



جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري



بمختبرات

الطبيخات القانونية للحق، المستفيدين

من المستفيدين بت الفلاحيين

إشراف الأستاذة:

\* نورة منصوري

إعداد الطالبة:

\* نفيسة الحمزة

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
كاملة طواهرية	أستاذ محاضر ب-	عضوا مناقشا
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر ب-	رئيسا
نورة منصوري	أستاذ مساعد أ-	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# إهداء

الحمد لله وكفى والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى.  
الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله  
اللهم علمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما  
اللهم اجعل هذا العمل المنوَّضِع خالصا لوجهك الكريم  
وخدمة طيبة لجزائر المليون ونصف المليون شهيد  
أهدي هذا العمل المنوَّضِع ثمرة جهدي وعنائِي إلى  
الوالدين الكريمين

زوجي وابنتي وإخوتي

كل من صح فيه قول من علمني حرفا كنت له عبدا  
كل زملاء الدراسة في من حلته ما بعد التدرج  
كافة الأصدقاء والأحباء والأقارب  
كل من أفادني ولو بالنصيحة  
إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة مسك الختام



# شكركم وثقتكم

علم العليم وعقل العاقل اخلفا من ذا الذي منهما قد أحرز الشرف  
فالعلم قال: أنا أحرزت غايته والعقل قال: أنا الرحمان بي عرف  
فأفصح العلم إفصاحا وقال له بأينا الله في قرأته اتصف  
فبان للعقل أن العلم سيده فقبل العقل رأس العلم وانصرف  
ناداهما التوفيق أن اسنمعا وقفا لولا وجودي لكان الكل الخرف  
ويقول رسول الله صل الله عليه وسلم: "يقول الله تعالى: "الإخلاص س من  
سري اسنود عنه قلب من أحببت من عبادي."

ويقول رسول الله صل الله عليه وسلم: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله."  
أتوجه بالشكر الجزيل، والتقدير والعرفان إلى الذي كان لي خير  
مرشد وموجهة لإجازه هذه الرسالة وسعى معي للوصول لهذا العمل إلى بن  
الأمان.

الأستاذة المشرفة: منصورى نورة

ولانسى الأستاذة الأفاضل: حاجي نعيمة وطواهرية الكاملة

ونخوش إلهام



مِنْكَ مِثْرِي



يعتبر قطاع الفلاحة أحد قوام النمو الاقتصادي في اقتصاديات الدول المتقدمة، والدول السائرة في طريق النمو، بحيث أنه يقترن نجاح اقتصاد هذه الدول بدرجة أولى على النجاح في القطاع الفلاحة .

تعد الزراعة قطاع أساسي للاقتصاد الوطني، و إحدى أهم القطاعات الواجب تفعيلها في الجزائر لما تملكه من مقومات كبيرة خاصة من ناحية الأراضي الشاسعة لتمكينها من تحقيق الاكتفاء الذاتي في العديد من المحاصيل الزراعية خاصة القمح وتعد البديل الأمثل والحل الواقعي لمواجهة أزمة تهوي أسعار المحروقات ، و تكمن مساهمة قطاع الفلاحة في تقليل من فاتورة الواردات و تنويع المداخل إضافة لقدرته على استيعاب نسبة عالية من العمالة خاصة الوطنية وتحقيق التقدم الاجتماعي .

عانت الجزائر من السياسات الاستعمارية التي شوهت البناء الهيكلي للعقار الفلاحي، وجعلها تتخبط في أزمات كبيرة، خاصة بالرحيل المفاجئ للمعمرين المالكين للأراضي الشاسعة، و الذي نتج عنه عدة وضعيات طارئة منها شغور العديد من المزارع و الأراضي الفلاحية هذا ما دفع المشرع الجزائري إلى ضم هذه الأراضي للدولة وذلك بإصدار عدة تشريعات قانونية لحماية الأملاك الشاغرة و تحديد كفاءات تسييرها.

كما أن الجزائر تملك ثروة شاسعة في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث تشكل ثلث المساحة الصالحة للزراعة أي ما يعادل 2.5 مليون هكتار، والتي تعتبر من أجود الأراضي الفلاحية في الجزائر.

حيث كانت مستغلة من طرف المستعمرين خلال الفترة الاستعمارية، لتشهد بعد الاستقلال عدة إجراءات تنظيمية وقانونية غير مستقرة، هدفها الوحيد هو تحديد الطريقة الناجعة والمثلى لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية بما يكفل الحفاظ على وجهتها الفلاحية ، ابتداء من نظام التسيير الذاتي في الفلاحة على الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين ليصدر بشأنها قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 18/11/1971 ، وفي ظل هذه السياسة أعادت الدولة تنظيم المزارع وخصوصة الإنتاج الفلاحي من خلال صدور القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، والذي منح حق الانتفاع الدائم بمقابل إتاوة سنوية وبمقتضى عقد إداري مشهر ومسجل لدى المحافظة العقارية أو بمقتضى قرار من الوالي .

وفي ظل هذه السياسات العقارية التي أثبتت عدم نجاعتها من خلال وجود إهمال في تسيير القطاع الفلاحي وتحويل وجهة وطبيعة الأرض الفلاحية.

ومن أجل إصلاح الوضع الذي آلت إليه الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وجب اعتماد نظام قانوني يثمن العقار الفلاحي ويحميه من سوء الاستعمال والاستغلال، يتمثل في قانون التوجيه الفلاحي 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الذي كرست الدولة خلاله نمط تسيير يكفل المحافظة على الثروة العقارية الفلاحية وتثمينها، ويتمثل في عقد الامتياز<sup>1</sup> الذي تمنح الدولة مانحة الامتياز بموجبه حق استغلال للعقارات الفلاحية من طرف صاحب الامتياز لمدة محددة ومقابل دفع إتاوة سنوية.

<sup>1</sup> - زهير عماري، تنظيم العقار الفلاحي في الجزائر واهم الخيارات الممكنة لتطويره، مجلة الابحاث الاقتصادية والإدارية، جامعة سطيف، العدد 13، جوان 2013.

ليصدر القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

وكل هذه القوانين كان الهدف منها سد النقائص التي كانت موجودة في السياسات العقارية السابقة من أجل الوصول إلى استقرار العمل في مجال الاستثمار الفلاحي والحفاظ على الأملاك الوطنية.

لذلك فإنه من خلال ما سبق من طروحات تتضح أهمية هذا الموضوع من أهمية الهدف الذي تسعى الدول ومنها الجزائر ألا وهو البحث في السبل الكفيلة لتحقيق الاكتفاء الذاتي في القطاع الفلاحي من منظور عقد الامتياز الفلاحي، وتأثيره في الحياة الاقتصادية والتنمية للبلاد.

لذا تتضح أهمية الموضوع من خلال تحديد مواطن الضعف في عقد الامتياز الفلاحي، من خلال تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ومن ناحية نجاعة وفاعلية الرقابة الخاصة به ومن ثمة الوصول إلى الحلول المناسبة لمعالجة هذه الاختلالات ، وكذا في أسباب فشل مجمل التشريعات المتعلقة بالقطاع الفلاحي في تحقيق الاكتفاء الذاتي، والأنماط المختلفة التي استعملها المشرع بعد الاستقلال و مآل العقار الفلاحي بعد الإصلاحات الاقتصادية .

أما بخصوص أسباب اختيارنا لهذا الموضوع نجد، هناك أسباب موضوعية تتجسد في النقاط التالية:

\*الأهمية الاقتصادية والاجتماعية التي يكتسبها القطاع الفلاحي رغم أنه عرف حالة عدم الاستقرار لمدة طويلة والبحث عن الطريقة الأمثل لاستغلاله وتحقيق الأهداف المرجوة منه والعقار الفلاحي من أهم المواضيع التي يهتم بها القانون المنظم للعقار الفلاحي.

\*إضافة إلى الاهتمام الذي أبدته الدولة بهذا القطاع مؤخرًا والهدف المرجو منه تحقيق الأمن الغذائي والتنمية المستدامة ، وضعف القطاعات الإستراتيجية الأخرى التي تكون بديلا لمواجهة الانهيار الحاد لأسعار البترول ، والعقار الفلاحي البديل الأمثل لتحقيق موارد بديلة.

أما أسباب اختيار الموضوع الذاتية غموض ما يعرف بحق " الانتفاع الدائم" وصعوبة استيعابه من المحيط الاقتصادي (المؤسسات المالية) ومن المستفيدين أنفسهم، الأمر الذي أدى إلى كثرة المزايدة حول هذه الأراضي، فقد اخترناها كموضوع لهذه الدراسة التي انتقينا لها العنوان التالي:

### "الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية"

وعلى ضوء ما تم التطرق إليه تبادر إلى أذهاننا بروز مسألة أساسية تتجسد في الإشكالية التالية، ولأنها تتعلق في مجملها بالحقوق التي يمنحها قانون المستثمرات الفلاحية للمستفيدين، فما هي الإشكالية القانونية التي يطرحها موضوع الدراسة ؟

ما مدى كفاية النظام القانوني المؤطر للعقار الفلاحي وجديته؟ ما مدى نجاعة المستثمرة الفلاحية في تحقيق استغلال أفضل للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بالنظر لما سبقها من قوانين ذات صلة؟

## التساؤلات الفرعية:

### ما مفهوم وطبيعة المستثمرة الفلاحية ؟

وما مدى فاعلية آليات وهيئات الرقابة في الحفاظ على الأراضي الفلاحية؟  
وكيفية حل المنازعات التي أثارها تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية بين جهتين  
القضاء العادي والقضاء الإداري؟

و للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي والمنهج الوصفي،  
والتي ساعدت على كشف الإبهام والغموض، وذلك من خلال المنهج الوصفي الذي جسد  
لنا الوضعية والواقع الفعلي للعقار الفلاحي وخاصة المفاهيم المتعلقة بحق الانتفاع الدائم  
وعقد الامتياز الفلاحي وآليات الرقابة وكذا الاعتماد على المنهج التحليلي الذي استطعنا  
من خلاله شرح بعض النصوص القانونية المرتبطة بالقانون العقاري واستتباط المفاهيم  
والأحكام المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي.

خاصة وأن الدراسة تعتمد بالدرجة الأولى إلى تحليل النصوص القانونية والمنهج  
الاستقرائي من خلال استقراء نصوص قانونية وكل هذا من أجل التعرف على أحكام  
استغلال الأراضي الفلاحية وعقد الامتياز.

ليكون بذلك أهداف البحث هو تقييم لجوء الدولة إلى نظام جديد لاستغلال الأراضي  
الفلاحية، وكذا معرفة وإدراك مبررات الانتقال من القانون 19/87 إلى نظام عقد الامتياز  
وجدوى توفيق المشرع الجزائري في ظل وجود جملة من العراقيل ، وإزالة كل غموض أو  
إبهام يخيم على حق الانتفاع الدائم.

ومعرفة كيفية حل المنازعات المتعلقة بتطبيق قانون المستثمرات الفلاحية والتوصل إلى معرفة أسباب القصور أو النجاح في قانون المستثمرات الفلاحية الذي سعى إلى إعطاء ضمانات أكثر للمستفيدين .

تكاد المكتبة القانونية تخلو من مراجع تثري هذه الدراسة، فكان من أهم ما تم العثور عليه من ومن الدراسات السابقة مؤلفات في:

1. شرح قانون المستثمرات الفلاحية للدكتور بن رقية بن يوسف.
2. منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير للنقار بركاهم سمية.
3. وفي مجال الدراسات العلمية الأكاديمية عثرنا على مذكرة لنيل شهادة الماجستير عنونها النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي (حالة المستثمرة الفلاحية) للطالبة بقر سليمة .

ولقد استعنا ببعض القرارات للمحكمة العليا غير المنشورة التي وقعت في أيدينا، ورأينا أنها تخدم البحث .

أثناء تطرقنا وتعرضنا لهذا الموضوع صادفنا عدة صعوبات تتمثل فيما يلي :

✓ قلة المراجع المتخصصة الشارحة في مجال العقار الفلاحي، وضيق الوقت خلف صعوبات كثيرة.

✓ عدم كثرة الباحثين المتخصصين في المجال العقاري، والعقار الفلاحي على وجه الخصوص .

وكان لزاما علينا وضع خطة منهجية نتناول فيها الموضوع من النقاط التالية، حيث تعرضنا في الفصل الأول، الإطار القانوني لاستغلال العقار الفلاحي التابع

للأملاك الخاصة للدولة إلى غاية صدور القانون 10/03، بحيث عالجت في المبحث الأول التطور التاريخي لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، وفي المبحث الثاني مآل العقار الفلاحي بعد الإصلاحات الاقتصادية، أما الفصل الثاني حيث عالجت في المبحث الأول، هيئات الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية والمبحث الثاني المنازعات المترتبة على استغلال الأراضي الفلاحية.

# الفصل الأول

الإطار القانوني للاستغلال العثماني

الفلاحين التابعين للأموال الخاصة للدولة وللمتأهلين إلى

غاية صدقهم القانون 03/10



## تمهيد

لقد عرف النظام القانوني لاستغلال الأراضي الفلاحية تطورا في التسيير وأساليب الاستغلال فمن نظام التسيير الذاتي إلى نظام التعاونيات في ظل الثورة الزراعية إلى المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 19/87 وانتهاء بالامتياز الفلاحي الذي استحدثه المشرع الجزائري بموجب القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، والذي يعد نمطا جديدا لتسيير العقار الفلاحي، حيث تم تجسيده بموجب القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

ومن خلال هذا الفصل سنحاول التفصيل في الإطار القانوني لاستغلال العقار الفلاحي، وذلك بالتطرق إلى التطور التاريخي لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر في المبحث الأول، وإلى مآل العقار الفلاحي بعد الإصلاحات الاقتصادية في المبحث الثاني.

فما هي المراحل التي مر بها استغلال الأراضي الفلاحية ليصل إلى عقد الامتياز الفلاحي ؟ وما هي الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية ؟

### المبحث الأول : التطور التاريخي لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

ترجع جذور مشكل العقار الفلاحي في الجزائر إلى فترة الاستعمار الفرنسي للجزائر، حيث توضح الدراسات بأن الأراضي الفلاحية قبل الاحتلال سنة 1830 كانت أراضي جماعية تشغل من طرف الجماعة، وكان لهذا الطابع من الملكية دور في تأخر استيلاء المعمرين على الأراضي الزراعية في الجزائر، ولتخطي هذه العقبة عمد الاستعمار الفرنسي إلى خصصة الأرض ليسمح بانتقالها من الجزائريين إلى المعمرين، ولقد كان لقانون وارني الصادر في 1873/07/26 دورا كبيرا في خصصة الأراضي الزراعية في الجزائر فتكون بذلك المشكل العقاري، وبعد الاستقلال مباشرة ورثت الجزائر مشاكل عديدة متعلقة بمسألة تسيير العقار الفلاحي.

ولهذا سنحاول تلخيص المسار التاريخي لاستغلال العقار الفلاحي بالجزائر كما يلي:

### المطلب الأول : طبيعة العقار الفلاحي خلال فترة العهد العثماني : (1518 . 1830)

طبيعة العقار الفلاحي قبل الاحتلال الفرنسي للجزائر تجسد بصفة أكيدة في الاحتلال العثماني ، وكانت الملكية العقارية تابعة للدولة العثمانية فتأطيرها تعود للمبادئ العامة الشريعة الإسلامية ، فهناك الأملاك العامة والأملاك الخاصة و أملاك الوقف وأملاك الملك ، فالأراضي كانت لها طبيعة خاصة في تسييرها وتنظيمها، مع الإشارة إلى أن السلطة الإدارية المركزية التي كان مقرها الجزائر العاصمة لم تستطع بسط نفوذها على كافة الأقاليم، إذا انحصرت في بعض الشريط الساحلي والمدن الداخلية وتمتعت غالبية الأقاليم الداخلية بالاستقلالية في إطار الحكم الذاتي<sup>1</sup> ، وكان النظام الذي جاء به العثمانيون فيما يخص الملكية لا يختلف كثيرا عن نظام الملكية في الشريعة الإسلامية ، فهو يجمع بين التقاليد والأعراف العثمانية وأحكام الشريعة الإسلامية ومتمثلا في تطبيق المذهب الحنفي<sup>2</sup>، وإنما تغيرت فقط المصطلحات المتعلقة بهذه الأموال والمستلهمة من اللغة التركية والتي من بينها

<sup>1</sup> - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، (د ط) دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002 ، ص 09.

<sup>2</sup> - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001،

ملكية البايلك وهي مماثلة لما يعرف بالملكية العامة<sup>1</sup> ، نستعرض فيما يلي الأراضي في تلك الحقبة على النحو التالي:

### الفرع الأول : أراضي البايلك

هي أراضي ذات جودة عالية تقع بالقرب من المدن ، وتخضع لسلطة الداى مباشرة إما للاستغلال المباشر ، وإما الاستغلال غير المباشر أين يتم توزيعها على كبار الموظفين وذوي النفوذ مقابل تقديم خدمات واكتساب تأييدهم مثل ضباط الجيش والأعيان وزعماء القبائل لكسب تأييدهم مقابل دفع جزء من المنتج إلى الداى لأن المفهوم التركي للملكية كان يخول للحاكم حق ملكية ما في حوزة الرعية من أراضي وممتع حسبما تقتضيه التقاليد التركية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : أراضي العرش

تعتبر أراضي بور وتعود للقبيلة ، ويملكها أول من يشغلها ويستغلها وتعود بذلك له مع انتقال حق الإرث للذكور من دون الإناث، ويدفع أصحابها عليها ضريبة ، لكن تم إلغائها فيما بعد وعوضت بالزكاة<sup>3</sup>.

حيث يقوم أحد أفراد العرش باستغلال قطعة معينة من الأرض التي تدخل ملكيتها ضمن نطاق أراضي مملوكة لعرشه ، وتكون الغلة من نصيبه بعد أن قام باستصلاحها، وبذلك فقد استفاد من حق الانتفاع بها خلال طول فترة حياته ، وتبقى الملكية للقبيلة التي ينتمي لها كحق مشاع بين العروش والقبائل ، غير قابلة للتصرف بها بشكل فردي، وهكذا فإن استغلال هذه الأرض يكون جماعي ، وحق الانتفاع يستفيد منه الرجال دون النساء اللواتي يبقى لهن ، إذا كن غير متزوجات ولا يزلن مقيمات مع رب العائلة ، وورثة الإناث

<sup>1</sup> - عجة الجلاي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام،(د ط) دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 16.

<sup>2</sup> - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 24.

<sup>3</sup> - MESLI ( mohamed elyes), les origines de la crise agricole en Algérie de cantonnement de 1946 à la nationalisation de 1962, alger.ed. DAHLAB.p.p 31.38

لا ينتقل لها حق الانتفاع<sup>1</sup>، وأراضي العرش لها نفس التسمية بين الوسط والشرق الجزائري إلا أن في الغرب الجزائري تسمى السبيقة<sup>2</sup>.

و تطبق على أراضي العرش أحكام خاصة بها قررها العرف السائد آنذاك، والمنازعات في هذا النوع من الأراضي كانت من اختصاص الجماعة أو موظفي الباليك، والأحكام الصادرة تكون أحكام عرفية محلية<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث : أراضي الحبوس

أراضي حبست أو أوقفت ملكيتها للإنفاق على الأعمال الخيرية مثل تقديم العون لأبناء السبيل أو لرعاية المؤسسات الدينية.

ولعل السبب الذي أدى إلى وجود هذا النوع من الملكية هو لتقادي مصادرتها من طرف الحكام آنذاك، ذلك لأن أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية تمنع مصادرتها أو وضع اليد عليها فالمنتفع بهذا الصنف من الأراضي كان لا يملك حق التصرف فيها، وإنما يبقى له حق الاستغلال والاستعمال، إذا ما نص عند إنشائها على أن له أن ينتفع كيف ما يشاء فله ذلك أما إذا نص على واحد منهما ومنع من الآخر، كأن ينص على الاستعمال مثلا ويمنع بنص آخر على الاستغلال فليس له إلا ما نص عليه لأن الشروط التي يذكرها صاحب الوقف في الوقف هي التي تنظم طريق الانتفاع وهي نوعان حبس خيري (عام) ، يحبس فيه العقار لفائدة جهة خيرية(جامع، ضريح، والي صالح، زاوية، الحرم المكي، الحرم النبوي)، وهذا النوع كان الأصل والغالب، والنوع الثاني وهو الوقف الأهلي (الخاص) طغى على الأول وأصبح يشكل النسبة الغالبة في المدن ، وأصبح يستعمل من الملاك للمحافظة على ملكيتهم و حمايتها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - حاشي معمر الأزهر، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التحليل الاقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية، جامعة الجزائر، 2011، ص 56.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، (ط 2) ، دار هومة ، الجزائر ، 2000 ، ص 58 - 59 .

<sup>3</sup> - زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة ، في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2013 ، ص 205.

<sup>4</sup> - جبار جميلة ، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق لجامعة البليدة 2001-2002، ص 28.

### الفرع الرابع : أراضي الملك

تسمى أراضي الملك بهذه التسمية لذات الطبيعة حق الملكية التي تعتبر محل ذلك والملك هو الملكية العادية للقانون العام ، يخول لصاحبها حق الانتفاع و التصرف بالشيء بصفة مطلقة ، تعني أيضا هذه الكلمة كل مال حر قابل للتحويل بإرادة مالكه، وهي كثيرة الانتشار داخل المدن الكبرى أو على حواشيتها و كذا في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل، وكان استغلالها يتم وفق الأعراف السائدة على طريقة الشيوخ التي كانت المبدأ وهذا لاعتبارات سوسولوجية كانت تميز المجتمع .

أهمها وحدة العائلة التي كان لها مفهوم واسع يشمل كافة الأفراد اللذين هم من صلب واحد تحت سلطة أكبرهم سنا، وعليه فالأراضي تمثل ثروة العائلة التي يسعى كل وفق جهده بالمحافظة عليها وتنميتها<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: وضعية العقار الفلاحي بعد 1830 م (الاحتلال الفرنسي)

بعد الاحتلال عملت فرنسا من خلال سياستها الاستعمارية على تفكيك أحكام القانون السائد آنذاك إبان العهد العثماني، وذلك بهدف القضاء على الطابع الجماعي لملكية الأراضي الفلاحية وإحلال قواعد القانون الفرنسي مكانه بنية السيطرة على جميع الأراضي، وقد تمت هذه العملية في مرحلتين تمتد الأول من 1830 إلى 1870 وهي الفترة التي وجد فيها دومين الدولة ، والثانية من 1870 إلى 1962 وهي المرحلة التي تمت فيها فرنسة الملكية العقارية<sup>2</sup>.

### الفرع الأول : إنشاء دومين الدولة

يعد اهتمامات الإدارة الفرنسية عند احتلالها للجزائر سنة 1830 هو أساسا تكوين دومين خاص بالدولة ولذا بدأت منذ أن وطأت أقدامها أرض الجزائر في إيجاد حيل قانونية وسياسية تهدف بمجملها إلى القضاء على ملكية الأراضي الفلاحية بكل أشكالها ، ومن بين هذه الإجراءات نذكر ما يلي:

<sup>1</sup> - سماعين شامة ، مرجع سابق، ص 5 .

<sup>2</sup> - بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 19/87، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه ، جامعة الجزائر ، 1998 - 1999 ، ص 13 .

**أولا :** (تطبيق المادتين 539 ، 713 من القانون المدني الفرنسي المتعلقة بالأموال الشاغرة): فهاتان المادتان تشترطان لتطبيق مبدأ الشغور أن يكون المالك غير معروف، بينما في هذه الحالة فإن المالك معروف وإن كان غائب، فهو غياب مؤقت. ومالك الأرض هنا معروف، فقط أن ظروف أرغمته على هجر أرضه وعليه يعتقد أن هذه حيلة استحدثتها السلطة الفرنسية حتى لا يلتحق ملاك الأراضي بالمقاومة المسلحة، وإلا كانت أراضيهم شاغرة<sup>1</sup>.

**ثانيا :** (القانون الصادر بتاريخ 16 جوان 1851 المتعلق بتأسيس الملكية العقارية في الجزائر) : يعتبر هذا القانون أول نص سعى إلى تنظيم وحماية الملكية العقارية الخاصة، حيث أنه جاء لخدمة مصالح المعمرين الفرنسيين<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني : هيكلية العقار الفلاحي بقوانين جديدة**

قصد السيطرة على القطاع الفلاحي عمدت السلطة التشريعية الاستعمارية على إعادة هيكلية القوانين الموجودة في ذلك الوقت بأخرى فرنسية لخدمة مصالحها ومنها:

### 1 . مرسوم سيناتوس كونسيليت ( SENATUS CONSULET )<sup>3</sup>:

قانون صادر في 12 أبريل 1863 ومعروف بالمرسوم الإمبراطور المستوحى من الإمبراطور نابليون الثالث، ومعروف بقانون أعيان وأملاك الدولة المتضمن تحديد ملكيات الأعراش المتخذة بمشاورة مجلس الشيوخ الفرنسي، والذي نص على تحويل أراضي العروشية إلى حق ملكية تامة إذا تم بموجبه تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر بن رقية يوسف، مرجع سابق ، ص 26.

<sup>2</sup> - زنياني مسعودة ، علاق خديجة ، تطهير الملكية العقارية في إطار قانون التوجيه العقاري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، سنة 2012-2013، ص 6.

<sup>3</sup> - مرسوم سيناتوس كونسيلت، هذا القانون يحدد إجراءات الاعتراف بالملكية العقارية و تسليم عقود الملكية ، و الهدف غير معلن لهذا النص هو البحث عن طريقة قانونية لإدخال الأراضي العرش ضمن نظام السوق ، وهذا عن طريق تسليم عقود ملكية انفرادية تسمح لحائزها بالتنازل عنها.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 208 .

## 2. قانون وارني<sup>1</sup> (WARNIE) 1873:

صدر هذا القانون بتاريخ 26 جويلية 1873 ، الذي أعاد هيكلة البنية أحكام الملكية العقارية الجزائرية بما يتماشى مع القوانين الفرنسية، حيث نصت المادة الأولى منه " إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها والانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي. " ويفهم من نص هذه المادة أن جميع الأراضي الموجودة في التراب الجزائري يكون تحت تصرف سلطة القانون الفرنسي، ملغيا بذلك كافة القوانين الموجودة والأعراف السائدة آنذاك<sup>2</sup>.

## 3. التحقيق في سندات الملكية:

فرضت السلطات الاستعمارية سنة 1846 إجراءات تتعلق بالتحقيق في سندات الملكية بإصدارها الأمر بتاريخ 1846/07/21، حيث اشترطت على كل جزائري يدعى ملكية أرض فلاحية أن يقدم للجهات المختصة سندا يثبت ذلك الادعاء في خلال ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا الأمر<sup>3</sup>.

## المطلب الثالث : الأنماط التسييرية للعقار الفلاحي بعد الاستقلال

قام المشرع الجزائري بعد استرجاع السيادة الوطنية سنة 1962 م بسن مجموعة من النصوص القانونية في مختلف المجالات، حيث سنتناول في هذا المطلب السياسة التي جاءت بها بعد الاستقلال منها التسيير الذاتي والثورة الزراعية.

## الفرع الأول : نظام التسيير الذاتي

بعد الحملة التي قامت بها المنظمة السرية<sup>4</sup> (OS) بترهيب المعمرين، لحثهم على مغادرة الجزائر مما نتج عنه رحيل وهجرة جماعية للمعمرين تاركين أملاكهم وأراضيهم

<sup>1</sup> - قانون وارني يهدف هذا القانون إلى إنشاء مكاتب الرهون العقارية في الجزائر، إضافة لتسليم سندات الملكية للأهالي من أجل إخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي و من ثمة إلى سلطة القاضي الفرنسي.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية ، مرجع سابق، ص 209.

<sup>3</sup> - مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مذكرة للحصول على شهادة ماستر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2012-2013، ص. 28.

<sup>4</sup> - OS هي منظمة إرهابية أنشأت من طرف المعمرين الراضين لوقف إطلاق النار بهدف بث الخوف و الرعب في نفوس المعمرين اللذين يريدون الاستقرار بالجزائر.

شاغرة، هذا ما أدى بالفلاحين الجزائريين إلى الدخول إليها وإدارتها تلقائياً، مما أدى للدولة الجزائرية أن تتدخل لتنظيم العملية والاعتراف بهذا النوع من التسيير<sup>1</sup>.

#### أولاً : مضمون نظام التسيير الذاتي

كانت يوغسلافيا السباقة لتبني نظام التسيير الذاتي وذلك سنة 1950 م، حيث أنشأت الوحدة الأساسية التنظيمية في القطاع الاشتراكي اليوغسلافي، وعرف نظام التسيير الذاتي من الناحية اللغوية لجملة التسيير الذاتي AUTO GESTION نجد أنها مكونة من كلمتين AUTO ومعناها ذاتي وGESTIO وتعني إدارة وتسيير وبالجمع يتكون مفهوم التسيير الذاتي أو الإدارة الذاتية .

#### ثانياً : مراحل التسيير الذاتي في المجال الفلاحي

تميزت مراحل التسيير الذاتي بمرحلتين أساسيتين و هما مرحلة 1962 حتى سنة 1968 ، ومرحلة ثانية من 1986 إلى 1987 .

#### 1. مرحلة : 1962 - 1968 .

بدأت عملية استرجاع الأراضي من المعمرين ، بصفة تدريجية وذلك بسبب العراقيل التي وضعتها اتفاقية إيفيان، وكان استغلال هذه الأراضي وتسييرها تم تدريجياً حيث :  
أ. تأسيس لجان التسيير الذاتي:

خول الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأموال الشاغرة المتصرف المسير إدارة وتسيير الأراضي الفلاحية الشاغرة، وأعطى له بعض الصلاحيات كتسديد الديون وإستيفاء الحقوق لصالح المزرعة لكن لا يجوز للمتصرف المسير في حال من الأحوال التصرف في أموال المزرعة باستثناء المحاصيل الزراعية<sup>2</sup>. بتاريخ 22 أكتوبر 1962 صدر المرسوم رقم 02/62 يتضمن تأسيس لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية التي لها أكثر من عشر عمال ، تتضمن ثلاثة أعضاء منتخبين

<sup>1</sup> -BEDRANIS, L'expérience algérienne d'autogestion ;IN cahier du gread.p.27

<sup>2</sup> - الأمر 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 والمتعلق بحماية وتسيير الأموال الشاغرة، جريدة رسمية ، العدد 17 (ملغى).

يختارون من بينهم رئيسا والذي يحل محل المتصرف المسير بعد اعتماد اللجنة من طرف  
الوالي<sup>1</sup>.

#### ب) تنظيم تسيير المزارع الشاغرة :

صدر المرسوم رقم 63 . 95 بتاريخ 22 مارس 1962 المتضمن تسيير الأموال  
الشاغرة بهيئات متعددة منها الجمعية العامة للعمال المتكونة من العمال الدائمين الذين  
ينتخبون مجلس العمال ولجنة التسيير، والتي تختار من بينها الرئيس الذي يسير المزرعة مع  
المدير المعين من طرف الدولة ولهذا الأخير بعض المهام منها السهر على شرعية العمليات  
الاقتصادية والمالية وتطبيق قرارات لجنة التسيير ومجلس العمال<sup>2</sup>.

#### 2. مرحلة 1968. 1987 :

في نهاية 1968 مر نظام التسيير الذاتي بمرحلة جديدة منها إلغاء الديوان الوطني  
للإصلاح الفلاحي وتكليف البنك الوطني الجزائري بالحلول محله في مهمة تقدير القروض  
للقطاع الفلاحي<sup>3</sup>.

رغم الطابع الديمقراطي في مجال التسيير لنظام التسيير الذاتي إلا أن وزارة الفلاحة  
استمرت في تدخل في التسيير الإداري وذلك استنادا إلى الأمر رقم 68-653 المؤرخ في  
30 ديسمبر 1968 والذي أقر على استمرارية المزارع المسيرة ذاتيا لقرارات وخطط الإدارة  
المركزية<sup>4</sup>.

وحسب المادتين 5 و 6 من الأمر رقم 653/68 ، فالعمال ينتفعون بهذا الاستغلال  
لمدة غير محدودة ، لكنه غير قابل للتصرف والحجز عليه وأيضا لجماعة العمال الشخصية  
المعنوية.

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 يتضمن تأسيس لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية التي  
لها أكثر من عشر عمال، جريدة رسمية، العدد 1 (ملغى).

<sup>2</sup> - مرسوم رقم 95/63 المؤرخ في 29 مارس 1963، يتضمن تسيير الأموال الشاغرة بهيئات متعددة منها الجمعية  
العامة للعمال، الجريدة الرسمية، العدد 17 (ملغى).

<sup>3</sup> - عجة الجلالي، المرجع السابق، ص 38 ، 39.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 653/68، مرجع سابق.

وفي سنة 1980 بدأت عملية إعادة هيكلة للمزارع المسيرة ذاتيا وذلك بهدف زيادة الإنتاج وتكوين المسيرين وفي 8 ديسمبر 1987 صدر القانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية وألغى الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي الفلاحي بموجب المادة رقم 17 منه .

### ثالثا : أجهزة التسيير الذاتي

تتكون أجهزة التسيير الذاتي من الأجهزة الداخلية للوحدة الزراعية المسيرة ذاتيا، وأجهزة دعم وإنعاش التسيير الذاتي ، ونصت المراسيم المتعلقة بالتسيير الذاتي في القطاع الفلاحي على تشكيل نوعين من الأجهزة وهما :

#### 1 . الأجهزة الداخلية للوحدة الزراعية المسيرة ذاتيا:

بدأ العمل بنظام التسيير الذاتي ابتداء من سنة 1962 دون أي تغطية تشريعية أو تنظيمية، واستمرت إلى غاية مارس 1963 حيث صدر المرسوم رقم 95/63<sup>1</sup>، التي تم تعديله وإثرائه بموجب الأمر رقم 653/68 أين حددت دور الجمعية العامة للعمال ومجلس العمال ولجنة التسيير.

#### أ . الجمعية العامة للعمال :

هي الهيئة العليا المسيرة للاستغلالية الزراعية المسيرة ذاتيا<sup>2</sup>، حيث تصادق على النظام الداخلي للعمال داخل الاستغلالية الفلاحية ،وتصادق على حسابات نهاية السنة وتتكون الجمعية العامة من مجموعة العمال الدائمين في المزرعة ، تجتمع في دورتين عاديتين كل سنة وفي دورات استثنائية بمبادرة من لجنة التسيير أو مجلس العمال إما اتخاذ القرارات فيكون بأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين<sup>3</sup>.

#### ب . مجلس العمال :

يتكون مجلس العمال من 18 عضوا إلى 45 عضوا على الأكثر من بين أعضاء الجمعية العامة بنسبة تمثيل 06 أعضاء لكل 15 عاملا على أن لا يتجاوز العدد 45

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 95 /63 ، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - هي هيئة مكلفة بالنظر بطلبات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة .

<sup>3</sup> - انظر المادة 01 من المرسوم 15/69 المؤرخ في 15 فيفري 1969 ، المرجع السابق .

عضوا ينتخبون لمدة 3 سنوات ويجدد ثلثهم كل سنة<sup>1</sup>، ويجتمع مجلس العمال مرة كل شهرين كما يجتمع في حالة الضرورة بمبادرة من ثلث أعضائه أو بطلب من لجنة التسيير ويختص بالصلاحيات التالية، الموافقة على النظام الداخلي للمزرعة، الموافقة على بيع أو شراء الآلات الزراعية، رفض أو قبول عمال جدد دائمين حسب اللوائح المقررة، النظر في الحسابات نهاية السنة قبل عرضها أمام الجمعية العامة وينتخب ويراقب لجنة التسيير التي تضمن التسيير اليومي للعادي للاستغلالية<sup>2</sup>.

### ج . لجنة التسيير:

تتكون لجنة التسيير من 06 إلى 12 عضوا من مجموع أعضاء مجلس العمال الذي يجب أن يكون ثلثاه على الأقل مباشرين للعمل في الإنتاج وتضطلع بالتسيير اليومي العادي للاستغلالية الفلاحية<sup>3</sup>، وتجتمع لجنة التسيير بدعوة من رئيس الاستغلالية أو حسب ما تقتضيه المصلحة مرتين على الأقل في الشهر وتسهر على ما يلي، تطوير و إثراء مخططات التنمية الإنتاج والتسويق، عرض حسابات نهاية السنة أمام مجلس العمال، العمل على تحضير القرارات التي يصدرها مجلس العمال أو الجمعية العامة<sup>4</sup>.

## 2 . أجهزة دعم و إنعاش التسيير الذاتي :

يكلف وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بتوجيه الاستغلاليات الفلاحية المسيرة ذاتيا ومساعدتها و تنسيقها و إنعاشها و مراقبتها.

لهذا الغرض قامت السلطة بإصلاح الأجهزة المباشرة للتسيير الذاتي بدءا بحل الديوان الوطني للإصلاح الفلاحي بموجب الأمر المؤرخ في 22/02/1968 وتكليف البنك الوطني الجزائري بموجب الأمر المؤرخ في 24/09/1968 بالحلول محله في أداء مهمة

<sup>1</sup> - محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية والتجارب العالمية ، الجزائر، (د ط) المؤسسة الوطنية للكتاب ، 1986 ، ص 149 .

<sup>2</sup> - انظر المادة 01 من المرسوم رقم 61/69 المؤرخ في 15 فيفري 1969 ، المتضمن تحديد اختصاصات وسير الهيئات و تسيير الذاتي في الفلاحة الجزائرية ، الجريدة الرسمية ، 1969 ، العدد ، 15 .

<sup>3</sup> - أنظر المادة 19 من المرسوم 61/69، مرجع نفسه.

<sup>4</sup> - محمد السويدي، مرجع سابق، ص 150 .

تقديم القروض للقطاع الفلاحي<sup>1</sup>، من جهة أخرى قامت بتوزيع الوظائف السابقة للديوان الوطني لإصلاح الفلاحي على أربعة دواوين حددت لها صلاحياتها و المهام التي تقوم بها كما يلي :

✓ الديوان الوطني للفواكه والخضر ومهمته تسويق الخضر و الفواكه على الوطني والخارجي.

✓ الديوان الوطني للعتاد الفلاحي ويقوم بإصلاح العتاد والمعدات الفلاحية التابعة للقطاع المسير ذاتيا والقطاع الخاص .

✓ الديوان الوطني للحلفاء ويقوم باستغلال نبات الحلفاء و تنظيمها و تسويقها .

✓ الديوان الوطني لتغذية الماشية ومهمته دراسة احتياجات الماشية من المواد الغذائية وإرشاد مربى الماشية و تقديم المساعدات الفني ، أما على المستوى المحلي فقد أوكلت مهمة دعم و إنعاش التسيير الذاتي للبلدية ممثلة من طرف المجلس الشعبي البلدي حيث أصبحت البلدية ابتداء من 05 / 02 / 1969 تشرف على جميع الوحدات الإنتاجية المسيرة ذاتيا الموجودة فوق ترابها .

#### رابعا : تقييم نظام التسيير الذاتي

نجد أن نظام التسيير الذاتي، لم ينجح في الجزائر خلال تلك الفترة بسبب أسباب واقعية منها الصعوبات المادية والبشرية ، التي أحاطت بنظام التسيير الذاتي والتي حالت دون وصولها إلى النتائج المرجوة ، ونجد أيضا انخفاض معدل الإنتاج الزراعي ونجد أيضا تدخل الإدارة المركزية في شؤون التسيير مما يتنافى مع مبادئ التي قام عليها نظام التسيير الذي يفترض مشاركة العمال في التسيير، المشاكل التنظيمية والإطار الزمني والمكاني والتي قامت فيه وكذا الوسائل المرصودة لخدمة الأهداف .

#### الفرع الثاني: نظام الثورة الزراعية

جاءت الثورة الزراعية كنتيجة لوضعية التي آل إليها قطاع الفلاحة في البلاد وكذلك نتيجة للوضعية الاجتماعية المتدهورة للمواطنين والتباين الموجودة بينهم.

<sup>1</sup> - انظر المادة 30 من الأمر 68 / 653 ، مرجع سابق.

**أولاً : مبادئ الثروة الزراعية :**

حيث أنه وبتاريخ 08 نوفمبر 1971 صدر الأمر رقم 71 / 73<sup>1</sup> المتضمن الثورة الزراعية وحسب المواد من 1 إلى 12 منه، فإن مبادئ الثورة الزراعية جاءت كالتالي: "إن الأرض لمن يخدمها و لا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها و يستثمرها، إضافة لذلك تنزع الأرض من المالكين الذين لا يساهمون في الإنتاج مباشرة و تحدد لهم المساحة التي تتوافق مع قدراتهم وطاقاتهم الإنتاجية، مع العمل على إلغاء جميع أشكال التجارة الاستغلالية المتعلقة بالموارد المائية الموجهة للزراعة " وكذلك أقر القانون تأمين حقوق الفلاحين على الأرض ومحاصيلها ، مع منح أراضي للفلاحين بدون الأرض و مساعدتهم على استغلالها عمليا.

تعمل الدولة على إنجاز المشاريع الفلاحية وتشجيع التضامن بين الفلاحين بتوفير كافة الوسائل وانجاز الأشغال التي تساهم بشكل أو آخر في الإنتاج الفلاحي مع المساهمة على إنشاء مختلف الهيئات والصناديق التي تدعم القطاع الفلاحة ، والعمل على حماية الفلاحين من استغلال القطاع الخاص فيما يتعلق بوسائل الإنتاج و منتجات الفلاحية، و تكون مساهمة الدولة في تكوين و تأطير الفلاحين و إرشادها عملا دوريا ومتواصلا ، على أن تتولى الدولة سياسة الإنتاج و تسويق و تجهيز والاستثمار الزراعي، وتحت الدعم المباشر لها ، مع العمل على تشجيع الدولة على تطوير المزارع الصغيرة وزيادة استخدام النواحي الريفية، وتعمل الدولة في الأخير على توفير الدولة كافة الشروط التي من شأنها تحسين المعيشة في الأرياف ، السكن ، الصحة ، التعليم..الخ، ومن بين هذه المبادئ نجد مبادئ أساسين وهما :

**\* مبدأ الأرض لمن يخدمها :**

أما بالنسبة لمفهوم الخادم ، فإنه يتحدد حسب ميثاق الثورة الزراعية في كونها أي الدولة لا تقف موقف اللامبالاة أمام طرق الاستغلال الفلاحي للأراضي ، بحيث لا يقتصر

<sup>1</sup> - الأمر رقم 73/71 ، مرجع سابق.

دورها على توزيع الأراضي على المستغلين لها بل تعمل أيضا على تنظيم كيفيات الاستغلال بشكل يضمن كرامة العمال<sup>1</sup>.

وتنص المادة 29 من الأمر رقم 73/71 الخاص بالثورة الزراعية<sup>2</sup>، على أن الاستغلال الشخصي و المباشر للأرض بالنسبة للمالك في أن يخدمها بمفرده، أو بمساعدة أقاربه لمباشرين وأن يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة و أن يعينه أساسا على الإيراد من هذا النشاط في حين نصت المادة 30 من الأمر 73/71 نفسه أن الشخص غير مستغل هو كل مالك لا يباشر باستغلاله للأرض المملوكة له بنفسه و إنما يعهد باستغلاله للغير مقابل أجر، إضافة كل مالك يتخلى عن استغلال أرضه طيلة مدة سنتين زراعتين متتاليتين .

**\* مبدأ ملكية الدولة للأراضي الفلاحية :**

الدولة هي المالك للعقار الفلاحي حسب تدابير نص المادة 2 من الأمر رقم 73/71 الخاص بالثورة الزراعية، و تكتسب هذه الصفة من تاريخ إدماج العقار في الصندوق الوطني للثورة الزراعية ويتم الإدماج بطريقتين:

➤ الإدماج الآلي للأرض الفلاحية التابعة للأمولاك الوطني .

➤ بالتأميم لأجزاء معينة من الملكيات الخاص .

#### ثانيا : أهداف الثورة الزراعية

تستهدف الثورة الزراعية في حقيقة الأمر الطبقة الكادحة من العمال بهدف إدماج الفلاحين في مجهودات تنمية البلاد ، حيث تضمن لهم الاستفادة من ثمرات عملهم، ومن جهة أخرى تحسين الظروف المعيشية لأكثر عدد من سكان الأرياف<sup>3</sup>.

**من أهم الأهداف التي ترمي الثورة الزراعية إلى تحقيقها نجد :**

✓ ترغب السلطة السياسية حسب ميثاق الثورة الزراعية إلى تجديد الفلاحة ولهذا الغرض تتدخل الثورة الزراعية على مستوى السياسة حجم الاستغلالات الفلاحية وعلى

<sup>1</sup> - الميثاق الثورة الزراعية ومجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية، وزارة الفلاحة و الإصلاح الزراعي، الطباعة الشعبية للجيش، ص 27 .

<sup>2</sup> - أنظر المواد من 30، 29 من الأمر رقم 73/71، مرجع سابق 71.

<sup>3</sup> - ميثاق الثورة الزراعية، و مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية ووزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، الجزائر الطباعة الشعبية للجيش، ص 10 .

مستوى تقنيات الإنتاج، ولذلك بوضع بنيات جديدة لها ، وتنظيم استغلال الأرض ووسائل الإنتاج، واستعمالها على أساس العمل المباشر و التخصيص ، وعلى أساس توزيع للمداخل الفلاحية<sup>1</sup>.

✓ تحسين الأوضاع المعيشية على مستوى الأرياف وذلك أن الثورة الزراعية لا تفصل مشكلة أوضاع العمل في الزراعة عن أوضاعه في الأرياف ، فجعل الزراعة العصرية يجري على أساس تحسين الأوضاع المعيشية للفلاحين ، لأنه لا يمكن التفكير في تحرير الفلاحين الفقراء وترقيتهم دون تنمية حقيقية لهم في المجال التنموية<sup>2</sup>.

### ثالثا : تقييم نظام الثورة الزراعية

نجد أن هذا النظام لم يحقق أي نجاح وهذا لأسباب منعه من تحقيق أهدافه من بينها تقرر السلطة المركزية بمشروع الثورة الزراعية ، نتج عنه سلوك سلبي للمنتجين المستفيدين من تعاونيات الثورة الزراعية ، وهو تكريس لثقافة المساعدة في أذهان المنتجين الذين أصبحوا يرون أن الدولة هي المحرك الأساسي لنشاطهم من حيث الإنتاج، والتوثيق والتمويل، ومن يتوقف كل المجهود تعاوني وقد كان السبب في انتشار هذه الثقافة التسيير الإداري للثورة الزراعية ، إضافة لذلك صعوبة المحيط الاجتماعي والثقافي الذي واجهته الدولة<sup>3</sup>.

بالرغم من المتكرر الوارد لأمر رقم 71 / 73 السالف الذكر و في كثير من المواضيع على إقصاء جميع الأشخاص الذين تبين أن لهم مصالح عقارية ، أو منافع شخصية مباشرة ، أو بالوساطة من جميع المهام الموكله لهم مهمة تنفيذ عمليات الثورة الزراعية و كذا من العضوية في لجان الطعن الولائية أو الوطنية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عجة الجلاي، مرجع السابق، ص 44 .

<sup>2</sup> - انظر ميثاق الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 37 .

<sup>3</sup> - عجة الجلاي، المرجع السابق، ص 78 .

<sup>4</sup> - أنظر على سبيل المثال المادتين 174 و 255 من الأمر رقم 73/71، المرجع السابق.

### المبحث الثاني : مآل العقار الفلاحي بعد الإصلاحات الاقتصادية

بعد ضعف أسلوب التسيير الذاتي و الثورة الزراعية في تقديمهما النتائج المرجوة في الميدان الفلاحي و مع بداية الثمانينات وقعت الجزائر في أزمة اقتصادية خاصة في ظل انخفاض أسعار المحروقات ، ما أضعف الدعم الذي كرسته الدولة للقطاع الفلاحي، هذا ما أدى بالجزائر إلى تبني إصلاحات خاصة للهيكلة و أخرى تماشيا مع ضرورة ابتعاد الدولة عن التسيير المباشر وتشجيع المبادرات الفردية، حيث اختار المشرع الجزائري نظام المستثمرات الفلاحية كآلية جديدة لتسيير و استغلال الأراضي الفلاحية من خلال قانون رقم 19/87 و المؤرخ في 8 سبتمبر 1987<sup>1</sup> .

إضافة إلى آلية أخرى متمثلة بالامتياز كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وهذا بصور قانون رقم 03/10 المحدد لشروط و كفيات استغلال هذه الأراضي<sup>2</sup>.

سنتناول إذن أولاً المضمون القانوني للمستثمرات الفلاحية في المطلب الأول وعقد الامتياز الفلاحي كآلية جديدة لضبط و تسيير العقار الفلاحي في المطلب الثاني .

### المطلب الأول: المضمون القانوني للمستثمرات الفلاحية

بعد المناقشات التي حدثت أثناء الميثاق الوطني لسنة 1986 ، كشفت عن وجود اختلالات هيكلية يعاني منها القطاع الفلاحي، حيث اعترفت السلطة لأول مرة بفسل أسلوب الثورة الزراعية الذي عجز عن التحول إلى الثورة الخضراء، كما أقرت بعدم نجاعة الحلول الترقيعية التي تبنتها السلطة العمومية<sup>3</sup>، وحيث انه لا بد من إيجاد آلية قانونية جديدة أكثر مرونة يتحقق على ضوئها بقاء الملكية لصالح الدولة من جهة وتحويل حقوق الإنتاج إلى الفلاحين من جهة ، حيث كلفت رئاسة الجمهورية فريقا من الاقتصاديين للبحث عن آلية حقوقية جديدة تحل محل الآليات القديمة، وسرعان ما ظهرت هذه الآلية في شكل تعليمة رئاسية مؤرخة في جويلية 1987 التي أدخلت مفهوما جديدا للإصلاح القطاع الفلاحي،

<sup>1</sup> - القانون رقم 19/87 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - القانون رقم 03/10 ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> - أنظر عجة الجيلالي ، مرجع سابق، ص 171 .

حيث ظهرت في شكل قانون رقم 19/87، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بكيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم، المناقشات تمحورت حول وضعية العقار الفلاحي الخاص التابع للدولة هل يمنح بواسطة نظام الانتفاع أو العمل على خوصصة القطاع الفلاحي أو تحريره للأجنبي .

### الفرع الأول : ماهية المستثمرات الفلاحية

المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية<sup>1</sup>، و مصطلح المستثمرة الفلاحية مصطلح اقتصادي و ليس قانوني<sup>2</sup>، و هي تعني وحدة ترابية مسيرة و مستقلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم و سائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها أو الغير<sup>3</sup>.

و قد لوحظ من خلال عرض الحكومة الجزائرية لمشروع القانون رقم 19/87 أمام المجلس الوطني الشعبي تعريف مصطلح المستثمرة الفلاحية على أنها تعني إيجاد وسائل جديدة للاستغلال لان الهدف من هذا التنظيم هو إضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية.

#### 1. عناصر المستثمرة الفلاحية : نجد ثلاثة عناصر أساسية وهي كالآتي :

➤ **عنصر الاستثمار:** أصبحت الفلاحة نشاط أو تصرف عقلائي خاضع لمنطق الربح و المردودية الاقتصادية ومكلف بإنتاج المواد أو السلع الزراعية الموجهة لتغطية الاحتياجات الضرورية للسوق الوطني وتخصيص الفائض للاستثمار<sup>4</sup>.

➤ **عنصر المستثمر:** لقد حل مصطلح المستثمر محل المصطلح التقليدي للفلاح العادي، و لو أن المشرع احتفظ في صلب النص بكلمة المستفيد أو المنتج إلا أن في النص تكشف لنا تغيير وظيفة هذا المصطلح الذي أصبح يعني كل شخص طبيعي يشتغل على الدوام في الفلاحة، ويتخذها مهنة معتادة له .

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء احدث القرارات الصادرة مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، د.ط، الجزائر، 2008، ص 23 .

<sup>2</sup> - لكل مخلوف، الإطار القانوني للمستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة جيجل، 2009، ص 23 .

<sup>3</sup> - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 163 .

<sup>4</sup> - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 178 .

➤ **عصر التمويل** : يعتبر كمحرك الأساسي لعملية الاستثمار ويتكون من جانبين، جانب ذاتي أين يساهم فيه المستثمر من ماله الخاص و يشمل كل ما يمكن تقويمه بالنقد من حقوق مادية عقارية أو منقولة بما في ذلك الودائع المصرفية، و جانب خارجي يتعلق بحجم المساعدات المالية التي تمنحها الدولة والتي تتشكل من الموجودات المالية للمستثمر من البناءات العقارية و التجهيزات الفلاحية .

## 2. شروط تكوين المستثمرة الفلاحية :

يخضع تكوين المستثمرة الفلاحية إلى مجموعة من الشروط وردت في القانون 19/87<sup>1</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 50/90<sup>2</sup>، تنقسم هذه الشروط إلى نوعين : شروط شكلية وشروط موضوعية.

### أولاً: الشروط الشكلية لتكوين المستثمرة الفلاحية :

يخضع تأسيس المستثمرة الفلاحية إلى مجموعة من الشروط الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06، المتعلق بشروط وكيفيات إعداد العقود المتضمنة للحقوق العقارية للمنتجين ، بحيث تمر عملية التعاقد بمرحلتين :

مرحلة 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 التي تتولى تحديد الوعاء الذي يمارس عليه حق الانتفاع و يتم هذا التحديد بمعرفة مفتشية مسح الأراضي المختصة إقليميا، و يصدر هذا القرار في نسختين :

✓ نسخة موجهة إلى الإشهار لدى المحافظة العقارية .

✓ نسخة مبلغة إلى أعضاء المستثمرة الفلاحية بعد استيفاء شكلية التسجيل و الشهر العقاري.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - القانون رقم 19/87، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - لمرسوم التنفيذي رقم 50/90، المتعلق بشروط و كيفيات إعداد العقود المتضمنة للحقوق العقارية للمنتجين، الجريدة الرسمية، العدد 16 (ملغى).

<sup>3</sup> - عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 208 .

### ثانيا : الشروط الموضوعية

أورد المشرع الجزائري في نص المادة 10 من القانون رقم 87 . 19 مجموعة من الشروط الموضوعية وسنتناول شرطين، شرط متعلق بالمستفيد و شرط آخر متعلق بالأرض محل الاستفادة.

#### أ . الشروط المتعلقة بالمستفيدين:

حددت المادتين 9 و 10 من القانون رقم 87 . 19<sup>1</sup> السالف الذكر، الأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط الانتفاع بالأراضي الفلاحية على ضوء ما يلي :  
عدم جواز الحصول على أكثر من حصة، و أن يكون المستفيد من الأشخاص الطبيعية ، وأن يكون المستفيد متمتعا بالجنسية الجزائرية الأصلية ، وأن لا يكون المستفيد له سلوك معادي أو غير مشرف لحرب التحرير الوطني .

#### ب . 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 رقم 19/87، و هي التي ذكرت الأراضي تابعة للتسيير الذاتي المقننة بموجب المرسوم رقم 62 . 02 المؤرخ في 02 / 10 / 1962.

#### الفرع الثاني : أشكال المستثمرات الفلاحية

حسب نص المادة 9 فقرة الأولى من القانون رقم 19/87 التي تنص على الاستغلال الجماعي للأراضي الفلاحية أي على شكل مستثمرات فلاحية جماعية و تعد هذا كأصل عام ، إلا أنه استثناءا في نص المادة 9 الفقرة الثالثة حيث تؤكد على أنه يمكن استغلال الأراضي لفلاحية بصفة فردية حسب الشروط المحددة بموجب القانون رقم 19/87 السالف الذكر .

<sup>1</sup> - أنظر المادتين 9 و 10 من القانون رقم 19/87، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 02/62، مرجع سابق.

#### أولاً- المستثمرات الجماعية :

تنص المادة 11 من القانون 19/87 على ما يلي "يكون ثلاثة منتجين أو أكثر كما حددت المادة 9 أعلاه و باختيار متبادل فيما بينهم جماعة قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية"<sup>1</sup>، تحدد كفاءات تكوين الجماعات و المستثمرات عن طريق التنظيم ، يتم تكوين مجموعات المنتجين كمرحلة أولى ثم توزع الهياكل و الأجهزة على هذه الأخيرة وبعد رسم حدود المستثمرة الفلاحية و صدور قرار المنح أو قرار الاستفادة من الوالي المختص إقليمياً تتشكل المستثمرة الفلاحية الجماعية وتشعر في الاستغلال، إلا أنها لا تتكون قانونياً إلا من تاريخ نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 19/87 على السجل العقاري<sup>2</sup>.

#### ثانياً : المستثمرات الفردية

تعد المستثمرة الفلاحية الفردية استثناء للمستثمرة الفلاحية الجماعية، و ذلك أن نص المادة 09 الفقرة الثالثة من القانون رقم 19/87 تنص على أنه " يمكن استثناء استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون"<sup>3</sup>، أما نص المادة 37 من القانون رقم 19/87<sup>4</sup> السالف الذكر، قد حددت شروط الاستفادة الاستثنائية بنصها " إذا بقيت بعد التكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عدداً أو لا يمكن إدماجها ضمن مستثمرة أخرى بسبب عزلتها أو بعدها فإنه يمكن منحها للاستثمار الفردي وفقاً للشروط المحددة في المادة 10 من هذا القانون "، و من استقراء هذه المادة نحدد الشروط المحددة لتكوين المستثمرة الفلاحية الفردية و منها :

<sup>1</sup> - بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال ، جامعة الجزائر ،كلية الحقوق بن عكنون، 2003، ص 31.

<sup>2</sup> - أنظر المواد 9، 11 ، 12 من القانون 19/87، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - بوصبيعات مومن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2006 . 2007 ، ص 89، 90، 91.

<sup>4</sup> - القانون رقم 19/87 ، مرجع سابق .

بقاء قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع حجم أقل الجماعات عددا ، وعدم الدمج هذه القطع الأرضية ضمن مستثمرة فلاحية أخرى بسبب عزلتها أو بعدها .

### الفرع الثالث: المبادئ المنظمة للمستثمرات الفلاحية

يتكون النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية من ثلاثة مبادئ و هي كالتالي :

#### أولا : مبدأ الفصل بين حق الملكية و حق الانتفاع :

تنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري على ما يلي " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة <sup>1</sup> "، أما حق الانتفاع لم يورده المشرع الجزائري ضمن القانون المدني بل تطرق إلى أسباب كسب هذا الحق، <sup>2</sup> و قد ميز القانون 19/87<sup>3</sup>، بين حق الملكية الذي تتمتع به الدولة بحيث تبقى الأراضي الفلاحية جزء لا يتجزأ من الأملاك الوطنية لكنه تابع للدومين الخاص، حيث أقر التعديلات التي تضمنها القانون رقم 30/90<sup>4</sup> ، المتعلق بالأملاك الوطنية<sup>5</sup>، وبموجب القانون رقم 30/90 السالف الذكر، نجد أن الدولة تنازلت عن كافة عناصر الملكية للمنتجين الفلاحين عن الأراضي التابعة للدولة، إذ تمنحهم حق الانتفاع عن طريق استعمال الأراضي الفلاحية و استغلالها دون حق التصرف الذي احتفظت به لنفسها وهو حق ما يعرف بالرقابة<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، يتضمن القانون المدني، معدل و متمم ، ج ر عدد 30 ، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 .

<sup>2</sup> - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرغة عن حق الملكية (حق الانتفاع و حق الارتفاق)، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان، الجزء التاسع ، ص 1220.  
<sup>3</sup> - القانون رقم 19/87 ، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 52 الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990 .

<sup>5</sup> - عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 210 .

<sup>6</sup> - بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة العقيد لخضر باتنة، الجزائر، 2009 ، ص 92 .

وقد وجد عدة تعريفات قانونية لحق الانتفاع حيث يرى البعض أنه حق مستمد من نموذج الإجراءات الطويلة في القانون الروماني و الفرنسي باسم "بالانفتيور" مدته 99 سنة تبرم الاستثمار الأراضي البور مقابل إتاة ضئيلة أما في نظر فقهاء القانون المدني الحديث أنه عنصر أساسي من عنصر حق الملكية إلى جانب حق التصرف حيث عرفت على أنه "حق عيني عقاري يمنح على الشيوخ و بالتساوي بين أعضاء المستثمرة و هو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه".

### ثانيا : مبدأ استقلالية التسيير

يعتبر هذا المبدأ كنتيجة لتمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية المعنوية غير أن هذا التمتع يقتصر على الاستغلايات الجماعية دون الفردية، وتبدأ هذه الشخصية بعد إتمام إجراءات الشهر وتسجيله في المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

و من آثار هذه الشخصية المعنوية التمتع بالذمة المالية المستقلة و تتكون هذه الذمة من جانبين :الجانب الاول : المتعلق بالمباني و المغارس و المعدات و الأدوات و المنشآت، و الجانب الثاني : يتكون من الموجودات التي تنجزها المستثمرة بعد تكوينها ومع تكوينها لذمة مالية تفرض عليها إتاة يحددها قانون المالية<sup>2</sup>.

### ثالثا: مبدأ مسؤولية المنتجين

تخلت الدولة عن مسؤولية الإنتاج لصالح أعضاء المستثمرة الفلاحية بمقتضى عقد الاستفادة المبرم بينهما كما أقرت الجزاءات المترتبة عن الإخلال بهذه المسؤولية بمقتضى المرسوم رقم 50/90 المؤرخ في 06/02/1990.<sup>3</sup>

والمشروع طبقا لنص المادة 28 من القانون رقم 19/87 والمرسوم رقم 50/90 قد أخذ بالمسؤوليتين، مسؤولية ذات طابع تعاقدية نتجت عن إخلال بإحدى الاشتراطات العقدية المنصوص عليها في عقد الاستفادة ، ومسؤولية ذات طابع تقصيرية إذ أنها مع افتراض الخطأ تقوم مسؤولية المنتج، حيث يشترط فيها توفر العناصر التالية :

<sup>1</sup> - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - بوضيحات مومن ، مرجع سابق ، ص 101.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 58/75 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1987 ، المتضمن للقانون المدني ، المعدل و المتمم ، ج ر عدد

30، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 .

**1) وجود الخط:** وهي في ستة حالات منها اللجوء إلى تأجير الأرض الفلاحية أو تحويل الطبيعة الفلاحية للأرض أو إهمال استغلال الأرض الفلاحية أو استعمالها لأغراض أخرى أو عدم المساهمة المباشرة في الإنتاج أو عدم الاستغلال الفعلي للأرض الفلاحية.

**2) وجود ضرر:** و يتميز الضرر المنصوص عليه في المرسوم رقم 50/90 بأنه ضرر يلحق الأرض الفلاحية أو المعدة للفلاحة والمملوكة للدولة بحيث يؤثر على الطابع الفلاحي لها أو يعدل من الطبيعة القانونية لها و المصالح التقنية الفلاحية عليها إثبات ذلك الضرر وبعد استكمال إعداد نص التقرير يستدعى الوالي المنتجين الفلاحيين المعنيين بارتكاب المخالفة من خلال لجنة معينة من طرفه<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : عقد الامتياز الفلاحي كألية جديدة لضبط و تسيير العقار الفلاحي :

من الواضح أن وضعية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية معقدة إذ تجلى تعقيدها في الميدان بأنظمة قانونية عرفت تغييرات عديدة عبر سياسات إصلاحية ميزت تاريخها<sup>2</sup>، و يعد الامتياز إحدى الآليات التي وضعها المشرع الجزائري من أجل تسيير الأملاك العقارية الفلاحية الخاصة التابعة للدولة ، و بالأصح إدارة الدولة لمرافقها العمومية عن طريق الامتياز والأخير يعتبر من أقدم و أشهر الأساليب التي تعتمد عليها الدولة من أجل إدارة المرفق العام<sup>3</sup> بصدور القانون رقم 16/08<sup>4</sup> المتضمن التوجيه الفلاحي تمت إعادة النظر في نمط استغلال الأراضي الفلاحية للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة<sup>5</sup> ، وأخذ

<sup>1</sup> - انظر المادة 6 من المرسوم رقم 50/90 ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 ، مؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،(د ط) دار هومة ، الجزائر، ص 1 .

<sup>3</sup> - سماعين نادية ، عقد الامتياز في المرافق العمومية ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر، 2008 ص 4 .

<sup>4</sup> - القانون رقم 16/08، مرجع سابق .

<sup>5</sup> - تواتي خوخة ، الرقابة على استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، فرع القانون العام، تخصص الهيئات العمومية و الحوكمة ، كلية الحقوق ، جامعة بجاية ، 2014-2015 ص 9 .

المشروع الامتياز كآلية جديدة لاستغلال هذه الأراضي وذلك في نص المادة 17 من القانون التوجيه الفلاحي<sup>1</sup>.

### الفرع الأول : مضمون عقد الامتياز الفلاحي أولا : مضمون عقد الامتياز الفلاحي

بعد أخذ المشرع الجزائري عقد الامتياز كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية وكان أول تطبيق للامتياز في مجال العقار الفلاحي كان في إطار القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983<sup>2</sup> و المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتعلق المحدد لكيفيات منح الامتياز<sup>3</sup>، وسنتناول في هذا الفرع تعريف عقد الامتياز و خصائصه و شروطه كيفية منحه .

#### 1 . تعريف الامتياز:

عرف المشرع الجزائري الامتياز في نص المادة الرابعة من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>4</sup> كما يلي " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب المستثمر صاحب الامتياز " حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون سنة (40 سنة) قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها و تحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية . " ويقصد في مفهوم هذا القانون " الأملاك السطحية " مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس و منشآت الري نلاحظ من خلال هذا التعريف أن قانون رقم 03/10 السالف الذكر ، جاء أكثر تفصيلا و توضيحا من التعريف الوارد في المادة الثانية من قانون

<sup>1</sup> - انظر المادة 17 من القانون رقم 08 . 16 ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، المتضمن للقانون المدني، المعدل و المتمم، ج ر عدد 30، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، (ملغى).

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المؤرخ في 15/12/1997، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية و أعبائه و شروطه، ج. ر. عدد 83 .

<sup>4</sup> - القانون 03/10 مرجع سابق .

التوجيه الفلاحي حيث أنه تعرض لجميع العناصر المكونة له من تحديد لأطرفه مدته محله و المقابل المالي<sup>1</sup>، والملاحظ أن المشرع غير مصطلح حق الانتفاع الذي استعمله في مجال الأراضي الاستصلاحية بمصطلح الامتياز و هذا الأقرب إلى الصواب إذ أنه له قواعده في القانون المدني، في حين أن الامتياز هو عقد الذي بموجبه يتم استغلال القطعة الأرضية مقابل دفع إتاوة سنوية<sup>2</sup>، و جاء هذا التعريف بجديد يتمثل في حصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط وأن يكون هذا الأخير من جنسية جزائرية و بالتالي الأشخاص الأجنبية مستبعدة ، و الامتياز محدد المدة ب40 سنة قابلة للتجديد مقابل إتاوة و بناء على دفتر الشروط .

## 2) . خصائص عقد الامتياز الفلاحي :

يتمتع عقد الامتياز الفلاحي بمجموعة من الخصائص تجعله أكثر اختلافا عن التصرفات القانونية الأخرى في المجال الفلاحي .

### \* عقد الامتياز عقد إداري :

يصنف عقد الامتياز ضمن طائفة العقود الإدارية ، نظرا لمقوماته التي تميزه عن أي عقد إداري آخر سواء من ناحية أطرافه أو اتصاله المباشر بالمرفق العام، وبالنظر إلى نص المادة 4 من القانون رقم 03/10 والتي تنص "..... الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب الموضوع المستثمر صاحب الامتياز<sup>3</sup>"، بالنسبة لأطراف عقد الامتياز فهما الشخص العمومي المانح للامتياز المتمثل في السلطات الإدارية العمومية ( الدولة ، البلدية ، المؤسسة العمومية الإدارية) الشخص المستفيد المسمى صاحب الامتياز وهو الشخص الطبيعي دون المعنوي ويجب أن يكون من جنسية جزائرية . المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تكوين عقد الامتياز بين الدولة والأشخاص المعنويين والأشخاص الأجانب و موضوع الامتياز هو تسيير واستغلال الأرض الفلاحية.

<sup>1</sup> - اوكاشبي ناجية، رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، شعبة القانون الاقتصادي و الأعمال، تخصص القانون العام، جامعة بجاية ، 2013-2014، ص 8 .

<sup>2</sup> - اكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013 ، ص 21 .

<sup>3</sup> - القانون رقم 03/10، مرجع سابق.

**\* عقد الامتياز منشئ لحق عيني:**

بناء على نص المادة 12 من القانون رقم 03/10 التي تنص " بغض النظر عن الأحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض"<sup>1</sup> نجد أن حق الامتياز حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية ، و يخول للمستثمر الاستغلال الحر للعقار المنتفع والأملاك السطحية لأغراض فلاحية والقيام بالأعمال عليها كالبناء وتهيئتها والتنازل عن الحق وتقديم الحق كحصة في الشركة<sup>2</sup>.

الامتياز يرتب حق عيني عقاري كونه يقع على العقار بطبيعته و يخول لصاحبه الحق في استعمال والاستغلال العقار، لكن دون التصرف فيه والحق العيني يتميز عن الحق الملكية باعتبار هذا الأخير يتكون من ثلاث عناصر وهي حق الاستعمال حق الاستغلال وحق التصرف .

غير أن حق الامتياز يشتمل على حق الاستعمال وحق الاستغلال وبنزع هاذين العنصرين من حق الملكية لا يبقى إلا حق التصرف وبالتالي تصبح الملكية مثقلة بحق الامتياز ملكية غير كاملة تسمى ملكية الرقبة<sup>3</sup>.

بالإضافة إلى الحقوق العينية العقارية التي ترد على العقار يوجد الحقوق العينية المنقولة المادة 684 من القانون المدني الجزائري<sup>4</sup>.

**\* عقد الامتياز محدد المدة :**

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بمدة محددة تناولها المشرع الجزائري في القانون رقم 03/10 في نص المادة 4 حيث تنص على ما يلي ".....مدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية<sup>5</sup> ."

<sup>1</sup> - أنظر المادة 12 من القانون رقم 03/10، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - جروني خالد، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية، كلية الحقوق، مذكرة ماجستير ، تخصص القانون العقاري، جامعة الجزائر، 2012 ص 18 .

<sup>3</sup> - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(أسباب كسب الملكية) ج9، 3، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، 2000 ص 1202 .

<sup>4</sup> - الأمر رقم 58/75، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - القانون رقم 03/10، مرجع نفسه.

ونلاحظ من خلال نص المادة 4 من القانون رقم 03/10 السالف الذكر أن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة في الجزائر، أين يكون المستثمر صاحب الامتياز في عقد الامتياز ملزم بمدة محددة ، فهو ليس عقد ابدى و ليس تنازلا إنما مجرد تسيير لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة .

### ثالثا : شروط وكيفيات منح الامتياز الفلاحي

تعطي الدولة حق الامتياز وفقا لشروط معينة وهذا طبقا للقانون رقم 03/10 السالف الذكر:

#### (1) . شروط منح حق الامتياز:

يمنح هذا الحق بشروط يجب أن تكون في المستفيد و أخرى كيفية استغلاله .  
أ- الشروط المتعلقة بالمستفيد : بالنظر إلى نص المادتين 4 و 5 من القانون رقم 03/10<sup>1</sup> السابق ذكره ، نجد أن المشرع الجزائري اشترط أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية و من بين الأشخاص اللذين سبقوا أن استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87<sup>2</sup> والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي المختص .

كما أنه بموجب المادة 7 منه أيضا أقصى من الاستفادة من حق الامتياز الأشخاص اللذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق لانتفاع أو أملاك سطحية والأشخاص اللذين أسقطت حقوقهم عن طريق القضاء أو ألغى الولاية قرارات الاستفادة منهم، المشرع الجزائري أقصى الأشخاص المعنوية من حق الامتياز في إطار أحكام القانون 03/10<sup>3</sup> لاستحالة استغلال الشخص المعنوي للمستثمرات الفلاحية استغلالا مباشرا وجماعيا .

<sup>1</sup> - أنظر المادتين 4 ، 5 من القانون رقم 03/10.

<sup>2</sup> - القانون رقم 19/87، مرجع سابق .

<sup>3</sup> - القانون رقم 03/10، مرجع سابق .

ب . الشروط المفروضة لاستغلال الأرض محل الامتياز:

المشرع في القانون رقم 03/10 السالف ذكره، لم يشترط سوى أن تكون الأرض الفلاحية محل الامتياز من الأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة لحق الانتفاع الدائم في إطار القانون 19/87 السابق ذكره.

2 . كيفيات تحويل منح حق الامتياز:

طبقا للقانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10<sup>1</sup> المؤرخ في 23 أكتوبر 2010 يتم الحصول على حق الامتياز وفقا لطريقتين و هما :

➤ تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز .

➤ الحصول مباشرة على حق الامتياز وفقا للمادة 17 من القانون السالف ذكره.

أ . تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز:

نصت المادة 9 من القانون رقم 03/10 السابق ذكره، أن طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز يقدم من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية ، أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>2</sup> الذين استفادوا منه بموجب القانون رقم 19/87 السالف ذكره ، وفي حالة المستثمرة الفلاحية الفردية يكون الطلب فرديا، بعد إيداع الطلب أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم الديوان بدراسة الملف وينظر إذا تطلب الأمر في معلومات تكميلية أو إذا ما تحتم الأمر التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، ثم يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يترأسها الوالي المختص إقليميا<sup>3</sup>.

إذا تم قبول الملف بعد دراسته من طرف اللجنة يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقوم بتوقيع دفتر الشروط، أما إذا تم رفض الملف يعلم الوالي المعني بالأمر عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها للديوان الوطني

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخة في 2010/12/23 الذي يحدد كيفيات تطبيق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79 .

<sup>2</sup> - الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تم إنشائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المؤرخ في 1996/02/24 والذي يتخذ شكل هيئة عامة ذات طابع صناعي .

<sup>3</sup> - انظر المواد 5، 6، 7، 8 من المرسوم رقم 326/10 ، مرجع سابق .

للأراضي الفلاحية برفض منح حق الامتياز ويمكن للطالب من تقديم طعن أمام الجهات القضائية المختصة.

#### ب . منح الامتياز بصفة أصلية :

يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تمنح عقد الامتياز بناء على طلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة و كذا السطحية المتوفرة<sup>1</sup> ويقصد بالمتوفرة الأراضي الفلاحية التي لم يقيم أصحابها بطلب التحويل في الآجال القانونية المحددة أو التي تم إسقاط حق أصحابها عليها .

#### الفرع الثاني : مجال تطبيق و نهاية عقد الامتياز الفلاحي

تناول المشرع الجزائري مجال تطبيق عقد الامتياز الفلاحي في نص المادة 2 من القانون 10. 03 التي تنص على ما يلي " يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 في تاريخ ربيع الثاني عام 1408 الموافق لـ 8 ديسمبر عام 1987 و المذكور أعلاه<sup>2</sup>، و حسب النص المادة المذكورة أعلاه يتبين لنا أن القانون رقم 10 . 03 قد أعاد النظر في نظام الاستغلال دون الأراضي<sup>3</sup>، أي مجال تطبيق هذا القانون يكون على الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون رقم 19/87، وعلى اعتبار أن القانون رقم 19/87 جاء كإعادة النظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة المنظمة بموجب القانون التسيير الذاتي في الفلاحة و المنظمة أيضا وفقا لقانون الثورة الزراعية رقم 73/71<sup>4</sup>، و عليه يكون نطاق تطبيق القانون رقم 03/10 الخاص بنظام الامتياز الفلاحي محدد بتلك الأراضي التي كانت خاصة بنظام التسيير الذاتي وتلك التي كانت تابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

<sup>1</sup> - انظر المادة 17 من القانون رقم 03/10، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - القانون رقم 03/10 ، مرجع سابق .

<sup>3</sup> - اوكاشي ناجية، رابية نوال، مرجع سابق، ص 13 .

<sup>4</sup> - الأمر رقم 73/71 ، مرجع سابق .

## أولا : الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة وتعاونيات قداماء المجاهدين

ألغيت بنص المادة من القانون رقم 19/87<sup>1</sup> الأراضي الفلاحية المتعلقة بالتسيير الذاتي، أما المرسوم التنفيذي رقم 120/69 المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية الخاصة بقدماء المجاهدين المعدل و المتمم<sup>2</sup>، فقد ألغي ضمنا بموجب المادة 10 فقرة رابعة من القانون رقم 19/87 .

### أ . الأراضي التابعة للمعمرين :

بعد الرحيل المفاجئ للمعمرين و تركهم الأراضي شاسعة و شاغرة سارع المشرع الجزائري لاستخدام عدة تقنيات قانونية لحماية الأراضي الشاغرة و تسييرها إلحاق بعض الاستغلالات التي يملكها المعمرين ضمن ملكية الدولة<sup>3</sup> و منها :

### ➤ حماية المزارع الشاغرة :

بعد رحيل المعمرين و بقاء أملاكهم شاغرة سارع المشرع الجزائري إلى إصدار نصوص قانونية لإدارة تلك الأملاك، و تولى المهمة مجموعة من عمال المزارع بشكل تلقائي حيث منحهم الدولة الحق في استغلالات الفلاحية<sup>4</sup>.

### ➤ الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الأجنبية :

بعد بقاء مجموعات من المعمرين يستغلون مزارعهم و أراضيهم بعد الاستقلال تدخل المشرع بإصدار المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963<sup>5</sup> المتضمن إدخال الاستغلالات الفلاحية التابعة لأوروبيين إلحاقها بالأراضي التابعة للدولة الجزائرية.

<sup>1</sup> - القانون رقم 19/87، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 120/69، المؤرخ في 18/08/1969، يتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية لإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، ج.ر عدد 714، المعدل و المتمم.

<sup>3</sup> - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 47 .

<sup>4</sup> - انظر عجة الجيلالي، مرجع سابق ، ص 29 .

<sup>5</sup> - المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 1 أكتوبر 1963، يتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية و المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة ، ج ر ، عدد. 73 .

ب . الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين :

الأراضي التي كانت ملك لأشخاص لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو كانت مواقفهم معادية للنظام الاشتراكي<sup>1</sup>، حيث أصدر المشرع عدة نصوص لوضع أراضي هؤلاء تحت حماية الدولة وعليه أوجد نوعين من الأراضي التي تمت مصادرتها و هما:

- ✓ مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين و البورجوازية .
- ✓ وضع الأراضي الفلاحية للجزائريين الذين يخلون بالأمن العمومي تحت حماية الدولة
- مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين و البورجوازيين الجزائرية:

لقد صدر في حق هؤلاء الأشخاص قانونين : الأول القانون رقم 276/63 المؤرخ في 26 جويلية<sup>2</sup> 1963 المتضمن الأراضي المتعلقة بالقياد و البشاغات والثاني الأمر رقم 258/64، المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد واستقلاليتها<sup>3</sup>.

➤ الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة :

إن وضع الأراضي الفلاحية تحت حماية الدولة معناه حرمان المالك من حق التصرف والاستغلال بصفة مؤقتة و يتولى ذلك مبدئيا حارس يعين خصيصا لهذا الغرض يستغل الأراضي ويقبض الإيراد و يودعه لحساب الخاضع للحراسة و يمنح مقابل هذه الأعمال نفقة شهرية.

ثانيا : الأراضي الفلاحية التابعة لصندوق الثورة الزراعية

القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين<sup>4</sup>، لم يلغي قانون الثورة الزراعية صراحة بل ألغاه بطريقة ضمنية<sup>5</sup> وطبقا لنص المادة 19 من الأمر رقم 73/71<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - اوكاشبي ناجية ، رابية نوال، مرجع سابق، ص 15 .

<sup>2</sup> - القانون رقم 276/63، مرجع سابق .

<sup>3</sup> - 258/64، المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد واستقلاليتها.

<sup>4</sup> - القانون رقم 19/87، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - جروني احمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص القانون

العقاري، جامعة البلدية، 2011، ص 52 .

<sup>6</sup> - الأمر 73/71، مرجع سابق .

يتكون صندوق الثورة الزراعية من صنفين أولهما أراضي فلاحية تم إلحاقها عن طريق الضم و ثانيها أراضي فلاحية تم إلحاقها عن طريق التأميم<sup>1</sup>.

### ➤ الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم :

يعد نقص الأراضي الفلاحية لعدد من الفلاحين الذين لا يملكون الأرض أو يملكون قليلا منها جعل من الضروري عليهم استثمار أملاك الدولة و البلدية وأراضي العرش وأراضي التي لا مالك لها<sup>2</sup>.

أ . الأراضي العمومية : تعتبر الأراضي العمومية تلك الأراضي التي كانت تابعة للدولة الفرنسية ثم انتقلت إلى الدولة الجزائرية بعد الاستقلال حيث تتكون من أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة وهي تلك الأراضي التي لم يثبت حيازتها من طرف العرش بالتالي تصبح أرض تابعة للدولة<sup>3</sup> وتتكون من صنفين :

✓ أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة .

✓ الأراضي الفلاحية التابعة للولاية أو الدولة .

ب . أراضي العرش : يعود أصل هذه الأراضي إلى العهد العثماني وهي تلك الأراضي التي تملكها العائلات الممتدة أو القبائل، إذ غالبا ما يكون الجد الأول للعائلة أو شيخ القبيلة له وثائق عرفية لهذه الملكية وتسمى أراضي العرش بنواحي الشرق والوسط وبأراضي سبيقة في الجهة الغربية، بتاريخ 08 نوفمبر 1971 تم إدراج أراضي العرش ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بموجب قرار تخصيص ، أي أنها لم تؤم مثل الأراضي المملوكة ملكية خاصة والمساحة المساوية للأرض تكون موضوع حق ملكية خاصة و مستغل أرض العرش غير مجبر على الانضمام للتعاونيات .

<sup>1</sup> - انظر المادة 19 من الأمر 73/71، مرجع نفسه.

<sup>2</sup> - بن رقية بن يوسف، مرجع نفسه، ص 68 .

<sup>3</sup> - اوكاشبي ناجية، رابية نوال، مرجع سابق، ص 16 .

➤ الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة :

لجأ المشرع إلى التأميم في إطار الثورة الزراعية من أجل تملك الأراضي وتحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية سنتطرق إلى الأراضي الفلاحية المؤممة ثم الأراضي الفلاحية المتبرع بها للصندوق.

**1 . الأراضي المؤممة:** لقد تبنى المشرع في مجال التأميم أسلوبين ، أولهما التأميم الكامل بالنسبة للملاك المتغيبين وثانيهما التحديد بالنسبة للأراضي الشاسعة ، و لتحديد الأسلوبين لابد بإجراء عملية التحقيق والإحصاء، فإن مجال تطبيق التأميم كان على صنفين أولهما الأراضي المملوكة ملكية خاصة ثانيهما أراضي الوقف.

• الأراضي المملوكة ملكية خاصة:

يلغى حق الملكية سواء كانت مفرزة أو غير مفرزة في كل أرض زراعية أو معدة للفلاحة بالنسبة لكل مالك لا يقوم باستغلال الأرض بصفة شخصية ومباشرة و تعد في حكم الأرض الزراعية غير المستغلة الأرض التابعة لشخص معنوي من القانون الخاص<sup>1</sup>.

• أراضي الوقف:

يعرف الوقف بأنه حبس العين على حكم ملك الله تعالى و التصدق بمنفعتها على الجهة من جهات البر ابتداء وانتهاء، و يوجد نوعان من الوقف، الوقف العام و الوقف الخاص<sup>2</sup>.

**2 . الأراضي المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية:** لم يرد أي نص في الميثاق ولا الأمر رقم 73/71<sup>3</sup>، يخص مبدأ التبرع بالأراضي، بل كان خطاب الرئيس الراحل الهواري بومدين سنة 1972 بمناسبة الندوة الوطنية السادسة لرؤساء المجالس الشعبية والبلدية أين قال إذا كانت لإطارات الدولة والجيش والحزب أراضي فلاحية يتبرعون بها للثورة الزراعية مفندا إشاعة أن الثورة الزراعية لا تمس الشخصيات البارزة في الحكم<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 78.

<sup>2</sup> - رامول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، الطبعة الثانية ، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر ، 2006 ، ص 27 .

<sup>3</sup> - الأمر رقم 73/71 ، مرجع سابق .

<sup>4</sup> - أنظر بن رقية بن يوسف، مرجع سابق ، ص 80 .

### خلاصة الفصل:

من خلال ما تم تناوله في الفصل الأول يتضح جليا أن عقد الامتياز الذي كرسه القانون 10/03 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمرسوم لتنفيذي 326/10، المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهو نظام جديد على السياسة العقارية الجزائرية المتبعة منذ الاستقلال والتي بدأت بنظام التسيير الذاتي إلى نظام الثورة الزراعية وصولا إلى نظام الانتفاع الدائم في ظل القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي.

وعليه فهذا النمط الجديد جاء بمجموعة من الحلول قصد المحافظة على الأملاك الوطنية وحمايتها من النهب والاستغلال غير المشروع ومن تغيير وجهتها الفلاحية، كما عززت الترسنة القانونية المكرسة لعقد الامتياز من الدور الرقابي لهيئات الدولة الموكلة إليها مهام مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية ، وإعطائها الحق في استرجاع الأراضي الفلاحية في حالة وجود إخلال بالالتزامات من طرف صاحب الامتياز، حيث كل من خالف القواعد القانونية المنظمة لعقد الامتياز وأخل بالتزاماته التعاقدية، يتعرض لفسخ العقد وبالتالي استرجاع الأراضي الفلاحية المستغلة ، وهذا ما سيتم التعرض له في الفصل الثاني .

# الفصل الثاني

هيئات الرقابة والمنازعات المترتبة

عن استغلال الأراضي الفلاحية



**تمهيد**

إن للأراضي الفلاحية أهمية بالغة في تحقيق السيادة الوطنية كونها السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي، لذلك ونظرا لهذه الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية جاء المشرع بقواعد قانونية تنظم استغلالها، فمنح للمستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق وعدة التزامات، كما تتدخل الدولة باعتبارها صاحبة سلطة وسيادة في توجيه الاقتصاد وحماية استغلال الأراضي الفلاحية بموجب آليات خاصة لضبط وتوجيه والحفاظ علي استغلال الأراضي الزراعية تتمثل في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا الهيئات الوطنية والصناديق والمنظمات الخاصة في مراقبة الاستثمار، كما تثير عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بواسطة عقد الامتياز بعض المنازعات، حيث نجد أن القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 10/326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، قد أحال بعض المنازعات إلى القضاء العادي وأحال البعض الآخر منها للقضاء الإداري.

فما هي هيئات الرقابة التي رصدها القانون 10/03؟ وما هي المنازعات التي يثيرها عقد الامتياز؟

**المبحث الأول: هيئات الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية**

من أجل حماية الأراضي الفلاحية من سوء استغلالها أو عدم استثمارها، أنشأت الدولة آليات وهيئات رقابية أوكلت لها مهمة المراقبة الدائمة والمستمرة للأراضي الفلاحية لأجل ضمان استغلالها استغلالاً أمثلاً وتمثل هذه الهيئات في<sup>1</sup>:

➤ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

➤ الصناديق والمنظمات الخاصة .

**المطلب الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المادة 01 من القانون 09/25<sup>2</sup> المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري وتجسد ذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009 فهو بذلك أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية<sup>3</sup>، فقد أعطى له المشروع صلاحيات واسعة يمارسها على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة.

<sup>1</sup> - بريك الزوبرير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص 68 .

<sup>2</sup> - نصت المادة 01 من القانون 90 . 25 المعدل والمتمم ( التوجيه العقاري)، ج ر رقم 55 على " تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص الديوان".

<sup>3</sup> - المادة 05 من القانون 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر رقم 61 .

### الفرع الأول : النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، ويوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره بالجزائر العاصمة وله فرع في كل الولايات وهو ضابط للسياسة العقارية الفلاحية .

#### أولا : مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية ، فهو بذلك له وظيفة الضبط العقاري .  
ومن مهامه أيضا مراقبة عدم استثمار الأراضي الفلاحية من قبل المستثمر صاحب الامتياز بعد إنذاره واتخاذ جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بإسقاط حق الامتياز، يقوم الديوان بوضع الأراضي المصروح بأنها غير مستغلة قيد الاستثمار أو الإيجار أو البيع<sup>1</sup>.

#### أ- وضع الأرض حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير<sup>2</sup>:

ويكون وضع الأرض حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير جزءا في الحالات التي يكون فيها المالك عاجز عجزا مؤقتا على استغلال الأراضي المعنية<sup>3</sup>، حيث تبقى الصفة للمعني بالجزء، والمعيار المعتمد هو تقرير هذا الجزء عندما يرجع عدم الاستغلال لأسباب قاهرة متعلقة بالمعني وكون مؤقتة تحول دون استطاعة المعني من استغلال

<sup>1</sup> - المادة 51 من القانون 25/90، المعدل والمتمم ( التوجيه العقاري).

<sup>2</sup> - راجع المادة 52 من القانون 25/90، المعدل والمتمم ( التوجيه العقاري).

<sup>3</sup> - بريك الزوبر، المرجع السابق، ص70.

أرضه كالمرض والإعسار<sup>1</sup>، والمشرع لم يبين حالات تطبيق الجزئين أو المدة القانونية لكل منهما .

### ب - عرض الأرض للبيع :

وهو جزاء يتحقق في حالة توفر الخطأ المتمثل في التعسف وقيام المسؤولية التصيرية يطبق في حالة الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا فيكون بيعا جبريا في حالة الموقف السلبي للمالك، أو بيعا اختياريا في حالة موقفه الإيجابي<sup>2</sup>.

كما يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع في المادة 52 من قانون التوجيه العقاري.

الشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية هي شفعة إدارية هدفها حماية الأرض الفلاحية من تغيير وجهتها الفلاحية ، وكل من أخل بواجبه في الاستغلال ولم يحقق أهدافه المرجوة من الاستغلال تحول ملكيته للدولة.

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتطوير الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية عن طريق عملية الضم والمبادلات الودية<sup>3</sup>.

كما يقوم بإنشاء بنك للمعطيات الذي يعتني بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره مراعاة للمادة 61 من قانون التوجيه العقاري .

نصت المادة 28 من القانون 03/10 على أنه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في مراقبة المستثمر صاحب الامتياز، حيث يقوم الديوان بتحرير محضر المخالفة وتوجيه له المخالفات التي يقوم إنذار، وفي حالة عدم امتثاله يقوم الديوان الوطني

<sup>1</sup> - فقير فائزة، "اجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2005، ص 109، 110 .

<sup>2</sup> - فقير فائزة، المرجع نفسه، ص 115 .

<sup>3</sup> - المادة 58 من القانون 25/90، المتضمن التوجيه العقاري .

للأراضي الفلاحية بإخطار إدارة أملاك الدولة من أجل الفسخ الإداري لعقد الامتياز المبرم بينها وبين المستثمر ويعد إخلالا بالالتزام في الحالات المذكورة في المادة 29 من القانون 03/10 السابقة الذكر.

أنشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كممثل للدولة ، فهو ضابط ومنفذ للسياسة الوطنية العقارية الفلاحية ، ويمارس سلطاته على الأراضي الفلاحية الخاصة لحمايتها والحفاظ عليها في إطار سياسة التوجيه الفلاحي ، ومن هذا المنطلق كان من المفروض إعطائه سلطات واسعة باعتباره ممثلاً للدولة مالكة الرقبة .

وبعد إعادة النظر في القانون المنشئ للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 87/96 بمقتضى المرسوم التنفيذي 339/09 وسع من صلاحياته وإدراج صلاحيات جديدة تتماشى مع قانون التوجيه الفلاحي، حيث أعطيت له صلاحية هامة جدا، تمثلت في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز .

حيث وبتعديل المادة 05 منه، يدرس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية بالتنسيق مع إدارة أملاك الدولة وبتفويض منها، فيقوم بتحويل نمط الاستغلال .

- يتابع شروط استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة .
- يسهر على أن لا تبرم أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها الفلاحية.
- تقديم ترخيص بالبناء على الأراضي الفلاحية باعتبار لديه سلطة تقديرية في مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمر الفلاحية<sup>1</sup>.
- ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة :

<sup>1</sup> - بريك الزوبير، المرجع السابق، ص 72 ، 73 .

حق الشفعة من أهم الصلاحيات التي يمارسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يتدخل في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حقه أو في حالة عدم وجود وارث، والمشروع تطرق لموضوع حق الشفعة في أحكام القانون المدني<sup>1</sup> والقانون 03/10<sup>2</sup>.

كما يمكن للدولة ممارسة حق الشفعة حسب الشروط والكيفيات المقررة بموجب أحكام القانون، كما نجد أن المادة 17 من المرسوم 326/10<sup>3</sup> تطرقت لحق الشفعة، ويمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة في الحالات التالية :

في حالة انتقال الحق للورثة<sup>4</sup> وتنازل الورثة لأحدهم أو الغير، بالمقابل أو بالمجان حسب الشروط المحددة قانونا ، هنا يمكن للديوان استعمال حق الشفعة والحلول محل المشتري في حق الامتياز، كما يمكن للورثة تقديم شخص كأجير إلى حين بلوغهم سن الرشد القانونية، وهذا ما اقتضته المبررات العملية لكون القانون 03/10 صمت عن معالجة هذه الحالة<sup>5</sup>.

- وفي حالة العجز والمانع البدني المثبت قانونا، والذي يحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة في المستثمرة يجوز للأعضاء الآخرين في المجموعة أن يطلبوا من المحكمة

<sup>1</sup> - راجع المادة 479 من القانون المدني .

<sup>2</sup> - نصت المادة 15 من القانون 03/10 على " في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز في نفس المستثمرة أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".

<sup>3</sup> - نصت المادة 17 من المرسوم 326/10، على "... يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".

<sup>4</sup> - راجع المادة 13 من القانون 03/10 .

<sup>5</sup> - بريك الزويبر، المرجع السابق، ص 74.

البت في نقل حصة العضو المعني بالتنازل، وهنا يصبح من حق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة<sup>1</sup>.

- للمستثمر صاحب الامتياز الحق في تأسيس رهن<sup>2</sup> يتقل الحق العيني العقاري لفائدة هيئات القرض، وفي حالة عدم وفاء المستثمر بالديون يمكن لهيئة القرض الحجز على حقه في الامتياز وفي قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي هذه الحالة يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة واسترداد الحصص المحجوز عليها، مقابل دفع قيمة الدين للدائن وهذا قبل الشروع في إجراءات البيع الجبري للحصة المحجوز عليها.

### الفرع الثاني : مراقبة الديوان الوطني لاستغلال الأراضي الفلاحية

أوكلت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المتضمن إنشائه، ممارسة مهام الخدمة العمومية باعتباره متصرف لحساب الدولة مانحة الامتياز في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية حسب القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، وذلك من خلال تحديد وتوجيه الفلاحة الوطنية من أجل تحقيق الأمن الغذائي . ولتحقيق هذه الأهداف يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه والتي حددها القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري نذكرها على سبيل المثال:

- إن الاستثمار الفعلي واجب على مالك الحقوق العينية العقارية أو حائزها<sup>3</sup>، وعليه فإن عدم استثمار الأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفيا من قبل المستثمرين أصحاب الامتياز في استعمال الحق، نظرا لأهمية الأراضي والأهداف المسطرة لها، وعدم

<sup>1</sup> - بريك الزويبر، المرجع السابق، ص 75 .

<sup>2</sup> - راجع المادة 12 من القانون 03/10.

<sup>3</sup> - راجع المادة 48 من القانون 25/90، (المتضمن التوجيه العقاري).

استغلال الأرض لمدة سنتين متتاليتين وبعد اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة حسب القانون ، يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة<sup>1</sup>.

- تشجيع الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تطوير المستثمرات الفلاحية وتقديم وسائل تقنية ومالية تساعد على عصنة القطاع الفلاحي.

لليوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الرقابة على صحة الملفات المقدمة لأجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال التنسيق مع اللجنة الولائية<sup>2</sup>، والتي نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 326/10 على تشكيلها، حيث وبعد استكمال الملف يرسله الديوان إلى اللجنة الولائية من أجل التحقيق والتأكد من صحة الوثائق وصحة الوقائع المقدمة، وفي حالة التأكد من صحة الملف المقدم يحرر محضر يرسله الوالي بصفته رئيس اللجنة الولائية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل استكمال الإجراءات<sup>3</sup>، وفي حالة عدم التأكد من صحة الملف يرسل الوالي للمعني رسالة معللة قرار إداري وإرسال نسخة منها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز<sup>4</sup>، وفي هذه الحالة يمكن لطالب حق الامتياز تقديم طعن لدى الجهة القضائية

<sup>1</sup> - بريك الزويبر، المرجع السابق، ص 76 .

<sup>2</sup> - راجع المادة 06 من المرسوم التنفيذي 326/10، ( أحداث لجنة ولائية).

<sup>3</sup> - راجع المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10.

<sup>4</sup> - راجع المادة 03 من القانون 03/10.

**المطلب الثاني: الصناديق والمنظمات الخاصة بمراقبة استغلال الأراضي الفلاحية**

لحفاظ على الرصيد الوطني المتمثل في العقار الفلاحي، عززت الدولة وسائلها القانونية والمتمثلة في النظام القانوني وكذا هيئات الرقابة ومنحت لها سلطات واسعة في فرض الجزاءات وتوقيع العقوبات بموجب مراسيم وقوانين، ونذكر هذه الهيئات كما يلي:

- الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية .

- المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية .

**الفرع الأول: الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية**

تم إنشاء الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 413/05 المؤرخ في 25/10/2005 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/067 والذي عنوانه الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي، حيث خصص هذا الصندوق للإعلانات التي تضمن مساهمة الدولة في تنمية الإنتاج والإنتاجية الفلاحية، وكذا تثمينها<sup>1</sup>، ودعم أسعار المنتجات الطاقوية المستعملة في الفلاحة، وتخفيض نسبة الفوائد على القروض الفلاحية بما فيها تلك الموجهة للعتاد الفلاحي الذي تم اقتنائه بصيغة البيع بالإيجار ودعم المصاريف المتصلة بدراسة الجدوى والتكوين المهني ومتابعة مدى تنفيذ المشاريع وكذا الإعانات التي تضمن مساهمة تطوير الري الفلاحي وحماية أشكال الثروة الحيوانية والنباتية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بريك الزويبر، المرجع السابق، ص 79 .

<sup>2</sup> - راجع المادة 01 من المرسوم التنفيذي 413/05 المؤرخ في 20/10/2005، ج ر رقم 72 الصادرة بتاريخ 02/11/2005 والمتعلق بكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/67 .

**أولاً : مراقبة الصندوق للاستثمارات الفلاحية**

إن المخطط الوطني للتنمية هو آلية تهدف إلى المحافظة على الاستعمال العقلاني للمواد الطبيعية والاستغلال الأفضل للقدرات المتاحة قصد الوصول إلى بناء فلاحية عصرية ذات كفاءة.

**ثانياً : مراقبة تنفيذ الأهداف المسطرة للاستثمار الفلاحي**

ومن بين هذه الأهداف المسطرة نذكر ما يلي<sup>1</sup>:

- ✓ استصلاح 700.000 هكتار من الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرات فلاحية قديمة أو إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة بموجب عملية تجميع الأراضي الفلاحية وإعادة توزيعها على الفلاحين .
- ✓ خلق ما يقارب 330.000 منصب عمل من أصحاب الامتياز والعمالة.
- ✓ تخصيص الموارد المالية الكافية لميزانية التجهيز الخاصة بوزارة الفلاحة وكذا الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية .
- ✓ إعادة هيكلة المجال الفلاحي وإعادة الاعتبار له .
- ✓ تأهيل الموارد الطبيعية.
- ✓ تحسين ظروف الحياة ومداخل الفلاحين
- ✓ ترقية وتشجيع الاستثمار الفلاحي ودمجه في الاقتصاد العالمي.

<sup>1</sup> - بريك الزوبير، المرجع السابق، ص 79 .

### ثالثا : مراقبة البرامج الموجهة لعصرنة المستثمرات الفلاحية

وهذا لأجل تقليص الفاتورة الغذائية وتكييف أنظمة الإنتاج ومراقبة نوعية المزروعات والنشاطات الفلاحية حسب طبيعة الأراضي ودرجة خصوبتها، وكذلك يراقب الأنشطة التي تؤمن مداخيل الفلاحين بالإضافة للمحافظة على المستثمرات الفلاحية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية

بصدور القانون 17/87 المؤرخ في 1987/08/01 المتعلق بحماية الصحة النباتية<sup>2</sup>، تم إنشاء المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية بموجبه ، هدفها تحسين المردود الأفضل للمنتجات الفلاحية .

وهذه المنظمة تجسد سلطة الصحة النباتية الوطنية<sup>3</sup>، حيث تعتبر هذه الأخيرة سلطة مركزية من خلال الإدارة المركزية المستمدة من وزارة الفلاحة والتنمية الريفية<sup>4</sup>، ولها دور فعال في تطبيق سياستها الوطنية للصحة النباتية وهو ما أكدته المادة 01 من القانون 17/87 ، ومن مهام المنظمة ما يلي :

- مراقبة الصحة النباتية .
- سلطات التقصي وتحديد المخالفات وفرض العقوبات .

<sup>1</sup> - بريك الزويبر، المرجع السابق، ص 80 .

<sup>2</sup> - القانون 17/87 المؤرخ في 1987/08/01 المتعلق بحماية الصحة النباتية، ج ر عدد 32 .

<sup>3</sup> - راجع المادة 03 من القانون 17/87.

<sup>4</sup> - بريك الزويبر، المرجع السابق ، ص 81.

**أولاً: مراقبة الصحة النباتية**

نصت المادة 06 من القانون 17/87<sup>1</sup> على أنه " يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يشغلون بالفعل أملاك عقارية ذات استعمال زراعي أو بصفة ملاك أو بأي صفة أخرى أن يحافظوا على النباتات التي توجد بها ..... " كما نصت المواد 07 و 08 من نفس القانون أن التصريح بكل النباتات الموجودة والبذور محل الزراعة إجباري بالنسبة للأشخاص المذكورين أعلاه ، تحت طائلة المتابعة القضائية عند الإخلال بالشروط المنصوص عليها في القانون وذلك من خلال تحديد نوعية النباتات الواجب استغلالها في الأراضي الزراعية والحفاظ على صحتها.

**ثانياً: سلطات التقصي وتحديد المخالفات وفرض العقوبات**

نصت المادة 53 من القانون 17/87 على قيام الأعوان الإداريين المنتمين لمنظمة الصحة النباتية، بسلطة التقصي والمراقبة وتحرير المخالفات وفرض العقوبات على المستثمرين الفلاحين<sup>2</sup> ، حيث يقوم هؤلاء الأعوان في مجال البحث ومعاينة المخالفات بتحرير محاضر تكون لها الحجية أمام القضاء إلى أن يثبت ما يخالف ذلك<sup>3</sup>، وتكون هذه المخالفات سبباً مباشراً في فسخ العقد وانتهائه، لأنه يدخل في باب الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في القانون 03/10 ، وكذا المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 326/10، حيث تعتبر هذه المخالفات أضراراً بالأرض الممنوحة

<sup>1</sup> - راجع المادة 06 من القانون 17/87 من الباب الثاني .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 198/08 المؤرخ في 2008/07/06 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بسلطة الصحة النباتية.

<sup>3</sup> - راجع المادة 55 من القانون 17/87.

للمستثمر صاحب الامتياز، وعدم المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي ، وكذا تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - بريك الزويبر، المرجع السابق، ص 82 .

**المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية**

تشير عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق عقد الامتياز بعض المنازعات، وفق القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، حيث نجدهما قد أحالا بعض المنازعات إلى القضاء العادي والبعض الآخر للقضاء الإداري. ولدراسة الموضوع بالتفصيل، نقسم المبحث إلى مطلبين : الأول يتضمن المنازعات التي يثيرها عقد الامتياز، والثاني يتضمن طرق انتهاء عقد الامتياز.

**المطلب الأول : اختصاصات الجهات القضائية**

كما سبق القول فإن كل من القانونين 03/10 و 326/10 نجدهما قد أحالا بعض المنازعات إلى القضاء العادي والبعض الآخر للقضاء الإداري، وسيتم التفصيل فيما يلي :

**الفرع الأول : اختصاصات الجهات القضائية العادية**

يكون القاضي العادي مختص في المنازعات التي يمكن أن تحدث بين أصحاب الامتياز فيما بينهم أو مع الغير، حيث ينظر فيها قضاة القسم العقاري وذلك طبقا للمادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - نصت المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 المؤرخ في 05/02/2008، ج ر رقم 21 على

" ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية".

### أولاً : النزاعات الناشئة بين أعضاء المستثمرة

يختص القسم العقاري بالنظر في كل المنازعات الناشئة بين المستغلين إذا تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها<sup>1</sup>.

ويمكن حصر النزاعات الناشئة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما يلي :

- ✓ نزاعات متعلقة باقتسام الأرباح .
- ✓ إخلال أحد الأعضاء بالتزاماته .
- ✓ النزاعات المتعلقة بتنفيذ الالتزامات القانونية أو الاتفاقية .
- ✓ النزاعات المتعلقة بتسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة .

ويتم التفصيل كما يلي :

#### ➤ نزاعات متعلقة باقتسام الأرباح :

منح المشرع المستثمرين أصحاب الامتياز الحرية في تسيير المستثمرة الفلاحية حيث يكون الاستغلال جماعيا على الشيوع<sup>2</sup>، وفي حالة حدوث أي نزاع حول تقسيم الأرباح فالقاضي المدني هو المختص ، حيث قضت الغرفة المدنية للمحكمة العليا<sup>3</sup>، في نزاع متعلق بطلب نصيب من المنتج من مستثمرة فلاحية بناء على اتفاق تم بين الأعضاء والمتضمن تقسيم منتج الأشجار المستثمرة كما يلي: "حيث ترد المحكمة العليا بالرجوع إلى عناصر الملف أن محل النزاع هو حرمان الطعون ضدهما من منتج بستان العنب ، وذكر أن الطاعنين باعوا بستان العنب واحتفظوا بكامل المبلغ رغم أحقيتهم في

<sup>1</sup> - راجع المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

<sup>2</sup> - نصت المادة 22 من القانون 03/10 على : "عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم ولا سيما منها: ..... توزيع واستعمال الأرباح".

<sup>3</sup> - بريك الزويبر، المرجع السابق ، ص 93 .

المستثمرة الفلاحية ، وبالتالي تطبيق القوانين المذكورة كان على صواب خاصة المادتين 17 و19/87<sup>1</sup>.

كما يتعين على كل مستثمر فلاحى صاحب امتياز أن يشارك مباشرة وشخصيا في أعمال المستثمرة وإلا فقد حقه في المطالبة الأرباح التي تدرها المستثمر، فبمجرد العضوية في المستثمرة لا تكفي وحدها لطلب التعويض أمام القضاء عن أرباح المستثمرة<sup>2</sup>.

### ➤ إخلال أحد الأعضاء بالتزاماته:

عند إخلال أحد الأعضاء بالتزاماته، يتولى أحد الأعضاء أو عدد منهم رفع دعوى ضده أمام القاضي المدني العقاري طبقا للمادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، غير أن المتابعة القضائية ضد أحد الأعضاء لا بد من الاطلاع المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته صاحب الرقابة<sup>3</sup>.

حيث يترتب على هذا الاطلاع تحرير محضر المخالفات التي قام بها العضو، ويقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار العضو المخالف .

### ➤ النزاعات المتعلقة بتنفيذ الالتزامات القانونية والاتفاقية:

نصت المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>4</sup> على أن النظر في المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة بسبب خرق الالتزامات القانونية والاتفاقية سواء ما تعلق منها بموجب القانون 03/10 أو المرسوم التنفيذي 326/10 وكذا دفتر

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 93 .

<sup>2</sup> - مصطفى كحال، المرجع السابق، ص 93 .

<sup>3</sup> - راجع المادة 28 من القانون 10-03.

<sup>4</sup> - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 05/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

الشروط الملحق به، ترفع الدعاوى أمام القسم العقاري لينظر فيها وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر الدعاوى.

ففي حالة الاختلاف بين أعضاء المستثمرة الفلاحية عن تعيين رئيس لها لينوب عنهم في الأعمال الخاصة بالمستثمرة ، يقومون بعقد اتفاقية تحدد كيفية تعيين ممثل المستثمرة وكذا الطريقة التي يشارك كل واحد من الأعضاء في أعمال المستثمرة الفلاحية، وكذا طريقة استعمال المداخل وتوزيعها<sup>1</sup>، ويتم الرجوع لهذه الاتفاقية في حالة وقوع نزاع وهي ملزمة بالنسبة لهم وغير ملزمة للغير .

#### ➤ النزاعات المتعلقة بتسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة:

إن المنازعات التي تتعلق بحلول الورثة محل مورثهم في حالة وفاته وعدم قيامهم باختيار من يمثلهم والقيام بالتكفل بكل أعباء المورث وحقوقه في المستثمرة الفلاحية، وكذا في حالة عدم قيامهم بالتنازل سواء بالمقابل أو مجاناً لأحد الورثة أو الغير في المدة المحددة<sup>2</sup> عندئذ يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة بالنظر في هذا النوع من الدعاوى<sup>3</sup>، حيث يرفع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوى قضائية بغية إثبات تخلي الورثة عن حقهم أمام القضاء العادي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - راجع المادة 22 من القانون 03/10.

<sup>2</sup> - راجع المادة 25 من القانون 03/10.

<sup>3</sup> - مصطفى كحال، المرجع السابق ، ص 94 .

<sup>4</sup> - راجع المادة 53 من القانون 03/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08 ، المرجع السابق.

**ثانياً: النزاعات الناشئة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير**

يختص القضاء العادي بكل النزاعات التي تنشأ بين المستثمرين أصحاب الامتياز والغير، كون المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية وفقاً لقانون المستثمران الفلاحية<sup>1</sup> لها حق التقاضي ويمثلها رئيسها، وحق الامتياز هو مال عقاري يخول لصاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري لتمويل المستثمرة وعصرنتها، وفي حالة عدم التسديد يمكن الحجز على هذا الحق<sup>2</sup>، حيث إذ لم يتم المدين بالوفاء في أجل 15 يوماً من تاريخ تبليغه بالوفاء<sup>3</sup>، يمكن للمستفيد من السند التنفيذي الحجز على جميع المنقولات والأسهم والحصص وكذا الأرباح في الشركات والثمار وغيرها من الأموال المنقولة<sup>4</sup>. ويتم الحجز بأمر على عريضة صادرة عن رئيس المحكمة المختصة والتي يوجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها وعند الاقتضاء في موطن المدين، ويتم رفع الدعوى باسم المستثمرة وليس باسم أعضائها ويمثلها رئيسها<sup>5</sup>.

**الفرع الثاني : اختصاصات الجهات القضائية الإدارية**

تعتبر المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية الإدارية طرفاً فيها<sup>6</sup>، أي باعتماد المعيار العضوي.

<sup>1</sup> - مصطفى كحال، المرجع السابق، ص 95 .

<sup>2</sup> - بريك الزويبر، المرجع السابق، ص 94 .

<sup>3</sup> - راجع المادة 687 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>4</sup> - راجع المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>5</sup> - بريك الزويبر، المرجع السابق، ص 95.

<sup>6</sup> - راجع المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

ومن خلال القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 ودفتر الشروط الملحق به نجدها كلها قد تضمنت اختصاصات عديدة ممنوحة للإدارة الممثلة في مديرية أملاك الدولة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية والوالي ممثلاً للولاية، وتتمثل هذه الاختصاصات في إصدار قرارات إدارية متصلة بعقد الامتياز الفلاحي كما يلي :

- ✓ قرار الفسخ الإداري لعقد الامتياز الفلاحي في حالة الإخلال بالالتزامات.
- ✓ قرار منح حق الامتياز للمستثمر الفلاحي قبل تحرير العقد .
- ✓ قرار إسقاط الحق في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

وهذه القرارات يترتب عليها دعوى إلغائها وكذا دعوى طلب التعويض عن الأضرار الناجمة.

#### أولاً: دعوى الإلغاء المنصبة على القرارات الإدارية

عند قيام الإدارة بمباشرة أعمالها فإنها تباشرها وفق شكلين هما : أعمال مادية لا تهدف إلى إنشاء أو إلغاء أو تعديل مركز قانوني ، وبالتالي لا تكون محل دعوى إلغاء وأعمال قانونية هدفها إنشاء وتعديل وإلغاء مراكز قانونية والتي تكون محل دعوى إلغاء هذه الأخيرة تعرف بأنها<sup>1</sup>: " دعوى قضائية ترفع أمام الجهات القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقاً لإجراءات خاصة ومحددة قانوناً".

<sup>1</sup> - عادل بوعمران ، دروس في المنازعات الإدارية ، دار الهدى ، 2014 ، ص 144 .

## أ. إلغاء قرار الوالي الراض لمنح الامتياز:

عند القيام بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، يقوم المعني بهذا الحق بإيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته<sup>1</sup>، وللتحقق من الوثائق محل التحويل أو الوقائع المصرح بها يرسل الملف إلى اللجنة الولائية<sup>2</sup> التي يتأسسها الوالي، وبعد دراسة الملف من قبل اللجنة فإن الوالي<sup>3</sup>، يقوم بإرسال قرار قبوله للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاستكمال إجراءات التحويل<sup>4</sup>.

وفي حالة عدم القبول يبلغ المعني بقرار الرفض .

➤ للرفض لمنح الامتياز وترسل نسخة من القرار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

وفي هذه الحالة يحق المعني بالقرار الطعن أمام الجهات القضائية المختصة حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحاكم الإدارية التي تكون مختصة في دعوى الإلغاء حيث تراقب مدى مشروعية القرارات الإدارية<sup>5</sup>.  
والمشرع أغفل آجال الطعن في القرار الإداري، وعليه يتم الرجوع للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي أجل 04 أشهر<sup>6</sup> من يوم تبليغ القرار الفردي تبليغا شخصيا، ويتم احتسابها من اليوم التالي للتبليغ الرسمي.

<sup>1</sup> - راجع المادة 06 من المرسوم التنفيذي 326/10.

<sup>2</sup> - راجع المادة 07 من المرسوم التنفيذي 326/10.

<sup>3</sup> - راجع المادة 08 من المرسوم التنفيذي 326/10.

<sup>4</sup> - راجع المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10.

<sup>5</sup> - راجع المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

<sup>6</sup> - راجع المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

وقد ألزم القانون شهر العريضة القضائية التي يكون موضوعها نزاعاً عقارياً مهما كانت الجهة القضائية التي رفعت أمامها<sup>1</sup>، سواء جهات القضاء العادي أو جهات القضاء الإداري .

وإذا قام المتضرر من القرار الإداري برفع دعوى الإلغاء فإنه لا يحق لإدارة أملاك الدولة استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المستغلة وفق المادة 10 من المرسوم 326/10 ، إلى غاية صدور الحكم القضائي حماية لحقوق المستثمر<sup>2</sup>.  
**ب- دعوى إلغاء قرار الوالي المسقط لحق الامتياز:**

بالرجوع لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 326/10 السالف الذكر نجد أنها تنص على: "يسقط حق المستثمرين الفلاحين أو ورثتهم في حالة العجز أو الوفاة، الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ....."، بمعنى في حالة عدم إيداع الملف الخاص بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال القانونية وبعد الإعداز<sup>3</sup>، من طرف المستثمر الفلاحي أو ورثته في حالة الوفاة، يقوم الوالي بإصدار قرار إسقاط حق المستثمر، ليقوم المتضرر من القرار بالطعن فيه أمام القضاء الإداري بالإلغاء ، لعدم مشروعيته ويطلب بإبطاله.

<sup>1</sup> - راجع المادة 14 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر رقم 92 .

<sup>2</sup> - مصطفى كحال ، المرجع السابق، ص 100 .

<sup>3</sup> - راجع المادة 30 من القانون 03/10.

وفي هذه الحالة أيضا ، إذا رفع المتضرر دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري فإنه لا يحق لإدارة أملاك الدولة استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المستغلة وفق المادة 10 من المرسوم التنفيذي 326/10 إلى غاية صدور الحكم القضائي، وذلك حماية لحقوق المستثمر<sup>1</sup>.

### ثانيا : دعوى التعويض في حالة انتهاء مدة المدّة وفسخ العقد

عند انتهاء المدّة القانونية المقدّرة ب 40 سنة<sup>2</sup>، وعدم تجديدها وفق الأشكال المنصوص عليها في القانون<sup>3</sup>، مع التعويض على الفسخ الإداري المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية<sup>4</sup>، وبعد توافر كل الشروط المنصوص عليها في المواد 26. 27 . 28 . 29 من القانون 03/10 والمواد 03. 05. 07. 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، تقوم إدارة أملاك الدولة بإصدار قرار إداري متضمن فسخ عقد الامتياز، مع تحديد قيمة التعويض المستحق للمستثمر صاحب الامتياز أو ورثته، وهذا القرار يكون قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية صاحبة الاختصاص في دعوى التعويض حسب المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>5</sup>، حيث للقاضي سلطة إلغاء القرار الإداري والمتضمن فسخ العقد الإداري (عقد الامتياز) لعدم مشروعيته أو عدم احترامه الشكليات المنصوص عليها ، أو مراجعة مبلغ التعويض، بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة .

<sup>1</sup> - مصطفى كحال، المرجع السابق، ص 100 .

<sup>2</sup> - راجع المادة 04 من القانون 03/10.

<sup>3</sup> - راجع المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10 والمادة 25 من القانون 03/10.

<sup>4</sup> - راجع المادة 26 من القانون 03/10.

<sup>5</sup> - بريك الزويبر، المرجع السابق، ص 108 .

### المطلب الثاني : انتهاء عقد الامتياز الفلاحي

إن عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية هو من العقود المحددة المدة<sup>1</sup>، وينتهي وفق ثلاث حالات نصت عليها المادة 26 من القانون 03/10 كما يلي:

✓ انقضاء المدة القانونية لعقد الامتياز وعدم تجديده .

✓ بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز .

✓ عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته .

وعليه سنحاول التطرق إلى طرق انتهاء عقد الامتياز الفلاحي في الفرع الأول ،

وإلى النتائج المترتبة عليه في الفرع الثاني .

#### الفرع الأول: طرق انتهاء عقد الامتياز الفلاحي

من خلال نص المادة 26 من القانون 03/10 فإن عقد الامتياز الفلاحي ينتهي

بطريقتين هما:

➤ الانتهاء الطبيعي والذي يتمثل في الحالة الأولى أي انقضاء المدة القانونية

للامتياز وعدم تجديده .

➤ الانتهاء غير الطبيعي ويتمثل في الحالتين الثانية والثالثة، بطلب من صاحب

الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز، وعند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته .

<sup>1</sup> - راجع المادة 04 من القانون 03/10.

## أولاً : الانتهاء الطبيعي لعقد الامتياز الفلاحي

تنتهي العقود الإدارية في الأصل بأسباب انقضاء عادية وذلك بتحقيق الغرض منها عن طريق تنفيذ الالتزامات التعاقدية تنفيذا كاملاً<sup>1</sup>.

وعلى اعتبار أن عقد الامتياز الفلاحي من العقود الإدارية، فهو ينتهي نهاية عادية مثله مثل باقي العقود الإدارية ، عند تنفيذ الالتزامات التي تم الاتفاق عليها ، وبانقضاء المدة القانونية المحددة بالمادة 04 من القانون 03/10 المحددة ب 40 سنة، وعدم رغبة المستثمر صاحب الامتياز في تجديد حق الامتياز، ولا يتطلب انتهاء عقد الامتياز الفلاحي إجراء نشره في المحافظة العقارية عكس بدايته ، وهذا على اعتبار أنه محدد المدة<sup>2</sup>.

أما في حالة رغبة المستثمر الفلاحي في تجديد العقد ، ما عليه سوى تقديم طلب خطي<sup>3</sup> يودعه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل مدة سنة من انقضاء مدة العقد 40 سنة ، ويبدأ سريان عقد الامتياز الفلاحي في مواجهة أطرافه والغير<sup>4</sup> من تاريخ نشره في المحافظة العقارية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990 ، ص 597 .

<sup>2</sup> - مصطفى كحال، المرجع السابق، ص 104 .

<sup>3</sup> - راجع المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

<sup>4</sup> - مصطفى كحال، المرجع السابق، ص 105 .

<sup>5</sup> - راجع المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10.

**ثانياً: الانتهاء غير الطبيعي لعقد الامتياز الفلاحي**

كما سبق الذكر، فقد تضمنت المادة 26 من القانون 03/10 حالتين تصنفان ضمن الانتهاء غير الطبيعي لعقد الامتياز الفلاحي ، حيث أنه وكقاعدة عامة تنتهي العقود الإدارية بصفة طبيعية بانتهاء مدتها<sup>1</sup> كما سبق التطرق له في الفقرة أعلاه .

**أ - نهاية عقد الامتياز الفلاحي يطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدته :**

أعطت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 في فقرتها السابعة 07 ، إمكانية انتهاء عقد الامتياز بناء على طلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انتهاء المدة القانونية المحددة ب 40 سنة شريطة أن يقوم صاحب الامتياز بتقديم إشعار يعلن من خلاله انسحابه بل سنة واحدة على الأقل<sup>2</sup>.

**ب - نهاية عقد الامتياز عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته :**

عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته التي نصت عليها المادة 29 من القانون 03/10 والمادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، كما سبق ذكره بالتفصيل في هذا البحث، يحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبإرادته المنفردة إنهاء عقد الامتياز قبل انقضاء مدته القانونية، ويتمثل هذا الإنهاء بفسخ عقد الامتياز الفلاحي من قبل إدارة أملاك الدولة، وذلك بعد إعدار الديوان لصاحب الامتياز لأجل تنفيذ الالتزامات، ويتمثل هذا الإنهاء بفسخ عقد الامتياز الفلاحي من قبل إدارة أملاك الدولة، وذلك بعد إعدار الديوان لصاحب الامتياز لأجل تنفيذ الالتزامات الواقعة على عاتقه، وعند انقضاء المدة القانونية للإعذار يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار إدارة أملاك الدولة لتقوم بإجراءات فسخ العقد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عناية ، 2005 ، ص 45 .

<sup>2</sup> - مصطفى كحال ، المرجع السابق ، ص 106.

<sup>3</sup> - راجع المادة 28 من القانون 03/10.

وهذا عكس ما كان عليه في القانون 19/87، حيث كان في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته تقوم الإدارة باللجوء للقضاء من أجل فسخ العقد الإداري الممنوح بموجب حق الانتفاع الدائم<sup>1</sup>.

كما يمكن القول أن القانون 87/19 منح ضمانات للمستثمر من تعسف الإدارة بلجوتها إلى فسخ العقد مباشرة وإبرادتها المنفردة، وهذا عكس ما هو الحال بالنسبة للقانون 03/10 الذي منح للإدارة سلطات واسعة منها الفسخ الإداري وإبرادتها المنفردة .

### الفرع الثاني : النتائج المترتبة عن انتهاء عقد الامتياز الفلاحي

تترتب جملة من النتائج على انتهاء عقد الامتياز الفلاحي منها ما يتعلق بالأرض الفلاحية والأموال السطحية المتصلة ومنها ما يتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز .

#### أولا : استرجاع الأرض الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها من طرف الدولة

إن عقد الامتياز لا يمنح بموجبه سوى استغلال الأراضي الفلاحية لمدة محددة<sup>2</sup> ، دون الحق في ملكيتها، وعليه فعند عقد الامتياز كما سبق التطرق إليه سواء نهاية طبيعية أو غير طبيعية فإن كل العناصر المتعلقة بملكية الأرض الفلاحية من استغلال وحق التصرف تعود للدولة التي تعتبر المالك الأصلي لهذه الأراضي الفلاحية، وعلى المستثمر صاحب الامتياز إرجاع الأرض على الحالة التي هي عليها وهذا حسب نص المادة 26 فقرة 2 من القانون 03/10<sup>3</sup>، وكذا الأملاك السطحية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - مصطفى كحال ، المرجع السابق ، ص 107 .

<sup>2</sup> - راجع المادة 04 من القانون 03/10.

<sup>3</sup> - نصت المادة 26 فقرة 02 من القانون 03/10 على ما يلي " في كل الحالات المذكورة أعلاه ، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز كذا الأملاك السطحية ، في الحالة التي هي عليها".

<sup>4</sup> - عرفت المادة 04 من القانون 03/10 الأملاك السطحية ب " مجموعة الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما المباني والأغراس ومنشآت الري".

**ثانيا : تعويض المستثمر صاحب الامتياز عن الأملاك السطحية<sup>1</sup>**

يترتب على نهاية عقد الامتياز، الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته<sup>2</sup>.

وعليه فمن حق المستثمر صاحب الامتياز الحصول على تعويض عن الأملاك السطحية، بسبب فسخ العقد لإخلاله بالتزاماته، مع اقتطاع نسبة 10 % من هذا التعويض، كتعويض عن الأضرار التي ألحقها المستثمر جراء إخلاله بالتزاماته . كما تحسب الامتيازات والرهن المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض، بمعنى الهيئة المقرضة تقتضي حقها من مبلغ التعويض .

<sup>1</sup> - مصطفى كحال، المرجع السابق، ص 109 .

<sup>2</sup> - راجع المادة 26 فقرة 03 من القانون 03/10.

## خلاصة الفصل :

من خلال الدراسة للفصل الثاني تم تسليط الضوء أكثر على الهيئات الموكلة إليها الدور الرقابي على استغلال الأراضي الفلاحية والمتمثلة بالأساس في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي استحدث بموجب المادة 01 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/01/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ليصدر بعدها المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية الاستقلال المالي ومن أجل تعزيز دوره الرقابي منحت له سلطات واسعة بموجب القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 مراقبة عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وكذا مراقبة الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثلاً، ويخطر إدارة أملاك الدولة بإخلالات صاحب الامتياز بالتزاماته الموجبة لفسخ العقد الذي هو من سلطات إدارة أملاك الدولة . كل هذا هدفه الحفاظ على الأملاك الوطنية والأراضي الفلاحية والذي من شأنه المساهمة في جعل قطاع الفلاحة بديلاً فعالاً للنهوض بالتنمية الاقتصادية للجزائر .

كما تم تسليط الضوء في هذا الفصل على المنازعات الناشئة جراء القرارات الصادرة عن إدارة أملاك الدولة والوالي، حيث تم إحالة بعض النزاعات إلى جهات القضاء الإداري كونها صاحبة الولاية العامة في المادة الإدارية عقد الامتياز ، وتم إحالة البعض الآخر إلى جهات القضاء العادي إضافة إلى التطرق إلى التطرق إلى نهاية عقد الامتياز بصفة طبيعية وأخرى غير طبيعية .

الْحَمْدُ لِلَّهِ



من خلال ما تم تناوله في هذه الدراسة نجد أن العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر شهد منذ الاستقلال إلى يومنا هذا عدة نظم وتشريعات وسياسات عقارية متباينة خلقت نوعا من التذبذب في العلاقة بين الفلاح والأرض.

حيث تم استحداث نمط جديد لتسيير استغلال الأراضي الفلاحية بموجب القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ألا وهو حق الامتياز ليتم تكريسه بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث يتم بموجب عقد الامتياز منح حق عيني عقاري على الأرض الفلاحية لصاحب الامتياز، مقابل إتاوة سنوية ولمدة محددة ب 40 سنة .

كما تم منح صاحب الامتياز مجموعة من الحقوق وتحمله مجموعة من الالتزامات بموجب القانون 03/10 وجعل من إخلاله هذه الالتزامات عقوبات تصل إلى حد فسخ عقد الامتياز، ولصاحب الامتياز الحق في اللجوء للقضاء.

حيث أقر القانون 326/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 الحالات التي يتم فيها اللجوء إلى هيئات القضاء العادي ، والحالة التي يتم فيها اللجوء للقضاء الإداري. كما نجد أن ذات القانون قد فعل من دور هيئات الرقابة المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

حيث نجد أنه منح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والصناديق والمنظمات الخاصة بمراقبة استغلال الأراضي الفلاحية،

حيث نجد أنه منح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطات واسعة في تطبيق السياسة العامة المتعلقة بالتوجيه الفلاحي المنصوص عليه بموجب القانون.16/08.

كما نجده أعطى للإدارة سلطات واسعة فيما يتعلق بتحرير العقد وإصداره وإنهائه، دون الرجوع للجهة القضائية عكس ما كان عليه في القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، وهو ما يعد إلغاء لمبدأ الرضا بين الطرفين في العقد.

كما أن المشرع الجزائري ومن خلال إصداره لمجموعة قانونية هامة وإدراجه لجملة من الإجراءات القانونية وتفعيله لهيئات وأجهزة رقابية هدفه من خلال كل هذا هو حماية الأرض الفلاحية وضمان استغلالها استغلالاً أمثلاً والحيلولة دون تغيير وجهتها الفلاحية وحمايتها من نهبها بطرق غير شرعية .

وفي نهاية هذا الموضوع نستخلص جملة من النتائج كما يلي:

بالرغم من الإيجابيات التي تضمنها القانون 03/10 إلا أنه لا يخلو من سلبيات أثرت على عملية استغلال الأرض الفلاحية وأثرت على العلاقة بين الفلاح والأرض. حيث نجد أن القانون 19/87 قد نص على حق الانتفاع الدائم للأرض الفلاحية التابعة للدولة مما يجعل الفلاح يستقر بأرضه ويعتبرها كأنها ملك له، لكن وبصدور القانون 03/10 الذي أقر وكرس حق الامتياز بمدة محددة ب 40 سنة وهذا ما خلق شبه انفصال بين الفلاح والأرض التي لم يعد يعتبرها ملك له وبالتالي تقل رغبته في بذل الجهد الكافي للاعتناء بالأرض وبالتالي يقل منتوجها وهو ما يؤثر على الأهداف المسطرة من طرف الدولة للنهوض بالقطاع الفلاحي لأجل تحقيق التنمية المستدامة . ومن السلبيات أيضا هو أن القانون الجديد يتناقض مع قانون الاستثمار الذي لا يفرق بين المستثمر الأجنبي والجزائري، حيث كان لابد من فتح المجال للاستثمار الأجنبي لما له من ايجابيات في تطوير وعصرنة القطاع الفلاحي .

إضافة إلى تضمنه لإجراء الفسخ عقد الامتياز عن طريق الإدارة مباشرة دون اللجوء للعدالة يعتبر تعسفا في حق المستثمر الفلاحي، حيث يعتبر اللجوء إلى القضاء أهم ضمانة تمنح بموجب القانون للمستثمر الفلاحي.

وكأحد أهم العراقيل التي واجهت إدارة أملاك الدولة هو نص المادة 16 من القانون 03/10 المتعلقة بالقطع المتناثرة، حيث تعزم الإدارة تقديم مقترح بتعديل المادة وتضمينها استثناءات، حيث توجد مجموعة من العقود لم يتم تحريرها لحد الآن بسبب مشكل القطع المتناثرة.

من الناحية العملية نجد أن الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية غير مفعّل ويتجلى ذلك من خلال بطء إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز. كما أن عملية المسح شكلت عائق كبير أمام إدارة أملاك الدولة، حيث أغلب الأراضي الفلاحية لم يتم مسحها، ولتسريع العملية صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم 654 المدرجة ضمن الملاحق والتي تحث على ضرورة تسريع عملية تحرير العقود وذلك باعتماد المسح المعد بالنظام الشخصي على أن لا يتجاوز فارق المساحة 05 بالمائة من المساحة الأصلية أي 20/1.

قَائِمَتِ الْمَصَائِرِ

وَالْمِنْ أَجْعَاءِ



قائمة المراجع:

أولا : الكتب

أ. باللغة العربية :

- 1- أحمد محيو، محاضرات حول المؤسسات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية، 1996.
- 2- بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، 2001 .
- 3- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، ط2 ، دار هومة ، الجزائر، 2000 .
- 4- حمدي باشا عمر، القضاء الإداري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر 2008 .
- 5- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013 .
- 6- خالد رامول ، الإطار القانوني و التنظيمي للأملك الوقف في الجزائر، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر، 2006 .
- 7- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، 2002 .
- 8- عادل بو عمران ، دروس في المنازعات الإدارية ، دار الهدى ، 2014 .
- 9- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء 4 ، دار إحياء التراث العربي، لبنان ، بيروت، 1994 .
- 10- عبد الرزاق السنهوري ، شرح القانون المدني في العقود ، عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي ، لبنان، بيروت.
- 11- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(أسباب كسب الملكية)، ج9 ، ط3 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2000 .
- 12- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر.

- 13- عمار بوضياف ، الصفقات العمومية ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2008 .
- 14- عمار عوابدي، القانون الإداري،(دط) ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،1990
- 15- عمار عوابدي ، القانون الإداري ، النشاط الإداري، الجزء 2 ، دار المطبوعات الجامعية 2002 .
- 16- كحيل حكيمة ،تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،(د ط) ، دار هومة ، الجزائر 2005 .
- 17- محمد السويدي، التسيير الذاتي في الجزائر العالمية،(د ط )،المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر،1986 .
- 18- محمد الصغير بعلي ،القانون الإداري،(دط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة ، 2004.
- 2- باللغة الفرنسية :

1- MESLI ( Mohamed elyes ), les origines de la cris agricole en Algérie du cantonnement de 1946 à la nationalisation de 1962, alger, ed dahleb, p.p.31.38.

2- BEDRANIS; lexperience Algerienne d autogestion.IN cahier du gread .

#### ثانيا : المقالات:

- 1- زهير عماري، تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطويره ، مجلة الأبحاث الاقتصادية والإدارية، جامعة سطيف، العدد 13، جوان 2013 .

#### ثالثا: الأطروحات والمذكرات

#### ➤ أطروحات الدكتوراه :

- 1-بن رقية بن يوسف ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون رقم 19/87 ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر،1998-1999.

➤ مذكرات الماجستير :

- 1- اكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون العقود ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، تيزي وزو، 2013 .
- 2- بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، 2014-2015 .
- 3- بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة الجزائر ،كلية الحقوق بن عكنون، 2003 .
- 4- بوصبعات مومن ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص ، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة ، 2006-2007 .
- 5- بوعافة رضا ، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة الماجستير ، كلية الحقوق، جامعة العقيد لخضر باتنة ، الجزائر، 2009 .
- 6- تواتي خوخة ، الرقابة على الاستغلال العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، شعبة القانون الاقتصادي و الأعمال تخصص القانون العام للأعمال، جامعة بجاية ، 2013- 2014 .
- 7- حاشي معمر الأزهر، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التحليل الاقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية، جامعة الجزائر، 2011 .
- 8- جبار جميلة، تنظيم الملكية الفلاحية العامة و الحماية القانونية لها، رسالة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق، جامعة البليدة ، 2001-2002.

- 9- جروني أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، البليدة، 2011 .
- 10- فقير فائزة "واجب استثمار" ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، بن عكنون، الجزائر، 2005 .
- 11- كحال مصطفى، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012. 2013 .
- 12- لكحل مخلوف، الإطار القانوني للمستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، 2009 .
- **مذكرات الماستر:**
- 1- اوكاشبي ناجية ، رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، شعبة القانون الاقتصادي و الأعمال، تخصص القانون العام للأعمال، جامعة بجاية ، 2013-2014 .
- 2- زنياتي مسعودة ، علاق خديجة ، تطهير الملكية العقارية في إطار القانون التوجيه العقاري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2012-2013 .

رابعاً: النصوص القانونية

أ. النصوص التشريعية :

- 1- القانون 58/75 المؤرخ في 25/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بالأمر 10.05.
- 2- القانون 11/83 المؤرخ في 02/07/1983، المتعلق بالتأمينات الاجتماعية المعدل والمتمم بالأمر رقم 17.96 مؤرخ في 06/07/1996.
- 3- القانون رقم 18/83 ، المؤرخ في 13 أوت 1983 ، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية ، ج.ر. ، عدد 34 ، الصادرة بتاريخ 16 أوت 1983 (ملغى).
- 4- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر 02.05 المؤرخ في 27/02/2005.
- 5- القانون 17/87 المؤرخ في 01/08/1987 المتعلق بحماية الصحة النباتية، ج.ر. ، رقم 32 6. القانون 17/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ج.ر. رقم 54.
- 7- القانون رقم 17/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و تحديد حقوقهم و واجباتهم، ج ر عدد 50، الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1987 (ملغى).
- 8- القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن توجيه المؤسسات العمومية الاقتصادية، ج.ر. رقم 02.
- 9- القانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج.ر. عدد 55 .

- 10- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم ، ج ، عدد 55.
- 11- القانون 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339.09 المؤرخ في 22/10/2009 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ج.ر عدد 61 .
- 12- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج.ر عدد 21 .
- 13- القانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل والمتمم للقانون 03.90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج.ر عدد 10 .
- 14- القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، ج.ر عدد 46 الصادر بتاريخ 10 أوت 2008 .
- 15- القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 والمحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج. عدد 46 الصادر بتاريخ 18 أوت 2010 .
- 16- القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.
- 17- الأمر 20/62 ، المؤرخ في 24 أوت 1962 ، متعلق بحماية و تسيير أموال الفلاحة ، ج ر ، عدد 12 (ملغى) .
- 18- الأمر رقم 653/68 ، مؤرخ في 30 ديسمبر 1968 ، يتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر عدد 15 ، الصادر في 15 فبراير 1969 (ملغى) .

- 19- الأمر رقم 79/71، المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971 (ملغى).
- 20- الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، ج.ر رقم 97.
- 21- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، المتضمن للقانون المدني، المعدل و المتمم، ج ر عدد 30، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975
- 22- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر رقم 92.
- 23- الأمر 07/95 المؤرخ في 25/01/1995 المتضمن التأمينات، ج.ر رقم 13.
- 24- الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي، لسنة 2010، ج، ر رقم 49.

**ب . النصوص التنظيمية :**

- 1- المرسوم رقم 02/62 بتاريخ 22 أكتوبر 1968 و يتضمن تأسيس لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية التي لها أكثر من 10 عمال، ج.ر. عدد 1.
- 2- المرسوم رقم 95/63 المؤرخ في 29 مارس 1963، يتضمن تسيير الأموال الشاغرة بهيئات متعددة منها الجمعية العامة للعمال، ج.ر. عدد 17.
- 3- المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 1 أكتوبر 1963، يتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية و المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة، ج ر، عدد. 73.
- 4- المرسوم رقم 258/64، المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد واستقلاليتها

- 5- المرسوم 15/69 المؤرخ في 15 فيفري 1969 ، المتضمن تعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا ، ج.ر . عدد15
- 6- المرسوم رقم 61/69 المؤرخ في 15 فيفري 1969 المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي الفلاحة ج.ر عدد 15 .
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 120/69 المؤرخ في 13 أوت 1969 يتضمن قانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية لإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين . ج.ر عدد 71 الصادرة في 1971 معدل و متمم .
- 8- المرسوم رقم 106/82 المؤرخ في 1982/03/03 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 81/85 المؤرخ في 1982/08/30 المتضمن إنشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية .
- 9- المرسوم الرئاسي رقم 247.15 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج.ر رقم 50 .
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 01/89 المؤرخ في 1989/01/15 المتعلق باحتكار الدولة للتجارة الخارجية .
- 11- المرسوم رقم 50/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 1987 . ج.ر عدد 6 .
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 1997/10/17 المتضمن منح الامتياز في الأراضي التابعة للأملاك الواقعة في المناطق الخاصة، في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر عدد 67 .
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 ، المحدد لكيفيات منح امتياز قطاع أرضية من أملاك الوطنية الخاصة التابعة لأملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية وأعبائه و شروطه. ج.ر . عدد. 83 الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997 .

- 14- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/11/1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية ج.ر رقم 84 .
- 15- المرسوم التنفيذي 413/05 المؤرخ في 25/10/2005، ج.ر رقم 72 الصادرة بتاريخ 02/11/2005 والمتعلق بكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/067 .
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 198/08 المؤرخ في 06/07/2008 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بسلطة الصحة النباتية.
- 17- المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج.ر رقم 79.
- 18- المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 1 أكتوبر 1963 ، يتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية و المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة، ج ر عدد 73.
- خامسا - المناشير والتعليمات :**
- 1- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 الصادر بتاريخ 23/02/2011 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية الجديدة وتربية الحيوانات.
- 2- التعليم رقم 556 ، الصادرة بتاريخ 10 أبريل 1993 المتعلقة بالمستفيدين قانون 1987 و الذين لهم سلوك معادي للحرب التحريرية الوطني.
- 3- تعليم رقم 5668 بتاريخ 24/05/2011 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والتي تم بموجبها تجميد تطبيق الامتيازات المالية والتريث لحين صدور أحكام تشريعية.

4- تعليمية وزارية مشتركة رقم 654 بتاريخ 2012/09/11 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

5- التعليمية رقم 5006 بتاريخ 2014/05/13 صادرة عن المديرية العامة للأماك الوطنية وزارة المالية .

#### سادسا: الوثائق

- ميثاق الثورة الزراعية، مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية، وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، الطباعة الشعبية للجيش.

الْمَلَأَ حَقِي



## الملحق رقم 01

حق الانتفاع الدائم  
مستثمرة فلاحية جماعية  
الإتاوة السنوية - حق الانتفاع الدائم ممنوح  
مقابل دفع أتاوى من طرف المستفيدين يحدد  
وعاؤها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في  
قوانين المالية.

مجلس الدولة  
الغرفة الرابعة  
ملف رقم - 011798 :  
قرار بتاريخ 2004-04-06

قضية:

المستثمرة الفلاحية الجماعية

م م رقم 2

ضد : مديرية أملاك الدولة لولاية الطارف

وعليه في شكل : حيث أن الاستئناف الحالي لأوضاع الشكالية المطلوبة وجاء في الأجل القانوني فهو مقبول.  
في الموضوع : حيث يتجلى من دراسة الملف أن مديرية أملاك الدولة لولاية الطارف أقامت دعوى ضد المستثمرة  
الفلاحية الجماعية مشري مبروك والتمست بموجبها القضاء بإلغاء العقد المشهر بالمحافظة العقارية 1993 حجم 07 رقم  
02 وإلزام أعضاء المستثمر بدفع قيمة الإتاوة المترتبة على سنوات الاستغلال منذ تاريخ إنشائها الموافق  
لـ 1994/01/15 إلى غاية صدور القرار المقدر بـ 1.166.400,00 دج .

- حيث انتهى النزاع بصدور القرار محل الاستئناف .  
- حيث أن المستثمر الفلاحية استئنافها على ثلاثة أوجه :

عن الوجه الأول المأخوذ من خرق الإجراءات الشكلية الجوهرية ومخالفة المواد 12-14-23 من قانون الإجراءات  
المدنية .

حيث ذكرت المستأنفة في هذا الوجه أن القرار لم يشير إلى أن المدعية قد قامت باستدعائها وفقا للقانون. ولكن حيث أن  
هذا الدفع غير جدي بحيث أن القرار المستأنف أشار في الصفحة 3 إلى الحثيات الثلاثة أن المدعى عليها لم تجب على  
عريضة المدعية وهو الدليل على أن المستأنفة قد تم استدعاؤها وفقا للمواد 22 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية  
وإن قضاة المجلس أصدروا قرارا غيابها بالنسبة للمستأنفة.

عن الوجهين الآخرين معا مأخوذ من انعدام وقصور في التسيب والخطأ في تطبيق القانون .

- حيث ذكرت المستأنفة أن القرار لم يحدد فترة الإتاوة المحكوم بها ولم يشر إلى أي شهر أو أي سنة ولم يشر إلى المبلغ  
الذي دفعه المستأنفون والمبلغ المتبقي وأن القرار مخالف لأحكام القانون 19-87  
- حيث أن المستأنفة تتحدث عن المبلغ الذي دفعته مقابل الأتاوى ولكن لم تقدم أدنى دليل على ذلك زيادة على ذلك فإن  
قضاة المجلس ألزموا المستأنفة بدفع المبلغ المطالب به من طرف أملاك الدولة وهو المبلغ المتراوح من  
1994/01/15 تاريخ استغلال المستثمرة بالوعاء إلى غاية القرار .

- حيث أن المستأنفة لم تقدم ما يبرر أنها قامت بدفع الأتاوى مقابل استغلالها المستثمرة .

- حيث أن المبلغ المطالب به مؤسس على أحكام القانون رقم 19-87 الذي ينص في مادته 6 بأنه يمنح حق الانتفاع الدائم  
مقابل دفع أتاوى من طرف المستفيدين يحدد وعائها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية وعليه فإن  
القانون المذكور منح حق الانتفاع الدائم على وعاء العقاري مقابل التزامها بدفع إتاوة سنوية.

- حيث أن هذه الإتاوة حددت بمقتضى القانون 33-88 المؤرخ 1988/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1989

- حيث مادام أن المستأنفة لم تبرر أنها احترمت الالتزامات المفروضة عليها قانونه فإن ما ذهب إليه قضاة المجلس  
بقرارهم المستأنف هو استنتاج صحيح وسليم يتعين من رفض الدفيعين المثارين لعدم تأسيسها وتأييد القرار المستأنف.

لهذه الأسباب : يقضي مجلس الدولة : علنيا، حضورا ونهائيا .

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : تأييد القرار المستأنف الصادر عن مجلس قضاء عناية الغرفة الإدارية بتاريخ 2001/12/09  
والحكم على المستأنفة بالمصاريف القضائية. بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ  
السادس من شهر أفريل من سنة ألفين وأربعة من قبل الغرفة الرابعة بمجلس الدولة ، المشكلة من السادة:

الرئيس .....

مستشارة الدولة المقررة .....

سمية رئيسة قسم .....

مستشار الدولة .....

بحضور السيد /..... مساعد محافظ الدولة وبمساعدة السيد ..... أمين الضبط.

الرئيس مستشار الدولة المقررة أمين الضبط

ملحق رقم: 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

أتاوى حق الإنتفاح المطبق على مفتشة أملاك

الأراضي الفلاحية للأملاك الوطنية  
والتصريح للمستفيدين الفلاحين الجماعين أو

مديرية أملاك الدولة  
ولاية قسنطينة  
الدولة  
مفتشة أملاك الدولة  
لدائرة قسنطينة  
الفرديين

تصريح مستفيد لسنة.....

أ- تعيين المستثمر:

1- تسمية م.ف.ج - م.ف.ف.رقم

2- رقم وتاريخ عقد الإنتاج : أو رقم وتاريخ قرار الاستفادة

3- المساحة :

4- المكان المسمى :

5- بلدية : ولاية: قسنطينة

ب- تعيين المستغل:

1- اسم ولقب المستغل أو ممثل المستثمرة

2- العنوان

ج- الوعاء العقاري للمستثمرة : (بالهكتار):

1- المساحة الإجمالية للمستثمر

2- التفصيل .....

أراضي مسقية / أراضي غير مسقية

أ- المساحة .....

ب- المساحة الغير منتجة .....

ت- المساحة المخصصة للحبوب .....

ث- المساحة المخصصة للبقول الجافة .....

ج- المساحة الباقية .....

ع-أ-ب-ج-د

تأثيرات المصالح الفلاحية ب .....:في.....

إطار خاص بالإدارة : معلومات للتصحيح

# الفقه في السنن



الصفحة	المحتوى
7-1	مقدمة
41-8	الفصل الأول: الإطار القانوني لاستغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة إلى غاية صدور القانون 03/10
8	تمهيد
9	المبحث الأول: التطور التاريخي لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر
9	المطلب الأول: طبيعة العقار الفلاحي خلال فترة العهد العثماني : (1830 . 1518)
10	الفرع الأول: أراضي البايلك
10	الفرع الثاني: أراضي العرش
11	الفرع الثالث: أراضي الحبوس
12	الفرع الرابع: أراضي الملك
12	المطلب الثاني: وضعية العقار الفلاحي بعد 1830 م (الاحتلال الفرنسي)
12	الفرع الأول: إنشاء دومين الدولة
13	الفرع الثاني: هيكلية العقار الفلاحي بقوانين جديدة
14	المطلب الثالث: الأنماط التسييرية للعقار الفلاحي بعد الاستقلال
14	الفرع الأول: نظام التسيير الذاتي
19	الفرع الثاني: نظام الثورة الزراعية
23	المبحث الثاني: مآل العقار الفلاحي بعد الإصلاحات الاقتصادية
23	المطلب الأول: المضمون القانوني للمستثمرات الفلاحية.
24	الفرع الأول: ماهية المستثمرات الفلاحية
26	الفرع الثاني: أشكال المستثمرات الفلاحية
28	الفرع الثالث: المبادئ المنظمة للمستثمرات الفلاحية
30	المطلب الثاني: عقد الامتياز الفلاحي كآلية جديدة لضبط و تسيير العقار الفلاحي
31	الفرع الأول: مضمون عقد الامتياز الفلاحي

36	الفرع الثاني: مجال تطبيق ونهاية عقد الامتياز الفلاحي
41	خلاصة الفصل
69-42	الفصل الثاني: هيئات الرقابة والمنازعات المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية
42	تمهيد
43	المبحث الأول: هيئات الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية
43	المطلب الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
44	الفرع الأول: النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
48	الفرع الثاني: مراقبة الديوان الوطني لاستغلال الأراضي الفلاحية
50	المطلب الثاني: الصناديق والمنظمات الخاصة بمراقبة استغلال الأراضي الفلاحية
50	الفرع الأول: الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية
52	الفرع الثاني: المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية
55	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية
55	المطلب الأول: اختصاصات الجهات القضائية
55	الفرع الأول: اختصاصات الجهات القضائية العادية
59	الفرع الثاني: اختصاصات الجهات القضائية الإدارية
64	المطلب الثاني: انتهاء عقد الامتياز الفلاحي
64	الفرع الأول: طرق انتهاء عقد الامتياز الفلاحي
67	الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن انتهاء عقد الامتياز الفلاحي
69	خلاصة الفصل
72-70	الخاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	الملاحق
	الفهرس

## ملخص

إن موضوع استثمار الأراضي الفلاحية في التشريع ينطوي على أهمية كبيرة تكمن في الحفاظ على الأملاك الوطنية والأراضي الفلاحية، والذي من شأنه المساهمة في جعل قطاع الفلاحة بديلا فعالا للنهوض بالتنمية الاقتصادية للجزائر، وعقد الامتياز هو نظام جديد على السياسة العقارية الجزائرية المتبعة منذ الاستقلال لذا نجد أن المشرع الجزائري خصه بترسانة قانونية تنظم أحكامه، والتي عززت من الدور الرقابي لهيئات الدولة الموكلة إليها مهام مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية، وإعطائها الحق في استرجاع الأراضي الفلاحية في حالة وجود إخلال بالالتزامات من طرف صاحب الامتياز من أجل تحقيق الأهداف المنشودة.

## Résumé :

*Le sujet de l'investissement des terres agricoles dans la législation algérienne est d'une grande importance réside dans la préservation de la propriétés nationale et des terres agricoles, ce qui contribuerait à rendre le secteur agricole pour promouvoir une alternative efficace au développement économique de l'Algérie, et le contrat de concession est un nouveau système sur la politique immobilière algérienne depuis l'indépendance, donc nous trouvons Le législateur algérien a résumé l'arsenal juridique régissant les ordonnances, ce qui a renforcé le rôle de contrôle des surveillance des organismes étatiques l'exploitation des taches de terres agricoles et de lui donner le droit de récupérer les terre agricoles en cas de manquement aux obligation du concessionnaire afin d'atteindre les objectifs souhaités.*