



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



تخصص قانون عقاري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر

النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

إشراف الأستاذة:

د. بن طيبة صونية

إعداد الطالب:

نواوي شاکر

أعضاء لجنة المناقشة

| الاسم و اللقب | الرتبة العلمية | الصفة في البحث |
|-----------------|-----------------|----------------|
| منصوري نورة | أستاذ مساعد -أ- | رئيسًا |
| بن طيبة صونية | أستاذ محاضر-أ- | مشرقا و مقررًا |
| طواهرية الكاملة | أستاذ محاضر-أ- | مناقشا |

السنة الجامعية: 2019/2018.

الكلية لا تتحمل

أي مسؤولية على
مايرد

في هذه المذكرة من
آراء

شكر
وتقدير

الحمد لله رب العالمين
والصلاة والسلام على
أشرف المرسلين سيدنا
محمد عليه أفضل
الصلاة والتسليم .
أبدأ بحمد الله سبحانه
وتعالى وأشكره على
عظيم نعمته ، أتقدم
بالشكر والاحترام
والتقدير إلى

الدكتورة بن "طيبة
صنية" لقبولها
الإشراف على هذا
العمل وإلى الجهد
الكبير الذي بذلته
في سبيل انجاز هذا
البحث.

كما أوجه بالشك
الخالص إلى كافة
الزملاء في التخصص.

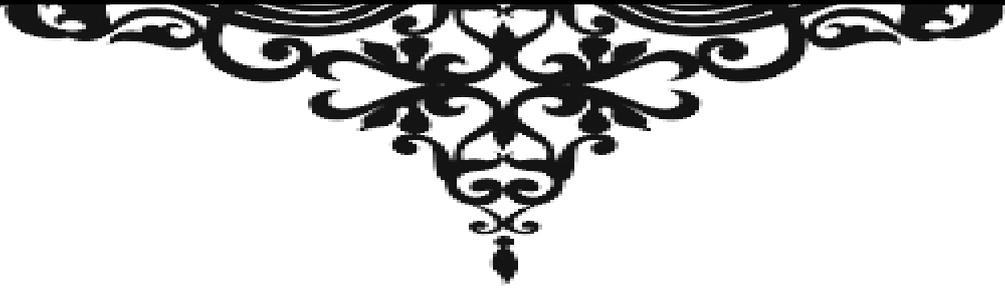
الإهداء

باسم مسبب الأسباب
وفاتح الأبواب وخالق
آدم وحواء من تراب،
الحمد لله المستجاب
والصلاة والسلام على
أشرف المرسلين.

أهدي هذا العمل إلى
أبوي وأبنائي "ليك
وخالد"
وزوجتي

العزيزة ، وإلى
القلوب الطاهرة
والنفوس البريئة
وإلى جميع أساتذتي
وزملائي طلبة الحقوق
في جامعة تبسة .

مقدمة



شغل العقار الفلاحي في الجزائر منذ الاستقلال مكانة هامة واهتمام كبير لدوره المهم الذي يلعبه في النهوض بالاقتصاد الوطني ، ومن اجل الوصول الي هذه الغاية بات من الضروري جدا الاهتمام بالملكية العقارية الفلاحية وتنظيمها تنظيميا يكفل الغاية المرجوة منه ، حيث عرف هذا القطاع عدة تحولات بهدف تطهيره وتثمينه بداية من مشكلة المساحات الشاغرة التي تقرر منحها الي الفلاحين الجزائريين في شكل انتفاع غير محدد تبعا لنظام التسيير الذاتي، ثم الانتفاع الدائم في ظل قانون الثورة الزراعية، غير ان عدم نجاح هذا النوع من الاستغلال الذي اظهر عدة عيوب ، مما دفع بالمشروع الي التدخل واعادة النظر في طرق تسيير هذا القطاع نحو تحرير مسؤولية المنتجين في هذا المجال وتحديد حقوق وواجبات المتعلق بكيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.

وفي سنة 1990 تقرر احكام جديدة للتوجيه العقاري تقضي بإعادة الاعتبار للملكية العقارية الفلاحية وتحرير سوق المعاملات من القيود المفروضة سابقا.

لكن وبالرغم من كل ذلك تراجعت مساحات الاراضي بشكل كبير ومقلق ، واصبحت ظاهرة اهمال الاراضي وتركها دون استغلال من قبل مالكيها تقلق السلطة، مما ادى بها الي ايجاد وسيلة قانونية جعلت من خلالها عملية استغلال الاراضي الفلاحية واجبا على المالكين او المستثمرين، واعتبر كل من لا يستغل ارضه الفلاحية متعسفا في استعمال حق ملكيته ، وبذلك انتقلت الاليات التشريعية في هذا المجال الى لعب دور الضبط والتنظيم للتكيف مع هذا الوضع الجديد بغرض حماية الثورة العقارية الفلاحية من الضياع الامر الذي استدع الحاجة الي اقرار حق الشفعة للدولة وللملاك المجاورين، والزام المالك باستغلالها استغلالا امثلا وعدم تركها بورا تحت طائلة توقيع الجزاءات.

كما ان تطبيق الجزاءات على المدينين بالاستغلال يذهب الي حد تجريد المالك من ملكيته ، وتدخل الدولة لضمان الوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية بتوقيع جزاءات خطيرة تمس بأصل الملكية ، فبذلك تكون خرقت احكام الدستور التي تضمن حق الملكية، وهذا ما يمس بحرية التعاقد واستقرار المعاملات، حيث يمتد دور الدولة الي تقييد الحقوق والتي قوامها علو المصلحة العامة على المصلحة الخاصة ، ومنه عمل المشرع على انشاء هيئة تابعة لدولة تحت تسمية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من اجل تطبيق السياسة العقارية الفلاحية وممارسة الرقابة على استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة او التابعة للخواص.

ومن هنا تكمن اهمية الموضوع المتمثلة في ضبط المفاهيم الأولية المتعلقة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ومعرفة مدى نجاعتها في الحفاظ على العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله وتسييره على الوجه الاحسن.

اما عن اسباب اختياري لموضوع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هي على نوعين اسباب شخصية، واخري موضوعية.

فأما الشخصية فتتمثل في الرغبة الشديدة في توسعة معارفي في ميدان البحث عموماً، والبحث في هذا الموضوع خصوصاً، وكما كان توجيهي الى هذا الموضوع من قبل اصحاب الاختصاص في هذا الميدان، وقناعتي بأهمية الموضوع من الناحية المعرفية.

اما الموضوعية فتتمثل في وضعية العقار الفلاحي الحرجة، وانتشار ظاهرة اهمال الاراضي الفلاحية وتركها دون استغلال، مما جعل امر دراستها ضرورة ملحة، انطلاقاً من الشعور بالواجب، الذي يحتم احاطة الموضوع بالاهتمام الكافي الخاضع للتخصص العلمي.

وتنطلق هذه الدراسة من اشكالية، منبثقة عن الوضع العام والظاهري التي تشهده هذه الهيئة، ويمكن تلخيصها في التساؤل التالي:

" الي اي مدي يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاً للدولة في ضبط وتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية؟".

ويتمثل الهدف المباشر المرجو تحقيقه من خلال هذه الدراسة والتي تأسست وفق اشكالية سابقة، هو ذلك الانتاج العلمي المتكامل.

وللإجابة على هذه الاشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي والوصفي، والذي ساعدنا في كشف الابهام والغموض، وذلك من خلال المنهج الوصفي الذي جسد لنا الوضعية والواقع الفعلي للديوان، وكذا اعتمادنا المنهج التحليلي الذي استطعنا من خلاله تحليل بعض النصوص القانونية المرتبطة بعمل هذه الهيئة.

واما فيما يخص الدراسات السابقة نذكر انها تناولته بنوع من الايجاز، اضافة الي ابحاث اخري تناولته بشكل عارض باعتباره هيئة رقابية على الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة وعنصر مهم في منح الامتياز، اما فيما يخص الدراسات التاريخية فهي وفيرة وهذا لحداتها.

اما عن الصعوبات التي واجهتني في هذه الدراسة وهي طبيعة البحوث العلمية فلا شك ان كل باحث يواجه صعوبات شخصية واخري علمية، فالاولى لا يتحجج بها في مثل هذا المقام، اما الصعوبات العلمية هي تجميع المعلومات، وهذا راجع لانشغال الاعوان بوظائفهم وصعوبة التفرغ لمنح

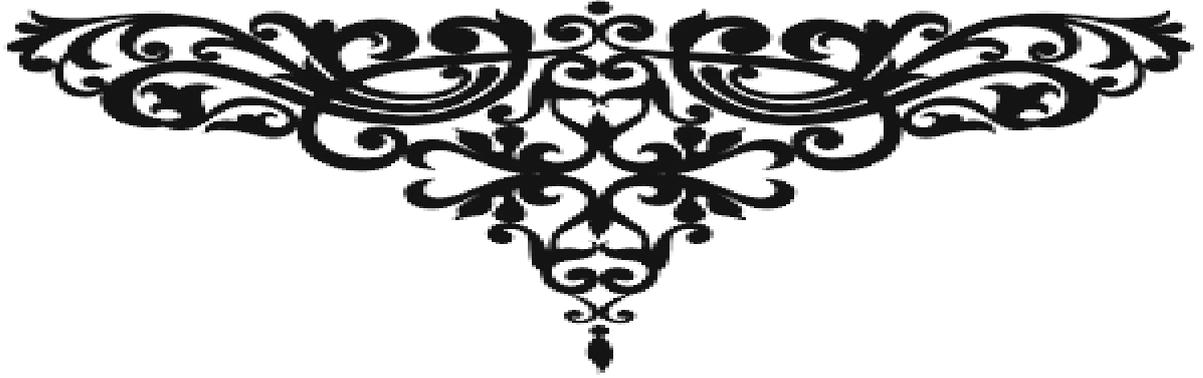
المعلومة، اضافة الي صعوبة الحصول على معلومات تمكن من الضبط الدقيق لكل جوانب التي يعمل بها هذا الديوان، وان كان غياب هذه العراقيل قد يزيد من شمولية هذه الدراسة، الا ان ذلك لم يمنعنا من انجازها وفق اسس أكاديمية صحيحة.

وللإجابة على هذه الاشكالية كان لازم دراسة هذه الهيئة ومعرفة خصائصها والهيكلية التي تعمل بها وتبين ولايات الفصل في نزاعاتها، لذا ارتأينا الي تقسيم هذه الدراسة الي فصلين (الفصل الاول) الإطار المفاهيم والهيكلية لديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي قسمناه الي قسمين (المبحث الأول) الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و(المبحث الثاني) الاطار التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، اما (الفصل الثاني) فجاء تحت عنوان احكام القانونية لنشاط الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي قسمناه بدوره الي مبحثين (المبحث الأول) مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و(المبحث الثاني) الجبهات الفاصلة في منازعات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والهيكل للديوان

الوطني للأراضي الفلاحية



الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والهيكل للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لما كان بسط سلطان القانون وتحقيق السياسة العقارية الفلاحية امر لا مناص منه، كان ولا بد من استحداث هيئات تضطلع بذلك لعل أبرزها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي كان نتاج للتحول الاقتصادي وتطورات تشريعية هامة أسهمت في ابراز كنهه (المبحث الأول) وبيان معالم التنظيم الهيكلي لهذا الديوان (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الأطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لقد سبق التنويه أن الديوان الوطني لم يأت طفرة واحدة، وإنما كان مخاضا لمحطات تشريعية متعددة، جعلت من معناه في الشكل القانوني الحالي يتجلى بوضوح (المطلب الأول)، بل ويتفرد بعناصر تميزه عن غيره من الهيئات المتدخلة في النشاط الفلاحي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لقد أنشأت الدولة عدة هيئات وطنية وكذا محلية ومديريات جهوية، وكذا صناديق من أجل مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وهذا من أجل حماية هذه الأراضي من الانحرافات المتعلقة بسوء استغلالها أو عدم استثمارها استثماراً مباشراً وهذا من أجل حمايتها وتحسين قدراتها الإنتاجية، وأوكلت لهذه الهيئات مهمة المراقبة الدائمة والمستمرة، ومرافقة المستثمرين الفلاحيين في تنفيذ الاستراتيجية العقارية الفلاحية الجديدة مع مراعاة تدابير تأطير الدولة، وكذلك التحقيق بالتعاون مع إدارة أملاك الدولة في السندات العقارية المتعلقة بالمستثمرين وشرعية المعاملات المتعلقة بها².

ويمكن القول إن أغلب النصوص القانونية وكذلك الفقه يتجه إلى تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال النشأة وإبراز أوجه تشابهها واختلافها مع الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

الفرع الاول: التعريف بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تم انشاء هذه الهيئة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 387/96 الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث نصت المادة الأولى منه على: (تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص الديوان)، والمعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/25، فقد أعطيت له صلاحيات واسعة يمارسها على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة⁴، ويوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره بالجزائر العاصمة وله فرع في كل الولايات وهو ضابط للسياسة العقارية الفلاحية⁵، وهو بمثابة

¹ محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة للأملاك والإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات، الجزائر 1992، ص123.

² بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكره ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، سنة 2014/2015، ص68.

³ المرسوم التنفيذي 87/96، المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المؤرخ في 24 فيفري 1996، المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/25 الجريدة الرسمية العدد 61.

⁴ بريك الزويبر، المرجع السابق، ص68.

⁵ حاشي امعمر الازهر، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 3، قسم العلوم الاقتصادية، 2010/2011 ص129

همزة وصل بين الدولة والقطاع الفلاحي سواءا كان خاصا أو عاما، كما انه يعتبر كجهاز تنظيمي ورقابي على الأراضي الفلاحية¹.

اولاً: تعريف كلمة الديوان

لغة: ديوان الجهاز المركزي للمحاسبات/ ديوان المحاسبة.
جهة رسمية أو متخصصة تقوم بالتدقيق في الشؤون المالية او الحسابات.
الديوان الملكي: إدارة تابعة لسلطة الملك يشتغل فيها موظفون سامون يرتبون أعماله وشؤونه وقضاياها².

ثانياً: تعريف الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية

عرفت المادة 04 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 والمتضمن قانون التوجيه العقاري للأراضي الفلاحية بأن: "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه الانسان أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"³.

فمن خلال استقراء نص هذه المادة يمكن القول ان المشرع الجزائري قد عرف الأراضي الفلاحية على انها كل أرض تنتج محاصيل بتدخل الإنسان سنويا او خلال عدة سنوات وذلك لإشباع حاجيات الكل من الانسان والحيوان، وكذلك ما يمكن للإنسان استغلاله في مجال الصناعي⁴.

ثالثاً: تعريف المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي التجاري
تعتبر المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أكثر الأشكال شيوعاً لتدخل الدولة في الميدان الاقتصادي، وهو شكل ورثته الجزائر عن النظام الاستعماري.

عرفتها المادة 44 من القانون 01/88 بانها:
"الهيئة العمومية التي تتمكن من تمويل أعبائها الاستغلالية جزئياً أو كلياً عن طريق عائد بيع إنتاج تجاري ينجز طبقاً لتعريفه معدة مسبقاً ولدقتر الشروط العامة الذي يحدد الأعباء والتقييدات وكذا عند الاقتضاء حقوق وواجبات المستعملين"⁵.

¹ حراش محمد، الامتياز كنمط للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، جامعة حسيبة بي بوعلي الشلف، مقال منشور في مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 16، جوان 2016، ص 166

² المنجد في اللغة والادب والعلوم، الطبعة التاسعة عشرة، بيروت، دار المشرق، 1991، ص 773
³ القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49، 18 نوفمبر 1990.

⁴ الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة باتنة، 1 سنة 2015/2016 ص 13.

⁵ القانون 01/88، المؤرخ في 13 يناير 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية على المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي، الجريدة الرسمية رقم 02، 13 ماي 1988.

وسميتها الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري EPIC إذن فالمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي التجاري تتميز بتوافرها على ثلاث عناصر: إنتاج تجاري، تسعير مسبق، وجود دفتر البنود العامة¹. ونظامها القانوني مزدوج، علاقتها مع الدولة وتنظيمها الداخلي يخضعان للقانون العام وعلاقتها مع الغير تخضع للقانون الخاص (المادة 45 فقرة 01 من القانون 01/88).

على ان القانون رقم: 01/88 يرى ان المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري شكل انتقالي للتسيير يخالف نظام المؤسسة العمومية الاقتصادية (EPE) وفعلا عندما تمكن المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي التجاري أن تسير طبقا للقوانين الاقتصادية للسوق، وفي حالة إذا نص المخطط الوطني على ذلك تتحول إلى مؤسسة عمومي اقتصادية أي شركة ذات أسهم أو شركة ذات مسؤولية محدودة (المادة 47 من القانون 01/88).

والطابع الاستثنائي لهذه الصيغة يؤكد القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية على المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي² التي أنشأت في إطار التشريع السابق المادة 01 والمادة 02.

والمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي التجاري استعملت كأسلوب لإدارة المرافق الاقتصادية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا رغم اختلاف النظام الاقتصادي السائد في كل مرحلة.

المكتب الجزائري للأبحاث والاستغلاليات المنجمية المنشأ بالمرسوم رقم: 282/64 المؤرخ في 17 سبتمبر 1964³.

المركز الوطني للدراسات ولتنشيط مؤسسات الأشغال المنشأة رقم: 51/74 المؤرخ في: 25 أفريل 1974⁴.

مؤسسة الجزائرية المنشأ بالمرسوم التنفيذي رقم: 101/01 المؤرخ في 21 أفريل 2001⁵.

كما اعتبر المشرع الجزائري ما يسمى بلجان التنظيم، أو مرفق التوجيه الاقتصادي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يناط بها القيام ببعض المهام الاقتصادية كإحصاء المشروعات ووضع خطط للإنتاج لتنظيم

¹ محمد امين بوسماح، المرفق العام في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995. ص54.

² القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988، السابق الذكر.

³ المرسوم التنفيذي 282/64 المؤرخ في 17 سبتمبر 1964، المنشأ للمكتب الجزائري للأبحاث والاستغلاليات النجمية الجريدة الرسمية، العدد 77، المؤرخة في 22 سبتمبر 1964.

⁴ الامر رقم 49/74، يتضمن احداث المركز الوطني للدراسات ولتنشيط مؤسسة الأشغال (كنات) وتحديد قانونه الاساسي، الجريدة الرسمية، العدد 35، المؤرخ في 30 أفريل 1974.

⁵ مرسوم التنفيذي 101/01، المؤرخ في 21 ابريل 2001، المتضمن انشاء الجزائرية للمياه، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخ في 22 أفريل 2001، ص 04.

المنافسة درجة الجودة واستعمال الايادي العاملة، أن تقترح على السلطات العامة ووسائل القانون العام، فكان من حقها ان تصدر قرارات فردية او لائحة واجبة التنفيذ¹.

وتتمثل هذه المؤسسات العمومية الصناعية التجارية فيما يلي:

_ الغرف الفلاحية المنشأة بالمرسوم التنفيذي رقم: 93/96 المؤرخ في 03 مارس 1996².

_ الغرفة التجارية والصناعية المنشأة بالمرسوم التنفيذي رقم: 93/96 المؤرخة في 03 مارس 1996³.

_ غرف الصناعة التقليدية والحرف المنشأة بالمرسوم التنفيذي رقم: 100/97 المؤرخ في 19 مارس 1997⁴.

_ الغرفة الوطنية للصيد البحري وتربية المائيات المنشأة بالمرسوم التنفيذي رقم: 304/02، المؤرخ في 28 سبتمبر 2002⁵.

تجب الإشارة في الأخير أن الانتقال من نظام المؤسسة العمومية الإدارية إلى المؤسسة ذات الطابع الصناعي التجاري وكذا العكس هي ممارسة لجأ إليها المشرع في العديد من المرات ومن أمثلة ذلك.

ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) حيث كان المؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للأمر رقم: 63/74 المؤرخ في 10 جوان 1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي للدواوين الترقية والتسيير العقاري⁶.

وبصدور الامر رقم 93/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تحديد شروط إحداث تنظيم وسير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولايات⁷ فقد تحولت هذه الدواوين من مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسات عمومية ذات طابع إداري، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم: 174/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتنظيمها

¹ بوزيد غلابي، مفهوم المؤسسة العمومية، مذكر ماجستير في القانون العام، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي سنة 2011/2010، ص 58.

² المرسوم التنفيذي 38/91 المؤرخ في 16 فيفري 1991، المتضمن القانون الاساسي العام للغرف الفلاحية الجريدة الرسمية، العدد، 08، الصادرة في: 20 فيفري 1991.

³ المرسوم 93/96 المؤرخ في 03 مارس 1996، المتضمن أنشأ غرف التجارة والصناعة، الجريدة الرسمية، العدد، 16، الصادرة في: 06 مارس 1996.

⁴ المرسوم التنفيذي 100/97، المؤرخ في 29 مارس 1997، يحدد تنظيم غرف الصناعة التقليدية والحرف وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 30 مارس 1997.

⁵ المرسوم 304/02 المؤرخ في 28 سبتمبر 2002 المتضمن تحديد تنظيم الغرفة الوطنية للصيد البحري وتربية المائيات وسيرها ومهامها، الجريدة الرسمية، العدد 64، المؤرخة في 29 سبتمبر 2002.

⁶ الامر رقم 63/74، المؤرخ 10 جوان 1974، يتضمن احداث وتحديد القانون الاساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18 جوان 1974، ص 674.

⁷ الامر رقم 93/76، المؤرخ في 23 اكتوبر 1976 يتضمن تحديث شروط احداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخ في 09 فيفري 1977، ص 229.

وعملها¹، فقد أصبحت هذه الدواوين مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري.

الفرع الثاني: التطور التشريعي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

اهتم المشرع الجزائري بالقطاع الفلاحي في منظومته التشريعية، وكانت أهدافه واضحة تصبوا الي المساهمة في الإنتاج الفلاحي وتحسين مستوى الامن الغذائي، وحفاظ على الثروة العقارية وتمييزها وتحديد النمط الملائم لاستغلال الأراضي الفلاحية.

أولاً: تنظيم العقار الفلاحي قبل استحداث الديوان

تعود فكرة إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على البدايات الأولى للاستقلال أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون، ولكن مع نهاية فترة الستينيات تخلت السلطة عن هذا الامر².

وما يلاحظ ان استحداث هذه الهيئة المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الشاغرة جاءت لتنظيم العلاقة مع تعاونيات التسيير الذاتي، ولكن ما لبثت الدولة ان تخلت عنه سنة 1966 لتحوله الي جهاز بيروقراطي أعاق ديناميكية التطور الفلاحي³.

ان المسألة العقارية الفلاحية تطرح نفسها بداء بمشكلة المساحات الفلاحية الشاغرة التي تقرر منحها الي الفلاحين الجزائريين في شكل انتفاع غير محدد تبعاً لنظام التسيير الذاتي بموجب الامر 653/68 المؤرخ في 20 ديسمبر 1968⁴ ثم انتفاع دائم في القانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ 1971/11/08⁵.

ازدواجية الاستغلال عن طريق التسيير الذاتي في الفلاحة والثورة الزراعية، ظل مطبقاً حتى مطلع الثمانينات⁶، غير ان ضعف النتائج التي حققها هذا النوع من الاستغلال والذي تزامن مع أزمة اقتصادية حادة فالثمانينات دفع الي إعادة النظر في طرق تسيير القطاع العام نحو تحرير مسؤولية المنتجين في هذا المجال بموجب القانون 18/83 المؤرخ في

1 المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 مايو 1991، يتفصّل عن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لديوان الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادر في 29 ماي 1991.

2 عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأميم الملك الخاص الي خوصصة الملك العام)، دار الخلد ونية الجزائر، 2005، ص 280

3 بوعافية رضا، إجراءات منح الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مجلة تاريخ العلوم جامعة باتنة 01 العدد الثامن، ج1، جوان 2017 ص 292

4 الامر 653/68 المؤرخ في 20 ديسمبر 1968، المتضمن التسيير الذاتي الجريدة الرسمية، العدد 102، الموافق 20 ديسمبر، 1968.

5 بوشربي مريم، الاحكام الجديدة للعقار الفلاحي في القانون التوجيهي العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية جامعة البليدة 2 الجزائر العدد الأول مارس 2016 ص 137

6 بن رقية بن يوسف، كفاءة استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 06، البليدة 02، جوان 2016، ص 25

13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹. ومع بداية عهد الإصلاحات الهيكلية لقطاع الفلاحة، ونقصد به اعتماد المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المستحدث بالقانون 19/87 لتسيير القطاع الفلاحي الذي سبق بيانه، اعادت السلطات العمومية احياء فكرة انشاء ديوان الأراضي الفلاحية يضطلع بتنظيم الأراضي التابعة للقطاع الفلاحي المملوك للدولة².

وبالرغم ان المادة 43 من القانون 19/87 منعت على الموظفين التدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية لتفادي الأخطاء التي وقعت تطبيقا لقانون الثورة الزراعية، فإن الاستقلال بالإدارة والتسيير لا يمنع الدولة بصفقتها مالكة الرقبة ومسؤولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الزراعية واستغلالها استغلالا أمثل نظرا لوظيفتها الاجتماعية الهامة من ممارسة الرقابة على المنتجين واستعمال الصلاحيات المخولة لها قانونا³. لكن سرعان ما اتضحت صعوبات ومشاكل اثرت على العقار الفلاحي، ومن ثم على الاستثمار الفلاحي ونذكر منها ما يلي:

ـ أراضي خصبة وخصبة جدا مهملة كليا او جزئيا، وحتى محولة عن طابعها الفلاحي خاصة في المدن الكبرى، كتلك المعتمدة على السهل المتيجي.

ـ بناءات فوضوية وغير شرعية فوق هذه الاراضي.

ـ اهمال تام للممتلكات المتنازل عنها للمستفيدين الذين تنازلوا عنها بدورهم لأشخاص لا تربطهم اية صلة بالفلاحة⁴.

ـ المشاكل الداخلية داخل اعضاء المستثمرات، والتي ادت الي تقسيمها او كرائها.

ـ بيع الاراضي من طرف المستفيدين بالتواطؤ مع بعض الموثقين في جهات الوطن⁵.

ـ غياب الادارة في الميدان، وتراكم القضايا امام المحاكم من اجل ابقاء حق الاستفادة، او الايجارات التي أقدم اعضاء المستثمرة على ابرامها مع الخواص الذين يملكون اموالا من اجل تطوير الارض، وظهور منازعات من اجل التعويض على اساس الاثراء بلاسبب⁶، وبالتالي يمكن القول ان

¹ بوشربي مريم، مرجع السابق، ص 137

² بو عافية رضا، إجراءات منح الامتياز على مستوي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مجلة تاريخ العلوم جامعة باتنة 01، العدد الثامن، ج1، جوان 2017، ص 292.

³ زروقي ليلي، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، كتاب المنازعات العقارية، دار هومه، بوزريعة الجزائر، 2003، ص 116

⁴ لنقار بركاهم، الفلاح من حق الانتفاع الدائم الي حق الامتياز الموقت، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد السابع، 2006، جامعة ابن خلدون، تيارت، ص 284

⁵ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري، دار هومه، الجزائر، طبعة 2004، ص 21

⁶ محمد حجاري، اشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، عرداية، الجزائر، 2012، ص 14

التحولات التي أحدثها قانون 19/87 لم تكن أكثر نجاعة، ولم تلق التجاوب المنتظر من المستثمرين¹.

ثانياً: تنظيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد صدور قانون التوجيه العقاري 25/90

وفي سنة 1990 تقرر احكام جديدة للتوجيه العقاري تقضي بإعادة الاعتبار للملكية العقارية وتحرير سوق المعاملات من القيود المفروضة سابقاً، وبذلك انتقلت الاليات التشريعية في هذا المجال الي لعب دور الضبط والتنظيم لتتكيف مع هذا الوضع الجديد بغرض حماية الثورة العقارية الفلاحية من الضياع وعدم الاستثمار².

ونصت المادة 62 من قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري علي " تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المذكور أعلاه...."³، فالمادة نصت علي وجود هيئة عمومية توكل لها مهمة التنظيم العقاري، الا انها لم تحدد بالضبط ماهية هذه الهيئة.

من خلال تطبيق السياسة الجديدة القائمة علي تقليص دور السلطات العمومية في التسيير المباشر للعقار، وعملا علي تحرير السوق العقارية فقد تم التفكير في إنشاء هيئات تختص بتسيير الأراضي الفلاحية لفائدة الهيئات الإدارية المالكة والتي منها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. والذي كان في بداية الأمر في شكل وكالات عقارية فلاحية علي نمط الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين علي ان توضع تحت وصاية وزارة الفلاحة⁴، غير أنه في الأخير تم التخلي علي الفكرة لصالح إنشاء ديوان وطني مكلفا بتسيير المحفظة العقارية الفلاحية، وذلك بناء علي نص المادة 71 من القانون رقم 25/90 والتي تقضي بأنه ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة⁵، بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى اجراء نزع الملكية، وتطبق حق الشفعة المذكور مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم، الي غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁶، حيث نصت المادة الاولي منه علي ان "الديوان

¹ مونة مقالاتي، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ديسمبر 2017، ص 119

² بوشربي مريم، الاحكام الجديدة للعقار الفلاحي في القانون التوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 136.

³ القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المرجع السابق.

⁴ بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2016/2017، ص 277.

⁵ القانون 25/90 المؤرخ 18 نوفمبر 1990، المرجع السابق.

⁶ المرسوم التنفيذي 87/96، المؤرخ في 24 فيفري 1996، المرجع السابق.

الوطني للأراضي الفلاحية هو الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية....".

ثالثاً: تنظيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد صدور

المرسوم التنظيمي 87/96

جاء المرسوم التنفيذي رقم 87/96 الصادر في 24 فيفري 1996 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي نص في مادته الخامسة منه على أنه عبارة عن أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية¹. وقد تدارك ضبط الحافطة العقارية الفلاحية نسبياً، فهو هيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 52 و61 و62 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990²، وله صفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هو محدد في أحكام القانون 25/90. غير انه لم يبصر النور لأسباب مجهولة.

رابعاً: تنظيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ما بعد 2008

استدعت الحاجة من جديد البحث عن صيغ جديدة تشخص مشكلة تنظيم علاقة الفلاح بالأراضي الفلاحية في اطارها الحقيقي بشكل متكامل، اشد صرامة في التوجيهات، أكثر فعالية في تطبيق ضمن سياسة عامة مرتبطة بأهداف محددة سلفاً تم صياغتها³ في قانون التوجيه الفلاحي بموجب القانون 16/08 المؤرخ في 03 اوت 2008⁴، ومع عزم السلطات العمومية اعتماد "الامتياز" كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية، تم تفعيل القانون رقم 87/96، حيث عدل وتم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009⁵ الأسس لتطبيق القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010⁶ من أجل إحياء الاقتصاد الفلاحي والريفي وتسوية العقار الفلاحي، وتتميم أحكام المواد 5 و11 و19 من المرسوم 87/96 زيادة على تعديل وتميم دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية⁷. ويسبق هذه العملية اعداد العقود دراسة ملفات المترشحين لتحويل حق الانتفاع الدائم الي حق الامتياز، من طرف الوطني للأراضي الفلاحية، والتي تتوج بالتوقيع على دفتر الشروط المنظم للعملية.

المطلب الثاني: عناصر قيام وأسباب الغاء الديوان

1 المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، المرجع السابق.

2 القانون 25/90 المؤرخ 18 نوفمبر 1990، المرجع السابق.

3 بوشربي مريم، الاحكام الجديدة للعقار الفلاحي في القانون التوجيه العقاري، المرجع السابق ص 137

4 قانون 16/08 المؤرخ في 03 اوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية رقم 46، الصادر 10 اوت 2008.

5 المرسوم التنفيذي 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، المعدل والمتمم للمرسوم 87/96، الجريدة

الرسمية رقم 61، الصادر 25 أكتوبر 2009.

6 قانون 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010، المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية رقم 46، الصادر 18 اوت 2010.

7 ملحق رقم 01.

ويعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي¹، ومنه وجب ان نبحت في عناصره وأسباب الغاءه حتى تظهر لنا الجوانب المراد دراستها.

الفرع الأول: عناصر قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خاصية الشخصية الاعتبارية العامة الداخلية، فهي هيئات عامة ذات طابع صناعي وتجاري، فمثال ذلك هيئات عامة ذات طابع صناعي وتجاري وثقافي كالجامعات والمرافق العامة مثلا طبقا للشروط التي يقرها القانون ويتضمن القانون المدني نص مفاده أن الشخص الاعتباري يتمتع بجميع الحقوق التي تقرها القوانين وتحميها إلا ما كان ملزما لصفة الانسان²، وأضاف المشرع أن يكون للأشخاص المعنوية:

— الاسم والحالة.

— الذمة مالية والتخصص.

— الأهلية.

— الاستقلالية.

اولا: الاسم والحالة

أ: الاسم

كما للشخص الطبيعي أسماء، يكون لكل شخص اعتباري اسم يتميز به عن غيره من الأشخاص الاعتبارية، غير انه من المنطقي ان لا يكون للشخص الاعتباري اسم عائلي ينتمي اليه، فليس له لقب لأنه ليس انسانا، ولكن لديه أسماء صغيرة مختصرة تختلف باختلاف نوعه³، كما هو موضح في نص المادة الاولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 87/96 السالف أذكر.

ب: الحالة

يقصد بالحالة، الحالة السياسية أذ لا يمكن أن تكون للشخص المعنوي حالة عائلية، والسائد ان جنسية الشخص المعنوي تتحدد بالدولة التي يوجد فيها مركز إدارته الفعلي.

فمتى اتخذ الشخص المعنوي بلدا معيننا مركزا لا دراته ثبتت له جنسية هذا البلد، ويخضع نظامه القانوني لقوانين الدولة التي يوجد فيها مركز أدارته

¹ بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 278

² أنظر المادة 49 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، معدل ومتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة 13 ماي 2007.

³ احمد سي علي، مدخل للعلوم القانونية، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 136

الرئيسي الفعلي، ولقد اعتبر بعض الفقهاء ان الجنسية بالنسبة للشركات أهم من الجنسية للشخص الطبيعي¹.

ولم يتعرض المشرع الجزائري لجنسية الشخص المعنوي، ولكن يمكن ان نستخلص من المادة 50 الفقرة 4 من القانون المدني أنه تخضع كل شركة تمارس نشاط في الجزائر إلى القانون الداخلي، أي تكون لهذه الشركة الجنسية الجزائرية بمجرد ممارستها لنشاط في الجزائر².

ثانيا: الذمة المالية وتخصص هذا الديوان

أ: الذمة المالية للديوان

للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ذمة مالية بعنصريها الإيجابي والسلبي بل هي من أبرز مميزاته القانونية وتكون ذمته المالية مستقلة ومنفصلة تماما عن الذمة المالية للأفراد المكونين له، وتستمر ذمته المالية قائمة بعد انقضاءه حتى تصفى عناصر ذمته³، ولا يجوز لدائني الأعضاء أو دائني المؤسسين التنفيذ بحقوقهم على أموال الشخص المعنوي، ولا يجوز لدائني الشخص المعنوي التنفيذ على الأموال الخاصة للأعضاء والمؤسسين لان أموالهم لا تدخل في ذمة الشخص المعنوي، فلا تعد ضمان عام⁴ وتخضع أرباح الشركة للضرائب.

ب: تخصص الديوان

ويقصد به ان كل مؤسسة عمومية يناط بها القيام بأعمال في نص انشائها هي ملزمة بان لا تحيد عنها وان لا تمارس نشاطا اخر غير النشاط المذكور تشريعيا او تنظيميا⁵، وبذلك تتولي الادارة العامة نشاط معين ومحدد او عدة أنشطة متقاربة ومتكاملة، وتحدد قوانين ومراسيم تخصص هذه الهيئة اي انها تبين المهام والمسؤوليات التي يناط بهذا الديوان القيام بها.

ثالثا: أهلية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

للشخصية الاعتبارية أهلية وجوب وأهلية أداء كاملة بمجرد اكتسابه للشخصية القانونية يباشرها بواسطة نائب يمثله ويعبر عن ارادته.

أ: أهلية الوجوب

تتمثل أهلية الوجوب بالنسبة للأشخاص الاعتبارية في التخصصي الذي يمكنه من تحقيق أهدافه التي يعينها القانون ويجسدها سند أنشائه، إذ كان للشخص الاعتباري أهلية وجوب فهي تختلف اختلافا

¹ الياس ناصف، الكامل في القانون التجاري، الجزء الثاني، الشركات التجارية، منشورات بحر المتوسط وعوديات، بيروت 1982، ص52.

² محمد فريدة زاوي، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغبة، الجزائر 1997، ص118.

³ إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 09، 2007، ص246.

⁴ محمد فريد زاوي، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، المرجع السابق، ص 118.

⁵ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الاداري، ط2، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2007، 351.

كلياً عن أهلية وجوب الشخص الطبيعي، إذ ليست له أهلية وجوب نسبية كالجنين، ولا يمر بمحلي عدم التمييز والتمييز، كما انه لا تطراً عليه عوارض الأهلية الانسان¹.

ب: أهلية الأداء

تقوم أهلية الأداء كمبدأ عام على الإرادة، وباعتبار الشخص الاعتباري ليس لهي هذه الصفة التي تمكنه من مباشرة الحقوق وتحمل الالتزامات فإن ممثله من الأشخاص الطبيعية هو الذي يعبر عن إرادته لمباشرة الاعمال القانونية باسمه².

رابعاً: الاستقلالية

ان وجود الوصاية الادارية التي تزاولها السلطة المركزية لا يتعارض مع الاستقلال العضوي المعترف به للديوان، وذلك بان الدولة يجب ان تطمئن الي ان هذا الاستقلال لا يؤدي الي نتائج سيئة او غير متناسقة مع السياسة العامة³.

الفرع الثاني: أسباب الغاء الديوان ومسؤوليته

اولاً: إلغاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

إن الأفراد لا يملكون الحق في إجبار الإدارة على إبقاء المرفق العام، وبالتالي فإن الإدارة متى وجدت أن من المصلحة العامة إلغائه، ومن بين اهم الأسباب التي تدفع الإدارة على إلغاء المرفق العام، هو عجز هذا الأخير عن تحقيق المصلحة العامة أو أن وجوده لم يعد ضروري⁴.

ثانياً: مسؤولية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يترتب عن مباشرة الأعمال القانونية من طرف الشخص الاعتباري بواسطة ممثلة أضرار للغير، حينئذ تثور طبيعة مسؤوليته.

أ: المسؤولية المدنية

تترتب هذه المسؤولية الناتجة عن الفعل المادي لممثل الشخص الاعتباري، وعلى المسؤولية العقدية:

__ بالنسبة للمسؤولية المترتبة عن الفعل المادي فتكون غما مسؤولية مدنية تقصيرية او مسؤولية تحمل التبعة

¹ أحمد سي علي، مدخل للعلوم القانونية النظرية العامة للحق وتطبيقاتها، المرجع السابق، ص141.

² المرجع نفسه، ص142

³ محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ واحكام القانون الاداري، منشور الحلبي الحقوق، بيروت، لبنان، 2002، ص329

⁴ بوزيد غلابي مفهوم المؤسسة العمومية، مرجع السابق، ص105

المسؤولية المدنية التقصيرية تقوم مسؤولية الشخص الاعتباري على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة متى كان الفعل صادرا من التابع في حالة تأدية وظيفته أو بسببها¹.

المسؤولية المدنية القائمة على أساس تحمل التبعية التي تقوم على عاتق المتبوع دون إثبات خطأ المسؤول كمسؤولية صاحب العمل عن حوادث العمل.

المسؤولية العقدية تقوم مسؤولية الأصل عن تصرفات ممثله التي يقوم بها نيابة عنه، وفي حدود نيابته القانونية².

غير أن هذه المسؤولية لا تقوم إذا جاوز النائب سلطته في التصرف الذي يصبح باطلا بطلانا مطلقا.

ب: المسؤولية الجزائية

اختلف الفقه والتشريع حول المسؤولية الجزائية للشخص الاعتباري على أساس أنه شخص وهمي وبالتالي يفتقد الإرادة التي يقوم عليها كل تصرف قانوني، كما يستحيل أن يكون محل عقوبة جسدية، غير أن هناك من أقر بالمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي إذا كان الأمر يتعلق بعقوبات مالية ومصادرة أو عقوبات الحل والإغلاق والوقف³.

لم ينف المشرع الجزائي من جهته المسؤولية الجزائية للشخص الاعتباري المترتبة عن ارتكابه لجرائم الجناح والجنایات مقارنة مع الجرائم التي يرتكبها الشخص الطبيعي وقدرة العقوبة الأصلية عليها بالغرامة المالية.

المبحث الثاني: الإطار الهيكلي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هيئة عمومية مكلف بالتنظيم وتنفيذا للسياسة العقارية الفلاحية، طبقا للمادة 02 من المرسوم 87/96، فإنه ذو طابع صناعي وتجاري، يوضع الديوان تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ويديرها مجلس اداري ويسيره مدير عام (المطلب الاول) ويتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة وكل ما يترتب عنها من اثار قانونية كالدمة المالية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تنظيم الاداري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يتكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من مديرية عامة و04 مديريات مركزية و09 مديريات جهوية بدورها توتر 44 مديرية ولائية.

ويعتبر موظفوها موظفون عموميون (خاصة المؤسسة العمومية الادارية اما التجارية والصناعية فيكونون غير خاضعين لقانون الوظيف العمومي)⁴،

¹ أنظر المادة 136 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

² المادة 74 من ذات الأمر "إذا أبرم النائب في حدود نيابته عقدا باسم الاصيل، فإن ما ينشأ عن هذا العقد من حقوق والتزامات يضاف الي الاصيل".

³ محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، 1985، ر ن 85/1287، ص 189.

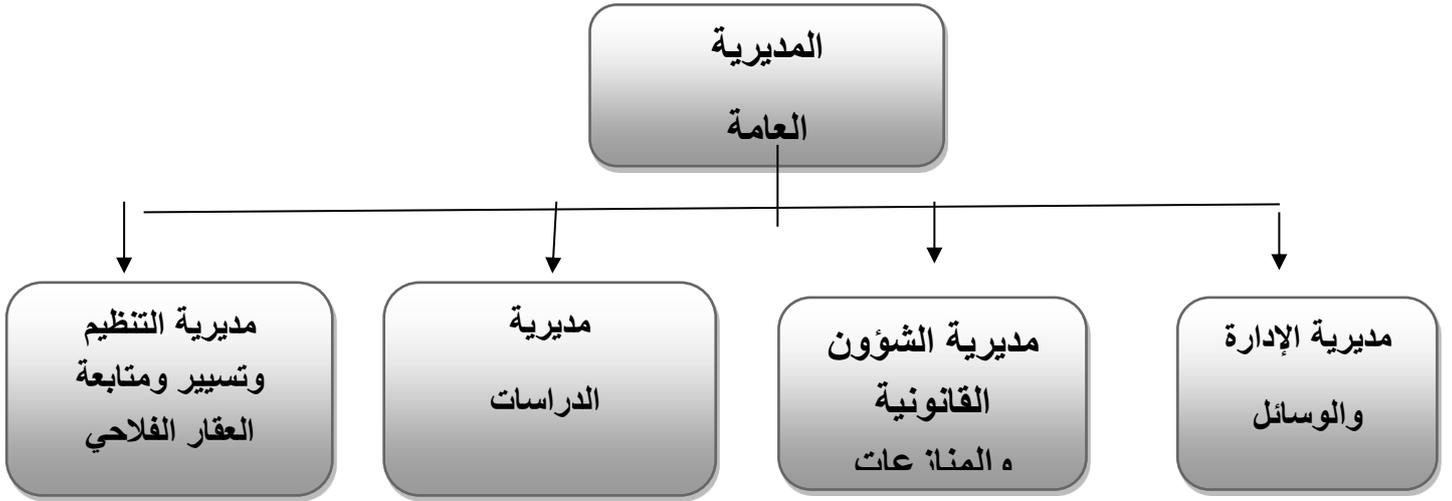
⁴ نادية ضريفي، تسير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، 2010، ص 71.

والديوان يخضع لقواعد القانون العام والخاص على حد سواء والعاملون فيها هم من أجراء القانون الخاص وعقودها بشكل عام تعود للقانون الخاص والمنتفعون يكونوا في وضع تعاقدية.

الفرع الأول:

المديرية العامة:

يسير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف المجلس الإداري تحت اشراف المدير العام،



أولاً: مجلس الإدارة

يعين مجلس الإدارة بقرار من وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، ويكلف المجلس بدراسة وتقديم اقتراحات إضافية أو تدابير متعلقة بتنظيم وسير الديوان وذلك تحت اشراف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري¹.

لهذا الغرض وطبقاً لأحكام المرسوم 87/96، والتي تنص على التنظيم، والتسيير العام والنظام الداخلي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ب_ برنامج العمل السنوي وحصيلة الأنشطة لعدة سنوات بالخاصة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ج_ برنامج استثمارات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية السنوي أو متعدد السنوات وحصيلة نشاطاته.

د_ الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات والصفقات والمعاملات الأخرى التي تلزم الديوان.

ه_ مدى ملائمة حيازة الديوان للأراضي الفلاحية وشروط ذلك.

¹ المادة 10 و 12 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير سنة 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

- و_ جداول تقدير ارادات الديوان ونفقاته.
 ز_ نظام الديوان المحاسبي والمالي، القانون الأساسي لمستخدميه وشروط دفع مرتباتهم.
 خ_ قبول الهبات والوصايا التي تقدم للديوان وتخصيصها.

يتكون مجلس الادارة من:

- ممثل الوزير المكلف الفلاحة رئيسا.
- ممثل وزير العدل.
- ممثل الوزير المكلف بالأماك الوطنية.
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثل الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير.
- ممثلين (2) عن الغرفة الوطنية الفلاحية.
- ممثلين (2) عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا.
- ويمكن ان يستعين باي شخص يراه كفى في المسائل المطروحة لنقاش¹.

ويعين اعضاء بقرار من وزير الفلاحة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون اليها، ويجتمع المجلس في دورة عادية وغير عادية مرتين في السنة بطلب من رئيسه او المدير العام للديوان او بطلب من ثلث اعضاء²، ولا تصح المداولات الا بحضور نصف الاعضاء على الاقل والقرارات تكون بالأغلبية وفي حالة تعادل الاصوات يغلب صوت الرئيس³، وإذا لم يكتمل النصاب يعقد اجتماع اخر في اجل (8) ايام، وتصح المداولات عندئذ مهما يكن عدد الاعضاء الحاضرين، وتتخذ القرارات بالأغلبية البسطة⁴.

تحرر المداولات في محاضر يوقعها الرئيس و كاتب الجلسة وتعرض على السلطة الوصية لتوافق عليها في غضون الأيام الخمسة عشر (15) التي تلي تاريخ المصادقة عليها. وفي حالة توقف عضوية أحد الاعضاء يستخلف حسب الاشكال نفسها، ويحل العضو الجديد المعين محله حتى انتهاء مدة العضوية الجارية⁵.

1 المادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير سنة 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

2 بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص279

3 كوحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم الي حق امتياز في ظل قانون 93/10، دار هومة، الجزائر،

ص38.

4 المادة 17 من مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير سنة 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 15، 28 فيفري 1996.

5 بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص278

في إطار هذه التشكيلة لمجلس الإدارة يمكن ملاحظة اسقاط حق الجماعات المحلية في المشاركة داخل مجلس الإدارة، ليعيد ذلك تشديدا على مركزية القرار بالنسبة للسياسة الفلاحية بصفة عامة، والسياسة العقارية الفلاحية بصفة خاصة، وهو امر غريب على التوجه الجديد في الميدان الاجتماعي والاقتصادي، يضاف إليها ان عملية تجاهل دور الجماعات المحلية في هذا النص التنظيمي هو خرق لقاعدة تشريعية منصوص عليها في المادة 60 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري¹.

ثانيا: المدير العام

للديوان الوطني مديرا عام، والذي كان يعين بمرسوم تنفيذي وأثر تعديل المرسوم التنفيذي سنة 2009 أصبح يعين بمرسوم رئاسي بعد اقتراحه من وزير الفلاحة².

يكون المدير العام مسؤولا عن السير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وممثلا له في كل أعمال الحياة المدنية وأمام القضاء، ومسؤولية المدير تكون في ظل احترام عمل مجلس الإدارة³.

يحضر المدير العام للديوان اجتماعات مجلس الإدارة حضورا استشاريا وفق⁴.

يعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة ليتداول بشأنها ثم يعرضها على السلطة الوصية لتوافق عليها⁵.

-وممارسة السلطة السلمية على جميع مستخدمي الديوان.

اعداد مشروع الميزانية التقديرية والسهر على تنفيذها.

تنفيذ قرارات مجلس ادارة الديوان بعد مصادقة الوزارة عليها.

التحضير لاجتماعات ادارة الديوان⁶.

الفرع الثاني: المديريات المركزية

وهي تساعد المديرية العامة في أداء مهامها:

1 سماعين شامة، المرجع السابق، ص250

2 المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن انشاء الوطني للأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

3 بن معمر رابح، قواعد واليات التهينة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، رسالة ماجستير في الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر 01، 2013/2014 ص62.

4 المادة 14 من مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير سنة 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

5 المادة 16 الفقرة 02 من نفس المرسوم.

6 سماعين شامة، المرجع السابق، ص238.

أولاً: مديرية التنظيم والتسيير والمتابعة العقاري الفلاحي: وهي مديرية تعمل على متابعة المعاملات كالصفقات التي يقوم بها الديوان وتتابع السوق العقارية وتلاحظ عمليات المسح الاراضي الفلاحية

ثانياً: مديرية الشؤون القانونية والمنازعات DAJC

وهي مديرية تتابع الدعاوي وتعمل على تطبيق العقود بينها وبين الغير وتعمل على تسيير رأسمال الاداري

ثالثاً: مديرية الدراسات DA

وهي مديرية عملها تسيير المستثمرات المملوكة للديوان ودراسة ملفات المستثمرين واستحداث ودراسة المستثمرات الجديدة وتحين التراث العقاري الفلاحي.

رابعاً: مدير الادارية للموارد DAH

وهي مديرية الموارد البشرية والتكوين الموظفين وهي المراقب على الوسائل العامة والمسؤولة على المالية العامة للديوان.

الفرع الثالث: المديريات الجهوية

كما استحدثت تعديل المرسوم التنفيذي فروع جهوية للديوان الوطني على مستوى الولايات قصد المساهمة في تفعيل دور الديوان محلياً، وصممت المديريات الجهوية لتكون هياكل مجهزة منظمة مرنة لتسمح بالتكفل الفعال لمهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اللامركزية.

الفرع الرابع: المديريات الولائية

وهي مديريات تغطي كامل التراب الوطني وتنفذ المهام المنوطة بها وتعمل بشكل مباشر مع المستثمرين الفلاحين وتنقسم إلى ثلاث (03) مصالح:

_____ مصلحة تسيير العقار الفلاحي

_____ مصلحة المنازعات العقارية

_____ مصلحة متابعة المعاملات الفلاحية¹.

المطلب الثاني: التنظيم المالي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

¹ انظر الملحق رقم 02 و03.

نظرا للطابع التجاري الذي يحكم هكذا نوع من المؤسسات وجد نظام مالي متميز يتماشى وطبيعة المؤسسة حيث تعجز المؤسسات الإدارية التقليدية الكلاسيكية على مجاراة الحياة التجارية التي تتسم بالسرعة والانتظام، وعلى هذا الأساس أوجد المشرع قواعد قانونية تتعلق الأولى بالميزانية والثانية بالمحاسبة.

الفرع الأول: ميزانية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

إن ميزانية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تتسم بالسرعة والمرونة وبساطة الإجراءات نظرا لطبيعة النشاط الممارس الذي يفرض السرعة والمرونة في اتخاذ القرار، فهي خاضعة لقانون 11/07 المتعلق بالنظام المالي المحاسبي، حيث تنص المادة 33 من المرسوم 156/08 المؤرخ في 26 ماي 2008 على " تحديد الميزانية بصفة منفصلة عناصر الأصول وعناصر الخصوم حيث يبرز عرض الأصول والخصوم داخل الميزانية، الفصل بين العناصر الجارية والعناصر الغير جارية"¹.

تتمثل ميزانية الديوان في:

- _ إعانات الدولة المرتبطة بتباعات الخدمة العمومية
- _ عائدات ممتلكات الديوان وامواله
- _ الأموال التي يفترضها الديوان طبقا للتنظيم المعمول به.
- _ الهبات والوصايا المقبولة.
- _ لا يملك إعانات سنوية كباقي المؤسسات العمومية ذات طابع إداري
- _ وعلى هذا الأساس تعتبر ميزانية الهيئة العمومية والمحلية ذات الطابع الصناعي والتجاري ميزانية خاصة تخضع لأحكام قانون التجاري.
- اما بالنسبة لنفقات الديوان:

_ نفقات التسيير.

_ نفقات التجهيز والاستثمار.

_ كل النفقات الأخرى التي تدخل ضمن مهامه².

الفرع الثاني: أعوان محاسبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تستند الكتابات الحسابية وتداول الأموال لعون محاسب يعتمده وزير المالية، والعبرة من المحاسبة العمومية هو معرفة مدى ربح أو خسارة المؤسسة في نهاية السنة المالية مخالفة بذلك المحاسبة العمومية التي تهدف إلى بسط الرقابة المالية والقانونية على ارادات النفقات المؤسسات العمومية الإدارية³.

¹ المادة 33 من المرسوم 156/08 المؤرخ في 26 ماي 2008، المتضمن تطبيق احكام القانون 11/07 المؤرخ في 25 نوفمبر 2007 المتضمن النظام المحاسبي المالي، الجريدة الرسمية عدد 27، لسنة 2008.

² المادة 22 من مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير سنة 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

³ قدومة وحيدة، المؤسسة العمومية المحلية، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، 2014/2013، ص123.

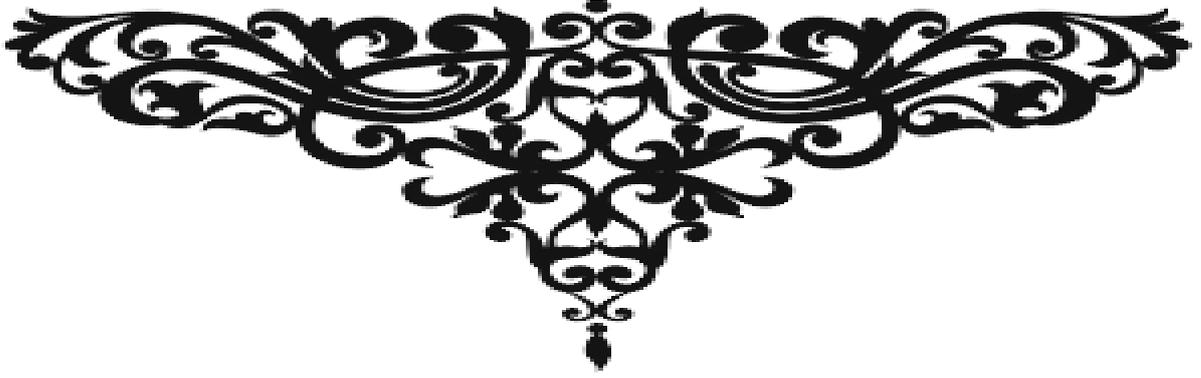
خلاصة الفصل الاول :

كخلاصة الفصل يمكن ان نستنتج ان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو عبارة عن هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، مكلف بالتنظيم وتنفيذا السياسة العقارية الفلاحية، تم انشاء الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96، ويتكون من مديرية عامة و04 مديريات مركزية و09 مديريات جهوية بدورها تؤطر 44 مديرية ولائية.

الفصل الثاني

الأحكام القانونية لنشاط الديوان

المادة الأولى



الفصل الثاني: الأحكام القانونية لنشاط الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهام عديدة وواسعة تشمل عمله المنوط به (المبحث الأول) وباعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يخضع الديوان للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، ويعد تاجر في علاقته مع الغير (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعددت مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بتعدد النصوص القانونية التي توّطر العقار الفلاحي ، ويعتبر القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري هو النص التأسيسي لاسيما المادة 52 منه، ثم المرسوم التنفيذي 87/96 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 339/09،بالإضافة الي المهام المنوطة به في اطار قانون 03/10 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، ويتكفل الديوان بتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية للدولة وهو بذلك يتصرف لحسابها ولضمان تنفيذ ذلك اسند له مهام تنفيذ اهدافه التي لها علاقة بقانون التوجيه العقاري (المطلب الأول) ومهام أخرى اضيفت علي اثر صدور قانون التوجيه الفلاحي (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: المهام العامة للديوان

يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط، تبعات الخدمة العمومية كما هو مبين في الملحق أو المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتعلق بإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹.

- الديوان هيئة عمومية يكلف بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 52،56،61،62 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990².

- يتولى الديوان باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها، تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية³.

وبهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في أحكام القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990⁴.

الفرع الأول: الدور الرقابي

يبرز الدور الرقابي للديوان في تلك السلطات والصلاحيات الواسعة التي أعطاها له المشرع ، حيث يقوم بدراسة طلبات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز ويعمل بصفة انتقالية على استغلال الأراضي الفلاحية التي تم فسخ عقود الامتياز بشأنها أو لم يبادر ورثة صاحب الامتياز الى اتباع الإجراءات اللازمة لنقل حق الامتياز في حالة الوفاة والأراضي التي لم

1 الملحق رقم 01

2 القانون 25/90 المؤرخ 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

3 سماعين شامة، المرجع السابق، ص138

4 القانون 25/90، المرجع السابق.

يسعى أصحابها لتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز في الأجل المحددة¹، كما يقوم بضمان متابعة استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز، كما يسهر على الإيبرم أي تصرف أو صفقة من شأنها أن تغير في طبيعة الأراضي الفلاحية² وحسب المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326/10³، فإنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرات الفلاحية في كل وقت لتأكيد مطابقة النشاطات المقامة عليها ويتحقق من مدى احترام المستثمر صاحب الامتياز للالتزامات القانونية المفروضة عليه بموجب القانون 403/10⁴، ويبرز أيضا الدور الرقابي للديوان في الحفاظ على الأراضي الفلاحية بعدم تغيير وجهتها.

الفرع الثاني: الخدمة العمومية

يستطيع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره أداة تابعة للدولة يتولى تنفيذ السياسة العقارية أن يقتني الأراضي الفلاحية تسند تهيئتها أو تنميتها أو استصلاحها عن طريق التعاقد على أن يتنازل عنها للدولة⁵.

يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم 87/96، والتي يجب ان تساهم النشاطات المحددة في الاستعمال الأمثل للأمالك العقارية الفلاحية الوطنية والحفاظ عليها.

المطلب الثاني: المهام الخاصة بالديوان

يمارس الديوان الوطني الاراضي الفلاحية مهام المنفعة العمومية وهو مكلف بالتنظيم العقار الفلاحي وتحويل حق الانتفاع الدائم الي حق امتياز

¹ حروش محمد، الامتياز كنمط للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 166.

² بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 280.

³ المرسوم التنفيذي 326/10، المتضمن تحديد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79، الصادرة 29 ديسمبر 2010، ص 11.

⁴ القانون 03/10، المؤرخ في 15 اوت 2010 المتضمن تحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

⁵ بن معمر رابح قواعد وأليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، المرجع السابق، ص 61

وتسيير الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة وهي تضطلع بالدور تبعات الخدمة العمومية (الفرع الاول) ومهام ظرفية ومؤقتة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: مهام تبعات الخدمة العمومية

ويكلف في إطار مهامه على الخصوص بما يأتي:

_ يضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال أو الايجار بموجب المادة 51 من القانون رقم: 25/90¹.

_ يمارس حق الشفعة² للأراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 من القانون السابق ذكره، والمفترض أن يكتسب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحصاة المعنية عن طريق الشفعة في حالة حل مستثمرة ما يتولى هو تسييرها بنفسه أو عن طريق التعاقد وذلك عند رغبة أحد أعضاء المستثمرات الفلاحية أو أصحاب عقود الامتياز على أثر وفاته دون ترك وارث تتوفر فيه الشروط المطلوبة أو التنازل عن حقهم الى شخص آخر³.

ويجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز، في إطار أحكام القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

¹ القانون 25/90 المؤرخ 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

² الشفعة لغة: الشفعة لفظ مأخوذ من الشفع وهو الضم أي ضم عدد إلى عدد لان صاحب الحق فيها يشفع ماله بها فيضم مال غيره، والشفع ضد الوتر وهو الزوج، تقول: كان وترا فشفعته شفعا.

اما اصطلاحا وكما عرفها الخطيب مهدي كامل "رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها قانونا، وهي سبب من أسباب كسب الملكية".

وكما عرفها الدكتور حسن كبيرة بأنها: " قدرة او سلطة تخول من يقوم به سبب من أسبابها الحلول في بيع العقار محل المشتري إذا اظهر إرادته في ذلك، وهذا الحلول حلول في كافة حقوق المشتري والتزاماته الناشئة عن عقد البيع او المترتب عليه". يجب أن تنصب المعاملة على بيع عقار حيث لا شفعة في منقول، لأن المنقول لا يأخذ باستعمال حق الشفعة انما يرد على حق الاسترداد، كما لا تجوز الشفعة إذا لم تتم المعاملة في شكل عقد بيع.

ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني يقع على عقار كحق الانتفاع مثلا حيث تنص المادة 684 من القانون المدني على انه: يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية.

اما شريفي اسلام في مذكرة الماجستير الموسومة بعنوان، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، أن الشفعة نظام استثنائي يمس بحرية التعاقد وحرية التصرف وحق الملكية وحقوق المشتريين على سواء بما يعنه من إحلال الشفعة محل المشتري الذي اختاره البائع فيفرض على البائع مشتري غير الذي ارتضاه، بمقتضاه يجد المشتري نفسه مجبرا على التخلي عن العقار الذي اشتراه ويجد البائع نفسه طرفا في عقد مع شخص غير الذي أراد البيع له.

³ زرقى ليلي المرجع السابق، ص 117.

عندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة، بوصول استلام، قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليه في المادة 15 من القانون رقم 103/10¹ المذكور أعلاه، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين (30) يوما.

عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل.

في حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد في الآجال المحددة في المادة 18 أعلاه، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل.

في حالة ممارسة حق الشفعة من باقي أعضاء المستثمرة أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تتم شكليات التنازل عن حق الامتياز طبقا للتشريع المعمول به.

في حالة ما إذا لم يختار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا الأعضاء الآخرون للمستثمرة ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز وبعد موافقة الوالي يمكنه التنازل عن حقه في الامتياز طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010².

في هذه الحالة لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية طبقا للمادة 16³ من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 والمذكور أعلاه، لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997⁴.

¹ المادة 15 من القانون 03/10 " في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به."

² القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، المرجع السابق

³ المادة 16 من القانون 03/10: لا يمكن أيا كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني. غير أنه، يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. يقصد في مفهوم هذا القانون ب "المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة" كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداهما عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى.

⁴ المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المتضمن تحديد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84، الصادرة 21 ديسمبر 1997، ص 18.

مع مراعاة أحكام المواد 5 و18 و19 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 والمذكور أعلاه، تمنح حقوق الامتياز المكتسبة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة، عن طريق المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأملك السطحية المقرر منحها.

غير أنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة، أن يخصص الأملك المكتسبة بحق الشفعة لسياسة تجميع المستثمرات في هذه الحالة، يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة.

يحوز بموجب المادة 56 من القانون 25/90 الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقاً للمادة 55 من القانون 25/90، أو بمعنى أصح يحل محل المتعاملين الذين أبرموا صفقات عقارية مخالفة لهذه المادة¹.

يطور بموجب المادة 58 من القانون 25/90 الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم قطع الأراضي إلى بعضها مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها.

يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويسهر على المحافظة على تجديد معلوماتها بانتظام².

ينشأ بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي³ ويسيره ويقوم بتطويره⁴.

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبتفويض دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة بالاتصال مع مصالح املك الدولة⁵، وعلى هذا الاساس نصت المادة 09 من القانون 03/10 والمادة 02 من المرسوم 326/10، على ايداع ملفات التحويل لديه قصد دراستها وامضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز، وفق نموذج المرفق بالمرسوم، اذ وجده كاملة، ثم يرسلها الي ادارة املك الدولة بغرض اعداد عقد امتياز، مع اتخاذ جميع الإجراءات الخاصة بهذا الغرض.

¹ بن معمور رايح، المرجع السابق، ص62

² سماعين شامة، المرجع السابق، ص139

³ المرجع نفسه، ص 139

⁴ انظر المادة 02 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 61، لسنة

2009، ص7 و8.

⁵ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09، المؤرخ في 22 اكتوبر 2009، المرجع السابق.

يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر، عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية¹.

في حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة².

ويجب ان يبين عقد الامتياز بالخصوص:

لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز. الحصص المحصل عليها في الشيوخ، عند الاقتضاء، ومدة الامتياز،

موقع الأرض وقوام الأراضي والأماكن السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك المذكورة في المادة 3 أعلاه.

طبقا للمادة 04 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010، يمنح الامتياز لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد³.

يجدد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اثنا عشر (12) شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه.

ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد نشره في الحافظة العقارية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الامتياز بعد استكمال شكلية التسجيل.

يتحمل صاحب الامتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية، ويحدد قرار من الوزير المكلف بالفلاحة كيفية تأسيس الفهرس وقواعد سيره، دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، يؤدي كل تصريح كاذب إلى رفض ملف التحويل أو فسخ عقد الامتياز.

تطبيقا لأحكام المادة 16 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010، تمنح إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك

¹ وفق المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ 1997/12/20، المتضمن تحديد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، المرجع السابق

² احكام الميراث المنصوص عليها في قانون 11/84 المؤرخ في 9 يونيو 1984 والمتضمن قانون الاسرة، المعدل والمتمم بالامر 02/05 المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة 27 فيفري 2005.

³ المادة 04 الفقرة الاولى من القانون 03/10 المؤرخ 15 اوت 2010: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا

طبيعيًا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفية تحديدّها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية."

السطحية المتوفرة، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشح الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة.

يمكن المستثمر صاحب الامتياز إبرام كل اتفاق الشراكة طبقاً لأحكام المادة 21 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010¹، يمكن أن يكون عقد الشراكة سنوياً أو متعدد السنوات، ويجب أن يبين:

هوية الأطراف و/ أو اسم الشركة وكل المساهمين.

مساهمة كل من الشريكين في برنامج الاستثمار، وتوزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، وكفاءات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح، ومدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية.

يتعين على الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد.

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 والنصوص المتخذة لتطبيقه ولبنود دفتر الشروط.

يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز من تشكيل تعاونية فلاحية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما على أن يخبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك.

متابعة سير أصول المستثمرات الفلاحية في حالة نقل الملكية مع مراقبة عهدة المستثمرات الفلاحية من أجل تطبيق قواعد منع الانتهاكات التي تعيق استمرار العمل في المستثمرات طبقاً للنظام والتشريع المعمول به.

الفرع الثاني: مهام مؤقتة لديوان الوطني للأراضي الفلاحية

¹ المادة 21 من القانون 03/10 المؤرخ 15 أوت 2010: "يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة، تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو مغربيين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية."

مع تبني المشرع الجزائري سياسة التجديد الفلاحي والريفي، ضمن رؤية جديدة تهدف الي عصرنة المستثمرات الفلاحية لتحقيق الامن الغذائي، عن طريق نمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وتحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح في إطار القانون 19/87 الي حق امتياز بموجب القانون 03/10، مما استدعي إعادة النظر في مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

في إطار دراسات طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مع اتخاذ الإجراءات الازمة والخاصة بهذا الغرض فإن المديرية الولائية هي المكلفة للقيام بهذه العملية، وهي عملية مهمة ومحدودة.

ولتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وجب ان يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، ويشمل هذا الملف الوثائق التالية:

*تملا الاستمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010¹.

* نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها بغرض اثبات الهوية.

* شهادة فردية للحالة المدنية للتأكد من ان صاحب الطلب غير متوفي.

* نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية² أو قرار الوالي³، وفي حالة وفاة المستفيد يرفق العقد الاصلي او قرار الوالي بعقد الفريضة الهالك.

* نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي عندما تكون منطقة ممسوحة،

* تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأمولاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 19/87

¹ المرسوم التنفيذي 326/10، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، المرجع السابق.

² يشمل العقد الاصلي المشهر بالمحافظة العقارية، العقد الاداري، العقد التوثيقي في حالة تنازل عن حق الانتفاع من طرف أحد المستفيدين في المستثمرة الفلاحية الفردية او الجماعية، او الشهادة التوثيقية في حالة وفاة المستفيد.

³ قرار الوالي لا يرتب حق الانتفاع دائم، ومع ذلك اضافته المشرع، اذ يجب على المستفيد تسوية وضعيته والحصول على العقد الاداري.

المؤرخ في 08 ديسمبر 1987¹ والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

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

*محضر جرد محينا يتضمن ممتلكات المستثمرة³.

*في حالة ما إذا كانت المستثمرة المعنية غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل، ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين، تتولى إدارة مسح الأراضي، بطلب من المعني، إعداد أو تحيين هذا المخطط⁴.

*يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف، بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 15 أوت 2010⁵، ويرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.

*في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققات من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة.

*وإذا تم قبول الملف المذكور، يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالشكليات المنصوص عليها⁶.

*وإذا لم يقبل الملف المذكور، يعلم الوالي المعني بالملف، عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، برفض منح الامتياز. في هذه الحالة، يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة⁷.

*يسقط حق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، في الأجل رغم

¹ القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد، لسنة 1987.

² وهنا الوكالة هي وكالة عامة وفق ما تنص عليه المادة 573 من القانون المدني.

³ ويكون هذا المحضر وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 326/10.

⁴ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 326/10. الجريدة الرسمية عدد، لسنة، ص

⁵ الجريدة الرسمية العدد 46، لسنة 2010، ص 05.

⁶ التوقيع على الدفتر الشروط، بعد تسديد حقوق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بأمر دفع علي مستوي بنك الفلاحة والتنمية الريفية

⁷ برفعه دعوى امام الجهة القضائية المختصة أي أمام المحاكم الإدارية، وهي "دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض طلب الامتياز"

الإعذار المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، يؤكدتها محضر قضائي، يصرح بالإسقاط بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية¹.

*تسترجع الأراضي والأملاك السطحية غير الممنوحة في الحالات المذكورة في المادة 8 (الفقرة 2) وفي المادة 9 أعلاه، بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية.

*يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المتعلقة لدى الجهات القضائية عند تاريخ صدور هذا المرسوم، إلى غاية بتّ الجهة القضائية فيها نهائياً.

كما يمكن ان يحيل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعض الحالات العالقة، التي تكون محل نزاع قضائي، او تلك التي لا تتوفر فيها الشروط القانونية الي لجنة الولائية للبت فيها².

وعند انقضاء الاجل الذي حددته اللجنة ولم يباشر المالك استغلال الارض، يمكن اثبات ذلك بكافة طرق الاثبات، تعذره مرة ثانية عن طريق

¹ القانون 03/10، المؤرخ في 15 أوت 2010 المتضمن تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

² لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية: اشارت المادة 50 من قانون التوجيه العقاري 25/90، الي هذه اللجنة بقولها: " عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و49 أعلاه تعينه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها و اجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم " وتم بالفعل بمرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15/12/1997، اذ نصت المادة الاولي منه: "تطبيقا للمادة 50 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يضبط هذا المرسوم تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، وتسمى هذه الهيئة الخاصة في مفهوم هذا المرسوم لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ، وتدعي في صلب النص لجنة" وكما وضع الدكتور دغيش احمد " انه ما يلاحظ علي تلك اللجنة، ان عملها يقتصر فقط علي معاينة حالة عدم الاستثمار بالنسبة للعقار الفلاحي التابع للخواص ، دون العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة، حيث اصبح يحكم هذا الأخير القانون رقم 03/10 ، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، والذي الغي القانون 19/87، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، والغى تبعا لذلك كل المراسيم التنظيمات المطبقة للقانون الأخير الملغي ، ومنها خصوصا المرسوم التنفيذي 51/90 المؤرخ 06/02/1990، الذكور في نص المادة 2 من المرسوم 484/97 المشار اليه سابقا .

ومن خلال هذه النصوص نجد ان لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، التابعة للخواص، تؤسس على مستوي كل ولاية من ولايات الوطن، بعد تعيين أعضائها بقرار من وزير الفلاحة لمدة ثلاثة سنوات، وتتشكل من:

_ مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا.

_ عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعينه رئيسه.

_ عضو من المجلس الشعبي الولائي يختار من طرف رئيسه، كما يمكن ان تستشير اللجنة أي شخص تزي فائدة من الاستعانة برأيه.

وحسب المادة 04 من المرسوم 484/97 فان اللجنة تجتمع مرة واحدة في الشهر في دورة عادية، بناء على استدعاء من رئيسها لزوما، كما يمكن ان تجتمع كلما دعت الحاجة الي ذلك في دورات استثنائية،

المحضر القضائي لوضع الارض قيد الاستغلال، خلال سنة واحدة، طبقا لأحكام المادة 51 من قانون التوجيه العقاري، وتطالب المعني بالأسباب التي حالت دون استغلال الارض، فاذا أقدم اسبابا جدية، كالقوة القاهرة فان ارضه لاتباع، بل تستغل على حسابه او توجر، ثم يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد ذلك من قبل اللجنة قصد تطبيق التدابير المقررة قانونا ضد المالك¹.

المبحث الثاني: الجهات الفاصلة في منازعات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لم يتبع المشرع الجزائري ما هو معمول به في كثير من البلدان فيما يختص بالتنظيم القضائي لينشئ محاكم متخصصة، ولكنه منذ أول تنظيم قضائي أحدثه غداة الاستقلال تبنى تنظيما يركز على وحدة المحكمة مع تفرعها إلى أقسام متخصصة وذلك للأسباب التاريخية.

ومع مر الزمن أظهر هذا التنظيم نجاعته بحيث سمح بالاستعمال الامثل للموارد البشرية التي كانت محدودة إلى غاية السنوات الأخيرة.

ومع تحسن التعداد البشري تبين أنه من الأفضل التوجه إلى تخصص القضاة لمواجهة العدد المتكاثر من القضايا وتعقدها المتزايد مع البقاء على التنظيم الساري المفعول الذي يسمح بتفادي المنازعة حول الاختصاص النوعي. وهكذا، وكما تم عرضه سابقا، أبقى التنظيم القضائي سنة 2005 على هيكلية المحكمة حول أقسام محددة صلاحيات كل قسم منها، وتماشيا مع تسهيل الاجراءات والمبادئ التي كرسها هذا القانون أوضح المشرع القواعد المتبعة أمام كل قسم من هذه الأقسام.

وبالرجوع الي قانون 01/88 في مادته 45 التي بين فيها الطبيعة المزدوجة في خضوعها للقانون ، من خلال اعتبار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تاجر في علاقاتها مع الغير وما ينجر عن ذلك من تكريسها لمبدأ المتاجرة لاسيما في مجال علاقتها التعاقدية، واعتبار عقودها من قبيل العقود الخاصة، واخضاعها لقواعد القانون العام، خاصة قواعد القانون الإداري في علاقتها مع الدولة نظرا لخاصية العمومية التي تمتاز بها، وبالتالي إعطائها صلاحية ابرام صفقات عمومية ، ولا يمكن الطعن في قراراتها عن طريق الابطال لتجاوز حد السلطة امام القضاء الاداري ، طالما

¹ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة ، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، العدد 06، البلدة 02 ، ص 283

انها لم تستخدم وسائل القانون العام في قرارها، اي امتيازات السلطة العامة¹.

ولان منازعات الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة للدولة تثير العديد من الإشكالات القانونية، نظرا لان ملكية الرقبة هذه الأراضي تبقى تابعة للدولة، بينما يتم استغلالها من طرف المستثمرين الخواص، مما يجعل قواعد الاختصاص فيها موزعة بين هرمي القضاء العادي (المطلب الأول) والقضاء الإداري (المطلب الثاني)، بل كثيرا ما يلزم المشرع القاضي المختص بتطبيق قانون لم يتعود على تطبيقه، كان يلزم القاضي العادي بتطبيق احكام القانون الإداري، ويلزم القاضي الإداري بتطبيق احكام القانون المدني².

المطلب الأول: ولاية القضاء العادي للفصل في منازعات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

في تحديد نطاق اختصاص القضاء العادي للفصل في منازعات الديوان نقول كل ما لا يدخل في اختصاص القضاء الإداري المتمثل في المادة 800 و 801 التي تتعلق بالاختصاص المحاكم الإدارية، والمادة 901 المتعلقة باختصاص مجلس الدولة فهو من اختصاص القضاء العادي، وعلى هذا الاساس فان منازعات الديوان ينظر فيها القضاء العادي كقاعدة عامة.

و تعتبر العقود التي يبرمها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عقود تجارية تخضع لقواعد القانون الخاص وهذا تماشيا مع طبيعة نشاطها³، ذلك خاصة بعد صدور قانون 01/88 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية اين قام المشرع الجزائري بإخضاع المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري الي قواعد القانون الخاص في علاقتها مع الغير⁴، مثلها مثل المؤسسات العمومية الاقتصادية، وهو ما يترتب عنه خضوع كل ما تقوم به المؤسسات من أنشطة وتصرفات

¹ وليد حيدر جابر، طرق ادارة المرافق العامة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009، ص75.

² نوري سامية، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد الحادي عشر العدد الأول، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي ص184.

³ شتوان الهادي، المرفق الاقتصادية مظهر من مظاهر تدخل الدولة في الحقل الاقتصادي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2002، ص30.

⁴ انظر المادة 45 من القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد02، الصادرة في 13 جانفي 1988، الملغي جزئيا بالأمر رقم 25/95 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995، المتعلق بتسيير رؤوس الاموال التجارية التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.

باعتبارها تاجر بالشكل¹، الي القانون الخاص، وبالتالي من المنطقي ان تطبق احكام عقود القانون الخاص علي عقودها²، وان استبعد نطاق تطبيق احكام قانون الصفقات العمومية وذلك بنص المشرع صراحة علي ذلك في نص المادة³59 من قانون رقم 01/88، وهو ما كده المرسوم 72/88 المعدل والمتم لتتنظيم صفقات المتعامل العمومي في مادته 5 علي النحو يخرج عقود المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري من نطاق تطبيقه، وهو ما كده ايضا المرسوم التنفيذي 434/91 المتضمن الصفقات العمومية ، اذ لم تتم الاشارة لخضوع هذه المؤسسات لأحكامه⁴.

الفرع الاول: منازعات الديوان والمستثمرة الفلاحية

إذا وقع نزاع بين الديوان والمستثمرة الفلاحية أو احد أعضائها أيا كان نوعه فإن القضاء العادي هو المختص سواء تعلق الأمر بإسقاط حق الانتفاع أو التعدي على الاراضي الفلاحية ملك للديوان.

كذلك الأمر إذا وقع نزاع بين المستثمرة وأي شخص آخر سواء كان طبيعي أو معنوي يحكمه القانون الخاص سواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة أو تعويض ضرر تسبب فيه الغير أو إي نزاع آخر عدا التشكيك في ملكية الأرض كما سيأتي شرحه⁵.

وفي كل هذه الحالات ترفع الدعوى ضد المستثمرة وباسمها وليس باسم أعضائها كما يحدث كثيرا في الحياة العملية ويمثلها رئيسها بشرط أن تكون المستثمرة كشركة مدنية قد نشأت فعلا بتحرير العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية.

كذلك وبالنسبة للمنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها فإذا تعلق الأمر بممارسة حق الشفعة، طبقا لأحكام المرسوم 87/96 من المفروض أن يمثلها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي كما نعلم هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يخضع من حيث قواعد الاختصاص للقضاء العادي ، فإن ممارسة حق الشفعة باسم الدولة يقوم به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وفي هذه الحالة فإن الاختصاص من المفروض أن يعود للقاضي الإداري الأ أن هذه الهيئة تمارس هذه الصلاحيات بصفتها

1 ايت وارث حمزة، اشكالية الاختصاص القضائي في منازعات الصفقات العمومية ذات الطابع

الصناعي والتجاري، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، ص 301

2 نوبري سعاد، النظام القانوني لعقود المؤسسات العمومية الاقتصادية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2000، ص25.

3 المادة 59 من قانون 01/88: "لاتخضع المؤسسات العمومية الاقتصادية والهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري التي تحكمها قواعد القانون التجاري لأحكام الامر رقم 90/67 المؤرخ في 17 يونيو 1967 والمتضمن قانون الصفقات العمومية "

2 خنوش فارس، النظام القانوني لصفقات المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري في ظل المرسوم الرئاسي 2050/02 المعدل والمتمم، مذكرة لنيل اجازة المعهد الوطني للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 2006، ص14، ص02.

5 زروقي ليلي، كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية، المرجع السابق، ص120.

صاحبة الحق وفق القانون 03/10 وطبقا لأحكام التي نص عليها القانون المدني ثم تقوم بتسليمها للدولة¹.

أما إذا تعلق الأمر بارتكاب مخالفات تؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع أو حل المستثمرة فإن المرسوم رقم 51/90 المذكور أعلاه حدد في المادة 08 منه شروط معاينة المخالفة ونص على أن الوالي هو الذي يمثل الدولة في الدعوى التي يجب أن ترفع أمام القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية².

وقد فسر الاجتهاد القضائي الإداري أن المقصود هو القاضي العقاري الواقع بدائرة اختصاصه الأراضي موضوع النزاع لأن القاضي الإداري لم يكن في يوم ما قاضي مختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية، المدنية فإن القاضي العادي هو المختص بالنزاع علما أن قانون رقم 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991⁴ المتضمن قانون المالية لسنة 1992، المواد 140 إلى 163 منه قد أجاز لمدير أملاك الدولة حق استيفاء المبالغ المستحقة لفائدة الأملاك الوطنية بالطرق الجبرية طبقا للإجراءات المتبعة في تحصيل الجباية.

في الواقع المستثمرات لم تدفع في السابق هذه الإتاوة ولم ترفع دعاوى ضدها من طرف إدارة أملاك الدولة نظرا لكثرة ديونها وعجزها عن الدفع.

كذلك بالنسبة لعدم تسديد ديون المستثمرة والمتعلقة بسعر الأملاك العقارية والمنقولة التي تنازلت عنها الدولة للمستثمرات والتي اتفق على تسديد ثمنها في الكثير من الأحيان بالتقسيط وبتكفل البنك الفلاحي بتغطية الثمن عن طريق القروض وبالتالي فإن البنك هو الذي يحق له المطالبة بالثمن. والبنك كما نعلم ليس إدارة وإنما مؤسسة مالية تخضع لأحكام القانون الخاص علما أن التعليم رقم 07 المذكورة أعلاه نصت على أنه في حالة التنازل فإنه يتعين إثبات أمام الموثق ولدى المحافظ العقاري أن كل الديون المستحقة للدولة قد تم تسديدها تحت طائلة عدم إشهار العقد⁵.

وبخصوص العقارات المبنية فإن منازعات كثيرة عرفتها المحاكم لاسيما بالنسبة للمساكن التي تم التنازل عنها للمستفيدين وهي كما نعلم تابعة للمستثمرة ومن المفروض ألا يشغلها سوى أعضائها ويجبرون على مغادرتها إذا تخلو على نشاطهم الفلاحي بالمستثمرة، لكن هذه الشروط لم

¹ المرجع نفسه، ص 121

² المرجع السابق، 121

³ لكن مجلس الدولة ذهب خلاف ذلك في القرار رقم 003/535 المؤرخ في 09/07/2001، مجلة مجلس الدولة، 2002، العدد 01، ص 129، 128.

⁴ قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية عدد 65، المؤرخ 18 ديسمبر 1991. ص

⁵ زروقي ليلي، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية. المرجع السابق، ص 122

تحتزم غير أن التعليلة رقم 07 المذكورة أعلاه أكدت على أن حصة المستفيد تشمل حق الانتفاع ونصيبه من المنشآت والعقارات المبنية بما فيها السكنات والتنازل يشمل كل هذه العناصر دون استثناء.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي بالنسبة لعقود الامتياز

لقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008¹ في الفصل الثالث منه في القسم العقاري، القسم الأول على صلاحيات القسم العقاري وذلك في المواد 514/513 حيث نصت المادة 512 على أنه: " ينظر القاضي العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وشغلها أو استغلالها".

ونصت المادة 514 على أنه: " ينظر العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية."

إضافة إلى ذلك فباعتبار عقد الامتياز ينصب على حق انتفاع مؤقت على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والأمالك السطحية المتصلة بها فإن النزاع المتعلق بهذا الحق لكونه أيضا حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية يكون من اختصاص القاضي العقاري طبقا لنص المادة 512 الفقرتين الأولى والثامنة.

إذن فالقاضي العقاري حسب المادتين السالفتي الذكر مختص بالفصل في المنازعات التي تثار بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والتي غالبا ما تتعلق بكيفية استغلال واستثمار الأراضي المشكلة للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، ومختص أيضا بالفصل في المنازعات التي تنشأ بين المستثمرة الفلاحية والغير وتكون الدولة طرفا أصليا في النزاع.

الفرع الثالث: حالات تدخل الديوان لأجل ممارسة حق الشفعة

ان المادة 794 من القانون المدني الجزائري والمواد اللاحقة لها جعلت الشفعة رخصة عامة، ولم توقف حق الاخذ بها على الأشخاص الطبيعيين، وعلى ذلك يستوي ان يكون الشفيع شخصا طبيعيا او شخص اعتباريا، فان

¹ قانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

كان هذا الأخير فلا ضير ان يكون من اشخاص القانون الخاص او من اشخاص القانون العام طالما توافرت أسبابها وقامت شروط الاخذ بها¹.

يتضح لنا مما سبق أن الشفعة نظام استثنائي يمس بحرية التعاقد وحرية التصرف وحق الملكية وحقوق المشتريين على سواء بما يعنه من إحلال الشفيع محل المشتري الذي اختاره البائع فيفرض على البائع مشتري غير الذي ارتضاه، بمقتضاه يجد المشتري نفسه مجبرا على التخلي عن العقار الذي اشتراه ويجد البائع نفسه طرفا في عقد مع شخص غير الذي أراد البيع له².

اولا: أسباب الشفعة وشروطها

ا: أسباب الشفعة

قصر القانون المدني الجزائري أسباب الشفعة في سببين:

1_ تفرق عناصر الملكية:

مالك الرقبة: إذا بيع الكل او البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة فمالك الرقبة مقدم على غيره من الشفعاء من غير رتبته والمشتريين إذا ما بيع حق الانتفاع لما في ذلك من دفع ضرر محتمل عنه بانقضاء حق الانتفاع، وإعادة تجميع عناصر الملكية في يده.

صاحب حق الانتفاع: إذا بيعت الرقبة كلها او بعضها، وهو وإن تأخر مرتبة عن مالك الرقبة فإن سببه هو نفس سبب مالك الرقبة.

حيث أنه يحض بالترتيب في شراء العقار الذي له عليه حق الانتفاع دون غيره من المشتريين، تمكينا له من لم شتات عناصر الملكية بين يديه³.

2: الشيوغ: إذا بيع جزء من العقار الشائع لأجنبي، أما إذا بيع العقار لأحد الشركاء في الشيوغ لا شفعة. إن السبب الثاني في الأخذ بالشفعة يجد مبرره في منع تجزئة العقارات قطع صغيرة فضلا عن أن من شأن استعمال الشفعة بالنسبة لشريك لإسهام في تنظيم الملكية العقارية، بتجميع الحصص الشائعة او بعضها في يد واحدة تتولى ممارسة سلطاتها عليها وتفاذي محاذير إدارة المال المملوك على الشيوغ، ناهيك عن ان الشريك الأول بالحصة المباعية من الأجنبي كون الشفعة تؤدي إلى انقضاء حالة الشيوغ إذا

¹ كيرة حسين، المدخل للقانون "القانون بوجه عام، النظرية العامة للقاعدة القانونية، النظرية العامة للحق"،

ط6، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1990، ص574، 575.

² شريفي اسلام، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، رسالة ماجستير في القنون، الجزائر، 2007/2006، ص 127.

³ شريفي اسلام، حق الانتفاع الدائم، مرجع سابق، ص129.

لم يكن للبائع إلا شريك واحد، أو إلى تقليل من عدد الشركاء في حالة تعددهم غير ان الحق في الشفعة بسبب الشيوخ يسقط في ما إذا حصل تقسيم العقار بين الشركاء المالكين على الشيوخ، فيصير نصيب كل واحد منهم مفرز¹.

ب: شروط الأخذ بالشفعة

اخضع المشرع حق استعمال الشفعة لشروط، والزم من يثبت له استعمال هذا الحق بمراعاتها حتى يمكنه الحلول محل المشتري.

1_ الشروط المتعلقة بالشفيع:

أول هذه الشروط يتعلق بالأهلية الواجب توافرها في الشفيع، إذ يوجب القانون في الشفيع توافر أهلية التصرف المنصوص عليها في المادة 40 فقرة 2 من القانون المدني وهي بلوغ سن 19 سنة كاملة متمتعاً بقواه العقلية وغير محجور عليه، وذلك لكون الشفيع في حكم الشاري²، وان لا يكون من الأشخاص الممنوع عليهم شراء العقار المشفوع فيه أو من المحظور عليهم الاخذ بالشفعة، فيجب أن تتوفر في الشفيع الاهلية الواجبة للأخذ بالشفعة³.

2_ الشروط المتعلقة بتصرف المشفوع فيه: يتبين من احكام القانون المدني انه لا يمكن ممارسة حق الشفعة إلا بتوافر الشروط التالية:

وجود تنازل عن طريق البيع و تفيد المادة 794 مدني أن المشرع قصر الاخذ بالشفعة على عقد البيع الواقع على العقار دون سائر التصرفات الأخرى او الوقائع القانونية المؤدية إلى نقل الحق، وعليه فلا تجوز الشفعة في حالة الهبة أو الوصية أو المقايضة أو التقادم أو انتقال الحصة عن طريق الإرث أو بيع الحصة عن طريق المزاد العلني وكذلك البيع بين الأصول والفروع⁴، كما لا تجوز الشفعة في البيع الباطل بطلانا مطلقا، وتجوز الشفعة في بيع قابل للإبطال لأنه بيع موجود حتى يقضي بإبطاله، كما تجوز الشفعة في بيع مقترن بشرط فاسخ، ولا تجوز في بيع معلق على شرط واقف، وتجوز الشفعة في البيع الابتدائي لأنه بيع تام وبات ولو لم يسجل، وكذلك تجوز الشفعة في البيع النهائي ولو لم يسجل لأنه بيع بات، ولا تجوز الشفعة في الوعد بالبيع.

3_ الشروط المتعلقة بالشيء المشفوع فيه:

1 المرجع السابق، ص130.

2 كيرة حسن، المرجع السابق، ص576.

3 شريفي اسلام المرجع السابق، ص 130.

4 المرجع نفسه، ص133.

حصر المشرع الأخذ بالشفعة في العقار بالمفهوم الذي حدده القانون المدني، حيث ترد الشفعة في بيع العقار سواء كان هذا العقار أرضاً أو بناءً على أرض أو بناءً مستقل عن الأرض، كبيع شقة في عمارة دون الأرض أو بيع المرتفع أو المحتكر البناء الذي أقامه على الأرض التي له عليها حق الانتفاع أو الحكر.

وتمتد الشفعة إلا العقارات بالتخصيص المرصودة لاستغلال أو خدمة العقار الأصلية (بالطبيعة) إلا إذا وقع بيع العقار الأصلي منفصل عنها أو تم بيعها منفصلة عنه، وإذا توفرت أسباب الشفعة ورأى الشفيع الأخذ بها وجب عليه أخذ المبيع بأكمله متى كان يشكل صفقة واحدة إعمالاً لمبدأ عدم تجزئة الشفعة حتى لا يضار البائع بانصراف المشتري عنه لا المشتري بتجزئة الصفقة، لأن الشفعة وإن كانت تقرر دفع لمضار محتملة يمكن أن تلحق الشفيع فينبغي أن لا يؤدي الأخذ بها إلى الحاق ضرر بالغير، لأن استعمال هذا الحق خاضع لمبدأ عدم التعسف في استعماله. غير أن مبدأ عدم تجزئة الشفعة مقرر لمصلحة المشتري إن شاء تمسك به إن شاء تنازل عنه، لكن ليس له إجبار الشفيع على أن يقتصر في الأخذ بالشفعة على مقدار نصيبه بدعوى أن عدم تفريق الصفقة إنما تقرر لمصلحة المشتري وحده، ذلك أن عدم جواز تفريق الصفقة قد تقرر لمصلحة الشفيع أيضاً فهو يأخذ بالشفعة لإخراج المشتري من الصفقة¹.

ج: أصحاب الحق في الشفعة وتزامهم

1_ أصحاب الحق في الشفعة

وحدد القانون أصناف بصفاتهم لهم الحق في هذه الرخصة، حيث تقضي المادة 795 من القانون المدني الجزائري بأنه يضبط حق الشفعة وذلك مع مراعات الأحكام التي ينص عليها الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية في مادته 158 والتي جاء فيها: "يعترف بحق الشفعة لكل مجموعة تعاونية تحضيرية أو كل تعاونية زراعية قائمة في بلدية معينة أو للدولة وذلك بالنسبة لكل أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة ومعرضة للبيع في دائرة نطاق تلك البلدية وذلك ابتداء من تاريخ الإقبال الرسمي لعمليات الثورة الزراعية، وما لم ينص صراحة على أحكام مخالفة لذلك في هذا الأمر"².

لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.

¹ الخطيب مهدي كامل، الموجز في شرح احكام الشفعة، القاهرة، دون نشر، 2000، ص81.

² الامر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد97، الصادرة 30 نوفمبر 1971، ص1657

للمشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار إلى أجنبي.
لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

2 _ تراحم الشفعاء

قد يحصل أن يقع تراحم بين من يثبت لهم حق استعمال الشفعة لدى بيع عقار، فيتمسك كل منهم بأخذه استناداً إلى ما يثبت له من حق في ذلك، وتفادياً لأي أشكال قد يطرأ جعل المشرع استحقاق الشفعاء بحسب الترتيب الوارد في المادة 795 من القانون المدني، فقدم مالك الرقبة على الشريك في الشيوخ وأصحاب حق الانتفاع، وقدم الشركاء على الشيوخ على أصحاب حق الانتفاع.

أما في حالة كون الشفعاء من طبقة واحدة فيثبت لهم جميعاً استعمال حق الشفعة، وتكون حصصهم فيها بقدر انصبتهم في العقار المشفوع به على أن يفضل المشتري متى توافرت فيه شروط الشفعة عن سواه من الشفعاء الذين هم من طبقتهم.

ثانياً: الإجراءات المتبعة في ممارسة حق الشفعة

1 _ اعلان الرغبة وإيداع الثمن:

1_ اعلان الرغبة:

إذا قام الحق بالأخذ بالشفعة فلشفيح أن يأخذ العقار بالتراضي أو بالتقاضي وتثبت الشفعة بالتراضي إذا انسحب المشتري برضاء منه لصالح الشفيح وسلم البائع بذلك، حين يقوم الشفيح مقام المشتري وتكون له حقوق المشتري وعليه التزاماته، ويتعين تحرير عقد رسمي بهذا التنازل والتسليم وشهر ذلك حتى تنتقل ملكية العقار المشفوع فيه إلى الشفيح¹.

أما استعمال حق الشفعة بالتقاضي فيكون خاضعاً لشروط حددها القانون، ووفقاً للمادة 799 من القانون المدني على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل 30 يوم تبدأ من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه.

حيث تنص المادة 8 من مشروع المرسوم المتعلق بممارسة حق الشفعة من طرف الدولة على ما يلي: " ... أو التنازل عن حق عيني عقاري بموجب القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المشار إليه اعلاه والتي يبادر بها ملاكها أو أصحابها وذلك إذا نصب على المحيطات

¹ شريفي اسلام، المرجع السابق، ص 139

الخاضعة لممارسة حق الشفعة يجب حتماً وتحت طائلة البطلان المعاملة ان ترفع الي علم الهيئة العمومية المؤهلة وذلك من قبل الموثق المكلف بتحرير العقد.

وعند تسليم رسالة الاخطار فان للهيئة العمومية مهلة 60 يوماً لإعلام الموثق عن نيتها اما في ممارسة حق الشفعة او عدولها عن ممارستها.

وفي حالة ممارسة حق الشفعة تشعر الهيئة الموثق على اجراء البيع لصالحها، اما إذا تخلي الهيئة عن ممارسة حق الشفعة فانه يجب اخطار الموثق برسالة موصي عليها، وعند عدم الرد بعد مهلة 60 يوماً يعد ذلك بمثابة عدول عن الشراء المبيع¹.

ويجب على الموثق هنا ان يبين في مضمون العقد المثبت للمعاملة او عدم الرد تحت طائلة البطلان².

نصت المادة 08 من مشروع المرسوم المتعلق بممارسة حق الشفعة من طرف الدولة علي ما يلي: "...والتنازل عن حق عيني عقاري بموجب القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المشار اليه اعلاه والتي يبادر بها ملاكها او اصحابها وذلك إذا انصب على المحيطات الخاضعة لممارسة حق الشفعة يجب حتماً وتحت طائلة البطلان المعاملة ان ترفع الي علم الهيئة العمومية المؤهلة وذلك من قبل الموثق المكلف بتحرير العقد.

وعند تسليم رسالة اخطار فإن للهيئة العمومية مهلة 60 يوماً لإعلام الموثق عن نيتها اما في ممارسة حق الشفعة او عدولها عن ممارستها.

وفي حالة ممارسة حق الشفعة تشعر الهيئة الموثق على اجراء البيع لصالحها، اما عند تخلي الهيئة عن ممارسة حق الشفعة فإنه يجب عليها إخطار الموثق برسالة موصي عليها، وعند عدم الرد بعد مهلة 60 يوماً يعد ذلك بمثابة عدول عن شراء.

ويبين الموثق في مضمون العقد المثبت للمعاملة العدول او عدم الرد تحت طائلة البطلان....".

2_ إيداع الثمن:

من الإجراءات الأخرى التي نص عليها القانون تحت طائلة البطلان الإجراء الخاص بإيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال 30 يوم على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا

¹ شريفي اسلام، المرجع السابق، ص 139

² مشروع المرسوم المتعلق بممارسة حق الشفعة من طرف الدولة المادة 10، 12، 13.

الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة وهذا ما نصت عليه المادة 801 الفقرة 2 من القانون المدني الجزائري فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل على الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة.

ب_ رفع دعوى الشفعة:

نصت المادة 802 من القانون المدني على ما يلي: " يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري امام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل 30 يوم من تاريخ من التاريخ المنصوص عليه في المادة 801 وإلا سقط الحق".

فبعد إيداع في ثمن البيع والمصاريف في حساب الزبائن يمكن للشفيع رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري خلال مهلة تقدر ب 30 يوما.

1_ : الخصوم في دعوى الشفعة:

هم المدعي في دعوى الشفعة هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (طالب حق الشفعة) ويشترط فيه أهلية التصرف، ويجوز له أن يرفع دعوى الشفعة نيابة عنه ممثله القانوني.

فإذا تعدد البائعون او المشترون وقع بيع العقار المشفوع فيه من طرف مشتري قبل إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة وإشهارها وجب اختصاص الجميع خلال الأجل القانونية وإلا كانت الدعوى غير مقبولة، لأن دعوى الشفعة تحدث تغييرا في المراكز القانونية وهذا التغيير يمس الجميع ويستوجب بالتالي رفع الدعوى على البائع والمشتري معا، فإن تعددوا وجب رفعها عليهم كلهم، ذلك أن الصفة في هذه الحالة لا تثبت إلا في مواجهة الجميع لأن التغيير حاصل في مواجهة الجميع¹.

2_ : المحكمة المختصة في نظر دعوى الشفعة:

يجب أن ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام محكمة موقع العقار خلال الأجل القانونية المحددة ب 30 يوما من تاريخ الإعلان عن الرغبة وإلا سقط الحق في الشفعة وفق المادة 802 من القانون المدني.

إذ تعقد المادة 802 من القانون المدني الاختصاص بنظر دعوى الشفعة للمحكمة المتواجدة العقار المشفوع فيه بدائرتها، فهي تعد دعوى

¹ عبد الرزاق السنهوري، اسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار احياء التراث العربي، دت، بيروت، لبنان، ص 672.

عينية يطالب فيها الشفيح بملكية العقار المشفوع فيه، لكون الشفعة سبب من أسباب اكتساب الملكية¹.

3_ : الحكم بثبوت الحق في الشفعة:

نصت المادة 803 من القانون المدني على ان الحم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة يعتبر سند لملكية الشفيح وذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالشهر العقاري، يتضح من هذا النص أنه إذا صدر حكم نهائي بثبوت حق الشفعة فإن هذا الحكم يعتبر سند للملكية الشفيح للعقار المشفوع فيه، ومعنى ذلك ان الحكم النهائي بأحقية الشفيح في الحلول محل المشتري في تملك العقار المشفوع هو السبب القانوني المنشئ لحق الملكية.

فالحكم يقرر حفا ولا ينشئه فلا تبدأ أثره إلا من يوم صدوره ولا يجع إلى تاريخ البيع الذي حل فيه الشفيح محل المشتري، بمعنى ان الحكم يعتبر دليلا على الملكية التي قضى بها².

ثالثا: آثار الشفعة بالنسبة للديوان

أ_ : علاقة الديوان بالبائع:

نصت المادة 804 من القانون المدني على ما يلي: " يحل الشفيح بالنسبة إلى البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزامات إلا أنه لا يمكن له الانتفاع بالأجل المضروب للمشتري عن دفع الثمن إلا برضاء البائع، ولا يرجع الشفيح على البائع إذا ما استرد الغير العقار بعد الشفعة".

فعند ثبوت حق الشفيح في الاخذ بالشفعة تنتقل ملكية العقار المشفوع إليه، وهذا نتيجة حلولة محل المشتري في عقد البيع الذي تم بين البائع والمشتري، وعليه تنتقل ملكية العقار إلى الشفيح دون المشتري بناء على هذا الحلول الذي تم بمقتضى حكم قضائي.

ب_ : علاقة الديوان بالمشتري

نصت المادة 805 من القانون المدني على ما يلي:

"إذا بني المشتري في العقار المشفوع او غرس فيه أشجارا قبل الإعلان بالرغبة في الشفعة كان الشفيح ملزما تبعا لما يختاره المشتري ان

¹ لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني ، الحلقة الأخيرة مجلة الموثق العدد الثامن، نوفمبر 1999، ص8.9.

² لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني، المرجع السابق، ص 8 و9.

يدفع له اما مبلغ الذي أنفقه او مقدار ما زاد في القيمة العقار بسبب البناء او الغراس.

اما إذا حصل البناء او الغراس بعد الإعلان بالرغبة في الشفعة كان للشيع ان يطلب الازالة، وإذا اختار ان يستبقي البناء او الغراس فلا يلزم الا بدفع قيمة أدوات البناء واجرة العمل او نفقات الغراس"

المطلب الثاني: ولاية القضاء الاداري للفصل في منازعات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعتبر المحاكم الإدارية صاحبة الاختصاص العام، في الفصل في المنازعات، التي تكون الإدارة العامة طرفا فيها في ظل النظام القضائي الجديد، طبقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتعتبر عملية تحديد الاختصاص القضائي بمثابة الوسيلة الضرورية لتحديد الجهة المختصة بالفصل في النزاع الذي تكون الدولة أو إحدى المؤسسات الإدارية العامة طرفا فيه، سواء كانت جهة إدارية أو عادية، وينتج عن تحديد الجهة القضائية المختصة، وجوب تبيان الإجراءات الواجب إتباعها لرفع الدعوى وكذا الإجراءات المتبعة من طرف الجهة القضائية للفصل في النزاع¹.

في إطار معيار الوكالة بحكم ان المؤسسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ذات طبيعة تجارية وصناعية فإن القانون رقم 01/88 المتعلق بالمؤسسات العمومية المشار إليه اعلاه، قد وضع استثناءات علي احكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فالمادة 56 منه أشارت الي ان النزاعات المتعلقة ببعض النشاطات التي تمارسها المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، تخضع للقواعد المطبقة علي الإدارة وهو ما يفهم منه الاختصاص يؤول الي المحاكم الإدارية، لكونها تتصرف باسم الدولة فيما اكدت المادة 55 من القانون 01/88 الي اعتماد معيار الوكالة الذي يستأنس به أمام القاضي لتحديد الاختصاص، اذ أشارت المادة انه عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لتسيير الأملاك العامة في إطار المهنة المنوطة بها طبقا لتشريع الذي يحكم الأملاك العامة، حيث ان مسألة التسيير التي أشار اليها النص تخضع للقواعد المعمول بها فيما يخص ابرام العقود الإدارية الخاصة بالامتياز و المنازعات تكون من اختصاص الجهات الإدارية².

¹ بومجان حنان، المنازعات المترتبة علي عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، العدد الثالث عشر جامعة تيسة جوان 2017، ص318
² انظر المادة 55 من القانون 01/88، المرجع السابق.

وبرغم من أن جل المنازعات التي تتعلق بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية يختص بها القاضي العادي إلا أن القاضي الإداري يختص بثلاثة أنواع من الدعاوى:

إذا تعلق الأمر بالتشكيك في الملكية كان يدعى شخصا أن الأرض الممنوحة للمستثمرة أو جزء منها هو ملك له ففي هذه الحالة يتعين على المدعي أن يوجه دعواه أمام المحكمة الإدارية ضد أملاك الدولة طبقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية، إذا لم ترفع أمام القاضي الإداري يجب التصريح بعدم الاختصاص¹.

الحالة الثانية هي عندما يتخذ الوالي قرار بإسقاط حق الانتفاع، أو يحل المستثمرة، مرتكبا تجاوزا للسلطة وخرقا لأحكام المادة 8 من المرسوم رقم 51/90 المذكور أعلاه فإن أعضاء المستثمرة ملزمين برفع دعوى أمام القاضي الإداري لطلب إلغاء هذا القرار، هنا الجهة المختصة في نظر هذه الدعوة هي المحاكم الإدارية².

وزارة الفلاحة أصدرت منشورا موجه للولاية فسرت فيه المادة 8 من المرسوم رقم 51/90 على أن القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية هو القاضي الإداري ووجهتهم لرفع الدعوى المتعلقة بحل المستثمرة أو إسقاط حق المستفيد إلى المحكمة الإدارية، لكن هذا التفسير لم يقبله القاضي الإداري الذي صرح بعدم اختصاصه³.

هنالك حالة ثالثة تتعلق بالفترة السابقة على تحرير العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية كشركة مدنية، في هذه الحالة الوالي المختص إقليميا يمنح الأرض للمستفيدين بموجب قرار إداري وإذا وقع خلاف بين الإدارة والمستفيدين وصدر قرار إداري بسحب الاستفادة فإن الطعن في هذا القرار يكون أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا⁴.

هذا بالإضافة إلى التوضيحات التي سبق ذكرها بخصوص تطبيق التعليمات رقم 07 المؤرخة في 15 جويلية 2002 التي أعطت صلاحيات ممارسة حق الشفعة لمدير أملاك الدولة وفق إجراءات خاصة تجعل النزاع من اختصاص القاضي الإداري إذا ما نتج عن تطبيق هذه التعليمات⁵.

الفرع الأول: دعاوى الإلغاء

¹ قرار رقم 186/635 مؤرخ في 1999/04/28، مجلة قضائية 2000، عدد 01، ص 145.

² زروقي ليلي، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المرجع السابق، ص 123.

³ المرجع نفسه، ص 123.

⁴ المرجع نفسه ص 124.

⁵ المرجع نفسه ص 124.

وبالرجوع الى القانون 03/10 المرسوم التنفيذي 326/10 وكذا دفتر الشروط الملحق به نجدها تضمنت اختصاصات وصلاحيات عديدة منحت للإدارة ممثلة في: الوالي وإدارة أملاك الدولة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لإصدار قرارات مختلفة ومتنوعة، ذات صلة بعقد الامتياز من حيث الفسخ الإداري لعقد الامتياز في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، أو قرار عدم منح حق الامتياز للمستثمر الفلاحي قبل تحرير العقد أي قرار رفض طلب الامتياز الصادر عن الوالي، أو قرار إسقاط الحق طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 326/10 في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 19/87 إلى حق امتياز وفقا للقانون 03/10، للأشخاص أصحاب الحقوق وتترتب عليها منازعات ودعاوى قضائية، تكون المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في الفصل فيها .

إن دعوى إلغاء القرار الإداري هي من الاختصاص الأصلي للقاضي الإداري أي المحاكم الإدارية، وبناء عليه فالمتضرر من القرار هو الذي يرفع دعوى الإلغاء ويلتمس من المحكمة القيام بمراقبة مدى مشروعية قرار الإدارة الصادر بإرادتها المفردة، والحكم بإلغائه كلياً أو جزئياً، وبذلك فدعوى الإلغاء تهدف إلى تحقيق احترام مبدأ المشروعية، واحترام الصالح العام، وضمان حقوق الأفراد وحررياتهم من تعسف الإدارة بالإضافة إلى الدفاع عن المصلحة الذاتية للطاعن وتنتج عن عقد الامتياز عدة دعاوى إلغاء القرارات¹ نذكر منها:

أولاً: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض طلب الامتياز

كما نعلم فطلب الحصول على حق الامتياز يكون بتقديم ملف أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي حالة توافر الشروط اللازمة والمحددة بموجب القانون 03/10 والرسوم التنفيذية له رقم: 326/10 فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يحرر دفتر الشروط وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم 326/10 ويوقعه رفقة المستفيد صاحب الامتياز، أما إذا تبين وان الملف يحتاج إلى تحقيق أو إكمال بعض الوثائق والمعلومات سواء تعلق بطلب الامتياز أو بالوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها فإنه طبقاً لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 فإن مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يرسل الملف إلى اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 7 من نفس المرسوم والذي يترأسها الوالي وبعد دراسة اللجنة للملف وفي حالة إصدارها قراراً بقبول الملف فإن الوالي يرسل القرار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاستكمال الإجراءات

¹رشيد خلوفي، قانون المنازعات الادارية (شروط قبول دعوي الالغاء)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص111.

وتحرير دفتر الشروط ومن ثمة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز طبقا للشكليات المنصوص عليها في المادة 5 من المرسوم التنفيذي 326/10، أما إذا رفضت اللجنة الطلب فإنها تصدر قرارا يرفض منح الامتياز ويعلم الوالي المعني بالقرار ويرسل نسخة منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي هذه الحالة يكون للطالب الحق في الطعن في قرار الرفض برفعه دعوى امام الجهة القضائية المختصة أي أمام المحاكم الإدارية¹.

ويشترط المشرع في قرار الوالي الصادر بتعويض منح الامتياز أن يصدر بعد الدراسة الدقيقة للملف بمعية اللجنة النصوص عليها في المادة 7 من المرسوم 326/10 والتحقق من صحة الوثائق والوقائع حتى لا يشوب القرار عيب الشكل ويكون معرضا للإلغاء.

وأن قرار الوالي برفض منح الامتياز يلغي حقوق عينية عقارية اكتسبت مركزا قانونيا في ظل قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 تتمثل في حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية المشكلة للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، ومنه قرار الوالي برفض منح الامتياز يكون قد خالف قواعد قانونية، حيث يعتبر قرار الوالي تمهيدي سابق لأبرام عقد الامتياز ويكون منفصل عنه وقابلا للطعن فيه أمام المحاكم الإدارية².

ثانيا: دعوى إلغاء قرار الرامي إلى إسقاط حق الامتياز

لقد منح القانون رقم 03/10 سلطة للوالي لإسقاط حقوق المستثمرين أصحاب الامتياز بموجب قرار منه وذلك في حالة تخليهم عن حق الامتياز، على ما كان عليه الأمر في ظل القانون 19/87 الذي كان يشترط أن يكون الإسقاط بموجب قرار صادر من الجهات القضائية، إذ نصت المادة 30 من القانون 03/10 على أنه يمنح للمستثمرين الفلاحين المذكورين في المادة 5 ومنه وهم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي 3 أجل حدده القانون ب1818 شهر ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية والذي يوافق 2010/08، وذلك من أجل إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعند انقضاء الأجل بعد إعدارين متباعدين بفترة شهر

¹ بومجان حنان، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10، المرجع السابق،

ص319

² المرجع نفسه، ص320

³ عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1979، ص222.

واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون هم وورثتهم متخليين عن حقوقهم¹.

ثالثا: دعوى إلغاء العقوبات التأديبية

بالنسبة لمسألة تأديب المسيرين المعينين بموجب مرسوم تنفيذي او قرار وزاري فإن هاته المسألة يختص بها مجلس الدولة باعتبار ان مصدر السلطة إدارية مركزية اعمالا بنص المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني: دعوى القضاء الكامل او التعويض

اصبحت الادارة مسؤولة عن اعمالها المادية والقانونية وما تحدثه هذه الاعمال من اضرار اتجاه الغير فيحق للشخص المتضرر ان يطلب بالتعويض عما اصابه من ضرر في دعوة تسمى دعوى التعويض².

وترفع دعوى التعويض نتيجة الضرر اللاحق بالمدعي نتيجة صدور قرار اداري تعسفي أحدث اضرار لا يمكن جبرها الا عن طريق تعويض عادل ومنصف³.

اولا: دعوى التعويض بالنسبة لتسيير المرفق العمومي

في إطار تفويض المرفق العمومي باعتبار ان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري، يمكنه للقيام بتسيير مستثمرات عامة وهنا يؤول الاختصاص الي المحاكم الإدارية لان الديوان يتولى التسيير في إطار تفويضات المرفق العمومي.

خلاصة الفصل الثاني:

لديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهام عديدة وواسعة، مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية، وايضا الرقابة على المستثمرات الفلاحية في كل وقت لتأكيد من مطابقة النشاطات المقامة عليها، ويعمل على تحويل عقد الانتفاع الدائم الي عقد امتياز وفق الشروط المعمول

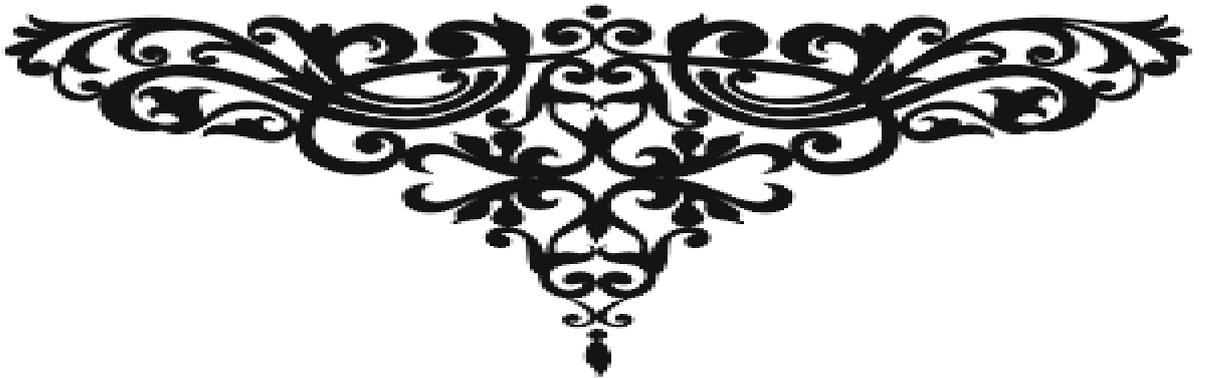
¹ بومجان حنان، المنازعات المترتبة علي عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10 ، المرجع السابق، ص321.

² الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص302

³ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الاول، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، طبعة 2005، ص566

بها، كما يخضع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، ويعد تاجر في علاقه مع الغير

خاتمة



من خلال دراستنا لموضوع النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية نستنتج ان المشرع الجزائري قد أنشأ هذه الهيئة واعطي لها صلاحيات واسعة لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية ووضعها تحت وصاية وزير الفلاحة، ويديره مجلس ادارة ويسيره مدير عام ، وهو عبارة عن هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري الامر الذي يجعله مرن وسريع في قراراته ، من أجل حماية الحافظة العقارية الفلاحية من التفتيت بغض النظر عن صفة مالكيها أيا كانت ملكية خاصة او ملكية عامة ، وضمان استغلالها استغلالا امثل، وباعتباره كمرفق عام له امتيازات السلطة العامة له ان ينفذ ويطبق السياسة العقارية الفلاحية الجديدة، ويساهم في الابقاء علي الوجهة الفلاحية لهذه الاراضي ، وبرغم من الجهود المبذولة من طرف الديوان ، الذي أثقل كاهله بعدد كبير وواسع من المهام، فإن نجاعته في تحقيقها تبقى مستحيلة.

ان المشاكل التي يعاني منها العقار الفلاحي وعلي وجه الخصوص التابع للأمالك الدولة الخاصة، هو عدم تفعيل الدور الرقابي المخول للديوان من اجل تحسين الاستغلال.

ضعف هذه الهيئة ذات الطابع الصناعي والتجاري الخاضع للقانون الخاص حيث انه لا يقوم بالدور المنوط به علي أكمل وجه وهذا راجع لنقص الموارد البشرية والتجهيزات اللازمة التي تسمح بتنقل الاعوان لمعاينة المخالفات.

عدم حضور جل المنازعات القضائية التي يتم ادخال الديوان كطرف في الخصومة بعد صحة استدعائه قانونا.

وكثيرا ما تصدر الاحكام في مواجهته اعتباريا حضوريا، وهذا ما ادي بالمستثمرين الى عدم المبالاة بهذه الهيئة، وفي هذا الإطار نسجل بعض التوصيات:

_ ضرورة زيادة عدد الموظفين المؤهلين في المجال القانوني والزراعي وتوفير الإمكانيات اللازمة من اجل مهمة الرقابة على المستثمرات وتمثيل الديوان امام الهيئات القضائية.

_ انشاء فروع في البلديات من اجل القيام برقابة على العقار الفلاحي المملوك للدولة وتكون تحت رقابة المديريات الولائية.

_ إخطار المحافظ العقاري المختص إقليميا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لكل بيوع عقارية فلاحية التابعة للخوادم من اجل ممارسة الديوان لحق الشفعة.

أولا/ الدساتير:

1_ الدستور، الجريدة الرسمية، العدد09، المؤرخ في 01/03/1989، الجريدة الرسمية العدد 09 الصادرة 01/03/1989.

ثانيا/ القوانين والاورام:

1_ الامر 653/68 المؤرخ في 20 ديسمبر 1968 الجريدة الرسمية، العدد 102، السنة الخامسة، الموافق 20 ديسمبر، 1969.

2_ الامر 71/ 73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد97، الصادرة 30 نوفمبر 1971.

3_ الامر رقم 49/74، يتضمن احداث المركز الوطني للدراسات ولتنشيط مؤسسة الاشغال (كنات) وتحديد قانونه الاساسي، الجريدة الرسمية، العدد 35، السنة الحادية عشر، المؤرخ في 30 أبريل 1974.

4_ الامر رقم 63/74 ، المؤرخ 10 جوان 1974 ، يتضمن احداث وتحديد القانون الاساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18 جوان 1974.

5_ الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، معدل ومتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 والقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، الجريدة الرسمية العدد 31، الصادر في 13 ماي 2007.

6_ الامر رقم 93/76، المؤرخ في 23 اكتوبر 1976 يتضمن تحديث شروط احداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخ في 09 فيفري 1977.

7_ قانون 11/84 المؤرخ في 9 يونيو 1984 والمتضمن قانون الاسرة، المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية 15 الصادرة في 27 فيفري 2005.

8_ القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة في 09 ديسمبر 1987.

9_ القانون 01/88، المؤرخ في 13 يناير 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية على المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي الجريدة الرسمية رقم 02، الصادرة في 13 ماي 1988.

10_ قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

11_ قانون المالية لسنة 1992، المؤرخ 18 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية عدد 65، الصادر في 18 ديسمبر 1991.

12_ قانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

13_ قانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي المؤرخ في 03 اوت 2008، الجريدة الرسمية رقم 46، الصادر 10 اوت 2008.

14_ قانون 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010، المتضمن تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية رقم 46، الصادر 18 اوت 2010.

ثالثا/ المراسيم:

1_ المرسوم التنفيذي 282/64 المؤرخ في 17 سبتمبر 1964، المنشأ للمكتب الجزائري للأبحاث والاستغلاليات المنجمية، الجريدة الرسمية، العدد 77، المؤرخة في 22 سبتمبر 1964.

2_ المرسوم التنفيذي رقم 51/90، المتضمن ضبط كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة في 7 فيفري 1997.

3_ المرسوم التنفيذي 38/91، المتضمن القانون الاساسي العام للغرف الفلاحية الجريدة الرسمية، العدد، 08، الصادرة في 20 فيفري 1991.

4_ المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 مايو 1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لديوان الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 29 ماي 1991،

5_ المرسوم التنفيذي 87/96، المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 15، 28 فيفري 1996.

6_ المرسوم 93/96 المؤرخ في 03 مارس 1996، المتضمن أنشأ غرف التجارة والصناعة، الجريدة الرسمية، العدد، 16، الصادرة في 06 مارس 1996.

7_ المرسوم التنفيذي 100/97، المؤرخ في 29 مارس 1997، يحدد تنظيم غرف الصناعة التقليدية والحرف وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 30 مارس 1997.

8_ المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15/12/1997، المتضمن ضبط تشكيل الهيئة الخاصة وكذلك اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 83 الصادرة في 17 ديسمبر 1997.

9_ المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المتضمن تحديد شروط تجزئة الاراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84، الصادرة 21 ديسمبر 1997.

- 10_ مرسوم التنفيذ 101/01، المؤرخ في 21 ابريل 2001، المتضمن انشاء الجزائرية للمياه، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخ في 22 أفريل 2001،
- 11_ المرسوم 304/02 المؤرخ في 28 سبتمبر 2002 المتضمن تحديد تنظيم الغرفة الوطنية للصيد البحري وتربية المائيات وسيرها ومهامها، الجريدة الرسمية، العدد 64، المؤرخة في 29 سبتمبر 2002.
- 12_ المرسوم التنفيذي 156/08 المؤرخ في 26 ماي 2008، المتضمن تطبيق احكام القانون 11/07 المؤرخ في 25 نوفمبر 2007 المتضمن النظام المحاسبي المالي، الجريدة الرسمية عدد 27، لسنة 2008،
- 13_ المرسوم التنفيذي 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية رقم 61، الصادر 25 أكتوبر 2009. يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن انشاء الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 61، الصادرة 25 اكتوبر 2009،
- 14_ المرسوم التنفيذي 326/10، المتضمن تحديد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79، الصادرة 29 ديسمبر 2010،

رابعاً/ المراجع:

- 1_ قاموس المنجد في اللغة والادب والعلوم، الطبعة التاسعة عشرة، بيروت، دار المشرق، 1991.
- 2_ احمد سي علي، مدخل للعلوم القانونية، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 3_ إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 09، 2007.

4- الياس ناصف، الكامل في القانون التجاري، الجزء الثاني، الشركات التجارية، منشورات بحر المتوسط وعودات، بيروت 1982.

5_ الخطيب مهدي كامل، الموجز في شرح احكام الشفعة، القاهرة، دون نشر، 2000

6_ رشيد خلوفي، قانون المنازعات الادارية (شروط قبول دعوي الالغاء)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.

7_ عبد الرزاق السنهوري، اسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار احياء التراث العربي، دت، بيروت، لبنان.

8_ عجة الجيلالي، ازمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأميم الملك الخاص الي خصوصية الملك العام)، دار الخلدونية الجزائرية، 2005.

9_ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الاداري، ط2، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2007

10_ عمار عوابدي:

* دروس في القانون الاداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1979.

* النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الاول، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، طبعة 2005

11_ زروقي ليلي، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، كتاب المنازعات العقارية، دار هومه، بوزريعة الجزائرية، 2003.

12_ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري، دار هومه، الجزائر، طبعة 2004

13_ كوحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم الي حق امتياز في ظل قانون 93/10، دار هومه، الجزائر

14_ كيرة حسين، المدخل للقانون "القانون بوجه عام، النظرية العامة للقاعدة القانونية، النظرية العامة للحق"، ط6، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1990

- 15_ محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة للأحكام الإدارية والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات، الجزائر 1992
- 16_ محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، 1985، ر ن 85/1287.
- 17_ محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ واحكام القانون الاداري، منشور الحلبي الحقوق، بيروت، لبنان، 2002
- 18_ محمد فريد زاوي، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية وحدة الرغبة، الجزائر، 1997
- 19_ وليد حيدر جابر، طرق ادارة المرافق العامة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009.

خامسا/ رسائل دكتوراه وماجستير:

- 1_ الوافي فيصل النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري رسالة دكتوراه في القانون العقاري جامعة باتنة 1 سنة 2016/2015
- 2_ بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2017/2016
- 3_ بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكره ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، سنة 2015/2014،
- 4_ بن معمر رابح، قواعد واليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، رسالة ماجستير في الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1، 2014/2013،
- 5_ بوزيد غلابي، مفهوم المؤسسة العمومية مذكر ماجستير في القانون العام جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي سنة 2011/2010

- 6_ محمد امين بوسماح، المرفق العام في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
- 7_ حاشي امعمر الازهر، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 3، قسم العلوم الاقتصادية، 2010/2011
- 8_ شتوان الهادي، المرفق الاقتصادي مظهر من مظاهر تدخل الدولة في الحقل الاقتصادي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والادارية، كلية الحقوق، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2002،
- 9_ شريفي اسلام، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، رسالة ماجستير في القنون، الجزائر، 2006/2007
- 10_ قدومة وحيدة، المؤسسة العمومية المحلية، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، 2013/2014
- 11_ نادية ضرifi، تسير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، 2010
- 12_ نويري سعاد، النظام القانوني لعقود المؤسسات العمومية الاقتصادية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2000.

سادسا/ المجالات العلمية:

- 1_ ايت وارث حمزة، اشكالية الاختصاص القضائي في منازعات الصفقات المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية،
- 2_ بوشربي مريم، الاحكام الجديدة للعقار الفلاحي في القانون التوجيه العقاري مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية جامعة البليدة 2 الجزائر العدد الأول مارس

- 3_ بوعافية رضا، إجراءات منح الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مجلة تاريخ العلوم جامعة باتنة 01 العدد الثامن، ج1، جوان 2017
- 4_ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 06، البلدة02، جوان 2016،
- 5_ بومجان حنان، المنازعات المترتبة علي عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، العدد الثالث عشر جامعة تبسة جوان 2017،
- 6_ حراش محمد، الامتياز كنمط للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بي بوعلي الشلف، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 16، جوان 2016
- 7_ دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الاضرار به، مجلة البحث للدراسات الاكاديمية، العدد03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة1، 2014.
- 8_ لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني، الحلقة الأخيرة، مجلة الموثق العدد الثامن، نوفمبر 1999
- 9_ لنقار بركاهم، الفلاح من حق الانتفاع الدائم الي حق الامتياز الموقت، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد السابع، 2006، جامعة ابن خلدون، تيارت.
- 10_ محمد حجاري، اشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، عرداية، الجزائر، 2012.

11_ مونة مقلاتي، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ديسمبر 2017.

12_ نوري سامية، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد الحادي عشر العدد الأول، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي

سابعا/مجالات قضائية:

قرار رقم 186/635 مؤرخ في 1999/04/28، مجلة قضائية 2000، عدد 01.

القرار رقم 003/535 المؤرخ في 2001/07/09، مجلة مجلس الدولة، 2002، العدد 01،

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية **الفهرس**

| رقم الصفحة | العناوين |
|------------|---|
| 01 | ❖ المقدمة |
| 06 | ❖ الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والهيكل للديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 07 | ❖ المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 08 | ❖ المطالب الأول: مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 09 | ❖ الفرع الأول: تعريف بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 14 | ❖ الفرع الثاني: التطور التشريعي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 19 | ❖ المطالب الثاني: عناصر قيام وأسباب الغاء الديوان |
| 19 | ❖ الفرع الأول: عناصر قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 23 | ❖ الفرع الثاني: أسباب الغاء الديوان ومسؤوليته |
| 24 | ❖ المبحث الثاني: الإطار الهيكلي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 25 | ❖ المطالب الأول: التنظيم الإداري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 24 | ❖ الفرع الأول: المديرية العامة |
| 29 | ❖ الفرع الثاني: المديرية المركزية |
| 29 | ❖ الفرع الثالث: المديرية الجهوية |
| 30 | ❖ الفرع الرابع: المديرية الولائية |
| 30 | ❖ المطالب الثاني: التنظيم المالي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 30 | ❖ الفرع الأول: ميزانية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 31 | ❖ الفرع الثاني: أعوان محاسبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 32 | ❖ خلاصة الفصل الأول |
| 33 | ❖ الفصل الثاني: الاحكام القانونية لنشاط الديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 34 | ❖ المبحث الأول: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 35 | ❖ المطالب الأول: المهام العامة |
| 35 | ❖ الفرع الأول: الدور الرقابي |
| 36 | ❖ الفرع الثاني: الخدمة العمومية |
| 37 | ❖ المطالب الثاني: المهام الخاصة بالديوان |

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية **الفهرس**

| | |
|----|--|
| 37 | ❖ الفرع الأول: مهام تبعات الخدمة العمومية |
| 43 | ❖ الفرع الثاني: مهام مؤقتة لديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 47 | ❖ المبحث الثاني: الجهات الفاصلة في منازعات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 49 | ❖ المطلب الأول: ولاية القضاء العادي للفصل في منازعات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 50 | ❖ الفرع الأول: منازعات الديوان والمستثمرات الفلاحية |
| 52 | ❖ الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي بالنسبة لعقود الامتياز |
| 53 | ❖ الفرع الثالث: حالات تدخل الديوان لأجل ممارسة حق الشفعة |
| 63 | ❖ المطلب الثاني: ولاية القضاء الإداري للفصل في منازعات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 65 | ❖ الفرع الأول: دعاوي الإلغاء |
| 68 | ❖ الفرع الثاني: دعوي القضاء الكامل او التعويض |
| 69 | ❖ خلاصة الفصل الثاني |
| 70 | الخاتمة |

الملحق رقم 01

قرار مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1432 الموافق 29 مارس سنة 2011، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفية منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية.

إن وزير الفلاحة والتنمية الريفية،

- بمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي،

- وبمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10-149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 و المتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996 و المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل و المتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 5 صفر عام 1432 الموافق 10 يناير سنة 2011 الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية، لا سيما المادة 7 منه،

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: يوافق على دفتر الشروط الذي يحدد كيفية منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، الملحق بهذا القرار و المنصوص عليه في المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 06-11 المؤرخ في 5 صفر عام 1432 الموافق 10 يناير سنة 2011 و المذكور أعلاه.

المادة 2 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 24 ربيع الأول عام 1432 الموافق 29 مارس سنة 2011.

رشيد بن عيسى

دفتر الشروط الذي يحدد كيفية منح حق الامتياز

على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية

المادة الأولى: الهدف :

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 06-11 المؤرخ في 5 صفر عام 1432 الموافق 10 يناير سنة 2011 الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية، يهدف دفتر الشروط هذا، إلى تحديد كيفية منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، لصالح الهيئات العمومية.

بين :

الهيئات المسماة

ممثلة من طرف مديرها: الاسم و اللقب،

عنوان الشركة:

من جهة،

و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا ب:

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية:

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

من جهة أخرى،

المادة 2 : قوام الأملاك الممنوحة في الامتياز :

تقع الأملاك الممنوحة في الامتياز في بلدية

ولاية و تضم:

- مساحة الوعاء الممنوح في الامتياز:

ه.....أ.....س (طبقا لمخطط التحديد و تعيين الحدود و مستخرج مخطط مسح الأراضي المرفق بدفتر الشروط هذا)،

- قوام الأملاك السطحية (طبقا للجرد المرفق بدفتر الشروط هذا).

المادة 3 : حقوق صاحب الإمتياز:

لصاحب الامتياز الحق في:

-استغلال الأرض و الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه في إطار المهام و البرامج المسندة إليه،

- مباشرة كل تهيئة أو بناء يعد ضروريا من أجل الاستغلال الأحسن للأراضي،

- إبرام أي عقد شراكة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما و كذا الإجراءات المقررة من طرف الوزير المكلف بالفلاحة من أجل تنفيذ البرامج المقررة.

المادة 4 : التزامات صاحب الامتياز:

يتعهد صاحب الامتياز بما يأتي:

- العمل على إثمار الأراضي الممنوحة في الامتياز،

- الاستغلال الأمثل للأراضي و الأملاك السطحية،

- عدم استغلال مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالانشطات الفلاحية و المسجلة في إطار المهام و البرامج المقررة،

- عدم التنازل، كليا أو جزئيا، عن الحقوق المنشأة بموجب دفتر الشروط هذا أو أن يخلفه الغير باستثناء حالات الشراكة،

- عدم تأجير الأملاك موضوع الامتياز و تأجيرها من الباطن،

- احترام شروط الاستغلال و الإنتاج و التسويق المحددة في البرامج المقررة،

- تطبيق إجراءات الشراكة،

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

- عدم ترك الأراضي الممنوحة في الامتياز دون استغلال لمدة سنة دون عذر مقبول،
- عدم تحويل الطابع الفلاحي للأراضي أو الأملاك السطحية الممنوحة في الامتياز،
- عدم البناء على الأراضي دون رخصة البناء،
- القيام بدفع إتاوة الأملاك الوطنية في أجالها،
- التبليغ عن اتفاقيات الشراكة،
- احترام الأهداف المقررة في عقود النجاعة عندما تكون الأراضي و الأملاك السطحية موضوع استغلال مباشر من طرف الهيئة صاحبة الامتياز.

المادة 5 : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس، في كل وقت، الرقابة حول ظروف استغلال الأراضي و الأملاك السطحية و التأكد من مطابقة النشاطات مع بنود دفتر الشروط هذا.

تلتزم الهيئة صاحبة حق الامتياز، أثناء عمليات الرقابة، بأن تقدم مساعدتها لأعوان الرقابة و أن تسهل لهم الدخول إلى المستثمرة و تزودهم بكل المعلومات و / أو الوثائق المطلوبة.

المادة 6 : العقوبات المترتبة على الإخلال بالالتزامات:

يعذر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كل صاحب امتياز أخل بالتزاماته للامتثال لبنود دفتر الشروط هذا.

و عند انقضاء الأجل المحدد في الإعذار وفي حالة عدم امتثال صاحب الامتياز، يوجه لهذا الأخير إعذار ثان. و عند انقضاء الأجل المحدد في الإعذار الثاني، و عند إصرار صاحب الامتياز على عدم الامتثال، تقوم إدارة أملاك الدولة، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز إداريا.

ويترتب على هذا الفسخ، إلغاء عقد الامتياز وأيلولة جميع الأملاك الممنوحة إلى الدولة.

وفي كل الحالات، ودون المساس بباقي العقوبات المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما، يحق للدولة طلب إصلاح الأضرار المحتملة المترتبة على الإخلال بالالتزامات المذكورة أعلاه.

المادة 7 : التنازل عن حق الامتياز - حق الشفعة:

يمنع كل تنازل عن حق الامتياز من شأنه تغيير قوام الأملاك الممنوحة.

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

عند زوال وجود الشخص المعنوي صاحب الامتياز لأي سبب كان، تؤول الأملاك موضوع الامتياز إلى الدولة، وفي حالة البيع الإبادي للأملاك المذكورة، يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة، طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

المادة 8 : مدة الامتياز و سريان مفعوله و تجديده:

يمنح الامتياز لمدة

يبدأ سريان الامتياز من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.

المادة 9 : الشروط المالية للإمتياز:

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد بموجب قانون المالية.

تدفع الإتاوة سنويا و مسبقا إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا.

حربفي.....

تم الاطلاع و الموافقة عليه

الممثل الشرعي للهيئة

المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي

صاحبة الامتياز

الملحق 02

مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير الحكومة و الصيد البحري،

- و بناء على الدستور، لاسيما المادتان 81 – 4 و 116 (الفقرة 2) منه،

- و بمقتضى الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق 9 ديسمبر سنة 1976 و المتضمن قانون التسجيل، المعدل و المتمم،

- و بمقتضى القانون رقم 83-18 المؤرخ في 23 شوال عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 و المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،

- و بمقتضى القانون رقم 87-19 المؤرخ في 18 ربيع الثاني عام 1407 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 و المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم،

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

- و بمقتضى القانون رقم 88-01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 و المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،
 - و بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 11 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 و المتعلق بالبلدية،
 - و بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 11 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 و المتعلق بالولاية،
 - و بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري،
 - و بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية،
 - و بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 95-450 المؤرخ في 9 شعبان عام 1416 الموافق 31 ديسمبر سنة 1995 و المتضمن تعيين رئيس الحكومة،
 - و بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 96-01 المؤرخ في 14 شعبان عام 1416 الموافق 5 يناير سنة 1996 و المتضمن تعيين أعضاء الحكومة،
- يرسم ما يأتي:

الفصل الأول

التسمية - المقر - الهدف

المادة الأولى: عملاً بالقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه، تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، تحت اسم:

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و تدعى في صلب النص "الديوان".

يخضع الديوان للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، و يعد تاجراً في علاقاته مع الغير.

المادة 2: يوضع الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة، و يكون مقره في مدينة الجزائر.

المادة 3: يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقاً لدقتر الشروط تبعات الخدمة العمومية كما هو مبين في الملحق بهذا المرسوم.

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

المادة 4: الديوان هيئة عمومية، يكلف بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 52 و 56 و 62 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه.

المادة 5: يتولى الديوان، باعتباره أداة تابعة للدولة و يتصرف لحسابها، تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية.

و بهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في أحكام القانون رقم 18 نوفمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه.

المادة 6: يمكن الديوان، في إطار نشاطاته الخاصة، أن يقتني أي مستثمرة أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحية تسند تهيئتها أو تميمها أو استصلاحها عن طريق التقاعد.

المادة 7: يجب على الديوان أن يتنازل في إطار ممارسة مهامه، عن الأراضي الفلاحية التي استعادها و هيأها و ثمنها لحساب الدولة.

المادة 8: تزود الدولة الديوان عن طريق التخصيص، بالوسائل البشرية و المادية الضرورية لنشاطاته و ذلك لبلوغ أهدافه و القيام بمهامه.

المادة 9: يؤهل الديوان من أجل بلوغ أهدافه و أداء مهمته للقيام بما يأتي:

- يبرم كل صفقة أو اتفاق أو اتفاقية مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية،
- يشتري أسهما في مؤسسات أخرى،
- يقوم بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولة أو العقارية التي من شأنها تسهل توسعه،
- ينظم و يشارك في كل الملتقيات أو التظاهرات التي لها علاقة بميدان نشاطه، في الجزائر أو في الخارج.

الفصل الثاني

التنظيم و العمل

المادة 10: يدير الديوان مجلس إداري و يسيره مدير عام.

المادة 11: يقترح المدير العام النظام الداخلي للديوان و يتداول بشأنه مجلس الإدارة و يوافق عليه الوزير الوصي.

الفرع الأول

مجلس الإدارة

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

المادة 12: يكلف مجلس الإدارة بدراسة أي تدبير يرتبط بتنظيم الديوان و عمله و يقترحه على السلطة الوصية.

و يتداول بهذه الصفة في المسائل الآتية:

- تنظيم الديوان و سيره العام و نظامه الداخلي،
 - برنامج عمل الديوان السنوي أو المتعدد السنوات و حصيلة نشاطاته،
 - برنامج استثمارات الديوان، السنوي و المتعدد السنوات و قروضه المحتملة،
 - الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات و الصفقات و المعاملات الأخرى التي تلزم الديوان،
 - مدى ملائمة حيازة الديوان أراض فلاحية و شروط ذلك،
 - جداول تقرير نفقات الديوان و نفقاته،
 - نظام الديوان المحاسبي و المالي و القانون الأساسي لمستخدميه و شروط دفع مرتباتهم،
 - قبول الهبات و الوصايا التي تقدم للديوان و تخصيصها.
- تعرض مداوالات مجلس الإدارة على السلطة الوصية لتوافق عليها في غضون الأيام الخمسة عشر (15) التي تلي تاريخ المصادقة عليها.

المادة 13: يتكون مجلس الإدارة من:

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة، رئيساً،
 - ممثل وزير العدل،
 - ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية،
 - ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
 - ممثل الوزير المكلف بالمالية،
 - ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية،
 - ممثلين (2) عن الغرفة الوطنية للفلاحة،
 - ممثلين (2) عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلاً.
- و يمكنه أن يستعين بأي شخص يراه كفاء في المسائل المطروحة للنقاش أو من شأنه أن يفيد في مداوالاته.

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

المادة 14: يحضر المدير العام للديوان اجتماعات مجلس الإدارة حضوراً استشارياً.

المادة 15: يعين الوزير المكلف بالفلاحة بقرار، أعضاء مجلس الإدارة بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون إليها لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد.

في حالة توقف عضوية أحد الأعضاء يستخلف حسب الأشكال نفسها، و يحل العضو الجديد المعين محله حتى نهاية العضوية الجارية.

المادة 16: يجتمع مجلس الإدارة باستدعاء من رئيسته في دورة عادية مرتين (2) في السنة على الأقل.

كما يمكنه أن يجتمع في دورة غي عادية بطلب من رئيسته أو المدير العام للديوان أو بطلب من ثلث أعضائه.

يعد الرئيس جدول الأعمال بناء على اقتراح المدير العام للديوان.

توجه الاستدعاءات المرفقة بجدول الأعمال قبل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الاجتماع.

و يمكن أن يقلص هذا الأجل في الدورات غير العادية على الأقل عن ثمانية (8) أيام.

المادة 17: لا تصح مداورات مجلس الإدارة إلا إذا حضرها نصف عدد الأعضاء على الأقل.

و إذا لم يكتمل النصاب، يعقد اجتماع آخر في أجل ثمانية (8) أيام و تصح المداورات عندئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين.

تتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة و في حالة تعادل الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً.

تحرر المداورات في محاضر يوقعها الرئيس و كاتب الجلسة و تعرض على السلطة الوصية لتوافق عليها.

تسجل هذه المحاضر في سجل خاص.

الفرع الثاني

المدير العام

المادة 18: يتصرف المدير العام للديوان في إطار التنظيم المعمول به.

و بهذه الصفة:

- يعتبر مسؤولاً عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة،

- يمثل الديوان في كل أعمال الحياة المدنية و أمام القضاء،

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

- يمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان،
 - يعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة ليتداول بشأنها ثم يعرضها على السلطة الوصية لتوافق عليها،
 - يعد الميزانية التقديرية للديوان و ينفذها،
 - يبرم جميع الصفقات و العقود و الاتفاقيات،
 - ينفذ نتائج مداولات مجلس الإدارة التي صادقت عليها السلطة الوصية لتوافق عليها،
 - يقوم بتحضير اجتماعات مجلس الإدارة.
- المادة 19:** يعين المدير العام للديوان بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة.

الفصل الثالث

التنظيم المالي

- المادة 20:** تبدأ السنة المالية في أول يناير و تنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة، وتسك المحاسبة حسب الشكل التجاري و وفقا للمخطط الوطني للمحاسبة.
- المادة 21:** يسند مسك المحررات الحسابية و تداول الأموال إلى محافظ الحسابات و يخضعان لأحكام التنظيم المعمول به.
- المادة 22:** تشتمل ميزانية الديوان على ما يأتي:

1- في باب الإيرادات:

- إعانات الدولة المرتبطة بتبعات الخدمة العمومية،
- عائدات ممتلكات الديوان و أمواله،
- الأموال التي يقترضها الديوان طبقا للتنظيم المعمول به،
- الهبات و الوصايا المقبولة.

2- في باب النفقات:

- نفقات التسيير،
- نفقات التجهيز،
- كل النفقات الأخرى الضرورية لانجاز مهامه.

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

المادة 23: يعد المدير العام جداول الديوان التقديرية السنوية و يرسلها إلى مجلس الإدارة ليتداول بشأنها.

ثم تعرض على السلطة الوصية و على كل سلطة أخرى ينص عليها التنظيم المعمول به.

المادة 24: تعرض الحصيلة السنوية و ملاحقها مرفقة بتقرير المدير العام للديوان على هيئات الموافقة و الرقابة وفقا للتنظيم المعمول به.

المادة 25: يزود الديوان برأسمال أولي يشترك في تحديد مبلغه الوزير الوصي و الوزير المكلف بالمالية.

المادة 26: ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر في الجزائر في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996.

أحمد أويحيى

ملحق رقم 03

دفتري شروط حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح

المادة الأولى

الموضوع

تطبيقا للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 13 فيفري سنة 2013، تتضمن إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية، يهدف دفتري الشروط هذا إلى تحديد أعباء و شروط حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح بين:

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

المستثمر

لقب و اسم و تاريخ ميلاد، و انتساب و عنوان المستثمر

.....

و كذا صفته ك ممثل للورثة، عند الإقتضاء

.....

و

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاً ب:

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية

.....

المادة 2

حقوق المستثمر

للمستثمر الحق في:

- الاستغلال الحر للأرض الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية،
- القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة الإلتزام بالإجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك،
- رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه قرار التنازل كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القروض لتمويل نشاطاته في إطار الاستثمار الفلاحي. و يخص الرهن أيضا البيانات التي الممكن تشييدها على مستوى المستثمرة،
- طلب فسخ التنازل بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل،
- التنازل عن حقه في الملكية العقارية، مع مراعاة ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة.

المادة 3

إلتزامات المستثمر

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

زيادة على الإلتزامات الملفاة على عاتق كل مستثمر فلاحى، يجب على المستثمر الإحترام الصارم لأحكام القانون 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 و النصوص المتخذة لتطبيقه، و لاسيما الإلتزامات الآتية:

- تقديم برنامج استصلاح يمتد على مدى خمس (05) سنوات مصادق عليه من طرف المصالح التقنية للفلاحة،
- يفترض في المستثمر أن يكون مطلعاً اطلاقاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له. و يجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف مردودية الأراضي الفلاحية،
- أن لا يتنازل عن حقه خلال مدة خمس (05) سنوات. بعد رفع الشرط الفاسخ، يخضع كل تنازل عن الحق لترخيص مسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- يلتزم المستثمر بما يأتي:

- * إدارة مباشرة و شخصية للمستثمرة،
- * الإعتناء بالأراضي الممنوحة و العمل على إثمارها،
- * المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،
- * ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،
- * عدم تأجير الأراضي و الأملاك السطحية المرتبطة بها من الباطن،
- * التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما،
- * سداد الرسوم و المصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك،
- * إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يدهور أملاك المستثمرة.

المادة 4

الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع برنامج الاستصلاح المنصوص عليه في المادة 3 أعلاه و كذا بنود دفتر الشروط هذا.

يلتزم المستثمر، أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة و أن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

المادة 5

المدة، و سريان مفعوله

تمنح الأراضي لمدة خمس (05) سنوات اللازمة لإنجاز مشروع الاستصلاح المقدم، و تنتهي آجال هذه المدة بعد معاينة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعملية إنجاز برنامج الاستصلاح. بعد إنتهاء هذه المدة و في حالة عدم إنجاز برنامج الاستصلاح، يلغى عقد التنازل، إلا في حالة وجود مبررات القوة القاهرة التي يقدمها المستثمر و في هذه الحالة تمنح للمعني مدة إضافية تقدر بستنين.

و إذا لم ينجز برنامج الاستصلاح بعد إنتهاء المهلة الإضافية الممنوحة، يطلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من الوالي إلغاء قرار التنازل.

يترتب عن فسخ التنازل أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات ذات الإستعمال السكني إلى الدولة، و يعطي الحق، بالنسبة للأملاك السطحية، في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته. يمكن أن يكون مبلغ هذا التعويض موضوع طعن أمام الجهة القضائية المختصة.

تحسب الامتيازات و الرهون المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض.

المادة 6

قوام الأملاك الممنوحة

- مساحة الوعاء العقاري لممنوح:

.....

و المسقي منه:

.....

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الإستعمال السكني:

.....
.....
.....

-الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي الملحق لعقد التنازل:.....

.....
.....
.....

حرب في
.....

مطلع و مصادق عليه

توقيع:

- المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

- المستثمر

ملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة

وزارة الداخلية

المالية

و الجماعات المحلية

رقم: 162 / أ.و.

وزارة الفلاحة و التنمية الريفية

تعليمية وزارية مشتركة

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

إلى ولاية ولايات: أدرار، الأغواط، بسكرة،

بشار، تمنراست، ورقلة، إليزي، تندوف، الوادي و غرداية

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

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

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

إن الهدف المرجو من هذه التدابير هو تعزيز الأسس الإقتصادية لهذه المناطق، أولاً بالأمين القانوني و المستدام للعلاقة بين المستثمر و الأرض التي يستغلها، ثم بعد ذلك، ربح بصفة دائمة أراضي جديدة صالحة للزراعة من أجل الزيادة في الإنتاج في كل الفروع و المساهمة كذلك في تعزيز الأمن الغذائي للبلاد.

تخص التدابير:

- الحيابة على الملكية العقارية الفلاحية.

- جهاز إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات.

1- فيما يتعلق ب الحيابة على الملكية العقارية الفلاحية عن طرق الاستصلاح:

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

- تعزيز الأمن العقاري للمستثمرين،

- ضمان الاستغلال المستدام و العقلاني للأراضي الفلاحية و الحفاظ على طابعها.

1-1 فيما يتعلق بميدان تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ فيس 13 غشت سنة 1983،

المتعلق بالحيابة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح:

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

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

2-1 فيما يتعلق بعقود الملكية:

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

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

3-1 فيما يتعلق بوضع دفتر الشروط:

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

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

لقد قدم عدد كبير من المستفيدين من الحياسة على الملكية العقارية الفلاحية و الذين لم يقوموا باستصلاح الأراضي الممنوحة لهم طلبات لتحويل حقهم في الحياسة إلى حق إمتياز لتمكينهم من الاستفادة بالمزايا الممنوحة بواسطة الجهاز المنشأ بالمنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23 فبراير سنة 2011 و المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات لاسيما الحصول على قرض الإستثمار "التحدي".

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

5-1 فيما يتعلق بمستثمري الأراضي بدون سند:

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

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

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

6-1 فيما يتعلق بالمعاملات العقارية:

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

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

و علاوة عن ذلك و بغية تجنب تجزئة الأراضي، يتوجب على الموثق ذاته و كذا المحافظ العقاري السهر على احترام الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

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

يسجل المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23 فبراير سنة 2011 و المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات تأخراً في تنفيذه، رغم الترحيب و الإقبال الذي لقيه من طرف الشباب و المستثمرين.

من أجل استدراك هذه التأخرات، فقد تم اتخاذ التدابير التالية:

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

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

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

- وضع بالنسبة للولايات الأربعة للجنوب الكبير (تمنراست، تندوف، أدرار، و إليزي) تدبير مخفف لإعداد دراسات جدوى المحيطات المحددة عبر إنشاء، من طرف الوالي، لجنة محلية تتشكل من كفاءات تقنية للمصالح الفلاحية و الموارد المائية و تهيئة الإقليم و البيئة، بإعداد هذه الدراسة.

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

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

- تشجيع إنجاز الدراسات من طرف المرشحين المستثمرين.

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

يتوجب على الولايات التي لم تقم بذلك بعد، اتخاذ كل التدابير الضرورية لدمج ضمن المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23 فبراير سنة 2011 و المذكور أعلاه، مجموع المحيطات المنجزة من طرف العامة للامتيازات الفلاحية.

بهذه الصفة، يجب تنفيذ التدابير الآتية:

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

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

3-2 فيما يتعلق بالاستثمارات المهيكلة:

باعتبار أهمية مورد الماء في استصلاح الأراضي الصحراوية كاستثمار مهيكلي ضمن استدامة استغلال الأراضي، فإن السادة الولاية مدعوون لإطلاق مناقصات وطنية و دولية لإنجاز الآبار في إطار تنظيم الصفقات العمومية.

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

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

النظام القانوني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملاحق

وزير

وزير الداخلية
و الجماعات المحلية

المالية

وزير الفلاحة
و التنمية الريفية

الملخص:

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو عبارة عن هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، مكلف بالتنظيم وتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، تم انشاء الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96، ويتكون من مديرية عامة و04 مديريات مركزية و09 مديريات جهوية بدورها توظف 44 مديرية ولائية.

للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهام عديدة وواسعة ومنها مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية، وايضا الرقابة على المستثمرات الفلاحية في كل وقت لتأكيد من مطابقة النشاطات المقامة عليها، ويعمل على تحويل عقد الانتفاع الدائم الي عقد امتياز وفق الشروط المعمول بها، كما يخضع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، ويعد تاجر في علاقه مع الغير.

Résumé :

Organisme public à caractère industriel et commercial, L'Office national des terres agricoles est chargé de l'organisation et de la mise en œuvre de la politique immobilière, créé par décret exécutif n ° 96/87, composé d'une direction générale, et de 40 directions centrales et de 90 directions régionales.

L'Office national des terres agricoles exerce un large éventail de fonctions, y compris les fonctions de service public conformément au cahier des charges, ainsi que la supervision des investisseurs agricoles en tout temps pour confirmer la conformité des activités qui y sont définies. Des terres agricoles aux règles administratives appliquées à l'administration dans ses relations avec l'État, et le commerçant dans ses relations avec les autres.