ: 11 افريل 2011.

2 مذكرة المديرية العامة للأمولاك الوطنية رقم 10/1044 ، الصادرة بتاريخ: 09 أكتوبر 2012 .

ربعا : أطروحات الدكتوراه

1 يوسف بن رقية ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 19/87 أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الجزائر ، 1999 .

2 سوسن بوصبيعات ، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، قسم القانون الخاص ، جامعة قسنطينة، سنة 2018.

3 محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير ممسوحة في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه دولة القانون، فرع القانون الزراعي ، كلية الحقوق، جامعة البليدة ، 2008 .

خامسا: مذكرات الماجستير

- 1 الزويبر بريك ، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، سنة 2015/2014 .
- 2 راضية فريدة بن زكري ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص القانون العقاري، قسم العلوم القانونية ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2010 .
- 3 رفيقة سرداوي. ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر, مذكرة لنيل الماجستير في القانون, فرع قانون الإجراءات الإدارية, كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة تيزي وزو , 2013 .
- 4 رضا بوعافة ، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة العقيد لخضر باتنة ، الجزائر، 2009.
- 5 سعيدة بن عيسى ، العقد العرفي في بيع العقار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية ، 2001 .
- 6 سوسن بوصبيعات ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة 2007.
- 7 فايذة فقير ، ' واجب الاستثمار' ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90 مذكرة شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2005 .
- 8 مخلوف لكحل، الإطار القانوني للمستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة جيجل ، 2009 .
- 9 كريم قان ، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، اختصاص قانون الأعمال المقارن ، كلية الحقوق جامعة وهران ، الجزائر ، سنة 2012.
- 10 نعيمة أكلي ، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر ، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون . فرع قانون العقود .
- 11 نورة أورحمون ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون المسؤولية المهنية(2) ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو

سادسا :مذكرات الماستر

1 زكية بوزنق ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في ظل القانون رقم 03/10 ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، قانون عام معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان ، ملحقة مغنية، 2016 .

سابعاً : المقالات

1 أحمد عميري ، النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لأنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مجلة البحوث و العلوم السياسية ، المجلد 3 العدد 1 ،

<https://www.asjp.cerist.dz/en/article/68066> ، بتاريخ 30 افريل 2019 الساعة 09:41

2 بن يوسف بن رقية ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا لقانون 03/10 ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية ، المجلد 3 ، العدد 2 ، <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/10214> ، بتاريخ 19/ افريل 2019 الساعة 14:45 .

3 محمد حرش ، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري الأكاديمية للدراسات الاجتماعية ، الإنسانية ، المجلد 8 ، العدد 2 ،

<https://www.asjp.cerist.dz/en/article/73703> ، 29 أفريل 2019 الساعة 23:58.

4 كريم حرز الله ، عمر جليل ، تقسيم و استغلال الأملاك الخاصة في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية ، المجلد 2، ص 208-223 ،

<https://www.asjp.cerist.dz/en/article/29895#24487> ، بتاريخ 30 افريل 2019 الساعة 09:50 .

الفهرس

فهرس الموضوعات:

- أ.....مقدمة
- 6.....الفصل الأول : إجراءات الاستثمار عن طريق التنازل عن الملكية العقارية الفلاحية
- 6.....المبحث الأول:الاستثمار في الملكية العقارية الفلاحية
- 6.....المطلب الأول:العقارات التابعة للخواص
- 6.....الفرع الأول:إثبات الملكية
- 8.....الفرع الثاني:العقود العرفية
- 11.....المطلب الثاني:العقارات التابعة للدولة
- 11.....الفرع الأول :العقارات التابعة للأملاك الخاصة
- 13.....الفرع الثاني: طرق استغلالها
- 15.....المبحث الثاني:الإجراءات الإدارية للاستثمار في العقارات الفلاحية
- 15.....المطلب الأول:الطبيعة القانونية للاستثمار في العقارات
- 15.....الفرع الأول : شروط الاستثمار في العقار الفلاحي
- 17.....الفرع الثاني:أنواع المستثمرات الفلاحية
- 18.....المطلب الثاني: ملكية المستثمرات الفلاحية
- 18.....الفرع الأول: اكتساب الملكية
- 22.....الفرع الثاني: طبيعة عقد الملكية المكتسبة
- 27.....ملخص الفصل الأول
- 29.....الفصل الثاني: إجراءات الاستثمار عن طريق عقد الامتياز الفلاحي
- 29.....المبحث الأول: مضمون عقد الامتياز الفلاحي
- 29.....المطلب الأول:المفهوم العام لعقد الامتياز
- 29.....الفرع الأول:تعريف عقد الامتياز الفلاحي
- 31.....الفرع الثاني:الشروط الخاصة بمنح عقد الإمتياز
- 33.....المطلب الثاني:الجال القانوني لتطبيق عقد الامتياز
- 33.....الفرع الأول:الأراضي التابعة للدولة

36.....	الفرع الثاني: الآثار القانونية لعقد الامتياز.....
44.....	المبحث الثاني: الإجراءات الإدارية لعقد الامتياز الفلاحي.....
44.....	المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.....
44.....	الفرع الأول: خصائص عقد الامتياز.....
46.....	الفرع الثاني: أطراف عقد الامتياز وأركانه.....
49.....	المطلب الثاني: النظام القانوني لأحكام عقد الامتياز.....
49.....	الفرع الأول: تكوين عقد الامتياز.....
54.....	الفرع الثاني: إنقضاء عقد الامتياز.....
57.....	ملخص الفصل الثاني.....
56.....	الخاتمة.....
61.....	الملاحق.....
63.....	قائمة المراجع والمصادر.....
71.....	فهرس الموضوعات.....