



جامعة العربي التبسي-تيسة-الجزائر

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان

# أساليب استغلال أراضي العرش

إشراف الدكتور:

كعنيت محمد

إعداد الطالب:

بولبة سعد الدين

أعضاء لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بن طيبة صونيا	أستاذ مساعد -أ-	رئيسا
كعنيت محمد	أستاذ محاضر -ب-	مشرفا و مقررا
لخذاري عبد الحق	أستاذ محاضر -أ-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019

# الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى جدائي حفظهما  
الله، وأمي وأبي إلى كل أفراد أسرتي، إلى  
كل أصدقائي ومن كانوا بنفقتي، وكذا  
أساتذتي الكرام، وإلى كل من لم يدخل  
جهداً في مساعدتي.

إلى كل من علمني حرفاً في حياتي وإلى  
كل طالب علم.

مقدمة

يعتبر القطاع الفلاحي العصب الحساس لسياق اقتصاديات بلدنا العالم، فالأمة التي تهتم بقطاعها الفلاحي يتض من العيش الكريمة لشعبها من خلال تحقيق أقصى ما يمكن من الإنتاج الفلاحي هي أمة جديرة بالاحترام لأنها امتت نطقنا لاهتمام بمطالبات الشعب وضرورة تحقيق مستويعيشنا لاهتمامنا الغذائي.

يمكننا القول لأنهم ما كانت خلفيات الاستراتيجيات التنموية المتبعة فمن المفروض أن يحظ القطاع الفلاحي بأهمية معتبرة باعتبارها القطاع الذي يؤثر في القطاعات الأخرى بدرجته الكبيرة،

فبالنسبة للجزائر عرف هذا القطاع عدة مراحل و محطات مرور ابتداء من الحكم العثماني الممتدة من

1515 إلى غاية 1830

حيث اكتسبت الأرض أهمية كبيرة في هذا العهد لما لها من تأثير على النشاط الاقتصادي

وارتباطها مباشرة بالمحاصيل الزراعية فالأغلبية الساحقة من الجزائر بينظلت طيلة الوجود العثماني

جتمعت في عيشها على استغلال الأرض، حيث أجمعنا المصادر التاريخية على أن

95% منهؤلاء كانوا يمارسون نشاطات فلاحية و رعوية و هذا ما يجعل من نوعية الأرض و امتلاكها

و طريقة استغلالها أساس الحياة الاقتصادية، ثم المرحلة الممتدة من 1830 إلى غاية 1962

المتعلقة بالاستعمار الفرنسي الغاشم لأرض الجزائر الذي سبب التفكيك البنوية العقار الفلاحي القائمة على التبع

أو الجماعية في إطار العرش و القبيلة

و العائلة في غياب مفهوم الملكية الفردية، ثم فيمرحلة ثنائية الإبحال لتتشرى العالفر نسيمحلال عادات

و التقاليد التي كانت سائدة بخصوصيات انتقال الملكية

و الحيازة التي كانت مستمدة في عمومها من الشريعة الإسلامية، إذ شهدت هذه الحقبة تغيير جذري في طبيعة عمل

كالأراضي الفلاحية و كذا نمط الاستغلال في ظل سياسات أدنى في مجملها للمصادر أراضي الجزائر بين

و الاستيلاء عليها بالقوة و مرة أخرى عن طريق منظومة قانونية جائرة نتج عنها إفقار الفلاح الجزائري.

كل هذا أثر بشكل كبير على أراضي العرش التي تعتبر جزء لا يتجزأ من العقار الفلاحي، إذ تعر فعلنا ناهان

ظاميمنا الهيمنة أو حق الانتفاع لجميع أفراد القبيلة

وتختلف تسمياتها من منطقة لأخرى، ففي الشرق فالجزائر يتعرف باسم أراضي العرشيين أما في المغرب فيطلق عليها اسم سبقي وفي مناطق أخرى بتسميات أخرى.

هذا النوع من الأراضي كان ولا يزال للكلمة المحاكم والباحثين والإداريين ومكاتب التوثيق فيما يتعلق بالزراعات المثاره بسببها، فمنذ عدة سنوات تشكلت محور المناقشات التي يجريها المخ تصون في المجال العقاري والقضائي وحتنا فلاحين لما اكتسبها من أهمية قانونية واجتماعية وسياسية، هذا ما جعل المشرع ينظمها بقوانينها التي تحسبها فيما يتعلق

والتوجه الاقتصادي للبلاد حسب مقتضى، إذ بدأ بإصدار المرسوم رقم 95/63 المؤرخ في 22

مارس 1963

المتضمن تنظيم الاستغلال الفلاحي للشاغرة، فهو بمثابة أول نص يتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية غير أن اعتماد انتخابات حررة لتعيين هيئات التوجيه

والإدارة أصبح التسيير يجري بشكل شبه مباشر من قبل الإدارة المركزية الشيء الذي جعل المنتجين مجرد إجراء أدى هذ الأمر إلى الهيمنة البيروقراطية العقيمة التي جعلت هذا النوع من التسيير عديم الفائدة

ونتيجة لذلك صدر الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30/09/1968

الخاص بالتسيير الذاتي للفلاحة الذي جعل من العمال المنتجين

ومسؤولين لأنهم يستفيدون فعلا من ثمار عملهم فكان هذا التسيير مطبقا على أراضي المعمرين

والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرر بالتحريم مثل أراضي البلديات

وكذلك أراضي شاسعة تابعة للأفراد بدو ناستغلال و لهذا صدر الأمر 73/71 بتاريخ

1971/11/08 المتعلقة الثورة الزراعية التي كانت تهدف إلى توزيع الإنتاج العادل

والفعال لوسائل الإنتاج.

إن ضعف الإنتاج الاقتصادي المسجلة في الميدان الفلاحي لقطاع العام خلال السبعينيات دفع الدولة

و على رأسها نيسالجمهورية إلى التكليف برفعنا لاختصاصيين بالبحث عن آلية جديدة

وسر عانماظهر تفيشكلتعليمترئاسيةمؤرخةفيجويلية 1987  
التيأدخلتمفهوماجديداالإصلاحالقطعالفلاححيثمحولتإلمنشوروزاريلكنأثناءالتطبيقبرزمشكلات  
وازيالاشكلاإذأنهمغيرالممكنلمنشوروزاريتعديلقانونبجماالأمررقم  
73/71،فتماستدرالكهذاالخطأمنظرفالحوكمةمنحلاللتقديممشروعضمنالأفكارالأساسيةللمنش  
ورالسالفالذكرصادقعليهاالمجلسالوطنياالشعبي و كانالهدفمنالقانون 19/87  
تحديدقواعداستغلالالأراضيالفللاحيةالتابعةللأملاكالوطنيةالخاصة“ الدومينالخاص”  
ورفعالانتاجلتغطيةالاحتياجات  
وتسهيلمهمةالفللاحينفياستغلالالأرضمنخلالإنشاءمستثمراتفللاحيةجماعية و فردية،  
ونظرالعدمجاعةهذاالأسلوبفيتحقيقالاستثمارللأراضيالفللاحيةالأمرالذياستدعوجودسياسةف  
لاحيةجديدةتقومأسسهاعلماستقرار  
واستمراريةالاستثمارالفللاحيمائتماشمعاقصادالسوقفصدرالقانون 16/08 المؤرخفي  
2008/08/03المتضمنالتوجيهالفللاحي،حيثتبنبالية  
ونمطجديدللاستغلاللتمتثليامتياز تمنحهاالجهاتالمختصة و منأجلهذاصدرالقانونرقم 03/10  
المؤرخفي 2010/08/15 الذيحددشروط  
وكيفياتاستغلالالأراضيالفللاحيةالتابعةللأملاكالخاصةللدولة،الذيأكدبصفةقاطعةإبقاءالأراضي  
الفللاحيةملكاللدولة واعتبارطريقةالامتيازأسلوباستغلالهذهاالأرضيمائتيعينمعهاإلغاءالقانون  
19/87 و جميعالآثار المترتبةعنه  
وبالتاليكلهذالجهودالمبذولةمنظرفالمشرعمنذالاستغلاللتنصبعلاببتكارتشريعانتاجحلتتسييرال  
قطعالفللاحي و حسناستغلالهتحقيقالهدفالمنشودالتمتثلياالاكتفاءالغذائي  
وتحسينمستوىالاقتصاد و منجهةالمحافظةعلمالملكيةالوطنيةلأنهاجزءمنالسيادة.

أهمية الدراسة:

يستمد الموضوع أهميته من الأهمية الاستراتيجية للأرض بالنسبة للدول لتسعى لتطويرها اقتصادياً و  
دها و أيضاً نظر الأهمية أراضي العرش على الأخص لصلها بالمشاكل المتعددة  
ونزاعاً طبيعتها القانونية ولهدف استغلالها، وتنقسم أهمية الموضوع إلى:

أهمية علمية، من خلال تزويد البحث العلمي بمادة علمية إضافية.

أهمية عملية، تمكننا من اكتشاف العرش أحياناً لميدانية في استغلال الأرض والعرش.

#### أهداف الدراسة:

##### تسليط الضوء

ومحاولة المساهمة في توفير مزيد من الضوء على استغلال الأرض والعرش لصلها بالمشاكل المتعددة  
والأبحاث فيه.

#### أسباب اختيار الموضوع:

تنقسم بدورها إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

أ- أسباب ذاتية: الرغبة في معالجة هذا الموضوع عملاً لدراسة لأنه غامض

وهذا ما دفعني للخوض في غماره حسب ما توفر لي من إمكانيات وجهود.

ب- أسباب موضوعية: ندرة أو قلة الدراسات الأكاديمية التي تناولت هذا الموضوع مما

جعلته في حاجة لتسليط الضوء عليه للدراسة والبحث

#### الدراسات السابقة:

توجد مراجع متخصصة قليلة جداً باعتبار أن الموضوع علمياً أخذ حصة كافية من الدراسات المتعلقة به

وقد اعتمدنا على ما وجدنا من مراجع منها:

1- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسات الميدانية،

أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع العلوم القانونية شعبة القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة 2014-2015 .

2- رشيد شمشيم، نظرية التعسف في استعمال الحق تطبيقاتها على حق الملكية العقارية دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البلدية السنة الجامعية 2002/2001.

3- فائزة فقير، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق جامعة الجزائر السنة الجامعية 2005/2004.

4-

شريف ياسلام، حق الانتفاع بالدام في ظل القانون للمستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع القانون، كلية الحقوق ببنعكون \_ الجزائر 2006-2007 ص 43 .  
صعوبات الدراسة:

اعترضتنا صعوبات أثناء إنجاز هذا العمل و المتمثلة في:

1 - قلة أو شبه انعدام المراجع المتخصصة التي تتناول الموضوع عنافي مكتبة جامعتنا.

2 - بروز جائحة كورونا و ما تبعها من حرج صحي

و انغلاق الطرقات بين الولايات الأمر الذي حال دون تمكننا من الالتحاق بالجامعات المجاورة والإدارة العقارية لجلب المراجع وإجراء المقابلات مع المسؤولين.

3 - تعذر الاطلاع على أرشيف محكمة تبسة بسبب تعذر الحصول على ترخيص من إدارة



الجامعة بسبب إجراءات الحجر الصحي.

### المنهج المتبع:

اعتمد في هذه الدراسة علمنا هجيناً أساسيين هما المنهج الوصفي والتحليلي مما استدعى الأمر بالوقوف فعلياً على التعريفات و المفااهيم و الشروحات و التعليقات الخاصة بشأن الموضوع.

وبهدف الوصول للمعالجة شاملة لظرفنا، خصصنا الفصل الأول للدراسة فحواً بأهم قانون متعلق بالموضوع عملاً لدراسة الأ و هو القانون 19/87 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للألاك الوطنية و تحديد حقوق المواطنين و واجباتهم و كذا قانون الامتياز الفلاحي 03/10، أما الفصل الثاني فخصص للظرف في الإشكالات التي يمكن أن تثار أثناء الاستغلال.

### الإشكالية:

- إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في إيجاد طرق ناجعة لاستغلال أراضي العرش وما هي الإشكالات أو المنازعات المترتبة عنها؟ و لحل هذه الإشكالية اتبعنا الخطة التالية:

### خطة البحث:

مقدمة

الفصل الأول: استغلال أراضي العرش شريطة قانون 19/87

المبحث الأول: أساليب استغلال أراضي العرش قبل سنة 2010

المطلب الأول: أساليب استغلال أراضي العرش وفق قانون 19/87

المطلب الثاني: أساليب استغلال أراضي العرش

كمحيط استصلاح وفق قانون 483/97

المبحث الثاني: أساليب واثار استغلال أراضي العرش من 2010 إلى

يومنا هذا

المطلب الأول: أساليب استغلال أراضي العرش وفق قانون الامتياز

الفلاحي 03/10

المطلب الثاني: اثار حق الامتياز

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية المتعلقة بتسيير أراضي العرش

المبحث الأول: التعسفي استثمار أراضي العرش

المطلب الأول: الأساس القانوني والفقهيل للتعسف

المطلب الثاني: معايير و شروط التعسفي استثمار أراضي العرش

المطلب الثالث: إثبات التعسفي استثمار أراضي العرش و جزاؤه

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة باستغلال أراضي العرش

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة باستغلال أراضي العرش

وفق قانون 19/87

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة باستغلال أراضي العرش وفق

عقود الامتياز حسب قانون 03/10

خاتمة

# الفصل

الأول: استغلال الأراضي

العرش في ظل قانون

19/87

**تمهيد:**

يعتبر القطاع الفلاحي العصب الحساس في اقتصاديات بلدنا العالم، فالأمة التي تهتم بقطاعها الفلاحي تضمنت عيشها الكريم لشعبها من خلال تحقيق أقصى ما يمكن من الإنتاج الفلاحي فهي أمة جديرة بالاحترام لأنها تسعناح ومستوى معيشي من الأمن الغذائي.

بالنسبة للجزائر، فقد عرفتها عدة قوانين و تشريعات لتحسين المردود الفلاحي و عرفتها في السبعينات تحت نداء قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08

المتضمن لضبط كيفية استغلال الأراضى الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، هذا القانون الصادر في ظل دستور 1976 ذو التوجه الاشتراكي، حيث أنقانون 19/87 جاء بحق الانتفاع الدائم فاليات

وشر و ذلك نهبا بالفشل للضعف لاستغلال للأراضى مما أدى بالوجود سياسة فلاحية جديدة تقوأساسنا استقرار واستمرار الاستثمار الفلاحي للأراضى مما شيا مع اقتصاد السوق، فصدر القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، حيث تنبألية

و نمط جديد لاستغلال العقار الفلاحي يمتثل لامتياز، و من أجل هذا صدر القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضى الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

ومن هنا تندر جفيا لأذهان عدة تساؤلات:

- ما هي الأسباب التي أدت إلى فشل العمل بقانون 19/87؟

- ما هي الحكمة من امتو خاة من المشر علتحو يلحقا لانتفاع الدائم بالحق امتياز؟

وقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، تناولنا في الأول أساليب استغلال أراضي العرش قبل سنة 2010 وهو بدوره قسمناه إلى مطلبين الأول والأساليب استغلال أراضي العرش وفق قانون 19/87 أما الثاني فشمّل أساليب استغلال أراضي العرش كمحيط استصلاح وفق قانون 483/97، وصولاً إلى المبحث الثاني والذي تحدثنا فيه عن أساليب وأثار استغلال أراضي العرش من 2010 إلى يومنا هذا وتم تقسيمه إلى مطلبين اثنين الأول هو أساليب استغلال أراضي العرش وفقاً لقانوننا الامتياز الفلاحي 03/10 والثاني شمل أثار استغلال أراضي العرش وفق قانون حق الامتياز الفلاحي 03/10.

## المبحث الأول: أساليب استغلال أراضي العرش قبل سنة 2010

قبل سنة 2010 بعد فشل نظام التعاونيات الفلاحية المطبق في إطار قانون الثورة الزراعية، أوجد المشرع أسلوباً جديداً لاستغلال أراضي العرش شكلياً ينفذ السياسة الفلاحية المتدهورة في السبعينات ف تم تبني قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال أراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية و تحديد حقوق المنتجين واجباتهم، هذا الأخير أدخل فيه ما جديد الإصلاح قطاع الفلاحة، تم تحويل هذه التعلية الرئاسية للمنشور بينا الوزير اتوقع عليه كمنوزير الفلاحة و المالية والداخلية بتاريخ 30 أوت 1987 ، حيث أنه تضمننا لطرقة العملية لتوزيع الأراضي ووضع خطط لتجديد المستثمرات الفلاحية، غير أنها أثناء التطبيق الميداني للمنشور برز مشكلتوازيا لأشكال، إذ كلف منشور وزير بتعديل قانونه بحجم الأمر رقم 73/71 المتعلقة بالثورة الزراعية، و عليها دركت الحكومة الخطأ و قدمت مشرو عيتضمننا الأفكار الأساسية للمنشور السابق وتمت المصادقة عليه في ديسمبر 1987 و منه نظر حال الإشكال: فيما تتمثل الأهداف التي جاء بها قانون 19/87؟

وللإجابة قمنا بتقسيم المبحث إلى مطلبين:

### المطلب الأول: أساليب استغلال أراضي العرش وفق قانون 19/87

إن ضعف النتائج الاقتصادية المسجلة في الميدان الفلاحي لقطاع العام خلال السبعينات دفع بالدولة إلى إبداع النظر في هيكلة قطاع التسيير الذاتي للفلاحة و تعاونيات تقدماء المجاهدين وكالات تعاونيات إنتاجية الخاسرة للثورة الزراعية.

معبداية الثمانينات، وقع انخفاض كبير في أسعار البترول وأدبالتدهور الوضعية الاقتصادية للبلاد،

معلنا بداية السنوات العجا فبالنسبة للجزائر، الشيء الذي جعلها تقو بمجموعة من الإصلاحات فعدة ميادين  
والتي متمسبالجانبا لاقتصادي و الاجتماعي

والسياسي، التي حصلت فبالعملية التنموية الشاملة التي قامت بها البلاد.<sup>1</sup>

بعد فشل لنظام التعاون المطبق في إطار قانون الثورة الزراعية،

فقد أوجد المشرع أسلوبا جديدا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية بما فيها أراضي

رش و ذلك بموجب القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08

المتضمن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين

و واجباتهم<sup>2</sup> كانه ذاتا ماشيا مع النظرة الجديدة التي تهدف إلى ضرورة ابتعاد الدولة عن التسيير المباشر

و تشجيع المبادر اتمما جعل المشرع يختار نظاما للمستثمر االفلاحية كنمط جديد من خلال القانون نسالف

نكر.

فالمستثمرة الفلاحية هي الالية المستحدث بموجب القانون

19/87 و مصطلحا الاستثمار هو مصطلحا اقتصاديا بيحت،

و قد وجد القانون نيو نصعوبة في تحديده، فقد عرف فعلانه

"الحصول على وسائل لإنتاج من أجل إنتاج مستقبلي".

أيضا يعرف بالاستثمار الفلاحية بأنه "كلمجهود هاد فسواء منظر فشخص موميأ و خاص من أجل تحقيق

ربحما في القطاع الفلاحي، و قد نجد هنا كاستثمار لا يهدف ماليا مباشرة بليحقق المنفعة العامة

(1) نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري دراسة تشخيصية للوضعية القانونية لأراضي العرش (أراضي

سابقة) مدعمة باهم القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة مع اقتراح بعض الحلول للإشكالات

القانونية التي تثيرها، دار الهدى عين مليلة\_ الجزائر، دون طبعة سنة 2010.

(1) مرجع سابق ص 106

وهو ما يعرّف بالاستثمار المستقل<sup>0</sup>

والجدير بالذكر أن مصطلحي *Exploitant* و *Exploitation* في اللغة الفرنسية عرّف بعدما التمييز بي  
نهما فيترجمتهما في القوانين التي تصب في المجال سواء في القانون 19/87 و القوانين السابقة و اللاحقة له،  
فتارة نجد مصطلح استغلال و مستغل، منتج فلاحي - استثمار، مستثمر تارة أخرى.

إن الغاية الرئيسية من هذا التنظيم هو زيادة قيمة وسائل الإنتاج

و تحفيز المرنّ جينعلنا لاستثمار من خلال التوظيف أو المهر

و الفوائد المتحصلة عليها من الرفع في سبيل تطوير القطاع الفلاحي نظرا لأهميته في النهوض بالاقتصاد الو  
طني.<sup>1</sup>

فالقانون 19/87 خطوة جريئة من المشرع فمادها و صفة جزئية للقطاع الفلاحي،  
و دعم حقوق المنتجين و مبادراتهم من خلال إقامة نظام تحفيزي و تمويليا لئلا تشجع  
و يكثف من الجهود و المبادرات و توفيق الأهداف للمرسوم،  
و تمكينهم من ممارسة مسؤوليّاتهم في استغلال لأراضي بعيدا عن العراقل.<sup>2</sup>

ولمعرفة الجوانب الأساسية لاستغلال لأراضي العرش ووفقا للقانون 19/87  
و جبتقسيم الأمر إلى أربعة فروع أساسية:

### الفرع الأول: حق الانتفاع الدائم ووفقا للقانون 19/87

(1) عجة الجليلي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تنويعها من تأميم الملك الخاص بالخصوصة المالا لعام، دار الخلدونية

\_ الجزائر، دون ذكر عدد الطبعة و سنة الطبعة 178

(2) عجة الجليلي، المرجع السابق ص 169



## منح القانون 19/87

حق انتفاع دائم للأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة حسب المادة 6 منها التي تقول  
"تمنح الدولة المنتجينا الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق انتفاع دائم معلوم مجمل للأراضي التي تتألف منها الم  
ستثمر<sup>1</sup>:"

ويتميز هذا النوع من الانتفاع عن الانتفاع المؤبد أو التقليدي بعدد من الخصاصات التي تمثل في:

- يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل تأوّد دفع منظر فالمستفيد يحدد وعائها  
وكيفيات تحصيلها قواني المالية المتعاقبة.

- صاحب حق الانتفاع الدائم يمتلك جميع الأموال و  
والمباني المقامة على المستثمر ابتداءً من الأرض، إذ تحتفظ الدولة بملكية الرقبة.

- يمنح حق الانتفاع الدائم أساساً بصفة جماعية، و  
على الشيو عفيش كالمستثمر جماعية  
ويمكن منحها استثناء بصفة فردية فيشكل مستثمر فردية، المستفيد في إطار المستثمر الفلاحية الفردية أو  
الجماعية ملزم باستغلال الأرض بصفة شخصية ومباشرة.

- حق الانتفاع وفق هذا القانون يخضع لنظام الموارث المنصوص عليه في قانون الأسرة أبيتوارثها المذكور  
والإناء منورثة المستثمر المتوفى على حد سواء مع احترام الأنصبة طبعاً.

ومن جملة هذه الخصائص، يمكن تعريف حق الانتفاع الدائم بأنه "حق عين عقار يخول للمنتفع سلطة مباحة

(3) نعيمة حاجي، المرجع السابق ص 107-108

شرة علماشيء المنتفعبه وفققيد<sup>1</sup>

ويعر فأيضابانه" هو حق عين عقار بيمنح علماشيء ع كأصل عام،

وبشكفر ديفيحا لآ استثنائية، ينتقل إلى الورثة الذكور

والإناث، كما يخول صاحبها حق التصرف في جميع الممتلكات المكونة للمستثمر باستثناء الأراضي التي تبقي

كيتهاتابعة للدولة<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: شروط منح حق الانتفاع الدائم وفق القانون 19/87

إن عملية توزيع الأراضي على المستفيدين لا يمكن أن تتم بشكلا عاطفياً أو عشوائياً،

وإنما وجبتوفر عدة شروط وظيفية لشخص المستفيد أي وجبتوفر شروط شخصية تمكنهم من الانضمام للمستثم

رة الفلاحية حسب ما جاء في المادتين 9 و 10 من القانون 19/87 المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية

وتتمثلي:

- أن يكون المستفيد شخصاً طبيعياً، أي وجب علماشيء أن يكون شخصاً طبيعياً

و هذا ما ينفيا مكانية استفادة الشخص المعنوي من هذا الأراضي، وهذا خلافاً لما جاء به القانون

18/83 المتعلقة بحيازة الملكية الفلاحية التي أجازت المادة 3

منها كل شخص طبيعي يتمتع بحقوقها المدنية،

أو كل شخص اعتباري جزائري الجنسية أن يملك الأراضي الفلاحية ضمن الشروط والمعدة بموجب هذا القانون.

علناك حالاً فإن اشترط أن يكون المستفيد شخصاً طبيعياً يتلاءم مع الالتزام المنصوص عليه في المادة

(1) شريف ياسلام، حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق قفر عال قانون، كلية الحقوق ببنعك  
نون \_ الجزائر 2006-2007 ص 43

(2) نعيمة حاجي، المرجع السابق ص 108

21 من القانون 19/87 التي نصت على الالتزام بالمشاركة الشخصية المباشرة، وهذا ما يتطلب أن يكون المستفيد شخصاً طبيعياً.<sup>1</sup>

- ألا يكون للمستفيد موقف معادية لثورة التحرير، أي يجب أن يكون المستفيد لم يسلك طريق معادياً للثورة الجزائرية، وبالتالي فمنحها لها لأراضي الذين خانوا الثورة التحريرية أمر غير شرعي.

هذا الشرط آثار صعوبات عدة في الجانب العملي التطبيقية من خلال صعوبة إثباته<sup>2</sup>، هذا ما جعل الجهة المسؤولة عن منح الأراضي تقيمها بمساعدة وزارة المجاهدين بخصوصيات التصرفات التي قام بها الشخص المعني إن كانت وافية أو معادية للحرية، وبالتالي عند تأكيد الهيئة المناحة للأراضي من وضعيتها فإنها تمنحها للأرض إن كانت تتوفر فيها هذا الشرط، ويقوم بجرمانه وشطبهم من قائمة المستفيدين في حالة تثبت أفعالها المعادية لها.

إلا أن هذا الشرط آثار إشكالات

و جدولوا أسعد بالمستفيدين، كما أن الإدارة الفلاحية كانت تتشعب عند ما تكون هناك مشاكل و خلافات بينها وبين الشخص الراغب في الاستفادة، وهو ما يحول دون تحصيله على قطعة الأرض.

و الملاحظ أن هذا الشرط أصبح حينها الوقت متقدماً لزمناً و شيخوخة الجيل الثوري و بداية حلول الجيل الفلاح الحديث محله.<sup>3</sup>

(1) المادة 21 القانون 19/87

(1) شريف ياسلام، المرجع السابق ص 43

(2) عجة الجيلالي، المرجع السابق ص 200

- أن يتمتع المستفيد بالجنسية الجزائرية: يعتبر هذا الشرط مناها للشرط وطالتيو جبا أنتتوفر في شخصالم  
ستفيد، لأنها غاية الأساسية عندما التنازل لعنا لأراضي الجزائرية للأجانب.

إلا أن الإدارة قامت بالخر وجعنا لنصمنا خلا لضمنا لأجانب الجماعة الفلاحية عند قيامه بطلب لتسجيل  
إدارة العدل، حيث تم قبول الأمر من طرف وزارة الداخلية،  
إلنا و جدينا فقره في المذكور رقم 1538<sup>1</sup>

المتعلقة بالأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية المملوكة للأجانب في الملكية،  
تقول أنه يستفيد من الأراضي الفلاحية الرعايا التونسيون و المغاربة دون غيرهم من الأجانب،  
و هذا ما يثير تساؤلنا لأن الأمر فيهما مخالفة للقانون إلا أنه يتبادر في الأذهان إمكانية وجود معاهدة بيننا جزائري  
و المغرب و تونس بخصوص هذا الامتياز باعتبار أن المعاهدة تنسب لنا القانون،  
لكن يفتقد هذا مجرد نظرية لعدم وجود أي مصدر يؤكد أو يفند الخبر.

بالإضافة للشرط وسالفة الذكر، وجبا أيضا توفر شروط طعمامة تجعلنا للشخصية تسببا الحقوق  
ويتحتملا لتنازلات، من ضمنها بلوغ المعنيسنا الرشد و تمتعها كملقواها العقلية  
ولم يتم الحجر عليه.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: المستثمرة الفلاحية كأسلوب للاستغلال وفق قانون 87/19

إن الدولة كانت تنتهج النظام الاشتراكي عندما أصدرت القانون 19/87 والمعروف أن

(3) بوصيعة اتسوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمر الفلاحية، مذكر تليل شهادة الماجستير في الحقوق قسم القانون الخا  
صفر عالقانون العقاري، جامعة منتوري \_ قسنطينة، السنة الجامعية 2006-2007 ص 61-62

(1) بوصيعة اتسوسن، المرجع السابق ص 58

مصطلح استثمار هو مصطلح اقتصادي بحت، وهذا ما بين رغبة الدولة في تبني نظام اقتصاد السوق حيث يقول الدكتور عجة الجبالي " يقوم القانون رقم 19/87 على المنطق الليبرالي في حين أن قانون الثورة الزراعية فإنه يقوم على المنطق الاشتراكي، وقد كانت في نية السلطة آنذاك حسب المعطيات المتوفرة إلغاء قانون الثورة الزراعية كونه لم يعد يتلاءم مع طبيعة المرحلة التي يمر بها الاقتصاد الوطني، غير أنه لم يكن للسلطة العمومية الجرأة السياسية في الإعلان عن ذلك خشية السلطة التنفيذية من ردود فعل الطبقات الاجتماعية والاقتصادية آنذاك على دواليب النظام وخاصة مؤسسة المجلس الشعبي الوطني ذات الأغلبية الاشتراكية ".<sup>1</sup>

و تجدر الإشارة إلى أن المستثمرة الفلاحية نوعين، نوع فردي أي لشخص واحد يستغلها لوحده بموجب عقد إداري إذا استوفي الشروط المحددة وفق المادة 37 من القانون 19/87، أما النوع الثاني فهو جماعي يتألف من ثلاثة أعضاء فأكثر حسب المادة 11 من نفس القانون.<sup>2</sup>

### الفرع الرابع: واجبات المنتجين وحقوقهم حسب قانون 19/87

بموجب القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحي التابعة للأموال الوطنية تم تحديد حقوق وواجبات المنتجين.<sup>3</sup>

---

(1) نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي و الممارسات الميدانية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع العلوم القانونية شعبية القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة 2014-2015 ص 133

(2) نعيمة حاجي، المرجع السابق ص 133-134-135

(3) نعيمة حاجي، أراضي العرش بين ملكية الدولة و حيازة العرو و شفيال الجزائر، مجلة الحقيقة العدد 03 سبتمبر 2018 ص 320

### أولاً: حقوق المنتجين:

يجوز للعضو التنازل عن حصته في المستثمرة بعوض أو بدون عوض، ويقتصر هذا التنازل لصالح من ينشطون في القطاع الفلاحي دون غيرهم، أن تكون الأولوية للشباب الناشط الذي خضع لتكوين فلاحي أو هم ذاتهم العمال في المستثمرة، مع اشتراط قبول باقي الأعضاء في المستثمرة هذا التنازل، للدولة الحق في ممارسة الشفعة.

يخضع التنازل لإجراءات التسجيل والشهرة.

انتقال هذا الحق إلى الورثة ذكورا وإناثا حسب الماد23 من نفس القانون، أيضا من بين الحقوق الحصول على قروض من البنوك لخدمة الأرض، واستخراج رخصة بناء لتطوير المنشآت<sup>1</sup>.

### ثانياً: واجبات المنتجين:

أما بالنسبة للواجبات يشترط المشاركة الشخصية للمنتج تكريسا لمبدأ "الأرض لمن خدمها"<sup>2</sup>، وإن وجد مانع بدني أو قانوني يحول دون قدرة المنتج على خدمتها بصفة شخصية ومباشرة، هنا يستطيع وعلى نفقته الخاصة توكيل شخص اخر يقوم بهذه المهمة<sup>3</sup>. المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية واستمرارها.

و أخيرا على المنتجين أن يقوموا بالتأمين على المستثمرة تحسبا لأي ظرف قد يصيب

(1) عجة الجيلاي، المرجع السابق ص 112-113

(2) نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، مرجع سابق ص 173

(3) نعيمة حاجي، المرجع السابق ص 173

العمال أو الماشية أو المزروعات كالمرض، الجراد والحرائق.<sup>1</sup>

فإن لم يتم احترام هذه الواجبات من طرف المعني بالأمر، يتم الإعلان عن تصفية المستثمرة والبيع الإجباري للحقوق الجماعية أو الفردية للمنتجين، ويتم تجريدهم من حق الانتفاع.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: أساليب استغلال أراضي العرش كمحيط استصلاح وفق قانون 483/97:

يعد نظام الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية جديد على السياسة العقارية الجزائرية المنتهجة منذ الاستقلال، والذي قام باستحداثه المرسوم التنفيذي رقم 483/97 الذي يحدد كفاءات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة<sup>3</sup> الذي جاء قصد إنعاش الاستصلاح تماشياً مع المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، وللخوض في جوانب هذا الأمر سنتم الدراسة على فرعين:

### الفرع الأول: تعريف حق الامتياز في محيطات الاستصلاح وشروطه

#### أولاً: تعريفه:

هذا المصطلح مركب يقتضي تعريفه تجزئة مصطلحاته وتعريف كل منها على حدى لتتضح الرؤية، فيما يتعلق بحق الامتياز، ورد تعريف له في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم

(4) نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، مرجع سابق ص 134-135

(5) عجة الجيلالي، المرجع السابق ص 221

(1) المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 ، المحدد لكفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وفي المساحات الاستصلاحية و شروطه، ج.ر. رقم 9783 المطبق للمادة 117 من قانون المالية لسنة 1994

التنفيذي رقم 483/97 حيث جاء فيه " الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه، هو تصرف يمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأرض متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار استصلاح المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية"، ومن خلال هذا التعريف نحصل إلى أن حق الامتياز هو تصرف قانوني تبادر به الدولة، محدد المدة، بمنح لشخص طبيعي او معنوي بمقابل ينحصر في الأراضي ذات الطابع السهبي أو الجبلي أو الصحراوي<sup>1</sup>.

أما فيما يخص تعريف مصطلح الاستصلاح، فقد اعتبره المشرع عملية استثمار متأثرا بالمعنى الاقتصادي للمصطلح، لأن المعنى القانوني يفرق بين الاستصلاح والاستثمار إذ أن للاستصلاح مجال محدد يتمثل في تنمية العقار الفلاحي في حين يختص الاستثمار في تنمية النشاطات الصناعية والخدماتية.<sup>2</sup>

كما تم تعريف الاستصلاح في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 483/97 بقولها " كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الاملاك منتجة وإلى تنميتها"<sup>3</sup>.

و كيفما كان تعريف مصطلح الاستصلاح فإن تنفيذ هذه العملية متعلق أساسا بتقنية الامتياز التي نقلها المشرع الجزائري عن المشرع الفرنسي.<sup>4</sup>

أما محيطات الاستصلاح فهي مساحات تم تحديدها بموجب مرسوم وزاري مشترك، إذ

---

(2) نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، مرجع سابق ص 117-118

(1) عجة الجليلي، المرجع السابق ص 273-274

(2) المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفية منح امتياز قطع أرضية من الأملكا الوطنية الخاصة للتباعدة للدولة في المساحات الاستصلاحية.

(3) عجة الجليلي، المرجع السابق ص 274



يتم التعيين وفق معايير ومقاييس محددة لتمرکز المشاريع، على أساس الدراسات والرسوم البيانية التوجيهية لكل ولاية، مع الأخذ بالاعتبار التجارب وكذا الملاحظات الميدانية.<sup>1</sup>

### ثانيا: شروطه:

تتعدد الشروط المتعلقة بالاستفادة من حقوق الامتياز حسب المرسوم التنفيذي رقم

.483/97

فبالنسبة للشروط المتعلقة بالمستفيد سواء كان شخصا طبيعيا او معنويا ان يكون حاملا للجنسية الجزائرية في حال التنازل أيضا يجوز التنازل لفائدة المستثمر الأجنبي دون حق التنازل عن ملكية الأرض مع وجوب استفادة السكان المحليين دون غيرهم، ويكون هناك استثناء لغير السكان المحليين تحقيقا للمصلحة العامة.

أما فيما يتعلق بالشروط المتعلقة بالأرض محل موضوع الامتياز فيجب توفر المواصفات البيئية الملائمة كنوعية التربة، المياه، نسبة الملوحة...إلخ.

كما يجب أن تكون محددة مسبقا وفق قرار وزاري مشترك.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: إجراءاته والهيئات المساهمة في إنجازه

يكون منح حق الامتياز في أراضي العرش المصنفة كمحيطات استصلاح وفق تدابير وإجراءات تتم على المستوى الوطني واخرى تتم على المستوى المحلي. فعلى المستوى الوطني يتم تحديد محيطات الاستصلاح بموجب قرار وزاري مشترك بين

(4) نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش، المرجع السابق ص 179

(1) نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، مرجع سابق ص 118-119

الوزراء المعنيين بالفلاحة والري والمائية وفق معايير اقتصادية وتقنية.

أما فيما يخص المستوى المحلي، تقوم المصالح الفلاحية على مستوى كل ولاية بإعداد برامج استصلاح حسب المحيطات التابعة لإقليم الولاية التي ينتمون إليها، أيضا تقوم بتحديد الأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة من هذه المشاريع.<sup>1</sup>

يتم كل هذا باتباع إجراءات معينة تتمثل في تقديم الشخص الراغب في الاستفادة من الامتياز طلب إلى رئيس قسم الفرع الفلاحي ثم تسلم الملفات إلى اللجنة التقنية التابعة للدائرة مكونة من ممثلين محليين لمصالح الفلاحة والري وإدارة أملاك الدولة وغيرها<sup>2</sup>، وبعد قبول الملفات تحول إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية ليقوم هذا الأخير بالمصادقة عليها باعتباره الممول الرئيسي لمشاريع الاستصلاح.<sup>3</sup>

و بعد هذه الإجراءات يتم تحرير عقد الامتياز للأشخاص المقبولة ملفاتهم من طرف مديرية الأملاك الوطنية وتسجل وتشر في المحافظة العقارية، ويبدأ سريانها من تاريخ إجراء الشهر، ثم تنطلق الأشغال الخاصة بالاستصلاح، ويفترض في صاحب الامتياز معرفته الشاملة بالمساحة محل الامتياز ويتحمل الالتزامات ويتمتع بالحقوق.<sup>4</sup>

**المبحث الثاني: أساليب واثار استغلالأراضيالعرشمن 2010 إليومناهذا**

لقد عرف النظام القانوني للقطاع الفلاحي التابع للأملاك الوطنية التابعة للدولة تطورا

(2) نعيمة حاجي، المرجع السابق ص 120-121

(3) فائزة فقير، و اجبا استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 ، مذكر ة تلي شهادة الماجستير فر عالعقود والمسؤولية، جامعة بنعكون\_ الجزائر 2004-2005 ص 77

(4) حاجينعيمة، المرجع نفسه ص 121-122

(1) حاجينعيمة، أراضي العرش شين ملكية الدولة و حيازة العرو و شفيالجزائر، المرجع السابق ص 82

(2) القانون 19/87 ملغى، مرجع سابق

في التسيير وأساليب الاستغلال، فمن نظام التسيير الذاتي إلى نظام التعاونيات في ظل الثورة الزراعية وصولاً إلى نظام المستثمرات الفلاحية في ظل قانون 19/87 المؤرخ في 07 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>1</sup>، إذ أعاد النظر في كيفية استغلال الأراضي التي نظمها قانون الثورة الزراعية، غير أن المشرع سرعان ما تنازل عن هذا النمط وألغى العمل به ضمناً وذلك بصور القانون 16/08 المؤرخ في 03 غشت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي<sup>2</sup>، حيث تم إلغاء المبدأ القانوني المتمثل في حق الانتفاع الدائم، وعض بعقد الامتياز الذي تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية، وهذا ما كرسه القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010<sup>3</sup> الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والذي جاء تطبيقاً للمادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي<sup>4</sup>، حيث نصت المادة 03 منه<sup>5</sup> على أنه يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/87 هذا الأخير الذي ألغى بموجب القانون 03/10 الذي جعل الأرض تستغل بنظام الامتياز، فيصبح المستثمر صاحب حق الامتياز، ومن هنا نطرح الإشكال: ما مدى نجاعة عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال أراضي العرش؟

(3) القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 غشت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي. ر. رقم 46 الصادر بتاريخ 10 غشت 2008

(4) القانون 03/10 مؤرخ في 05 غشت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة. ر. ع. 79. الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010

(1) أنظر المادة 17 من قانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي

(2) المادة 03 من نفس القانون السابق، مرجع سابق

و للإجابة على هذا التساؤل قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين اثنين:

### المطلب الأول: استغلال أراضي العرش وفق قانون الامتياز الفلاحي 03/10

في هذا المطلب نتطرق لتعريف عقد الامتياز وخصائصه في فرع أول ثم شروطه كفرع ثاني.

#### الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه

##### أولاً: تعريفه

1 - **التعريف الفقهي:** عرفه الدكتور سليمان الطماوي انه " عقد إداري يتولى الملتزم فرداً أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله، مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة، فضلاً عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز".<sup>1</sup>

وعرفه الأستاذ عمار بوضياف على أنه " عقد أو اتفاق، تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً من القانون العام أو من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز يقوم بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدماً عماله وأمواله ومتحملاً المسؤولية الناجمة عن ذلك، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العام يتقاضى مقابله صاحب الامتياز مبلغاً مالياً، يحدد في العقد ويدفعه المنتفعون بخدمات المرفق".<sup>2</sup>

(3) سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة دون نيل النشر، سنة 1991 ص 108

(1) عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسر للنشر والتوزيع الجزائر 2008 ص 55

إن هذه التعاريف الفقهية لا تتماشى مع عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 باعتبار أن المستفيد من عقد الامتياز منحصر في الشخص الطبيعي دون الشخص المعنوي.

**2 - التعريف القضائي:** جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 ما يلي: "إن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنحه بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت للعقار التابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي، وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه".

رغم قرب هذه التعريفات من الهدف الأساسي لعقد الامتياز إلا أن العقد المتعلق بالامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 هو: من طبيعة تختلف عن عقود الامتياز الكلاسيكية في القانون الإداري.<sup>1</sup>

**3 - تعريفه وفق قانون 03/10:** عرفه قانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي<sup>2</sup> في المادة الثالثة بقولها "الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل إتاوة سنوية".

أيضا عرفته المادة 04 من نفس القانون بأنه "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب

(2) بريكالزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون نرفر عالقانون العقاري، جامعة الجزائر 2014-2015 ص 14

(3) قانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، مرجع سابق

الامتياز " حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع أتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

و الملاحظ على المادة 04 أنها أعطت تعريفا شافيا كافيا خلافا للنصوص السابقة، بحيث أنها بينت طبيعته بأنه عقد مؤقت يحدد وفق دفتر شروط مسبق، لمدة زمنية تقدر ب 40 سنة مع امكانية التجديد، بمقابل إتاوة سنوية، كما عرجت على أطرافه الدولة والمستثمر الفلاحي الذي يشترط فيه أن يكون شخصا طبيعيا ذو جنسية جزائرية

كما بينت مجاله وهو استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية الخاصة بها.<sup>1</sup>

### ثانيا: خصائصه

1 - الامتياز حق عيني: تنص المادة 12 من قانون 03/10<sup>2</sup> على أنه " بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض، فالامتياز هو حق عيني عقاري والذي يعرف على انه حق يخول لصاحبه سلطة مباشرة على المال، والمقصود بالسلطة المباشرة أن الشخص صاحب الحق يمكنه أن يمارس حقه هذا دون الحاجة إلى شخص اخر يمكنه من ذلك.

(1) محمدرش، المستثمرات الفلاحية منحقا لانتفاعا بحقا لامتياز فيا للتشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراة علوم في الحقوق - القانون الخاص، كلية الحقوق سعيد محمد بن جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ص 131-132

(2) المادة 12 قانون 03/10

2 **حق محدد المدة:** لقد حدد القانون 03/10 الامتياز بمدة اقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، وقد جاء في المادة 26 من نفس القانون<sup>1</sup> الحالات التي ينتهي بها الامتياز وهي كالآتي:

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده.

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.

- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

- عند نزع حق الامتياز من اجل المنفعة العمومية.

و على كل حال فتقدير مدة عقد الامتياز هو متروك للإدارة المنفردة للدولة بما أنه اختصاص أصيل لها.<sup>2</sup>

3 **حق قابل للتوريث:** لا ينتهي الامتياز بوفاة المستثمر حيث نجد المادة 25 من

قانون 03/10<sup>3</sup> تنص على " ... في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار واحد منهم ليمثلهم، ويتكفل بحقوق وابعاء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة احكام قانون الأسرة في حال وجود قصر.... بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك"

4 **+الامتياز عقد معاوضة:** وهو عقد يلتزم فيه كل من الطرفين بإعطاء أو فعل شيء ما

(1) المادة 26 منقانون 03/10

(2) عجة الجبلاي، المرجع السابقص275

(3) المادة 25 مننفسالقانون

حيث تلتزم الدولة بمنح حق الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، من أجل استغلال الأراضي الفلاحية مقابل أن يدفع المستفيد صاحب الامتياز أتاوى سنوية يحددها قانون المالية، وبالتالي هنا فهو عقد معاوضة المقابل هو دفع الاتاوة.

**5 حق قابل للتنازل:** وذلك طبقا للمادة 13 من قانون 03/10 إلا أنه يجب على المستثمر صاحب حق الامتياز الراغب في التنازل عن حقه في الامتياز أن يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع توضيح مبلغ التنازل، وكذا هوية المترشح لاقتناء عقد الامتياز، وذلك طبقا للمادتين 15 و 17 من نفس القانون<sup>1</sup>، وهنا يمكن للأعضاء الآخرين ممارسة حق الشفعة، وإن امتنعوا يمكن للديوان ممارسة هذا الحق.

**6 حق قابل للرهن:** حيث أشارت المادة 12 من قانون 03/10<sup>2</sup> "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض"

**7 حق قابل للحجز:** طبقا للمادة 13 من نفس القانون، فالامتياز حق عيني عقاري قابل للحجز عليه، وتطبق عليه إجراءات الحجز العقاري.

### الفرع الثاني: شروط منح الامتياز

سنتناول في هذا الصدد الشروط المتعلقة بالمستفيد والشروط المتعلقة بموضوع العقد.

**1 -الشروط المتعلقة بالمستفيدين:** حسب نص المادة 04 من قانون 03/10 يشترط

في المستفيد أن يكون شخصا طبيعيا، من جنسية جزائرية، أن يكون عاقلا، بالغاً، غير

(1) المواد 13 15 17 قانون 03/10

(2) المادة 12 مننفسالقانون



محجور عليه، كذلك ألا يكون قد ارتكب فعل معاد للثورة الجزائرية حسب المادة 19 من نفس القانون.

وحسب نص المادة 05 من قانون 03/10 يشترط في منح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أو على قرار من الوالي.

## 2 - الشروط المتعلقة بموضوع العقد:

أ- التراضي: يتم التراضي بتبادل كلا من الدولة والعضو أو أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية للتعبير عن إرادتهما المتطابقتين حول استغلال الأراضي الفلاحية جماعيا وعلى الشيوخ، وعدم تحويلها عن وجهتها الفلاحية واستغلالها استغلالا أمثلا والقبول من طرف الجماعة أن يكون في شكل عقد تصريحي، والإيجاب يصدره الوالي في شكل فردي إداري يتضمن تخصيص قطع الأراضي لجماعة المنتجين<sup>1</sup>.

ب- المحل: يوجد محلان لهذا العقد أولهما حق الامتياز الذي كان حق انتفاع في القانون 19/87 الذي يمارس على الأراضي الفلاحية الممنوحة وثانيهما الممتلكات المتنازل عنها إن وجدت، والمتمثلة في الأملاك السطحية بموجب قانون 03/10 ومن ثم المحل لعقد الامتياز هو استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا أمثلا، بالإضافة إلى الأملاك السطحية الملحقة بها.<sup>2</sup>

(1) بنقار سمير، بركاهم، منازل عاتال عقار الفلاحية التابعة للدولة لقيمتها للملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، دونبلد نشر 2004 ص 24

(2) أنظر المادة 23 و 04 من قانون 03/10

**ج- السبب:** حسب القانون المدني يجب أن يكون السبب مشروعاً بمعنى لا يخالف النظام العام والآداب العامة، فإن سبب إنشاء المستثمرة الفلاحية وضمنان استغلال الأراضي الفلاحية وهذا هو الغرض المنتظر من صاحب الامتياز وليس السعي من وراء الاستغلال الحصول على قطعة لأجل تحويلها عن وجهتها وطابعها الفلاحي أو الزراعي، فيجب أن يكون السبب يطابق الغاية التي منح من أجلها عقد الامتياز.

**د- الشكلية:** بما أن العقد هو حق عيني عقاري فسيتبع ذلك إفراغه في شكل أو قالب رسمي عملاً بالمادة 324 مكرر من القانون المدني وكذا المادة 61 من الأمر 74/75 المتضمن تأسيس مسح الأراضي العام<sup>1</sup>، حيث يتم تحرير العقد الإداري في نسخة أصلية ونسختين أخرتين تخصص إحداهما للمحافظة العقارية قصد إشهارها، والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعدما تتم إجراءات التسجيل في الشهر العقاري.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: آثار استغلال أراضي العرش وفق قانون حق الامتياز الفلاحي 03/10

يترتب على تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز عدة آثار، تنقسم بين المستفيد من هذا الحق والدولة باعتبارها المانحة لهذا الحق، وتنقسم هذا المطلب إلى فرعين.

### الفرع الأول: آثاره بالنسبة للجهة مانحة الامتياز (الدولة)

**1 حقوق الدولة:** للدولة مجموعة حقوق باعتبارها مالكة الوعاء العقاري الذي تقام عليه المستثمرات الفلاحية في ظل عقد الامتياز.

(1) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن أعداد المساح العام و تأسيس السجل العقاري. ر. عدد 52 مؤرخة في 18/11/1975

(2) عجة الجيلالي، المرجع السابق ص 209

- **حق الرقبة:** إذ تكون الملكية للدولة للأراضي الممنوحة في إطار حق الانتفاع الدائم، الذي يحول بموجب قانون 03/10 إلى حق امتياز فلاحى، وهذه الأراضي تابعة لمليكتها الخاصة بما فيها أراضي العرش.<sup>1</sup>

- **حق الشفعة:** أثبت القانون 03/10 حق الشفعة للدولة ممثلة بالديوان الوطنى للأراضي الفلاحية، بموجب المادة 15 منه "في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الاخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطنى للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به"، كذلك بموجب المادة 17 من المرسوم التنفيذى 326/10 فقرة 02<sup>2</sup> بقولها "يمكن الديوان الوطنى للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".

من خلال هذه النصوص يتضح أن المشرع جعل الدولة في المرتبة الثانية بعد أصحاب حق الامتياز المشكلين للمستثمرة الفلاحية الجماعية، وهذا خلافا للمادة 24 من قانون 19/87<sup>3</sup>، التي قصدت ممارسة حق الشفعة على الدولة فقط، وهذا راجع لتغيير نمط الاستغلال إلى حق الامتياز الفردى والغاية هنا هي المحافظة على التركيبة البشرية للمستثمرة الفلاحية الجماعية بمنع إدخال شخص جديد قد لا يتأقلم مع الأعضاء الجماعية للمستثمرة<sup>4</sup>.

- **حق الرقابة:** تضمن القانون 25/90 وتحديدًا المادة 52 منه استحداث مؤسسة

(3) نعيمة حاجي، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحيازة العروش في الجزائر، مرجع سابق ص 159-160

(1) المرسوم التنفيذى رقم 326/10 المؤرخ فى 2010/12/23 المحدد لكيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة. ح. ر. ع. 79 بتاريخ 2010/12/23

(2) أنظر المادة 24 قانون 19/87

(3) محمد حرش، المرجع السابق ص 219

عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل القيام بتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية، لقد نصت المادة الأولى من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10<sup>1</sup> ” ويكلف الديوان على الخصوص بمراقبة الأراضي غير المستغلة كما يمارس حق الشفعة ويحوز الأراضي التي كانت موضوع معاملات في ظل القانون 19/87.“

فالديوان باعتباره ممثلاً لمالك الرقابة يمكنه أن يقوم بإجراء الرقابة في أي وقت يشاء، فيما يتعلق بترخيص منه كالبناء أو التهيئة أو النشاطات بها ذات الطابع الفلاحي، أما استغلال الأراضي واستثمارها لم يتطرق لها القانون حول مشتملات رقابة الديوان.<sup>1</sup>

- **حق فسخ عقد الامتياز:** يرتبط بحق ممارسة الرقابة على أعمال المستثمرين حق الدولة في فسخ عقد الامتياز، عندما يخل المستثمرون بشروط استغلال المستثمرة حسب المادة 28 من قانون 03/10.<sup>2</sup>

- **حق استرجاع الأراضي والأمالك التابعة له:** للدولة الحق في استرجاع الأرض، عندما تتحقق إحدى الحالات كالفسخ، وعدم تقديم طلب لتجديد العقد، وكذلك في حالة رفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أو في حالة عدم إيداع طلبات التحويل في الآجال المحددة قانونياً.<sup>3</sup>

## 2 التزامات الدولة:

(1) بريكالزوبير، المرجع السابق 58-59

(2) انظر المادة 28 قانون 03/10

(3) نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، مرجع سابق 161

تمثل هذه الالتزامات في إعداد عقد الامتياز وتسليمه للمستفيدين والتعويض، وكذا إعداد العقد بإرادة منفردة<sup>1</sup>، والتعويض عند نهاية عقد الامتياز الفلاحي مقابل استرجاعها لأرضها.

### الفرع الثاني: اثاره بالنسبة للمستفيد من الامتياز

كذلك هو الاخر له حقوق والتزامات مثل الدولة.

#### 1 حقوق المستفيد من الامتياز الفلاحي:

- حق الاستغلال: ويتمثل في حق الاستغلال للأرض من طرف المستثمر الفلاحي في جميع الحقوق العينية العقارية وكذا الأملاك السطحية وحرية الاستغلال كانت مكرسة كذلك في ظل قانون 19/87 المادة 43<sup>2</sup> بقولها "لا يحق لأحد أن يتدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية"، فللمستثمرين كامل الحرية في طريقة استغلال الأرض وهذا بصفة جماعية، أما بالنسبة للقانون 03/10 فإنه كرس الاستغلال الفردي<sup>3</sup>.
- الحق في تشكيل تعاونية فلاحية: لمضاعفة كمية الإنتاج من خلال إدماج الطاقات البشرية والمادية للمستثمرين الفلاحيين.
- الحق في الخروج من حالة الشيوخ: من حق المستثمر أن يطالب بالانفصال والخروج من حالة الشيوخ لينشأ مستثمرته الفردية بشرط تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حسب المادة 11 من قانون 03/10<sup>4</sup>.

(4) نعيمة حاجي، المرجع نفسه ص 161

(1) المادة 43 من قانون 19/87

(2) محمد حرش، المرجع السابق ص 227

(3) أنظر المادة 11 من قانون 03/10

- الحق في إبرام عقد الشراكة: منح القانون جواز تعاقد المستفيدين من المستثمرة الفلاحية فيما بينهم مع أشخاص طبيعيين آخرين، لزيادة رأس المال وتطوير المستثمرة، بشرط أن يكون جزائري الجنسية.

- الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة: حسب المادة 02 من دفتر الشروط فإنه " يحق للمستثمر صاحب الامتياز القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي الفلاحية مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك".<sup>1</sup>

- الحق في تجديد عقد الامتياز وإنهائه<sup>2</sup>: م 14 م ت 326/10

2 - التزامات المستثمر صاحب الامتياز: وتتمثل هذه الالتزامات في:

- أن يدير بصفة شخصية ومباشرة المستثمرة.
- العمل على استمرار المستثمرة والمحافظة على طابعها الفلاحي.
- دفع الإتاوة.

- مساعدة أعوان الرقابة.

- اكتتاب عقود التأمين.<sup>3</sup>

---

(4) حرش محمد، المرجع السابق ص 227

(1) أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 والمادة 02 من دفتر الشروط

(2) نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، مرجع سابق ص 164

**خلاصة الفصل الأول:**

إن قانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم يرمي إلى إحداث تغيير

جذري على المستوى البنوي للقطاع الفلاحي قصد عصرنته وجعله يتماشى والتحديات الراهنة خصوصا ما يتعلق بضمان الحاجيات الغذائية للسكان والذي يتأتى إلا بتحقيق الاستقرار في القطاع الفلاحي وإعطائه المكانة اللائقة به إلى جانب القطاعات الاقتصادية الأخرى فنجد أنه وحد نظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة متجنباً بذلك أخطاء الأنظمة السابقة له كون أنه أعطى ضمانات للمستفيد بمنحه حقا عينيا عقاريا قابلا للتنازل والرهن والحجز عليه على سبيل التمليك "حق الانتفاع الدائم" وملكه الأملاك السطحية ملكية خاصة تامة لكن المشكل ظهر في استغلال الأرض ومدى فعالية ضوابط هذا القانون نظرا لغيابها أدى إلى عدم تحقيق المالات والأهداف المرجوة منه والمتمثلة بالدرجة الأولى في تحقيق الاستثمار للأراضي الفلاحية كون الملكية لا تعد لها فائدة مقابل سوء الاستغلال والاستثمار في الأراضي مما استوجب إلغاء قانون 19/87 لإرساء سياسة فلاحية جديدة وهو ما مهد له القانون 16/08 وكرسه في قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والذي تبين أنه أخذ في الحسبان تجربة الماضي بوضع مجموعة من الحلول قصد المحافظة على الاملاك المشتركة للدولة هذا من جهة ومن جهة أخرى ضمن رؤى اقتصادية على استغلال هذه الأراضي الفلاحية بفعل نظام تشريعي مجدد يهدف إلى عصرنه استغلالها وتشجيع الاستثمار الدائم وتكييف أنظمة الزراعة مع إعطاء المستثمرين وسائل رفع الانتاج وتحسين مداخيلهم مع قيام الدولة بالتدخل.



الفصل الثاني:

الإشكالات القانونية

المتعلقة باستثمار

أراضي العرش

**تمهيد:** يقوم استغلال الأراضي الفلاحية وأراضي العرش خاصة على العديد من الروابط والعلاقات القانونية سواء القائمة بين المستغلين أو بينهم وبين الدولة باعتبارها مالكة الرقبة ومانحة حق الانتفاع وكثير ما يثير استغلالها بحكم هذه الروابط القانونية إشكالات قانونية تطرح غالبيتها في القضاء للفصل فيها وإحاطة أهم الإشكالات القانونية تم تقسيم الفصل إلى مبحثين الأول والتعسف في استثمار أراضي العرش والذي تم تقسيمه إلى ثلاثة مطالب وهي كالتالي المطلب الأول شمل الأساس القانوني والفقه للتعسف، المطلب الثاني معايير وشروط التعسف في استثمار أراضي العرش والمطلب الثالث إثبات التعسف في استثمار أراضي العرش وجزاؤه، أما المبحث الثاني شمل المنازعات المتعلقة باستغلال أراضي العرش هذا المبحث قما بتقسيمه إلى مطلبين اثنين

19/87

وهما الأول المنازعات المتعلقة باستغلال أراضي العرش وفق قانون

والثاني المنازعات المتعلقة باستغلال أراضي العرش وفق قود الامتياز حسب قانون 03/10.

### المبحث الأول: التعسف في استغلال أراضي العرش

#### المطلب الأول: الأساس القانوني والفقهى للتعسف

إن تعدد القوانين المتعلقة بأراضي العرش أعطت الحق لأصحابها لاستغلالها والانتفاع بها، ويعتبر عدم استغلال هذا الحق الممنوح تعسفا حسب ما أشار إليه قانون التوجيه العقاري ورتب عليه جزاء.

و سنبين فيما يلي الأساس الفقهى والقانوني للتعسف:

#### الفرع الأول: الأساس الفقهى للتعسف في استثمار أراضي العرش

يعتمد التعسف في استثمار أراضي العرش على أساس فقهى ثابت ومتين وهو نظرية التعسف في استعمال الحق إذا انه ليس للشخص أن يستعمل حقه بكيفية مطلقة، إذ يجب أن يستعمله في نطاق وحدود القانون وفقا للقيود الواردة<sup>1</sup> وبالتالي وحسب مضمون هذه النظرية يقتضي بإلزام كل حق حدوده المعينة ولا يجوز الخروج عنها أن تجاوزها وفي حالة حصول ذلك فغن صاحب الحق يعد متعسفا في استعمال حقه المشروع.

#### الفرع الثاني: الأساس القانوني للتعسف في استثمار أراضي العرش

لقد نص المشرع الجزائري على التعسف في استعمال حق استثمار الأراضي الفلاحية بما فيها أراضي العرش من خلال المادة 48 من القانون رقم 25/90 والتي نصت على ما يلي: "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار

(1) محمد الصغير بيلي، المدخل للعلوم القانونية النظرية والقانونية النظرية للحق، دار العلوم للنشر عناية\_ الجزائر، دون طبع ص 181

الفعلي المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما <sup>1</sup>.

من خلال المادة 48 أعلاه نستنتج ما يلي:

- واجب على كل مالك لأراضي العرش استثمارها والانتفاع بها.
- التقصير وعدم الالتزام في استثمار الأرض يعد تعسفا في استعمال حق مشروع.

### المطلب الثاني: معايير وشروط التعسف في استثمار أراضي العرش

تعددت واختلفت المعايير المعتمدة في تشخيص فعل التعسف في استثمار واستغلال أراضي العرش وتبعاً لما نث عليه قانون التوجيه العقاري وخصوصاً المادة 48 منه لكي نستنتج المعيار المعتمد للحكم على فعل التعسف في استثمار الأراضي الفلاحية بما فيها أراضي العرش وهو معيار المصلحة العامة، فقول المشرع من خلال نص المادة "... نظراً للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي... " يعتبر قرينة على تحقيق المصلحة العامة من خلال فعل الاستثمار.

### الفرع الأول: معايير التصنيف

المصلحة العامة: كمعيار للتعسف في استثمار أراضي العرش: رغم أن المشرع الجزائري لم ينص على معيار المصلحة العامة من خلال تعدد المعايير في المادة 41 من القانون المدني على سبيل الحصر، إلا أنه لا يوجد ما يمنع من تدخله على تنظيمات جديدة

(2) المادة 48 من القانون 25/90 المتعلقة بالتوجيه العقاري بالمؤرخ في 18 ديسمبر 1990 ج.ر.ع 49

لأن استعمال الحق يستند على الإرادة التشريعية لا إلى الاجتهاد الفقهي أو القضائي.<sup>1</sup>

و منه يتضح من نص المادة 48 أن معيار المصلحة العامة يقتضي اعتبارين:

**الاعتبار الأول:** إن ممارسة الحق الاستثمار المشروط بدم الإضرار بالغير وعلى اعتبار أن عدم استثمار أراضي العرش خاصة الأراضي الفلاحية عامة يؤدي إلى ضرر عام يلحق بالمجتمع كافة، واستعمال الحق إذا نتج عنه ضرر فهو تعسف.

**الاعتبار الثاني:** إن أقصى ما وصلت إليه الوظيفة الاجتماعية لاستثمار الأراضي

الفلاحية هو أن المشرع الجزائري أخرج ثمارها من نطاق الحقوق إلى نطاق الواجبات والالتزامات، إذ يعد ذلك واجبا قانونا، ولهذا الاعتبار كان الامتناع عن استغلالها واستثمارها

فعلا تعسفيا لأنه يتناقض بذلك مع الوظيفة الاجتماعية المنوطة لهذه الأراضي.<sup>2</sup>

و تجدر الإشارة أن هذا الواجب أو الالتزام يخص كل حائز سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا طبقا لنص المادة 2/48 الذي ورد كما يلي "...و على كل شخص طبيعي أو معنوي

يمارس حيازة ذلك عموما...".<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: شروط التعسف

(1) رشيد شمشم، نظرية التعسف في استعمال الحق و تطبيقاتها على حق الملكية العقارية، دراسة مقارنة تبيننا القانون الوضعي

و الشريعة الإسلامية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري

و الزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد حبل البليدة، السنة الجامعية 2001-2002 ص 122

(1) نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق ص 211

(2) المادة 02/48 من قانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم

مستغل أراضي العرش باعتباره حائزا لهذه الأرض ويمارس عليها حقا عقاريا هو حق الانتفاع الدائم بصوره المتعددة يقع على عاتقه واجب أو التزام استثمارها تحت طائلة توقيع الجزاء في حالة ثبوت تعسفه في استعمال حقه في ذلك، فالتعسف في استعمال حق استغلال واستثمار أراضي العرش ويخضع إلى الشروط التالية:

1 - حائز أرض العرش لا بد أن يكون مستغلا ومستثمرا لها أي أنه يمارس عليها حق انتفاع الدائم.

2 - أن تكون الأرض التي يستغلها فلاحية وبما أن أراضي العرش ذات وجهة فلاحية كما تبين سابقا فتصلح أن تكون محلا لتطبيق نظرية التعسف في استعمال الحق.

3 - أن يكون حائز أرض العرش شخصا طبيعيا أو معنويا فيكون طبيعيا عندما يمارس عملية الاستغلال بشكل فردي دون الدخول في قانون جماعي ويكون شخصا معنويا إذا كان عبارة عن تنظيم قانون مستثمر فلاحية فردية أو جماعية طبقا لقانون 19/87.

4 - ألا يستغل حائز أرض العرش هذه الأرض خلال موسمين فلاحيين متعاقبين وهو ما نصت عليه المادة 49 من قانون التوجيه العقاري وهي على النحو التالي: أرض غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تقبت بشهرة عليه أنها لم

تستغل استغلالا فلاحيا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: إثبات التعسف في استثمار أراضي العرش وجزأؤه

(1) نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري دراسة تشخيصية للوضعية القانونية لأراضي العرش (أراضي سابقة) مدعمة بأهم لقرارات القضاء الصادرة عن المحكمة العليا

ومجلس الدولة مع اقتراح بعض الحلول للإشكالات القانونية التي تثيرها، دار الهدى للنشر، الجزائر، دون طبعة، سنة 2010، ص

رتب المشرع الجزائري جزاء في حالة ثبوت التعسف في ممارسة حق الاستثمار حيث:

**إثبات التعسف:** حيث نصت المادة 50 من قانون التوجيه العقاري على أن " عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليها في المادتين 48 و 49 أعلاه تعاقبه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة في محضر تحرره الهيئة

المتخصصة وهي لجنة الاستشارة والمصالحة، وتودعه لدى الهيئة المكلفة بالجزاءات".<sup>1</sup>

**جزاء التعسف:** طبقا لنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري إذا ثبت عدم استغلال أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة وبعد انتهاء مدة سنة واحدة، تقوم الهيئة العمومية المخولة بما يلي:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب الحائز.

- يمكن عرض الأرض للتأجير أو بيعها إذا كانت خاصته.

أما الجهة المكلفة بتوقيع الجزاء التعسفي في الاستثمار هي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 حيث نص دفتر الشروط الملحق به على أنه من بين مهام الديوان ما يأتي:

" يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في إطار مهامه على الخصوص بما يلي:

يضع الأراضي المصرح بانها غير مستغلة قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع وفقا لأحكام

المادة 51 من القانون 25/90 ...".<sup>2</sup>

(1) المادة 50 من القانون رقم 25/90 المتعلقة بتوجيه العقار بالمعدل والتمت بالمؤرخ في 18 نوفمبر 1990  
(2) المادة رقم 02 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المؤرخ في 24

لكن من الناحية العملية فإن هذا الديوان لم ينصب إلى يومنا هذا وهو ما يدفع إلى

التساؤل عن مدى تطبيق التعسف في الاستثمار أو الاستغلال من الناحية العملية.<sup>1</sup>

و ما ثبت عمليا أن لا توجد رقابة ممارسة على حق استثمار الأراضي الفلاحية بما فيها أراضي العرش من قبل الهيئات المحلية المشتركة على القطاع الفلاحي، وحتى إن كانت هناك رقابة ففي حالة ثبوت التعسف فلا وجود للجهة صاحبة الاختصاص في

توقيع الجزاء وبالتالي لا فائدة من إثبات فعل التعسف دون توقيع الجزاء.<sup>2</sup>

---

فيفري 1996

(3) فائز فقير، واجبا استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90

مذكر مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية الكلية الحقوق جامعة الجزائر السنة الجامعية 2004-2005 ص 108

(1) الصادق فريوي، التعسف في استعمال الحق، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري،

مذكر مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة باتنة السنة الجامعية 1989

ص 199



## المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة باستغلال أراضي العرش

### المطلب الأول: المنازعات المتعلقة باستغلال أراضي العرش وفق قانون 19/87

يقتضي استغلال أراضي العرش وفق القانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية العديد من العلاقات القانونية المتشعبة والمتداخلة، إضافة إلى الطابع الجماعي والمشاع الأمر الذي يؤدي إلى العديد من النزاعات منها ما تكون بين أعضاء المستثمرة وهناك نزاعات تثور بين الأعضاء والدولة، لذلك كان من الضروري التطرق إلى المنازعات التي تثور نتيجة تطبيق قانون 19/87 والنصوص المتممة والمطبقة له، وللإحاطة بأهم المنازعات المتعلقة بهذا النوع من الاستغلال اقتضى تقسيم المطلب إلى خمسة فروع يتناول كل فرع بالدراسة نوع من هاته المنازعات على النحو التالي:

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإسقاط الحقوق العقارية

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بحماية حق الانتفاع العام

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بإبطال عقود الإيجار

الفرع الرابع: المنازعات بين أعضاء المستثمرة

الفرع الخامس: المنازعات المتعلقة بإبطال العقد الإداري

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإسقاط الحقوق العقارية

تنص المادة 28 من القانون رقم 19/87 على ما يلي: " يمكن أن يترتب على عدم احترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لالتزامها فقدان الحقوق ودفع

تعويض عن ضرر أو تلف أو نقص القيمة لصالح الدولة وذلك تطبيقاً للطرق القانونية<sup>1</sup>.  
و بالتالي فقد رتب المشرع الجزائري من خلال المادة أعلاه سقوط حقوق المستفيد في إطار قانون 19/87 في حالة إخلاله بالتزامه ويمكن تلخيص هذه الالتزامات التي يترتب على مخالفتها سقوط حقوق الأعضاء في المستثمرة حسب ما ورد في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87 ما يلي:

- إيجار الأرض مهما يكن شكل الصفة وشروطها.
  - تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية.
  - التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير.
  - تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة.
  - عدم المساهمة المباشرة في أعمال إنتاج أو التسيير في المستثمرة.
  - تعمد عدم استغلال الأراضي عند توفر الشروط والوسائل اللازمة لذلك.
- كل المخالفات السابقة يجب أن تثبت بالطرق القانونية، ويرقع الأمر إلى القضاء المختص من أجل إسقاط حق أو حقوق المنتجين الفلاحيين للمستثمرة، والأصل أن القضاء الإداري هو المختص في إسقاط الحقوق العقارية في حالة ثبوت إخلال العضو بالتزامه في المستثمرة التي ينتمي إليها ولقد جاء نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 ما

---

(1) المادة رقم 28 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المؤرخ في 24 فيفري 1996

يلي: "يرقع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية وفي تعويض الأضرار المتسبب فيها..."، وبالتالي فالقاضي هو المختص بإسقاط الحقوق بواسطة قرار من الوالي المختص إقليمياً إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل والشهر على مستوى المحافظة العقارية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بحماية حق الانتفاع العام

كل المنازعات المتعلقة بحماية حق الانتفاع الدائم تخضع لاختصاص القاضي المدني كونها تتعلق بحماية حق شخص معنوي خاص هو المستثمرة الفلاحية باعتبارها شركة أشخاص مدنية تتمتع بصفة التقاضي وتخضع في ذلك إلى القانون الخاص والقضاء العادي.<sup>2</sup>

و قد كرست المحكمة العليا مظاهر حماية حق الانتفاع الدائم على المستثمرات الفلاحية من خلال إقرارها للعديد من المبادئ عبر قراراتها المتعاقبة، واهم هذه المبادئ هي:

أولاً: المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية ويحق لها بالتالي ممارسة الدعاوي الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية وهو تضمنته العديد من القرارات، من بينها القرار رقم 195240 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2001/04/26<sup>3</sup> يتمحور منطوقه حول نزاع بين مستثمرين

(1) قرار منشور بالمجلة القضائية العدد الثاني سنة 2000 ص 155

محاضرة ملقاءة بمناسبة قضاة الغرف الإدارية،

(2) سليمان شيد، المنازعات الناتجة عن تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية،

الديوان الوطني للأشغال التربوية سنة 1992 ص 35

(3) قرار منشور بالمجلة القضائية، العدد الثاني سنة 2000 ص 155

(المستثمرة الفلاحية رقم 05 والمستثمرة الفلاحية رقم 10) موضوعه حق الانتفاع الدائم على جزء من أرض تابعة لإحدهما، فدفعت المستثمرة رقم 10 الطاعنة بالنقض أن الدعوى تتعلق بأرض مملوكة للدولة وبالتالي لا يجوز للقاضي المدني التمسك بالاختصاص، فقد قضت المحكمة العليا بأن النزاع يتعلق بحق الانتفاع الدائم الثابت بوجب العقدين الإداريين ولا يتعلق الأمر بملكية الأرض، وبالتالي فالمستثمرة الفلاحية شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية التي تمكنها من رفع كل الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع عليها، وبالتالي فتمسك القاضي المدني باختصاصه لا يتنافى مع أحكام المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية.

ونفس المبدأ كرسه القرار رقم 228051 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ

2002/04/24<sup>1</sup> الذي نقض القرار الصادر عن مجلس قضاء مستغانم المتضمن رفض

الدعوى لعدم الاختصاص والحكم بالتعويض لصالح المطعون ضدهم بسبب الدعوى التعسفية على اعتبار أن الدعوى تهدف إلى طرد المطعون ضدهم من المستثمرة الجماعية وطبقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص يعود إلى القضاء الإداري، وقد أبطلت المحكمة قرار المجلس القضائي وقضت بأن المستثمرات الفلاحية شركات مدنية لها صفة التقاضي للدفاع عن حقوقها في الانتفاع الدائم، ويعود اختصاص الفصل فيها للقاضي المدني.

**ثانياً: العقد الإداري المشهر هو دليل إثبات على حق الانتفاع يمكن أعضاء المستثمرة**

من ممارسة كافة الدعاوى لحماية حقوقهم في الانتفاع الدائم.

و قد كرسست المحكمة العليا هذا المبدأ من خلال القرار رقم 61995-2 الصادر بتاريخ

(1) قرار منشور بالمجلة القضائية العدد الأول لسنة 2004 ص 204

19/03/2003<sup>1</sup> الذي رفضت من خلاله المحكمة العليا الطعن بالنقض بوقف الأشغال الجارية على المستثمرة الفلاحية الفردية نحن طائلة الغرامة التهديدية، بناء على أن المطعون ضده يملك عقد انتفاع دائم في إطار قانون 19/87 يخوله رفع كل الدعاوى الرامية إلى حماية حقه في الانتفاع الدائم على المستثمرة الفلاحية وأنه لا يشترط عقد ملكية وهو كاف لذلك وعلى أساس ذلك أيدت المحكمة العليا قرار المجلس القضائي.

### الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بإبطال عقود الإيجار

طبقا للمادة 21 من القانون رقم 19/87 فإن استغلال الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش في إطار المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية يجب أن يكون استغلال شخصيا ومباشرا للمستفيد وبالتالي فأى إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا ولا أثر له، حيث نصت هذه المادة على ما يلي: " يتعين على كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أي يشارك مباشرة وشخصيا في الأشغال ضمن إطار جماعي..".

وقد كرست المحكمة العليا هذه القاعدة الجوهرية من خلال القرار رقم 22627 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 24/04/2002<sup>2</sup> الذي نقض وأبطل قرار مجلس قضاء البلدية الرامي إلى رفع دعوى التعويض المادي التي رفعها المؤجر ضد المستأجر بسبب الأضرار التي لحقت بالمستثمرة الفلاحية محل عقد الإيجار مسببا رفضه لعدم ثبوت عقد الإيجار بموجب عقد رسمي، وقد قضت المحكمة العليا بأن قرار مبدأ الإيجار الواقع على الأراضي

(2) قرار منشور بالمجلة القضائية العدد الأول سنة 2003 ص 338

(1) قرار منشور بالمجلة القضائية العدد الأول سنة 2002 ص 255

التابعة للأملك الوطنية المستغلة وفق قانون 19/87 من طرف قضاة مجلس قضاء البلدة يعد خرقاً للقانون ويترتب عليه بطلان العقد وإبطال القرار المطعون فيه استناداً إلى نص المادة 21 من قانون 19/87 التي تشترط الاستغلال الشخصي والمباشر وبالتالي يمنع الإيجار بجميع صورته.<sup>1</sup>

أما الاختصاص القضائي فيختلف حسب رافع الجهوى، فإذا رفع أحد الأعضاء الدعوى لإبطال عقد إيجار أبرمه عضو آخر على جزء من المستثمرة فإن القاضي المدني هو المختص بالنظر إلى أطراف النزاع.

أما إذا كانت الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة هي رافعة الدعوى بهدف إبطال عقد الإيجار وإسقاط الحقوق العقارية كنتيجة لمخالفة الالتزام بالاستغلال الشخصي والمباشر فإن القضاء المختص هو القضاء الإداري، تطبيقاً للمعيار العضوي.

#### الفرع الرابع: المنازعات بين أعضاء المستثمرة

حالة الشيوخ في المستثمرات الفلاحية غالباً ما تنشأ منازعات بين أعضاء المستثمرة الواحدة فيما بينهم الأمر الذي استدعى تدخل القضاء المدني ومثال على ذلك:

أولاً: الدعاوى الرامية إلى إبطال الاتفاق القاصي بحرمان عضو أو بعض الأعضاء

---

(1) نفس المبدأ أقرته المحكمة العليا من خلال العديد من قراراتها مثل قرار رقم 227424 المؤرخ في 20/03/2002 المنشور بالمجلة الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية الجزء الأول لسنة 2004 ص 215  
"حيث من خلالها أقرت المحكمة العليا بصحة قرار المجلس القضائي

وعلناً أساس ذلك رفض الطعن بالنقض الذي رفعه الطاعن باعتبارهم مستفيداً ضمنياً من المستثمرة الفلاحية، بحيث قام بتأجير الأرض المقامة عليها للغير و قد أسست المحكمة العليا قرارها على أساس المبدأ السابق وبالتالي فقد الإيجار المبرم مع دباطاً لمنحياً المبدأ"

### من حقوقهم في المستثمرة:

العقد الإداري المنشأ للمستثمرة الفلاحية هو المصدر الوحيد للحقوق والالتزامات وبالتالي يعد باطلا كل اتفاق بين الأعضاء يحرم عضوا أو بعض الأعضاء من حق الانتفاع على المستثمرة، وقد كرست المحكمة العليا هذا المبدأ من خلال قرارها رقم 196129 الصادر بتاريخ 2003/06/28<sup>1</sup> حيث رفضت هذه الأخيرة من خلاله الطعن بالنقض الرامي إلى إبطال قرار المجلس القضائي، الذي حكم بإبطال الاتفاق المبرم بين الأعضاء وإعادة الأطراف إلى الحالة التي كان عليها قبل إبرامه ويتمحور مضمون الاتفاق المبرم بين أعضاء المستثمرة المحرر بتاريخ 1990/06/08 على تقسيم العمل وتوزيع الفوائد على بعض أعضاء المستثمرة دون البعض الآخر، وبالتالي نشرت المحكمة العليا مضمون الاتفاق بأنه نوع من انواع حرمان الأعضاء من حقوقهم الأمر الذي يجعله مخالفا لأحكام المادة 15 من قانون 19/87 التي تساوي بين الأعضاء في الحقوق، حيث نصت المادة 01/15 على ما يلي: " يتمتع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية بنفس الحقوق ويخضعون لنفس الواجبات".

### ثانيا: الدعاوى الرامية إلى طلب نصيب من الأرباح

إن قانون 19/87 من خلال المادة رقم 21 المذكورة سابقا يشترط مشاركة أعضاء المستثمرة بشكل مباشر وشخصي ضمن إطار جماعي وبالتالي فإن العضو المخل بهذا الالتزام يحرم من الاستفادة من الأرباح المحققة خلال الفترة التي لم يشارك فيها في العمل. وقد كرست المحكمة العليا هذه القاعدة القانونية من خلال قرارها رقم 191795 الصادر

(1) قرار منشور بالمجلة القضائية العدد الأول لسنة 2004 ص 209

بتاريخ 1999/12/22<sup>1</sup> والذي قضى بإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء سكيكدة الذي ألزم أعضاء المستثمرة بدفع نثيب الأرباح المقدر بـ 666000 دج للمطعون مقابل نصيبه من منتج الأرض من سنة 1989 إلى 1990، وقد عللت المحكمة العليا نقضها وإبطالها لقرار المجلس بحجة فصله في الدعوى لصالح مشاركته المباشرة والشخصية في الأشغال ضمن الإطار الجماعي حسب مقتضى المادة 21 من القانون 19/87. ويعود الاختصاص القضائي في الفصل في المنازعات المتعلقة بأعضاء المستثمرة فيما بينهم إلى القاضي العادي (المدني) وذلك بالنظر إلى أطراف النزاع إذ يعتبرون من أشخاص القانون.

#### الفرع الخامس: المنازعات المتعلقة بإبطال العقد الإداري:

كثيرا ما يطرح أما القضاء الدعاوى الرامية إلى إبطال العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية أو ما يصطلح عليه بعقد المنح. فتعددت الأسباب المؤدية إلى ذلك استثناء إلى الجمع بين الاستفادة من عقد منح وممارسة وظيفة عامة مما يتطلب اللجوء إلى القضاء لإبطال هذا العقد وبالتالي يمكن إدراج هاذين النوعين من المنازعات من خلال العنصرين التاليين:

#### أولا: دعوى إبطال العقد الإداري على أساس الأولوية في الاستفادة:

لقد أسس مجلس الدولة استجابة للاستئناف على أساس الخبرة التي أثبتت أن قرار مجلس الدولة بإلغاء قرار الوالي المتعلق بالمنح الجديد استنادا إلى:

(2) قرار منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية الجزء الأول سنة 2004 ص 186



1 +الأسبقية في الاستفادة، إذ حرر قرار المنح الاول لأعضاء المستثمرة المستأنفين بتاريخ 1989/04/09، أما القرار الثاني المتعلق بمنح حق الانتفاع لصالح المستفيد الجديد كان بتاريخ 1991/10/30.

2 +الوالي عندما أصدر قرار المنح للمستفيد الجديد لم يبطل قرار المنح الاول الخاص بالمستأنفين ولم يسبب قراره الجديد.

**ثانيا: دعوى إبطال العقد الإداري على أساس الجمع بين الاستفادة من عقد المنح وممارسة الوظيفة العامة:**

من خلال مضمون قرار مجلس الدولة تحت رقم 020195 الصادر بتاريخ 2005/11/15<sup>1</sup> الذي يقضي حسب ما جاء فيه " أقر حق الامتياز لفئة المجاهدين وذوي حقوق الشهداء الذي يقتضي أحكام خاصة واستثنائية بما في ذلك الاستفادة من العضوية في المستثمرة الفلاحية إلى جانب ممارسة وظيفة أخرى"، حيث رفض استئناف والي ولاية وهران ضد أحد المجاهدين الذي يمارس وظيفة عمومية إلى جانب انضمامه لمستثمرة فلاحية جماعية بموجب قرار 59/85 التي تمنع النشاط الموازي للموظفين العموميين وفي مقابل ذلك تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 249/96 المؤرخ في 1996/07/16 المتعلق بإنشاء لجان ولائية تتولى توزيع الأراضي الشاغرة لفئة المجاهدين وذوي الحقوق.

**المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة باستغلال أراضي العرش وفق عقود الامتياز**

قد يفرز استغلال أراضي العرش كمحيطات استصلاح وفق عقود الامتياز المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 483/97 خاصة بالنسبة لإبرام العقد وتنفيذه ومنازعات

(1) قرار منشور بمجلة مجلس الدولة العدد الثامن سنة 2006 ص 217

متعددة الأوجه تختلف حسب أطراف النزاع وكذا مضمونه، إذ قد تنشأ بين أصحاب الامتياز في محيط الاستصلاح الواحد كما يثير فسخ عقد الامتياز في بعض الحالات ضرورة اللجوء للقضاء<sup>1</sup>، ولإحاطة بكل هذه المنازعات اقتضى تقسيم المطلب إلى الفروع التالية:

الفرع الأول: المنازعات بين المستثمرين

الفرع الثاني: المنازعات مع المستثمر الأجنبي

الفرع الثالث: المنازعات مع الغير

الفرع الرابع: المتعلقة بفسخ عقود الامتياز

الفرع الأول: المنازعات بين المستثمرين

قد تنثور منازعات بين أصحاب الامتياز حول كيفية استغلال الأجزاء المشتركة أو بشأن الاستفادة من التجهيزات والمنشآت المقامة من طرف الدولة في القطعة الأرضية محل الاستصلاح، يكون اختصاص الفصل في هذه المنازعات للقاضي العادي لأسباب مختلفة:

**السبب الأول: النص الخاص:** حيث يفهم من نص المادة 12 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 والذي ورد على النحو التالي: " لا تتدخل الدولة في أي محضر أو أي دعوى تكون مقامة من صاحب الامتياز أو ضده لاستعماله قطعة الأرض موضوع الامتياز وفي كل الأحوال ولأي سبب لا تكون الدولة مقمعة في الخصام ولا تكون مطالبة

(2) ليلالبيض، عقود الامتياز وفق المرسوم للتنفيذ رقم 483/97  
مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري بالزرع ايكيلية الحقوق جامعة البليدة \_ الجزائر أكتوبر سنة 2005 ص 139

بأي ضمان إلا في حالة ما إذا اعتدى على مضمون حقها<sup>1</sup> وبالتالي فالدولة لا تكون طرف في المنازعات التي لا تنطوي على اعتداء على مضمون حقها ”.

**السبب الثاني: القواعد العامة:** المنازعات بين المستثمرين هي منازعات بين شخصين أو أكثر من أشخاص القانون الخاص وما دامت الدولة ليست أحد أطرافه فلا مجال لتطبيق المعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.

### الفرع الثاني: المنازعات مع المستثمر الأجنبي

أجاز المشرع الجزائري منح عقود امتياز لأجانب بهدف تشجيع وترقية وتوسيع مجال الاستثمار الفلاحي وحسب ما نصت عليه المادة 17 من الأمر 03/01 على ما يلي: ” أي نزاع بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية إما بفعل المستثمر وإما نتيجة لإجراءات اتخذتها الدولة الجزائرية يعرض على الهيئات القضائية المختصة إذا كان هناك اتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف على إجراء الصلح باللجوء إلى تحكيم خاص ”.<sup>2</sup>

من خلال منطوق المادة يتضح أنه اختصاص الفصل في المنازعات التي يكون أحد أطرافها شخص أجنبي تخضع كأصل عام لقواعد الاختصاص النوعي والمحلي المعمول بهما في القانون الجزائري حسب طبيعة وأطراف النزاع واستثناء تحديد جهة خاصة أو إجراءات خاصة حسب اتفاق الجزائر مع الدولة التي ينتمي إليها المستثمر الأجنبي طرف

---

(1) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 الذي يحدد كيفية منح امتياز قطاع زراعي من الأملاك الوطنية التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية و أعبائه و شروطها المعدل والمتممم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23/11/1998 ج.ر.ع 83  
(1) الأمر رقم 03/01 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 21/10/2001 الملغى بالقانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار.

النزاع والمتمثلة في الصلح والتحكيم.<sup>1</sup>

### الأصل العام: تطبيق القواعد العام في الاختصاص القضائي

يمكن تحديد الاختصاص القضائي بناء على معياري الاختصاص النوعي سواء العضوي أو المادي، فإذا كان أحد أطراف النزاع الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة المعينة وكان هناك مساس بمضمون حقها تطبيق للمادة 12 من الملحق الخاص من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المذكور سابقا فإن القاضي المختص هو القاضي الإداري تطبيقا للمعيار العضوي، كذلك إذا كان مساس ببند أساسي في عقد الامتياز من طرف المستثمر الأجنبي فيعد ذلك مساس بحق الدولة مما يستوجب اختصاص القضاء الإداري طبقا للمعيارين المادي والعضوي في الوقت ذاته.

### الاستثناء: وجود اتفاقية تحدد الاختصاص القضائي

في حالة وجود اتفاقية تحدد طريقة الفصل في النزاع عن طريق التحكيم أو الصلح بين الجزائر ودولة المستثمر الأجنبي طرف النزاع فإنه يجب تطبيق بنود الاتفاقية<sup>2</sup> وفي هذه الحالة يقف أطراف النزاع من بينهم المستثمر الاجنبي أمام هيئة التحكيم.

### القانون المطبق للفصل في النزاع:

لم تنص المادة 17 سابقة الذكر على القانون الواجب التطبيق ومما لا شك فيه أنه عندما

(2) التحكيم هو طريق خاص لحل المنازعات تقوم بها الخرج وعضو من القضاة العاديين تعتمد أساسا على أطراف النزاع هما الذين يختارون قضاءه مبدلا من الاعتماد على التنظيم القضائي للبلد الذي يقيمون فيه

(1) عبد الحميد المنشاوي، التحكيم الدولي و الداخلي في المواد المدنية و التجارية و الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية\_مصر سنة 1995 ص 75

يطرح النزاع على المحاكم الجزائرية حسب القواعد العامة سواء المحاكم الإدارية او العادية فالقاضي الجزائري المختص سوف يطبق القانون الجزائري حسب موضوع كل نزاع أما في حالة اللجوء إلى التحكيم فهئية التحكيم تكون ملزمة بتطبيق القانون الذي يحدده الأطراف.

### الفرع الثالث: المنازعات مع الغير

و يقصد بالغير هنا كل شخص خارج عن عقد الامتياز كالمؤجر، البنك الذي منح قرض للمستثمر، المقاول الذي أشرف على إنشاء بنايات لصالح المستثمر في أرض العرش محيط الاستصلاح...إلخ.

في حالة نشوب خلاف نزاع قضائي بين المستثمر والغير فالقضاء المختص في هذه الحالة هو القضاء العاجي تطبيقا لنص المادة12 من دفتر الشروط المشار إليها سابقا والتي لا تقحم الدولة في أي نزاع ما عدا ذلك المتعلق بمضمون حقها.

### الفرع الرابع: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز

إن الأصل العام في انتهاء عقد الامتياز بالطرق العادية بسبب انتهاء مدته أو بسبب وفاة المستثمر لكن هناك حالات استثنائية يتوجب فيها فسخ عقد الامتياز قبل انتهاء مدته وهناك ثلاثة أنواع من الفسخ: فسخ اتفاقي، فسخ بالإرادة المنفردة وكذا فسخ قضائي، وما يهم في هذا الصدد النوع الأخير أي الفسخ القضائي، إذ ينتهي عقد الامتياز في هذه الحالة بموجب حكم قضائي بناء على طلب الدولة في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزامه.

و قد أشار المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 483/97 وكذا الملحق الخاص به على الحالات التي تستوجب الفسخ القضائي وتتمثل في ما يلي:

أولاً: إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية

و هو ما كرسه نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 حيث وردت على النحو التالي: "... يفسخ عقد الامتياز بالطرق القضائية إذا لم يفي صاحب الامتياز بالتزامه كعدم احترام بنود دفتر الشروط او عدم تنفيذها"، ومنه فكل مخالفة لمحتوى العقد ومضمونه سواء من حيث عدم احترامها وتجاوزها أو عدم تنفيذها أساسا يترتب عليه الفسخ القضائي بموجب حكم قضائي صادر عن الجهة القضائية المختصة.<sup>1</sup>

### ثانيا: التأجير من الباطن والتنازل

حيث لا يجوز لصاحب الامتياز تأجير أرض العرش الممنوحة له كمحيط استصلاح من الباطن<sup>2</sup>، كما لا يجوز التنازل عن حقه في الامتياز تحت طائلة الفسخ القضائي، وهو ما نصت عليه المادة 15 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 حيث انه لا يمكن لصاحب الامتياز خلال مدة إنجازه برنامج التأجير من الباطن أو التنازل عن حقه في الامتياز تحت طائلة الفسخ بالطرق القضائية.

غير أن هذا المنع يمكن رفعه في حالة القوة القاهرة أو عندما يكون صاحب الامتياز في حالة استحالة قصوى لمتابعة أشغال الاستصلاح، وتوهم السلطة المانحة الامتياز وحدها مثل هذه الحالة وبالتالي فمنع التأجير من الباطن<sup>3</sup> وكذا التنازل لا يترتب في جميع الحالات

(1) ليلبليض، عقد الامتياز وقرارات المرسوم التنفيذي رقم 483/97 ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري

والزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد حليب البليدة \_ الجزائر، أكتوبر سنة 2005 ص 143

(2) يخول عقد الإيجار للمستأجر حقاً شخصياً وفي حالة التأجير لهذا الحقيقتاً عليها الإيجار من الباطن

(1) أنظر فيما يخص معنى ومفهوم التأجير من الباطن / رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف الإسكندرية \_

مصر سنة 1996 ص 137

الفسخ القضائي لعقد الامتياز إذ يجوز في حالات استثنائية إقراره من طرف السلطة المؤهلة والمتمثلة في مديرية أملاك الدولة إذا قدرت خالة القوة القاهرة أو استحالة متابعة الأشغال.

فالمشرع الجزائري في هذه الحالات الاستثنائية يمنح للإدارة السلطة التقديرية لتقدير حالة القوة القاهرة أو استحالة متابعة الأشغال فبذلك يكون قد منح لسلطاته تقدير هذه الموانع فاتحا المجال لإمكانية التعسف في استعمال الحق خاصة وأنها غير خاضعة لرقابة القضاء لأنه لا يحق له التحقق من إمكانية توفر سبب القوة القاهرة أو استحالة متابعة الأشغال بسبب صلاحية الإدارة في ذلك.

فكان من المفروض على المشرع أن يخضع السلطة التقديرية للإدارة بالنسبة لاحتمالي القوة القاهرة واستحالة متابعة الأشغال إلى رقابة القضاء حتى يمنع الإدارة من التعسف أثناء ممارستها لهذه السلطة.

### ثالثا: استعمال أرض العرش محل الامتياز لأغراض غير التي أعدت لها

حيث نصت المادة 03/15 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 على ما يلي: " يمنع عليه صراحة تحت طائلة الفسخ استعمال قطعة الأرض موضوع الامتياز أو جزء منها لأغراض غير التي منح الامتياز من أجلها...".

و بالتالي إذا خصصت أرض العرش المصنفة كمحيط استصلاح لغرض غير الذي تم النص عليه في عقد الامتياز كاستعمالها للرعي وتربية المواشي بدل غرس الأشجار المثمرة فإن الإدارة المانحة ترفع دعوى أمام القضاء لفسخ هذا العقد.

### رابعا: إجراءات رفع دعوى الفسخ

تنص المادة 04/18 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 على ما يلي:

”... يجري الفسخ بالطرق القضائية بعناية مديرية الأملاك الوطنية في الولاية المختصة إقليميا وذلك بعد إعدارين يتم إرسالهما لصاحب الامتياز برسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام وبيقيان دون جدوى“.

كما نصت المادة 28 من القانون 03/10 على ما يلي: ” يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى ينتقل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط وللالتزامات التعاقدية، وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء المدة القانونية تقوم إدارة الأملاك الوطنية بإخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق القانونية، وفي أجل لا يتعدى شهرين ابتداء من تاريخ التبليغ يطعن صاحب الامتياز أمام الجهة المختصة، وقد ألزم المشرع الجزائري مديرية أملاك الدولة قبل مباشرة دعوى الفسخ لقيامها بالإجراءات التالية:

1 إرسال إعدارين لصاحب الامتياز في شكل رسالة موسى عليها مع الإشعار

بالاستلام.

2 في حالة عدم استجابة صاحب الامتياز للإنذار تباشر مديرية أملاك الدولة برفع

دعوى الفسخ أما الجهات القضائية المتخصصة، وتجدر الإشارة أن دعوى الفسخ لا يمكن شهره<sup>1</sup> وهذا طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية ”.

(1) نصت المادة 03/17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي: ”...“

يجب إشهار عريضة فعالد عولدا بالمحافظة العقارية إذا تعلق بتبعا و حق عين عقار يمشهر طبقا للقانون ”



### خلاصة الفصل الثاني:

إن عدم تباين وغموض الجوانب القانونية في يتعلق بأراضي العرش ولد كثيرا من الإشكالات القانونية التي تقتضي تدخل القضاء ونذكر منها:

- الإشكالات المثارة حول الأراضي الفلاحية خاصة أراضي العرش وعدم استغلالها والذي يعد تعسف حسب ما أقره قانون 19/87 وكذلك المرسوم التنفيذي 483/97 المتعلق بإسقاط الحقوق وإبطالها او نسخها نتيجة التعسف في استعمال حق مشروع حسب ما نصا عليه المادة 48 من قانون 25/90.

و في ظل عدم تنصيب الهيئة المعنية بتوقيع جزاء التعسف إلى حد الان الأمر الذي يؤدي إلى إضعاف وظيفتها الاجتماعية والاقتصادية، فلا فائدة من تجريم الخطأ دون توقيع الجزاء فعلا ”.

و لما أن الدولة هي مالكة حق الرقبة في أراضي العرش الأمر الذي يخول لها كافة السلطات في استعادة أراضيها بسبب عدم وجود نصوص قانونية تضمن وتحدد حقوق الحائزين وفق عقود الامتياز من جهة وتضبط حدود وسلطات الدولة في مواجهة هؤلاء الحائزين من جهة ثانية.

فغموض الجوانب القانونية وعدم ضبطها يجعل من قراراتها متناقضة.

الخاتمة

تعد أراضي العرش من أهم المفاهيم القانونية وأكثرها جدلا في الجزائر كونها أراضي فلاحية تابعة لأملاك الدولة تستغل وفق حق الانتفاع الدائم كأصل عام في تشكيل جماعي وعلى الشيوع الأمر الذي يترتب عليه العديد من النتائج والآثار القانونية بالإضافة إلى المنازعات متعددة الأوجه.

فالجدير بالذكر أن الاختصاص القضائي للنظر في هذه المنازعات يختلف حسب موضوع وأطراف النزاع.

و من خلال دراستنا، تم التوصل إلى العديد من النتائج تتمحور في العناصر التالية:

- اهتمام الجزائر بعد الاستقلال بتنظيم المجال العقاري عامة والفلاحي خاصة لكنها اكتفت في أراضي العرش بإقرار تبعيتها لأملاك الدولة.
- الطبيعة القانونية لأراضي العرش متنوعة، إذ تعد ملكا خاصا للدولة ومن جهة أخرى ذات طابع فلاحي ومن جهة ثالثة تتميز بطابعها الجماعي والمشاع والذي ولد الكثير من الإشكالات.
- معظم أراضي العرش تستغل وفق حق الانتفاع الدائم (غير المقنن).
- الدولة هي مالك حق الرقبة في أراضي العرش الأمر الذي يخول للسلطات استرجاع أراضيها في أي وقت تريده.
- غموض الجوانب القانونية لأراضي العرش جعل من قراراتها متناقضة بالنسبة للهيئة القضائية الواحدة.
- مديرية أملاك الدولة أو الولاية ممثلة في شخص الوالي الأمر الذي يقتضي كأصل عام اختصاص الفرق الجهوية.

و انطلاقاً من هذه النتائج تم اقتراح ما يلي:

- لا بد من وضع إطار قانوني لأراضي العرش يعالج من خلال أحكامه الجوانب القانونية المعتمدة.
- لا بد من تقنين حق الانتفاع وما ينطوي عليه من أحكام قانونية خاصة بحقوق المستغل.
- منح عقد إداري لجميع المنتفعين بأراضي العرش على سبيل الوجوب الذي سوف يكون الضمان الكافي لهؤلاء في مواجهة الغير ومواجهة الدولة بصفة خاصة.
- رقابة صارمة في ما يخص كفاءات استغلال هذه الأراضي.
- لا بد من تفعيل جزاء التعسف في استعمال الحق المشروع.
- الاعتراف قانوناً بحق الملكية العقارية بصفة خاصة للأفراد الذين يملكون سندات قانونية مثبتة لملكيتهم على أراضي العرش والتي تحصلوا عليها قبل الاستقلال كشرط أساسي، واستثناء المنازعات العقارية بصفة عامة من اختصاص الفرق الجهوية بموجب نص قانوني وذلك بسبب كثرتها وتداخلها خاصة في ظل الفوضى التي تعانيها الساحة العقارية في الوقت الراهن.

قائمة  
المصادر  
والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

1-المصادر:

أ) القوانين والأوامر:

1 -القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 18 ديسمبر 1990، ج.ر. 49.

2 -القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08

المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

3 -القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 ، المحدد لشروط

وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

4 +الأمر رقم 03/01 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001 المصادق عليه رقم 15/01 المؤرخ في 2001/10/21.

ب) المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المؤرخ في 1996/02/24.

- المرسوم التنفيذي رقم 483/97 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من أملاك الدولة الوطنية في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 72/98.

## 2-المراجع:

### أ) المؤلفات:

- محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية نظرية القانون نظرية الحق، دار العلوم للنشر عناية \_ الجزائر، دون طبعة.
- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري دراسة تشخيصية للوضعية القانونية لأراضي العرش (أراضي سابقة) مدعمة بأهم القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة مع اقتراح بعض الحلول للإشكالات القانونية التي تثيرها، دار الهدى عين مليلة \_ الجزائر، دون طبعة سنة 2010.
- رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف الإسكندرية \_ مصر 1966.
- عبد الحميد المنشاوي، التحكيم الدولي و الداخلي في المواد المدنية و التجارية و الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية \_ مصر سنة 1995 ص 75.
- بنقار سمية بركاهم، منازل عاتال عقار الفلاحيات التابعة لدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني لأشغال التربوية، دون بلد نشر سنة 2004.

### ب) الرسائل الجامعية:

- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسات الميدانية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، فر عالوما القانونية شعبة القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة 2014-2015 .

- رشيد شمشم، نظرية التعسف في استعمال الحق تطبيقاتها على حق الملكية العقارية دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة السنة الجامعية 2002/2001.

- فائزة فقير، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق جامعة الجزائر السنة الجامعية 2005/2004.

- شريف ياسلام، حق الانتفاع والدام في ظل القانون المستثمر ات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع القانون، كلية الحقوق بعبككون \_ الجزائر 2006-2007 ص 43 .

- بوسبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق الاستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص فرع القانون العقاري، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2006-2007 ص 61-62 .

- الصادق قريوي، التعسف في استعمال الحق، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة باتنة السنة الجامعية 1989 ص 199 .

- ليلى لبييض، عقود الامتياز وفقالمرسوماالتنفيذ رقم 483/97 مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري والزراعي كلية الحقوق جامعة البليدة \_ الجزائر أكتوبر سنة 2005 ص 139 .

### ج) المجالات القضائية:

- المجلة القضائية، العدد الثاني سنة 2000.

- المجلة القضائية، العدد الأول سنة 2002.



- المجلة القضائية، العدد الأول سنة 2003.
- المجلة القضائية، العدد الأول سنة 2004.
- مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الاول سنة 2004.
- مجلة مجلس الدولة، العدد الثامن سنة 2006.

الفهرس

الصفحة	العنوان
	شكر وعرافان اهداء
1	مقدمة
	الفصل الأول: استغلال أراضي العرش في ظل قانون 19/87
11	المبحث الأول: أساليب استغلال أراضي العرش قبل سنة 2010
11	المطلب الأول: أساليب استغلال أراضي العرش وفق قانون 19/87
13	الفرع الأول: حق الانتفاع الدائم وفق قانون 19/87
15	الفرع الثاني: شروط منح حق الانتفاع الدائم وفق قانون 19/87
17	الفرع الثالث: المستثمرات الفلاحية كأسلوب للاستغلال وفق قانون 19/87
18	الفرع الرابع: واجبات المنتجين وحقوقهم وفق قانون 19/87
20	المطلب الثاني: أساليب استغلال أراضي العرش كمحيط استغلال 483/97
20	الفرع الأول: تعريف حق الامتياز في محيطات الاستصلاح وشروطه
23	الفرع الثاني: إجراءاته والهيئات المساهمة في إنجازه
25	المبحث الثاني: أساليب واثار استغلال أراضي العرش من 2010 إلى يومنا هذا
26	المطلب الأول: أساليب استغلال أراضي العرش وفق قانون الامتياز الفلاحي 03/10
26	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه
30	الفرع الثاني: شروط منح الامتياز
32	المطلب الثاني: اثار حق الامتياز
32	الفرع الأول: اثاره بالنسبة للجهة مانحة الامتياز " الدولة "

35	الفرع الثاني: اثاره بالنسبة للمستفيد من الامتياز
37	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: الإشكالات القانونية المتعلقة بتسيير أراضي العرش	
41	المبحث الأول: التعسف في استغلال أراضي العرش
41	المطلب الأول: الأساس القانوني والفقهى للتعسف
41	الفرع الأول: الأساس القانوني
41	الفرع الثاني: الأساس الفقهي
42	المطلب الثاني: معايير وشروط التعسف في استثمار أراضي العرش
42	الفرع الأول: معايير التعسف
43	الفرع الثاني: شروط التعسف
44	المطلب الثالث: إثبات التعسف في استثمار أراضي العرش جزأؤه
47	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بأساليب استغلال أراضي العرش
47	المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بأساليب استغلال أراضي العرش وفق قانون 19/87
47	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإسقاط الحقوق العقارية
49	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بحماية حق الانتفاع العام
51	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بإبطال عقود الإيجار
52	الفرع الرابع: المنازعات بين أعضاء المستثمرة
54	الفرع الخامس: المنازعات المتعلقة بإبطال العقد الإداري
55	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بأساليب استغلال أراضي العرش وفق عقود الامتياز وفق قانون 03/10

56	الفرع الأول: المنازعات بين المستثمرين
57	الفرع الثاني: المنازعات مع المستثمر الأجنبي
59	الفرع الثالث: المنازعات مع الغير
59	الفرع الرابع: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز
63	خلاصة الفصل الثاني
65	الخاتمة
68	قائمة المصادر والمراجع
الفهرس	