

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# مذكرة ماستر

الميدان : الحقوق والعلوم السياسية

الفرع: حقوق

التخصص: قانون إداري

رقم: \_\_\_\_\_

إعداد الطالب (ة):

غنيصة نزهة

يوم: تاريخ الإيداع

## عنوان المذكرة

عقد الإمتياز الفلاحية والمنازعات المتعلقة به

### لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة بسكرة	رتبة أستاذ	اسم ولقب الأستاذ
مشرفا ومقررا	جامعة بسكرة	رتبة أستاذ	اسم ولقب الأستاذ
مناقشا	جامعة بسكرة	رتبة أستاذ	اسم ولقب الأستاذ

# مذكرة حقوق تخصص قانون إداري

## الفهرس

### مقدمة

الفصل الأول: الطبيعة القانونية للامتياز الفلاحي ونطاق تطبيق عقد الامتياز الفلاحي

المبحث الأول: مفهوم عقد امتياز الفلاحي

المطلب الأول: تعريف عقد امتياز الفلاحي

المطلب الثاني: أركان عقد امتياز الفلاحي وخصائصه

المبحث الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز الفلاحي ونطاق تطبيقه.

المطلب الأول: أطراف ونطاق تطبيق عقد امتياز الفلاحي.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لدفتر الشروط.

المطلب الثالث: الآثار المترتبة على منح عقد الامتياز الفلاحي.

الفصل الثاني: وسائل الرقابة والمنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي.

المبحث الأول: هيئات الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية.

المطلب الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

المطلب الثاني: دور الصناديق والمنظمات الخاصة في مراقبة الاستثمار الفلاحي.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية.

المطلب الأول: الإخلال بالتزامات العقدية.

المطلب الثاني: اختصاصات الجهات القضائية العادية.

المطلب الثالث: اختصاصات الجهات القضائية الإدارية.

خاتمة.

## إهداء

اهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع إلى من كافح في صمت  
وشموخ من أجل أن اشق طريقي، إلى من افهمني أن الحياة  
عمل وجد وكفاح أبي الحبيب سندي في هذه الحياة درعي الذي  
به أحتمي مصدر أمني وكبريائي وكرامتي حفظه الله  
إلى أمي الحنون تاج رأسي، مصدر فخري وعزتي التي  
ساعدتني و أكرمتني بالنصح والإرشاد .  
إلى اعز رفقة ونعم الإخوة، إلى الذين تقاسموا معي أفراحي  
وأحزاني في هذه الدنيا إخوتي " راضية ، سفيان، يزيد ، بدرة  
هند و صدام " وكتاكت العائلة مصدر السعادة نوران وريتال

## شكر وعرّفان

نحمد الله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا في إنجاز هذا العمل ونستعينه ونستغفره نتوجه بخالص الشكر والتقدير والعرّفان إلى الدكتور زاوي عباس وكذا الأستاذة المشرفة " لشهب حورية التي كانت عوناً لنا في إعداد هذه المذكرة " وعلى كل الدعم و توجيهات التي قامت بها لإنجاز هذا العمل في جميع مراحلها .

كما أخص بالشكر إلى جميع أساتذة كلية الحقوق بجامعة محمد خيضر ببسكرة .

كما نتقدم أيضاً بأخلص عبارات الشكر والامتنان إلى كل من أعاننا من قريب أو من بعيد ولو بكلمة تشجيع في إنجاز هذه المذكرة.

## مقدمة :

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر عموماً عدة محاولات لأجل إرساء سياسة عقارية فلاحية جديدة من خلال أنماط التسيير المختلفة، غير أن القاسم المشترك لكل المحاولات هو أنها كانت تتم في شكل حملات ظرفية من الإدارة، لا تسمو إلى درجة سياسية، إذ أن عنصر الظرفية الذي طبعها جعل من الصعب إمكانية تقييمها والحكم عليها، إذ كثيراً من المراحل لا تصل إلى آخر مطافها حتى يتم تغيير المسار، الأمر الذي أثار سلباً على الوضعية القانونية للعقار الفلاحي إضافة إلى أن الحملات كانت قطاعية تقتصر إلى التصور الشامل للمشكلة.

في ظل هذه السياسات العقارية التي أثبتت عدم نجاعتها من خلال وجود إهمال في تسيير القطاع الفلاحي وتحويل وجهة وطبيعة الأرض الفلاحية، ومن أجل إصلاح الوضع الذي آلت إليه الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وجب اعتماد نظام قانوني يضمن العقار الفلاحي<sup>1</sup> ويحميه من سوء الاستعمال والاستغلال، يتمثل في القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، الذي كرست الدولة من خلاله نمط تسيير يكفل المحافظة على الثروة العقارية الفلاحية وتثمينها، ويتمثل في عقد الامتياز الذي تمنح الدولة بموجبه حق استغلال للعقارات الفلاحية من طرف صاحب الامتياز لمدة محددة ومقابل دفع إتاوة سنوية. وبصدور القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك<sup>2</sup> الخاصة للدولة وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات

---

1. قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ع 46، الصادر بتاريخ 10 غشت 2008.

2. قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر ع 46، الصادر بتاريخ 18 غشت 2010.

3. مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر ع 79، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010

تطبيق حق الامتياز لاستغلال وكل هذه القوانين كان الهدف منها سد النقائص<sup>3</sup> الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي كانت موجودة في السياسات العقارية السابقة من أجل الوصول إلى استقرار العمل في مجال الاستثمار الفلاحي والحفاظ على الأملاك الوطنية.

كما أن الجزائر تملك ثروة شاسعة في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، حيث تشكل ثلث المساحة الصالحة للزراعة أي ما يعادل 5.2 مليون هكتار والتي تعتبر من أجود الأراضي الفلاحية في الجزائر، حيث كانت مستغلة من طرف المستعمرين خلال الفترة الاستعمارية، لتشهد بعد الاستقلال عدة إجراءات تنظيمية وقانونية غير مستقرة، هدفها الوحيد هو تحديد الطريقة الناجعة والمثلى لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية بما يكفل الحفاظ على وجهتها الفلاحية، ابتداء من نظام التسيير الذاتي في الفلاحة على الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين ليصدر بشأنها قانون الثورة الزراعية، وفي ظل هذه السياسة أعادت الدولة تنظيم المزارع وخصوصة الإنتاج الفلاحي من خلال إصدار القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، والذي منح حق الانتفاع الدائم بمقابل إتاة سنوية وبمقتضى عقد إداري مشهر ومسجل لدى المحافظة العقارية أو بمقتضى قرار من الوالي . مما لاشك فيه أن التوسع في استخدام هذا النوع من العقود- عقد الامتياز - سيؤدي حتما إلى انتشار وتعدد المنازعات المعروضة أمام القضاء المتعلقة بهذا الأخير، وعقد الامتياز لا يقتصر على المرفق العام فقط بل يمكن أن يمتد حتى إلى العقار كامتياز الأراضي الفلاحية، حيث تخرج عن نطاق الدراسة المنازعات المتعلقة بهذا النوع من الإمتياز وتقتصر على منازعات إمتياز المرفق العام التي وافقت دفتر الشروط .

---

1. قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر ع 50 ، الصادر بتاريخ 10 غشت 1987.

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

لقد عرف النظام القانوني للقطاع الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة تطورا في التسيير وأساليب الاستغلال، فمن نظام التسيير الذاتي<sup>(1)</sup> إلى نظام التعاونيات في ظل الثورة الزراعية ، وصولا إلى نظام المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 19-87، و الذي جاء بنمط جديد، ووضع كيفية مغايرة من أجل الخروج من دوامة التسيير العشوائي للأراضي الفلاحية .

لقد حدد هذا القانون كيفية استغلال الأراضي التابعة لأملاك الوطنية الخاصة عن طريق منح هذه الأراضي من طرف الدولة للمنتجين في شكل حق انتفاع دائم ، إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العينية العقارية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي، وهكذا يكون القانون قد أعاد النظر في كيفية استغلال الأراضي التي نظمها قانون الثورة الزراعية، غير أن المشرع سرعان ما تنازل عن هذا النمط، وألغى العمل به ضمنا، وذلك بصدور القانون 08-16 الذي اعاد النظر في المبدأ القانوني المتمثل في حق الانتفاع الدائم، حيث ألغيت المادة 17 المتعلقة بحق الانتفاع الدائم الذي منح للمنتجين و عوض بعقد الإمتياز الذي تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل إتاوة إجارية سنوية، وهذا ما كرسه القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة<sup>(1)</sup> للدولة ، والذي جاء تطبيقا للمادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي، حيث نصت المادة الثالثة منه على أنه «: يشكل الإمتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية المحددة في المادة 2 أعلاه»، ونصت المادة 02 من ذات القانون أن مجال تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي هي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987<sup>(2)</sup>، هذا الأخير الذي ألغى بموجب القانون 10-03 بموجب المادة 34 منه، حيث تناولت أحكامه نمط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والتي تستغل بنظام الإمتياز حصريا، أي أن هذا القانون لا يمس ببنية هذه الأراضي وتركيبها بل يعيد النظر في نظام استغلالها، بدلا من حق الانتفاع الدائم الذي كانت مستغلة بموجبه، فالإمتياز يمنح حصريا من قبل الدولة للشخص الطبيعي جزائري الجنسية، بناء على دفتر أعباء وعقد فردي، وينشئ حقا اصطلاح المشرع على

1- د بهلول حسن ، القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، 1976

ص292 وبعدها(2)الجريدة الرسمية، عدد 46 ،مؤرخة 18 أوت 2010 ،ص 04

2-يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

تسميته بحق الإمتياز، ويصبح المنتج الفلاحي بمفهوم القانون السابق، مستثمرا صاحب حق امتياز، فهناك عدول عن النظام السابق للاستغلال، واعتبار صاحب الامتياز مستثمرا يمارس نشاطه في المستثمرة الفلاحية بمفهومها الجديد، لكن التساؤل يطرح حول ما إذا كان القانون 03/10 قد جاء بنظام جديد للاستغلال بدل النظام القديم أم أنه هو نفسه ؟

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

### المبحث الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي

كرس القانون رقم 08-16<sup>(1)</sup> المؤرخ في 03/08/2008 والمتضمن التوجيه والذي يشكل اللبنة الأساسية والقاعدة المرجعية لسياسة الفلاحة الريفية، وتحديد الفلاحي، عناصر توجيهها، وذلك من أجل السماح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي، وكذا تثمين وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، وذلك بتشجيع مساهمتها في جهود التنمية المستدامة، وخلق فضاء للشغل وجعله مورد يحتل المرتبة الثانية للدخل القومي، فمن خلال احكام المادة 17<sup>(2)</sup> منه نجد أن المشرع قد أحدث نمطاً جديداً لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، حيث حرص على أنه لا يمكن استغلال هذه الأراضي إلا في شكل امتياز، وهذا ما يعتبر في نظر القانون القاعدة الأساسية، وتهيئة النصوص القانونية من أجل إصدار قانون جديد لتحويل حق الانتفاع الدائم الذي تضمنه قانون 87-19<sup>(3)</sup> إلى حق امتياز، ولقد تم تجسيد هذه المجهودات بصدور القانون 10-03

ولقد جاءت المادة الأولى من قانون 10-03 لتبيان النطاق القانوني لتطبيق نصوص هذا القانون، وكذا الآليات الواجب اتباعها من أجل الوصول إلى تحقيق الأهداف الحقيقية لهذا التغيير، ولتبرز أيضاً كيفية وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، ونصت المادة الثانية من نفس القانون على أن مجال تطبيق هذا القانون يكون منحصراً ومنصباً أساساً على الأرض، وعلي الأملاك السطحية للأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19، أي بمفهوم المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، أي أن النظام القانوني المعمول به سابقاً والمتمثل في حق الانتفاع الدائم يتم تحويله بالشروط والكيفيات التي تم اكتسابه بها في ظل القانون القديم وكذا القانون 90-25<sup>(4)</sup> المتضمن

---

1- القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ

2008/08/10

2- مرجع سابق

3- مرجع سابق

4- مرجع سابق

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

التوجيه العقاري والذي حدد في مضمون نصوصه الأملاك العقارية التابعة للدولة، وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية من استغلالها وهذا ما كرسته المادة الأولى منه<sup>(1)</sup>

فالامتياز حسب قانون التوجيه الفلاحي، جاء ليبين كيفية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، وكيفية استغلالها أو استصلاحها بحكم طبيعتها و غرضها أو استعمالها، لتحقيق الأهداف المسطرة لها، إما مباشرة من قبل هيئات الدولة وإما بموجب رخصة أو عقد من قبل أشخاص معنويين تابعين للقانون العام أو القانون الخاص، وأشخاص طبيعيين، فهذا العقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية، لمدة محددة مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية، ويمنح الامتياز حصريا بموجب عقد، كما نص على ذلك المشرع فهل يعتبر عقدا حقيقيا، ينشئ حقا للاستغلال؟ وما مدى تميزه عن حق الانتفاع الدائم، بمفهوم القانون السابق؟ إضافة إلى تحديد ما إذا كان من الحقوق المعروفة في القانون المدني، أوفي أنظمة مقارنة أو أن له ما يثبت خصوصيته، أم أنه يستدعي البحث في آثار عقد الامتياز خاصة الحقوق الممنوحة لطرفي العقد، فهو حسب عرض أسباب القانون 10-03 ضمان لحقوق المستثمر صاحب الامتياز ومعيد الاعتبار للدولة مالكة حق الرقبة، وعليه قسمت هذا المبحث إلى مطلبين :  
التطرق إلى تحديد مفهوم عقد الامتياز (المطلب الأول)، و خصائص ومميزات عقد الامتياز (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

هو عبارة عن عقد مركب، يتشكل في عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلا عن وزير المالية ،ويسبقه دفتر شروط ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 يتم إبرامه بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب حق الامتياز. وذلك بعد استيفاء الإجراءات والشروط المنصوص عليها في القانون 10-03، وهو ذو طبيعة مختلطة<sup>(2)</sup> وكذا متعدد الأطراف(الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مديرية أملاك الدولة،المستثمر صاحب الامتياز، حيث نص قانون التوجيه الفلاحي في المادة 17 منه على أن نمط استغلال الأراضي

1- القانون /29 25 المؤرخ في /18/ 11 1990 المتضمن التوجيه العقاري

2- محمود خلف الجبوري ، العقود الإدارية ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر طبعة سنة 1994 ،ص 44

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة هو "الإمتياز" كنمط حصري للاستغلال، وعرفه في المادة الثانية منه على أنه: «عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية» وقد نصت المادة 04 من القانون 10-03 على أن الإمتياز هو العقد الذي تمنحه الدولة إلى شخص طبيعي يكون مضمونه حق استغلال على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدده التنظيم، فالإمتياز هو عقد ينشئ حقا للاستغلال، محدد المدة وبمقابل إتاوة إيجارية.

### الفرع الأول: التعريف الفقهي والتشريعي لعقد الإمتياز :

لقد ظهر هذا النوع من العقود في نهاية الثمانينات وبالضبط في فرنسا سنة 1987 وعرف كذلك في المغرب، وهو إسناد استغلال أموال عامة أو خاصة تابعة للدولة لأحد الأشخاص من القانون الخاص، وهذا لمدة محددة ومؤقتة وبمقابل أجر أو إتاوة معينة. و قد اختلف الفقهاء في إعطاء تعريف شامل لهذا النوع من العقود، لذا ارتأيت أن أعرض بعض التفسيرات الفقهية والقانونية لهذا النوع من العقود حسب بعض آراء أساتذة القانون الإداري في (الفقرة الأولى) والتعريفات التي جاء بها الاجتهاد القضائي في (الفقرة الثانية) والمفهوم القانوني لعقد الإمتياز حسب القانون 10-03 في (الفقرة الثالثة )

### الفقرة الأولى : التعريف الفقهي

كلمة امتياز ( Concession ) تعني في المفهوم القانوني ترخيص قانوني يمنح من الدولة بصفتها الجهة المانحة للإمتياز، إلى شخص طبيعي أو معنوي بصفته صاحب امتياز، وذلك من أجل استغلال أموال منقولة أو عقارية، لمدة محدودة وبمقابل مبلغ<sup>(1)</sup> معين، حيث اعتبر الدكتور سليمان الطماوي عقد الإمتياز، من أشهر العقود الإدارية المسماة، ولعله كما قال أهمها أيضا في الدول غير الاشتراكية، و عرفه على انه : «عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة، بمقتضاه وعلي مسؤوليته، ادارة مرفق عام اقتصادي و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها

1-د. عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 55 (2) مجلة مجلس الدولة

الغرفة العقارية قرارا رقم 11950 صادر بتاريخ 09/03/2004 العدد 1004.5 ص 57

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الإمتياز»<sup>(1)</sup>.

وعرفه الدكتور عصمت عبد الله الشيخ على أنه : «تفاق يتم بين الإدارة وبين احد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور، على نفقته وتحت مسؤوليته وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة مقابل الإذن لهذا الفرد أو الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن، ويقوم الاستغلال عادة على صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق»<sup>(2)</sup>.

كما عرف جانب من الفقه في الجزائر عقد الإمتياز على «: أنه عقد أو اتفاق، تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، بموجبه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص، يسمي صاحب الإمتياز، يقوم بتسيير أو استغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الإمتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله و أمواله، و متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل القيام بهذه الخدمة، أي أن بتسيير المرفق العام يتقاضى مقابله صاحب الإمتياز مبلغا ماليا ، يحدد في العقد و يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق»<sup>(3)</sup>.

ورغم أن عقد الإمتياز يعتبر عقدا يتجلى في مبدأ سلطان الإرادة، كأى عقد ولو في جوانب جزئية ومحددة، إلا أنه مع ذلك يتضمن جوانب عامة تحتوي على سلطات إدارية، معترف بها لجهة الإدارة تمارسها تجاه المتعهد بما يجعله أكثر اقترابا من عقود القانون العام . غير أن هذه التعاريف السابقة لا تتماشى مع عقد الإمتياز المنصوص عليه في القانون 10-03 وذلك أن الطرف المتعاقد مع الدولة منحصر في الشخص الطبيعي دون غيره .

### **الفقرة الثانية: تعريف الاجتهاد القضائي :**

1- محمد الأعرج، نظام العقود الإدارية والصفقات العمومية وأحكام القضاء الإداري بالمغرب، منشورات المجلة المغربية، العدد 73 ، سنة 2007 ، ص 65

2- محمد سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية الفكر العربي ، الطبعة الخامسة ، 1991 ، ص

3- عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان ، جمهورية مصر العربية ، 2002 ، ص 188

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري ،الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 ما يلي: «ن عقد الإمتياز التابع للأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الإمتياز للمستغل، باستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي، ويهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه» .

وإن كان هذا التحليل يقرب نوعا ما الهدف من عقد الإمتياز، والذي هو وليد الإيديولوجية الليبرالية، ويستعمل عند التحول نحو الانفتاح، إلا أن عقد الإمتياز المنصوص عليه في القانون 03-10 هو من طبيعة تختلف عن عقود امتياز المرفق العام الكلاسيكية في القانون الإداري لذلك سأحاول تحديد مفهوم عقد الإمتياز من خلال تحليل التعريف الوارد في القانون 03-10 وإن سلمنا بأنه عقد إداري فما طبيعة دفتر الشروط الذي جاء على شكل تنظيم وجزء من العقد، ما يثير التساؤل عن طبيعة عقد الإمتياز بشقيه من خلال الشروط والأعباء.

### **الفقرة الثالثة : تعريف عقد الإمتياز في قانون 03-10 :**

الأصل أن المشرع يعزف عن إعطاء تعريف للمصطلحات قانونية، تاركا هذه المهمة للفقهاء والقضاء، غير أنه وبالرجوع لبعض القوانين نجدها قد عرفت عقد الإمتياز، كالمادة 04 من الأمر 13-96 المؤرخ في 15 يونيو 1996<sup>(1)</sup> والمتضمن قانون المياه: «يقصد بالإمتياز بمفهوم القانون عقد من عقود القانون العام، تكلف الإدارة بموجبه شخصا اعتباريا عاما أو خاصا، قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عمومية . جاء القانون 03-10 بتعريف للإمتياز في المادة 04 منه: «العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الإمتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها ( 40 ) أربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ...»، ما يمكن ملاحظته من التعريف أنه جاء أكثر تفصيلا من التعريف الوارد في المادة الثانية من قانون التوجيه الفلاحي، حيث أنه نص على أهم عناصر الإمتياز<sup>(2)</sup>

### **المطلب الثاني: أركان وخصائص عقد امتياز الاستثمار الفلاحي**

1-الأمر رقم 13/96 المؤرخ في 15/06/1996 المتضمن قانون المياه الجريدة الرسمية عدد 37 الصادر 16/06/1996  
1-بلكعبيات مراد ، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة السياسة والقانون ، العدد 07/2012 ص 6

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

بعد إمامنا بتعريف عقد الإمتياز الفلاحي من مختلف الجوانب وتبيان دوره كأداة شراكة بين القطاع العام الممثل في الدولة والقطاع الخاص الممثل في المستثمرين، يتعين علينا أن نبين أركانه (فرع أول) ثم خصائصه (فرع ثان) وفي الأخير نميز هذا العقد عن بقية العقود الأخرى (فرع ثالث)

### الفرع الأول: أركان عقد امتياز الاستثمار الفلاحي:

إن عقد الامتياز الفلاحي ينشأ من خلال توافق إرادة السلطة المانحة للإمتياز والمتمثلة في الدولة والمستثمر صاحب الامتياز من خلال تبادل الإيجاب والقبول الذي ينصب على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي يقوم بالافتراض على أسباب معلومة ومشروعة وغير معينة لقيامه فلا يخلو كذلك مخالفة للنظام والآداب العامة وبما أن عقد الامتياز يستلزم وثائق وإجراءات من ركن الشكلية.

### أولاً/ الرضا:

يقصد بالرضا تبادل الإيجاب والقبول بين الجهة المانحة للإمتياز والمستثمر صاحب الامتياز على النحو متطابق ومنتج للآثار القانونية وأن يكون صحيح وخال من عيوب الإرادة، وهو ما نصت عليه (1) المادة 59 من القانون المدني.

فالتراضي بالنسبة للدولة يعبر عنه الوالي المخول بإصدار المنح، والمستثمر صاحب الامتياز ويعبر عن إرادته بقبول المنح.

### ثانياً/ المحل:

---

1- نص المادة 59 من القانون المدني: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية."

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

هو حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة ومجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية، لاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري وذلك بمنح حق الإمتياز<sup>(1)</sup> على هذه الأراضي، بدل حق الانتفاع الدائم<sup>(2)</sup> التي تكون معلومة الموقع والمساحة لفائدة أعضاء<sup>(3)</sup> المستثمرة الفلاحية الجماعية الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 ، والحائزين على عقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي، على شرط أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بعد إيداع طلب من طرف<sup>(4)</sup> الأعضاء لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

كما يكون الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة بأي صفة كانت بعد ترخيص من طرف الوالي عن طريق إعلان الترشح وتعطى الأولوية إلى: المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين من أجل توسيع مستثمراتهم .

- المستثمرين أصحاب الإمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية و يقدموا مشاريع لتعزيز المستثمرة<sup>(5)</sup> الفلاحية وعصرنتها .

### ثالثا/ السبب:

هو احد أركان العقد وتخلفه يؤدي إلى بطلانه، ويشترط أن يكون في السبب موجود وصحيا بمعنى أن لا يكون وهميا أو صوريا، كما يشترط أن يكون مشروعاً، ويقصد بالمشروعية هنا عدم مخالفة<sup>(6)</sup> الباعث على التعاقد للنظام العام أو الآداب العامة، وان يكون

1- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5359 الصادرة بتاريخ: /30/ 05 2013.

2- المرجع نفسه.

3- قانون رقم 87-19 ،مرجع سابق.

4- انظر المادة 09 من القانون رقم 10-03 ،مرجع سابق.

5- المادة 17 من القانون نفسه.

6- لزهر بن سعيد، النظام القانوني لعقود التجارة الإلكترونية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 127.

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

مطابقا للقانون ، حيث إذ كان الالتزام<sup>(1)</sup> المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب العامة كان العقد باطلا .

كما أنه كل التزام مفترض له أن سبب مشروعاً لم ما يقيم الدليل على غير ذلك .<sup>(2)</sup> وفي عقد الإمتياز الفلاحي سبب التزام الجهة المانحة للإمتياز تبرره اعتبارات المصلحة العامة والنفع العام من خلال إشباع الحاجات العامة للجمهور، وذلك من خلال إحداث صيغة جديدة لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي والتي دخلت حيز التنفيذ بموجب القانون رقم 10- 03 والمرسوم التنفيذي المؤرخ في 2010/12/23 والمحددان لشروط وكيفيات، وكذا إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح لفائدة المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، إلى امتياز طويل المدى، وهذه العملية التي تكتسي طابع وطني من اجل النهوض بالاقتصاد الفلاحي وخلق ثروة إضافية .

### رابعاً/ الشكل :

تنص أحكام المادة 08 من قانون 10- 03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة: "تغى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الإمتياز من جميع المصاريف"<sup>(3)</sup>.

فعقد الإمتياز من العقود المكتوبة الخاضعة لإجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار<sup>(4)</sup> أمام المحافظات العقارية المختصة وهذا ما يضيف الطابع الشكلي لعقد الإمتياز .

---

1- انظر المادة 97 من القانون المدني

2- انظر المادة 98 من القانون المدني.

3- انظر المادة 08 من القانون 10-03، مرجع سابق.

4- نظر المادة 08 من القانون 10-03، مرجع سابق.

▪ بقصد إدارة مرفق أو عام تسييره أو استغلاله.

▪ وأن تظهر نيته في هذا العقد الأخذ بأسلوب القانون العام.

▪ تضمين العقد شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص.

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

الفرع الثاني: خصائص عقد امتياز الاستثمار الفلاحي:

انطلاقا من نص المادة 04 من القانون 10- 03 المذكورة في التعرف القانوني لعقد الامتياز، نستخلص مجموعة من الخصائص التي يتميز بها عقد الامتياز بوصفه عقدا إداريا خلافا للعقود الأخرى، نذكرها كما يلي :

### أولا/ عقد إداري

على الرغم من عدم النص صراحة في أحكام هذا القانون على طبيعة العقد إلا أنه يقصد بكلمة عقد هو العقد الإداري، حيث من خلال المادة 04 والعناصر المذكورة فيها نجد أنها تصب في مقومات العقد الإداري، والتي مفادها: أن عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (الدولة)

### ثانيا/ عقد الامتياز ينشئ حق عيني عقاري:

يعد عقد الامتياز بمثابة رخصة من المالك الأصلي يهدف إلى تحويل حق عيني عقاري في حدود عقد الاستفادة بين السلطة المانحة والمستثمر صاحب الامتياز وتظهر هذه الرخصة في شكل حق عيني عقاري يمنح للمستثمر من خلال جزء من الصلاحيات التي يتولى بموجبها استغلال الأرض الفلاحية نيابة عن السلطة المانحة التي تحتفظ بالملكية، حيث يراعى فيها حقوق المنتفع والتزاماته، والذي يجب عليه استعمال حق الامتياز (الأرض الفلاحية) بحالته التي تسلمه بها، والمالك الأصلي له الحق في الاعتراض على أي استعمال غير مشروع ويجوز له إسقاط الحق من طرف الجهة القضائية المختصة حسب المادة 844 وما يليها من القانون المدني<sup>1</sup>، كما يتم تسجيل هذا العقد وشهره أمام المحافظة<sup>1</sup> العقارية المختصة ويترتب عليها كل آثار الشهر .

---

وذلك من أجل منح حق إلى شخص طبيعي لاستغلال أراضي فلاحية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة، وكذا الأمالك السطحية المتصلة بالعقار .

1- بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، مذكرة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2003، ص 82.

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

ولعل أهم خاصية تجعل من حق الإمتياز حقا عينيا عقاريا، هو إمكانية رهنه كضمانة لأي قرض<sup>2</sup> لدى الهيئات المالية في إطار تمويل نشاطاته المتعلقة بالاستثمار الفلاحي ، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من القانون 10-03 كما يلي: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض. يمارس الرهن المذكور في الفقرة أعلاه، في ضل احترام أحكام هذا القانون، لا سيما منها المواد 3 و 7 و 15 و 16 و 19 منه ". وكل هذه الخصائص تجعل من حق الإمتياز حقا عينيا عقاريا .

### **المبحث الثاني شروط وإجراءات منح الإمتياز :**

من خلال هذا المبحث سنقوم بدراسة شروط واجراءات منح الإمتياز في مجال العقار الفلاحي ، ذلك بالتطرق أولا لشروط منح الإمتياز ثم لإجراءات منح الإمتياز في إطار القانون 10-03 ،المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة ومرسومه التنفيذي 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، مع استبعاد دراسة المرسوم التنفيذي 11-06 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية<sup>(3)</sup>، لأن المشرع لم يحدد قواعد تطبيق الإمتياز على المؤسسات بل اكتفى بالإشارة إلى انه يتم منح الإمتياز بالنسبة للمؤسسات العمومية بناء على طلب المؤسسة المعنية أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ينشأ عن عقد تحرره مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، لذا سيبقى الإشكال مطروحا هل أن المشرع الجزائري ترك أمر تفصيل شروط واجراءات منح الإمتياز بالنسبة لهذه المؤسسات للنصوص

---

1-انظر المواد و 15 16 من الأمر 75 -74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ،يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 92 ،الصادر في 18 نوفمبر 1975 .

2- بريك الزويبير، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2015 ،ص 15

1-المرسوم التنفيذي ، 11-06 رقم المؤرخ في 1جانفي ،2011 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية، ج ر عدد ،2،الصادر بتاريخ 12جانفي .2011

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

التطبيقية ؟ أم أنها تخضع لنفس الشروط والإجراءات المنصوص عليها بموجب القانون 03-10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ومرسومه التنفيذي السالف الذكر؟<sup>(1)</sup>

### المطلب الأولشروط منح الإمتياز

للحصول على الإمتياز الفلاحي في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة اشترط القانون 03-10 شروط تتعلق بالمستثمر صاحب الإمتياز وأخرى تتعلق بأراضي محل الإمتياز .

### الفرع الأولشروط منح الإمتياز المتعلقة بالمستثمر صاحب الإمتياز

إن المشرع الجزائري اشترط أن يكون صاحب الإمتياز شخصا طبيعيا، يتمتع بالجنسية الجزائرية كما يجب أن تتوفر فيه شروط تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، حيث نجد أن المشرع لم يتطرق إلى شروط تتعلق بالمؤسسات العمومية المعنية بمنح الإمتياز بموجب المرسوم 06-11 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية، لذا سنحاول الإلمام بالشروط الواردة فقط في القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وفقا لما سيأتي بيانه .

### أولا - أن يكون المستثمر صاحب الإمتياز شخصا طبيعيا :

من خلال القانون 03-10 نجد أن المشرع الجزائري اشترط على المستثمر صاحب الإمتياز أن يكون شخصا طبيعيا، حيث استثنى الأشخاص المعنوية من تطبيق هذا القانون مهما كانت طبيعتهم وعليه فإنه سار على منهج يختلف عن الإمتياز في مجال الأراضي

2- جبوري أحمد، المرجع السابق، ص21

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

الاستصلاحية وكذا في مجال العقار الصناعي المنصوص عليه وفقا للقانون 08-04<sup>(1)</sup> ، يمكن تبرير ذلك لكون الإمتياز امتداد للمستثمرات الفلاحية والتي يشترط فيها الاستغلال المباشر والجماعي للأراضي الممنوحة، حيث لا يمكن تطبيق هذا على الأشخاص المعنوية لعدم ملائمة لطبيعة الشخص المعنوي .

**ثانيا - أن يكون المستثمر صاحب الإمتياز متمتعاً بالجنسية الجزائرية :**

من خلال التطرق للقانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة عن طريق الإمتياز نجد أن المشرع لم ينص على شرط الجنسية الجزائرية عند التطرق لشروط الإمتياز وإنما نص عليه في تعريف الإمتياز ذلك في المادة 4 منه .

مما سبق فيمكن القول أنه كان على المشرع الجزائري إدراج شرط الجنسية الجزائرية ضمن شروط الإمتياز وليس ضمن التعريف، لأن اشتراط الجنسية الجزائرية في صاحب الإمتياز لا علاقة له مع تعريف الإمتياز وإنما يدخل في نطاق الشروط وباستقراء النصوص القانونية المتعلقة باستغلال العقارات الفلاحية ، نلاحظ أنها دوماً تشترط أن يكون المستثمر صاحب الإمتياز من جنسية جزائرية، ذلك ربما راجع إلى النزعة الوطنية التي ورثها الشعب الجزائري من الفترة الاستعمارية وكذا حماية للعقار الفلاحي باعتباره يحظى بأهمية اقتصادية كبيرة، نظراً إلى أنه يعد مصدراً للثروة والركيزة الأساسية لتحقيق الاكتفاء الذاتي وبالتالي محركاً أساسياً للاقتصاد الوطني والنمو الاجتماعي<sup>(1)</sup>

**ثالثاً : أن يكون صاحب الإمتياز تتوفر فيه شروط تحول حق الانتفاع الدائم لإمتياز :**

إذا منح الإمتياز بموجب تحول حق الانتفاع الدائم لإمتياز فيجب أن يكون المستثمر صاحب الإمتياز من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

والجماعية الذين استفادوا من القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. (2)

كما اشترط القانون 10-03 بموجب المادة الخامسة منه على أن يكون هؤلاء حائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية وقرار من الوالي المختص إقليمياً

كما نجد المادة أن المادة 7 من القانون 10-03 قامت باستثناء بعض الأشخاص من تطبيق هذا القانون وهم<sup>1</sup>:

- الذين حازوا على الأراضي الفلاحية المذكورة أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها
- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن القضاء.
- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم
- 

رابعاً : أن لا يكون المستثمر صاحب الإمتياز قد سلك سلوكاً معادياً أثناء حرب التحرير:

يستخلص هذا الشرط من النزعة الوطنية التي تفرض الحفاظ على العقارات المملوكة للدولة خاصة الفلاحية ، حيث يجب على المستثمر صاحب الإمتياز أن لا يكون قد اتخذ سلوكاً غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية وذلك حسب ما نصت عليه المادة 19 من القانون 10-03

### الفرع الثاني شروط منح الإمتياز المتعلقة بالأراضي الفلاحية محل الإمتياز

باستقراء القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة ، نجد أنه لم يشترط سوى أن تكون الأرض محل الإمتياز من الأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة قبل صدور القانون 08-16 المتضمن قانون

1-جبوري أحمد، المرجع السابق، ص 56،57.

2-راجع المادة 7 من نفس القانون.

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

التوجيه الفلاحي، إلى قانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني إجراءات منح الإمتياز :

وفقا للقانون 10-03 فإنه يتم الحصول على الإمتياز وفق طريقتين، إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية إلى امتياز وذلك بناء على طلب أعضاء المستثمرة الفلاحية وإما عن طريق الترشح أي بالحصول مباشرة على الإمتياز، لذا سنقوم بتفصيل كل حالة على حدى وذلك بالتطرق لكل منها في فرعين مختلفين.<sup>2</sup>

### الفرع الأول منح الإمتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى الإمتياز

لقد نظم القانون المدني أحكام حق الانتفاع الدائم باعتباره حقا عينيا عقاريا، إلا أن حق الانتفاع الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة يتضمن حصصا قابلة للنقل والتنازل والحجز عليها، هذا ما جاءت به المادة 23 من القانون 87-19

لكن كما بينا أن هذا الحق الذي أتى به القانون السالف الذكر عجز عن تحقيق الأهداف المرجوة منه، مما أدى إلى خلق ما يسمى بعقد الإمتياز في إطار القانون 10-03، بطبيعة الحال فإن ظهور هذا الحق الجديد يستدعي بالضرورة تسوية الحقوق التي كرس في إطار حق الانتفاع الدائم، مما يستوجب تبنيها وتفسيرها في إطار هذا الحق الجديد ألا وهو حق الإمتياز، بالتالي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز. وللاستفادة من حق الإمتياز يجب على كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، إيداع ملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته وتحويله إلى إدارة أملاك الدولة لإصدار عقد الإمتياز

1- راجع المادة 5 من القانون 03/10 ، المرجع السابق.

2- القانون رقم 87/19 ، المرجع السابق.

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

حيث نجد أن المشرع الجزائري بموجب المادة 9 من القانون 10-03، قد ألزم أعضاء المستثمرات الفلاحية إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الذي استفادوا منه إلى حق امتياز في حالة المستثمرة الفردية يكون الطلب فرديا، أما في حالة المستثمرة الجماعية يكون الطلب إما بشكل جماعي أو فردي وهذا ما أجازته المشرع، فلمن أراد أن يستغل بطريقة فردية طبقا للمادة 11 من القانون 10-03، عليه أن يقدم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>1</sup> قصد دراسة ملف وإعداد عقد الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة في حالة قبوله، من خلال هذا نلاحظ أن المشرع سمح بإبرام عقد امتياز بطريقة جماعية ذلك ما نجده منعما في الامتياز في القواعد العامة<sup>2</sup>.

من خلال ما سبق شرحه فإن المشرع حدد إجراءات طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز وفقا لما سيأتي بيانه<sup>3</sup>.

### **أولا - إيداع ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز :**

لقد نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية على أنه : "... 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 "

من خلال هذه المادة نلاحظ أن طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز يقدم من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع العلم أن الاجل الممنوح لهؤلاء لا يتعدى 18 شهرا من تاريخ نشر القانون 10-03 في الجريدة الرسمية، عند

---

1- نصت المادة 23 من القانون رقم 19/87 على مايلي : " تكون الحصص قابلة للنقل والتنازل والحجز، مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة ..."

2- يتوفر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على هياكل جهوية، موزعة عبر كامل التراب الوطني، المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09/339، المؤرخ في 22/10/2009، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 87/96، المؤرخ في 27/02/1796، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 28 فبراير 1996 .

3- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10، محاضرة ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون، الجزائر، 2011، ص 4 .

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

انتهاء المدة وبعد اعتذارين متباعدين بشهر واحد يثبتها المحضر القضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعد المستثمرون الفلاحيون والورثة متخلون عن حقوقهم، في هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة الأراضي بكافة الطرق القانونية وتمنحها بموجب عقد امتياز<sup>1</sup> وفقا للقانون 03-10، هذا ما نصت عليه المادة 30 من القانون السالف الذكر<sup>(1)</sup> والمادة 9 من المرسوم التنفيذي 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>(2)</sup>.

رغم هذا فإنه لا يعني أن كل من استفاد من حق انتفاع دائم طبقا لأحكام القانون 19/87 يمكنه إيداع طلب تحويل حقه إلى امتياز وإنما حصر المشرع فئة المعنويين بالتحويل<sup>(3)</sup> ذلك بموجب المادة 5 من القانون 03-10

### أ- شروط إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز :

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 : " تطبيقا لأحكام المادة 9 من القانون رقم 10-03 يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة جماعية أو فردية "

### 1- إيداع الملف بصفة فردية :

حسب المادة السالفة الذكر " يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بصفة فردية ... "يفهم من هذا الشرط أن إيداع ملفات التحويل لا يتم إلا بصفة فردية، أي كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية يودع ملفه بنفسه ولنفسه، فلا يمكن أن ينوب أحد على باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية. فإن هذا يدل على صرامة الإجراءات التي اعتمدها المشرع من جهة ولتحسين إحصاء عمليات التحويل من جهة أخرى، هذا يقابله تسهيل عملية ممارسة

1-راجع المادة 9 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق

2-راجع المادة 11 من نفس القانون .

3-جبوري أحمد، المرجع السابق، ص ص 62-63

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حسب التنظيم المعمول به، بالمقابل أيضا يحق لأي شخص اكتساب أكثر من حق امتياز واحد على التراب الوطني، على أنه يمكن لشخص واحد اكتساب حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع مراعاة المساحة القصوى المحددة.<sup>1</sup>

### 2- إيداع ملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10-326 السالفة الذكر "... لدى الديوان الوطني من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية ."

لقد تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم 96-87، المؤرخ في 24 فيفري 1996 المعدل والمتمم<sup>(1)</sup> وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص "الديوان" بحيث يخضع لقواعد القانون الإداري في علاقته مع الدولة ويعد تاجرا في علاقته مع الغير، كما يوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره مدينة الجزائر، يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لشروط تبعاتها<sup>2</sup>. ويتولى باعتباره أداة تابعة للدولة تنفيذ السياسة العقارية ويتصرف لحسابها، بهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه.

وبعد التعديل يكلف الديوان زيادة على ذلك بما يأتي :

- دراسة طلبات الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة وبالتفويض وتنفيذ الاجراء المنصوص عليه لهذا الغرض.
- ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة للإمتياز و وضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من أصحاب الإمتياز.
- السهر أن لا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.<sup>1</sup>

1 المرسوم التنفيذي رقم ، 96-87 المرجع السابق.

2 -بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة طبقا للقانون ، 10-03

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

فالملاحظ بعد تعديل هذه المادة، قيام المشرع الجزائري بصياغة أحكام الشطر الثاني بما يواكب ما كان يهدف إليه المشرع من قانون التوجيه العقاري 08-16 والذي أكد عليه في إطار القانون 10-03، الذي نعني به بطبيعة الحال تعويض حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

- فإن إيداع ملفات التحويل تتم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دون سواه.

### **ب- مشتملات الملف :**

لقد نصت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة على ما يجب أن يشتمل عليه ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز.

إضافة إلى ذلك ففي حالة ما إذا كانت المستثمرة المعنية غير مزودة بمخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد أو تعيين المخطط.

### **ثانيا- دراسة الملف :**

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة طلبات الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة طبقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المعدلة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 96-87، أضيف إلى مهام الديوان الوطني مهمة دراسة طلبات الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وذلك بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة، كما نصت المادة 11 من المرسوم السالف الذكر المعدلة بالمادة 03 من المرسوم 09-339، على أنه لتحقيق أهداف الديوان يجب توفر مصالح مركزية وهيكل جهوية موزعة عبر التراب الوطني التي شكلت خلايا في المديريات الولائية للفلاحة والتي أعطيت لها كامل الصلاحيات لاستقبال ملفات الفلاحين الذين يرغبون في الاستفادة من حق الامتياز<sup>2</sup>.

---

1- نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المعدل والمتمم على أنه " : يوضع الديوان تحت وصاية الوزير

المكافئ للفلاحة، ويكون مقره في مدينة الجزائر"

2- مرجع السابق، ص 35.

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

بعد دراسة الملف من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتبين لها انه يحتوي على جميع الشروط والوثائق وفقا لما نص عليه القانون، يتم إمضاء دفتر الشروط وفق النموذج المرفق بالمرسوم ذلك من قبل المستثمر صاحب الإمتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ثم يرسل الملف إلى إدارة املاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز طبقا لما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10-326.

بعد الانتهاء من دراسة الملف إما يتم قبول الملف ويرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإمضاء دفتر الشروط بين هذا الأخير والمستثمر صاحب الإمتياز، في حالة عدم قبول الملف يعلم الوالي المعني عن طريق رسالة معلة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الإمتياز، في هذه الحالة يمكن للطالب رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة. إذن بعد دراسة الملف واستقائه شروط طلب التحويل وتمام كل مشتملاته، تأتي مرحلة توقيع دفتر الشروط.<sup>1</sup>

### أ- القيام بشكليات توقيع دفتر الشروط :

حسب المادة الأولى من الملحق الثالث للمرسوم التنفيذي رقم 10-366، فغن دفتر شروط الإمتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يهدف إلى تحديد أعباء وشروط الإمتياز على الاراضي الفلاحية والاملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث نص عليها في أحكام المادة 4 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>2</sup>.

### قيام الديوان الوطني بشكليات توقيعه كأصل :

---

2- راجع المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

2.- الملحق رقم من المرسوم التنفيذي رقم 10/326، المرجع السابق 3

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

لقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على انه : "يقوم الديوان الوطني للأراضي بعد دراسة الملف، بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من القانون 10-03... "بعد هذه العملية يرسل ذلك الملف إلى إدارة الأملاك قصد إعداد عقد الإمتياز باسم كل مستثمر.

### **1- الاستعانة باللجنة الولائية كاستثناء :**

فيتم الاستعانة باللجنة في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققاً من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، ويرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها.

### **ب- نتائج دراسة الملف :**

عند الانتهاء من دراسة الملف، إما يقبل فيكمل مساره إلى عملية إعداد الإمتياز وذلك بعد القيام بتوقيع شكليات دفتر الشروط وإما يواجهه قرار الرفض فيكون بهذه الحالة قد ولد ميتاً.<sup>1</sup>

### **1- في حالة قبول الملف :**

يجب أن نميز هنا بين حالتين:

**الحالة الأولى :** إذا كان الديوان الوطني هو الذي قام بالدراسة لوحده وتم قبول الملف فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بإرساله إلى إدارة الأملاك قصد الخوض في إعداد عقد الإمتياز باسم كل مستثمر<sup>(1)</sup>

**الحالة الثانية :** إذا تمت الدراسة بالاستعانة باللجنة الولائية وتم قبول الملف، يقوم الوالي بدوره بإرساله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالشكليات التي نص عليها في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10/326.<sup>2</sup>

2- نصت المادة 4 من القانون رقم 10/03 على أنه: "... بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم..."

2- راجع المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

### 1- في حالة عدم قبول الملف :

إذا لم يقبل الملف المذكور، فإنه في كلتا الحالتين يعلم الوالي المعني به عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، برفض منح الإمتياز.

في هذه الحالة تجدر الإشارة إلى أنه يمكن للطالب أن يقدم طعنا أمام الجهات القضائية المختصة.

كما يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المعلقة لدى الجهة القضائية عند صدور هذا المرسوم، إلى غاية بت الجهة القضائية فيها نهائيا.<sup>1</sup>

بالإضافة إلى أنه يسقط حق المستثمرين الفلاحين أو ورثتهم في حالة الوفاة، الذين لم يودعوا ملفاتهم بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، في الآجال رغم الإعذارات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03 هذا ما يؤكد محضر قضائي.

أخيرا نشير إلى أنه تسعى إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية استرجاع الأراضي والاملاك السطحية الغير الممنوحة في حالة عدم قبول الملف وفي حالة سقوط حق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.<sup>2</sup>

### ثالثا- إعداد عقد الإمتياز :

بعد إيداع ملف التحويل واستفاء جميع الشروط المطلوبة وعدم خلو الملف من مشتملاته، تتم دراسة الملف ويقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالموافقة على الطلب المقدم من الفلاحين الراغبين في الاستفادة من حق الإمتياز، ذلك بعد القيام بشكليات توقيع دفتر الشروط المرفق بالملحق الثالث من المرسوم التنفيذي 10-326 طبقا للمادة 5 منه، كما قلنا إذا أسفرت الدراسة على قبول الملف فإنه يكمل مساره إلى عملية إعداد عقد الإمتياز ولتوضيح هذه العملية يجب معرفة كيفية إعداد هذا العقد ومشتملاته، كما بينا في المادة 02 من المرسوم السالف

2-انظر المادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي.

2- راجع المادتين 9 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

الذكر على أن إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يتم بصفة فردية، من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية<sup>1</sup>.

وهذا ما أكدت عليه المادة 12 من نفس المرسوم بنصها: "يقدم ملف تحويل الانتفاع الدائم إلى حق امتياز باسم كل مستثمر لمستثمرة فلاحية أو جماعية". فإن إيداع الملف كما بيننا يكون بصفة فردية وهذا ما يدعونا إلى التساؤل حول كيفية إعداد عقد الامتياز.

طبقا للمادة 324 مكرر 7 من ق.م.ج يتم إفراغ العقد في قالب رسمي باعتبار ان محل عقد الامتياز هو حق عيني عقاري، ذلك حسبما أشارت إليه أيضا المادة 12 من القانون 10-03 التي تنص على إمكانية رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض<sup>2</sup>

### أ- كيفية إعداد عقد الامتياز :

استنادا إلى المادتين السالفتي الذكر نستنتج أنه بما أن إيداع الملفات يتم بصفة فردية فإنه بطبيعة الحال يتم إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر، هذا ما أكد عليه في الشق الثاني من الفقرة الأولى من المادة 12 من القانون 10-03.

ما يجب الإشارة إليه أنه إذا كانت المستثمرة فردية لا يطرح أي إشكال عن كيفية إعداد عقد الامتياز إذ تكون بصفة صاحب المستثمرة بطبيعة الحال، لكن إذا كانت المستثمرة جماعية أو تم تقديم الملف من طرف ممثل الورثة فالأمر هنا يختلف،

### **1- إذا كان الأمر يتعلق بمستثمرة فلاحية جماعية :**

---

1- نصت المادة 324 مكرر 7 من القانون رقم 58/75 على أنه : " يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف..."

3- راجع المادة 12 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

في هذا الإطار فوفقا لما نصت عليه المادة 6 من القانون السالف الذكر والفقرة الثانية من المادة 12 التي نصت على أنه : " عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الإمتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية".

هذه الفقرة بينت أن إعداد عقد الإمتياز يتم باسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية، هذا يدل على احترام القواعد التي تحكم المستثمرات الفلاحية الجماعية التي تكون فيها الملكية جماعية للمستثمرة أي على الشيوخ والحصص فيها أيضا متساوية أي لكل عضو مستثمر فيها حصة مساوية لحصة الأعضاء الآخرين.

### 2- إذا تم تقديم الملف من طرف ممثل الورثة :

في هذا الإطار تنص المادة 12 في فقرتها الأخيرة على أنه : "وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الإمتياز في الشيوخ وباسم كل ورثة"<sup>1</sup>.

هذه الفقرة بينت أيضا أن عقد الإمتياز يتم على الشيوخ وباسم كل الورثة وأن إعداد العقد يتم على الشيوخ أي على الملكية العامة للورثة وإن دل هذا على شيء إنما يدل على احترام القواعد العامة الأساسية التي تطبق على الميراث.

### ب- مشتملات عقد الإمتياز :

لقد بين المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة أهم البيانات الواجب ذكرها في عقد الإمتياز<sup>(1)</sup>

### رابعاً - شهر العقار في المحافظة العقارية :

يراد بالإشهار العقاري مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو تثبيت حق عيني عقاري لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير ويتم تنظيمها في

1-انظر المادة 12 من القانون 10-03، المرجع السابق.

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

سجلات معدة لاطلاع الكافة، مما يجعل حق الملكية والحقوق العينية الأخرى ثابتة على وجه مطلق لمن قيدت باسمه<sup>(2)</sup>.

طبقا للمادة 793 من ق.م.ق. فإنه: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار " .

وفقا للمادة 15 من الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فإن كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير، إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، فالشهر ضمن البطاقات العقارية يعد قيد لوجود الحق العيني سواء بين الاطراف أو في مواجهة الغير.

طبقا لما أشارت إليه المادة 10 من القانون 03/10 فيجب شهر عقد الإمتياز الذي ينشأ حق عيني عقاري لفائدة المستثمر صاحب الإمتياز بالمحافظة العقارية ليحتج به على الغير. بالإضافة إلى ما نصت إليه المادة 08 من القانون 03/10 فإن عملية إعداد وتسجيل وإشهار عقد الإمتياز تعفى من جميع المصاريف .

في هذا الإطار، بعد التوقيع على دفتر الشروط من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة، من قبل المستثمر صاحب الإمتياز من جهة أخرى وبعد شهر عقد الإمتياز بالمحافظة العقارية، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل مستثمرة الفلاحية في بطاقة تمسك لهذا السبب بفهرس المستثمرات الفلاحية، حيث يقع على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية، بالتالي يحدد وزير الفلاحة بموجب قرار صادر منه كفاءات تأسيس الفهرس وقواعد سيره، هذا طبقا لما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.

1-راجع المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق.

2-عامر سامية، المرجع السابق، ص 37.

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

كما نصت المادة 32 من القانون 10-03 على أنه: "يتعين على الهيئات والمؤسسات المعنية بتنفيذ الأحكام التي تتضمن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في أجل (3) سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية".

نفهم من هذه المادة أن المشرع حدد أجل أقصاه 3 سنوات لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من قبل جميع الهيئات والمؤسسات المعنية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمديريات الجهوية المتفرعة منه، كل من إدارة أملاك الدولة والمحافظات العقارية<sup>(3)</sup>. إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية

**الفرع الثاني منح الامتياز عن طريق الترشح:**

بعد تطرقنا لتحويل حق الانتفاع الدائم الناتج عن القانون 87-19 إلى امتياز، فإن منح الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لا يتم فقط عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم بل يمكن الحصول على الامتياز عن طريق الترشح<sup>(2)</sup>، حيث تمنحالمتوفرة، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 17 من القانون 10-03 والمادة 25 من المرسومالتنفيذي 10-326، المراد بالمتوفرة هنا الأراضي الفلاحية التي لم يحم أصحابها بطلب تحويل في الآجال المحددة أو التي تم إسقاط حق أصحابها عليها.

في هذا المقام فإن القانون 10-03 ونصه التنظيمي لم يفصلا في إجراءات إعلان الترشح وكيفيةه وهذا وفقا للمادة 25 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه حيث نصت على انه: "... تحدد كيفيةات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة" وفعلا فإن هذا القرار صدر بتاريخ 2012/11/11<sup>(1)</sup>، هذا ما يؤدي للتعرض لمختلف هذه المسائل بالتفصيل.

**أولا- إعلان الترشح للحصول على امتياز استغلال الاراضي المتوفرة :**

3 -راجع المادة 15من الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

يتبين من خلال نص المادة 25 الفقرة 1 من القانون السالف الذكر، أن محل الإمتياز عن طريق الترشح يتمثل في الاراضي الفلاحية والأموالك السطحية المتصلة بها المتوفرة ويقصد بها تلك الأراضي الفلاحية التي لم يحم أصحاب حق الانتفاع الدائم عليها بتقديم طلب تحويله إلى حق امتياز وكذا الأراضي التي تم إسقاط الانتفاع عليها.<sup>1</sup>

في هذا الإطار، نصت المادة 17 من القانون 10-03 على إمكانية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإعلان الترشح لمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة مع ضرورة احترام المادة 15 من نفس القانون، بالرجوع إلى هذه المادة نجد أن الأمر يتعلق بتنازل المستثمر الفلاحي عن حقه العيني العقاري حيث يتدخل أيضا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند الضرورة عن طريق ممارسة حق الشفعة، في هذه الحالة يطبق على الأراضي المسترجعة نظاما خاصا لمنح الإمتياز عليها ذلك وفقا للمادة 24<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي 10-326.

بهذه الحالة تكون الأراضي الفلاحية المتوفرة محل إعلان الترشح، يباشره الديوان للأراضي الفلاحية ويتم إدراجها مرة واحدة على الأقل في يوميتين وطنيتين أحدهما باللغة العربية والأخرى باللغة الفرنسية. وبناء على هذا إلصاق نفس الإعلان على مستوى مقر ولاية ودوائر وبلديات مكان تواجد هذه الأراضي محل الإمتياز.<sup>3</sup>

أما عن مشتملات إعلان الترشح يجب أن يتضمن على الخصوص التحديد الدقيق والمفصل للأوعية العقارية الواجب منحها وأماكن تواجدها، محتويات ملف الترشح ومكان إيداعه وأخيرا بيان نهاية أجل الإيداع<sup>(4)</sup>.

---

1-قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344 المؤرخ في 11/11/2012، يحدد كليات إعلان الترشح واختيار المترشحين

لامتياز الأراضي الفلاحية والأموالك السطحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر عدد 44 لسنة 2013.

2-قبائلي طيب، المرجع السابق، ص 56.

3-المرجع نفسه، ص 56،

4-راجع المادة 3 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344، المرجع السابق.

## الفصل الأول : الطبيعة القانونية للإمتياز الفلاحي و نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

### ثانيا- دراسة ملفات الترشح :

أنشأ القرار الوزاري الصادر بتاريخ 2012/11/11 لجنة خاصة تتولى دراسة ملفات المعنيين بالترشح ولقد قامت المادة 5 من هذا القرار بتحديد تشكيبتها<sup>(1)</sup>. تقوم هذه اللجنة الخاصة بدراسة طلبات الحصول على حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة بموجب إعلان الترشح مع مراعاة الأولوية التي منحتها المادة 17 من القانون 03-10.

حيث تعمدت هذه اللجنة الخاصة عند دراسة طلبات الترشح المقدمة على معايير مختلفة بحسب الفئة المقدمة لطلب الترشح<sup>(2)</sup>.

عند الانتهاء من دراسة ملفات طلبات منح الإمتياز التي قامت بها اللجنة الخاصة، تحرر هذه الأخيرة<sup>(3)</sup> محضرا بأشغالها وفقا لما جاء به القرار الوزاري المؤرخ في 2012/11/11، ترسل نسخة منه إلى المديرية العامة للديوان للأراضي الفلاحية، كما تقوم بإعداد القائمة الاسمية للمترشحين المقبولين التي تعرض على الوالي المختص إقليميا للترخيص يمنحهم حق الإمتياز.

أخيرا يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية ببناء المحضر المعد من طرف اللجنة الخاصة بتوقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول الذي تتوفر فيه الشروط المذكورة في المادة 04 من القانون 03-10، ثم يقوم هذا الديوان بإرساله مع ملف الترشح إلى مدير أملاك الدولة للولاية بغرض إعداد عقد الإمتياز.

---

1-المادة 04 من القانون 03-10، المرجع نفسه، ص 40

2-عامر سامية، المرجع السابق، ص 38.

3-قبابلي طيب، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، المجلد 08، عدد 22، 2013، ص 56.

## الفصل الثاني : هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

الفصل الثاني: وسائل الرقابة والمنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي.

بعد إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية بموجب القانون 87-19، والذي منح حق الانتفاع الدائم بموجب عقد إداري للمستثمرين المستغلين وبقاء الدولة مالكة حق الرقابة ومسؤولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلالا امثلا نظرا لوظيفتها الاجتماعية الهامة، ولذلك تستطيع الدولة ممارسة حقها في الرقابة بواسطة أجهزتها المنصوص عليها في النصوص القانونية والتنظيمية، غير أن كثرة النصوص التنظيمية والتعديلات التي مستها وكذا تداخل العمل والسلطات جعل من ممارسة الدولة لحق المراقبة صعب من الناحية التطبيقية<sup>1</sup>.

تمتلك الأراضي الفلاحية أهمية بالغة في تحقيق السيادة الوطنية كونها السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي، لذلك ونظرا لهذه الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية جاء المشرع بقواعد آمرة تنظم استغلال هذه الأراضي مهما كان نظامها القانوني، فإلى جانب الاعتراف بالحقوق الممارسة عليها هناك قيود لتحقيقها لهذه الوظيفة، فمنح المشرع المستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق ناتجة عن عقد الامتياز هي ضمانات للاستغلال ، ومن أجل إرساء صفة المستثمر الفلاحي للمستغل، إلى جانب هذه الحقوق هناك التزامات مفروضة بموجب عقد الامتياز، فإذا كانت الحقوق ضمانا للاستغلال.

إلا أن هناك آليات للضمان تكمن في إلزام المستثمر بالاستغلال الفلاحي للأراضي الفلاحية، يسري هذا الالتزام على كل مستغل لأرض فلاحية، كما تتدخل الدولة باعتبارها صاحبة سلطة وسيادة في توجيه الاقتصاد للقيام بهذا الضمان لما لها من آليات خاصة تلك المتعلقة بالضبط والتخطيط والتوجيه، ولما لها من سلطات في الحفاظ على الأراضي الموجودة من جهة بضمان حسن استغلالها واستثمارها، وفي زيادة حفاظ الأراضي الفلاحية بعمليات

الإحياء والاستصلاح، أنشئ لذلك جهاز للضبط والتوجيه والوساطة هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، فالدولة إذا تتدخل باعتبارها مالكا لحق الرقابة وصاحبة سلطة ويفرض

---

1- أحمد هني، اقتصاد الجزائر المستقلة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991، ص 111

## **الفصل الثاني :** **هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي**

الالتزام بالاستغلال باعتباره التزاما قانونيا أو عقديا حسب النظام القانوني للأرض الفلاحية، كما أن لها آليات تتدخل مباشرة عن طريق الترغيب .

في هذا الفصل سنحاول تبيان الهيئات المكلفة برقابة استغلال الأراضي الفلاحية (مبحث أول) ثم نتطرق إلى المنازعات الناشئة عن عقود امتياز الاستغلال الفلاحي (مبحث ثان).<sup>1</sup>

### **المبحث الأول : هيئات الرقابة على استغلال الأراضي 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 استثمارا مباشرا وهذا من أجل حمايتها وتحسين قدراتها الإنتاجية، وأوكلت لهذه الهيئات مهمة المراقبة الدائمة والمستمرة، ومراقبة المستثمرين الفلاحيين في تنفيذ الاستراتيجية العقارية الفلاحية<sup>1</sup> الجديدة مع مراعاة تدابير تأطير الدولة، وكذلك التحقيق بالتعاون مع إدارة أملاك الدولة في السندات العقارية المتعلقة بالمستثمرين وشرعية المعاملات المتعلقة بها .

وتتمثل هذه الهيئات في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (مطلب أول) وكذا الصناديق والمنظمات الخاصة في مراقبة الاستثمار الفلاحي (مطلب ثان).

### **المطلب الأول : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**

لقد تم إنشاء هذه الهيئة بموجب ال قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، 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 ،" وترجمة له صدر المرسوم التنفيذي رقم

1- سماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2002، ص78

## الفصل الثاني :

### هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

87-96 الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وهو حسب المادة الخامسة منه، أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، فقد أعطى له<sup>1</sup> صلاحيات واسعة يمارسها على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة.

فهو يسهر كذلك على شرعية الصفقات المتعلقة بالأراضي الفلاحية وسندات الامتياز، فضلا عن ضمان مراقبة السوق العقارية وحركة أصول الأملاك الوطنية لحساب الدولة وتمثيل الدولة أمام القضاء في كل الدعاوى القضائية الرامية إلى حل المستثمرات الفلاحية صاحبة الامتياز على الأراضي، ويقوم بالتأجير والبيع وممارسة حق الشفعة، وكذا الاستغلال المباشر والمبادلة ، وكذلك له ما من مهام وصلاحيات مستجدة مع التغييرات، إذ أنه وتطبيقا للقانون 03-10 يتولى مهمة ذات أولوية هي: "تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز"، وله صلاحيات وفقا لمشاريع النصوص الخاصة باستصلاح الأراضي، فهو مخول بتطبيقهما مع إعطاء أولوية للمهام التي يمارسها على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>2</sup>.

في هذا المطلب سنتطرق إلى النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية (فرع أول) ثم إلى كيفية مراقبة الديوان لاستغلال الأراضي الفلاحية (فرع ثان)<sup>3</sup>.

1-محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة للأملاك الإدارية والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 123 .

2-قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 49، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 -3 مرسوم تنفيذي رقم 87-96، مرجع سابق.

3-مرجع سابق، القانون 03-10 .

## الفصل الثاني : هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

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

وفقا للمادة الأولى من المرسوم رقم 87-96 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 09-339 فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير، كما يوضع تحت تصرف وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره في مدينة الجزائر العاصمة وله فروع في كل الولايات، وهو ضابط السياسة العقارية الفلاحية، ويمارس مهام الخدمة العمومية طبقا لدنتر الشروط، حيث يكلف بالتنظيم العقاري طبقا للمواد 52،56،61،62 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

### أولا - مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

نص قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26<sup>1</sup> المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 وفي مادته 50 على أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يعتبر فعلا تعسفيا في استعمال الحق المنصوص عليه في القانون 87-19، نظرا لأهمية الأرض الفلاحية، وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية على أراضي فلاحية منحت له على سبيل الانتفاع. وتعد الأرض غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أو بإجراء قانوني أي أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين، وعدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المشكلة للمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المنصوص عليه في القانون 87-19، وتستند مهمة معاينتها إلى هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة من طرفها.<sup>1</sup>

1- مرسوم تنفيذي رقم 09-339 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 87-96، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر ع 61، الصادر بتاريخ 25 أكتوبر 2009.

وتجسيدا لهذه المادة صدر مرسوم تنفيذي تحت رقم 96-87 مؤرخ في 24/02/1996 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفقا لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي السالف ذكره، يعتبر الديوان الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية، فالنشاطات المحددة في هذا الدفتر تساهم في الاستعمال الأمثل للأموال العقارية الفلاحية الوطنية والحفاظ عليها مهما كان نظامها ومالكها.

كما أن مشاريع النصوص التنظيمية تحتوي إدراج مهام جديدة للديوان، لذلك نجد أن تعديل المرسوم قد شمل إيرادات الديوان بإضافة مساهمات الدولة له لقيامه الأمثل بوظيفته كضابط عقاري ومن المهام المسندة كذلك، مراقبة عدم استثمار الأراضي الفلاحية من قبل المستثمر صاحب الامتياز وبعد إنذار هذا الأخير، وبعد كل الإجراءات القانونية المتعلقة بإسقاط حق الامتياز، يقوم الديوان بوضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستثمار أو الإيجار أو البيع وفقا لأحكام المادة 51 من قانون التوجيه العقاري. وحسب المادة 52 من نفس القانون، يكون وضع الأرض حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير جزاء في الحالات التي يكون فيها المالك عاجزا عجزا مؤقتا على استغلال الأراضي المقصودة، وفي هذه الحالة تبقى الصفة للمعني بالجزء والمعيار المعتمد هو تقرير هذا الجزء عندما يرجع عدم الاستغلال إلى أسباب قاهرة، وهي تلك الأسباب الشخصية المتعلقة بالمعني بالاستغلال، وهي أسباب ذاتية مؤقتة تحول دون استطاعة المعني استغلال أرضه كالمرض والإعسار<sup>1</sup> والمشعر لم يبين حالات تطبيق الجزاء الأول وهو الاستثمار على نفقة المدين بالالتزام، وإلى تطبيق الجزاء الثاني وهو التأجير، وكذلك لم ينص على المدة القانونية للجزئين .

أما الجزاء الثالث وهو البيع يكون في الحالات الأخرى، عند توفر الخطأ المتمثل في التعسف وقيام المسؤولية التقصيرية، ويطبق في حالة الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا، ويختلف هذا الجزاء فيكون بيعا جبريا في حالة الموقف السلبي للمالك أو بيعا اختياريا في حالة<sup>1</sup>

1- زروقي، التقنيات العقارية - العقار الفلاحي، ج 1، ط 2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 35.

## الفصل الثاني :

### هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

موقفه الإيجابي، كذلك يمارس الديوان حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع في المادة 52 من قانون التوجيه العقاري.

إن الشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية شفعة إدارية تختلف عن الشفعة المدنية المنصوص عليها في القانون المدني، حيث أن لها دور حمائي يحمي الأراضي الفلاحية من التلاعبات والخروج بها عن وجهتها الفلاحية، فهدف الشفعة هو حماية المنفعة العامة، فالمالك الذي أدخل بواجبه في الاستغلال والذي لم يحقق أهدافه المرجوة من الاستغلال تحول ملكيته للدولة وهو مايفسر ترتيب الجزاء في الأراضي النوعية، بالإضافة إلى أن الديوان يحوز الأراضي التي كانت موضوع خرق معاملات وفقا للمادة 55 من ذات القانون وهذا بموجب المادة 56 منه، وهي المعاملات الناقلة للملكية التي لم تحترم القاعدة الرسمية وفقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، أو المعاملات التي تلحق ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار أو تؤدي إلى تغيير وجهتها أو تتعارض وأحكام حدود تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>4</sup>، ويقوم بتطوير الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية عن طريق عملية الضم أو المبادلات الودية حسب المادة 58 من قانون التوجيه العقاري، ويقوم بإنشاء بنك للمعطيات الذي يعتني بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره وكذلك مراعاة لأحكام المادة 61 من قانون التوجيه العقاري.<sup>1</sup>

أما فيما يتعلق بمراقبته على عملية الاستثمار بنمط الامتياز الفلاحي فقد نصت المادة 28 من القانون 10-03 على أن للديوان حق مراقبة كل المخالفات التي يقوم بها المستثمر صاحب الامتياز وعليه فإن الديوان ملزم بقيامه بكافة الإجراءات المنصوص عليها في صلب القانون والمتمثلة في تحرير محضر المخالفة وتوجيه إنذار إلى المخل بالتزامه، وفي حالة عدم الامتثال يقوم الديوان بإخطار إدارة أملاك الدولة من أجل الفسخ الإداري للعقد المبرم بينها وبين المستثمر<sup>2</sup>، ويعد إخلالا بالتزام بمفهوم نص المادة 29 كل تعسف في استعمال حق

1-المرجع نفسه، ص 115.

2-تنص المادة 52 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أن: "... وفي هذا الإطار يمكن للهيئة العمومية المؤهلة أن تقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة ..."

## الفصل الثاني : هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

الامتياز من عدم استغلال الأرض والأملك السطحية لها وكذا تغيير الوجهة الفلاحية، والتأجير من الباطن وعدم دفع الإتاوة الايجارية لسنتين متتاليتين .

إن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر تمثيلا للدولة على أملاكها الخاصة وتسعى لاتخاذ كل التدابير الملائمة باعتباره ضابطا ومنفذا للسياسة الوطنية العقارية الفلاحية وبما أنه يمارس سلطات على الأراضي الفلاحية الخاصة، لحمايتها والحفاظ عليها في إطار سياسة التوجيه الفلاحي، فإنه من الأولى أن تكون له سلطات موسعة على الأراضي الفلاحية العمومية باعتباره ممثلا لمالك الرقبة، وبعد إعادة النظر في المرسوم المنشئ للديوان (87-96) بمقتضى المرسوم التنفيذي 09-339 قد وسع هذه الصلاحيات، خاصة إدراج مهام جديدة تتماشى والقواعد الأمرة الواردة في قانون التوجيه الفلاحي، فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث أعطى مهمة ذات أولوية<sup>1</sup> هي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، حيث تم تعديل المادة الخامسة من المرسوم 87-96 وبموجب ذلك على الديوان دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة وبتفويض منها، فيقوم الديوان أولا بتحويل نمط استغلال الأراضي الفلاحية.<sup>1</sup>

بعد الانتهاء من هذه العملية، يقوم بعدها بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي المتوفرة، فالديوان يقوم بمسك بطاقات المستثمرات الفلاحية وفهرستها وكذلك يقوم بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، كما يكلف بضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة بالامتياز و وضع أدوات تقييم استعمالها المستدام و الأمتل من أصحاب الامتياز، ويسهر على ألا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى وجهتها الفلاحية، كما أن أي بناء أو تهيئة على الأراضي الفلاحية يكون بناءا على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره سلطة تقديرية في مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمر الفلاحية، ولا يمكن التنازل أو نقل حق الامتياز بمفهوم القانون 10-03 إلا بعد الحصول على إذن من الديوان

---

1 – Jacques foyer, Guide de Procédures, 1<sup>er</sup> partie : procédures de conversion du droit de jouissance en droit de concession, paris, 2008, p06

## الفصل الثاني : هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

الذي يمكنه في جميع حالات التنازل ممارسة رخصة الشفعة، والذي وإن مارس هذه الرخصة يمكنه التنازل عن هذه الحقوق بالمزايدة أو بالتراضي.<sup>1</sup>

### ثانيا/ ممارسة الديوان لحق الشفعة و الرقابة :

حق الشفعة من أهم الصلاحيات التي يمارسها الديوان عن طريق التدخل في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل على حقه أوفي حالة عدم ترك وارث، تتوفر فيه الشروط المطلوبة لممارسة هذا الحق، كما أن المشرع الجزائري تطرق لهذا الحق في أحكام القانون المدني، بحيث نصت المادة 749 منه على أن الشفعة: "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار..."، كما أن القانون 10-03 نص في المادة 15: " في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز نفس المستثمرة أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به". كما أنه يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة حسب الشروط والكيفيات المقررة بموجب أحكام القانون بدورها نصت المادة 17 من المرسوم 10-326 في فقرتها الثانية: "... يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به"، ومن بين الحالات التي منحها القانون 10-05 إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة حق<sup>2</sup> الشفعة، نقل حصة المتوفى إلى الورثة وذوي الحقوق غير أنه في حالة، تنازل الورثة لأحدهم أو للغير عن الحصة وفقا لما نصت عليه المادة 13 من نفس القانون، فإن حق الامتياز قابل للتنازل والتوريث والحجز، ويمكن لهؤلاء أن يختاروا واحدا منهم لتمثيلهم في الحقوق والواجبات، ويتكفل بحقوق وأعباء الحصة ويمكنهم كذلك أن يتنازلوا بالمقابل أو بالمجان لأحدهم أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المحددة قانونا.

وفي هذه الحالة يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية استعمال حق الشفعة والحلول محل المشتري، وتجدر الإشارة إلى أنه يمكنهم أن يقدموا شخص آخر كأجير إلى حين بلوغهم

1-بوسماح محمد أمين، المرفق العام في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص 90.

2-نفس المرجع السابق .

## الفصل الثاني :

### هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

سن الرشد القانونية وهذا ما اقتضته المبررات العملية لكون القانون 10-03 صمت عن معالجة عن هذه الحالة، أما في حالة المانع أو العجز البدني المثبت قانوناً، والذي يحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة فيالمستثمرة وجب تعويض العضو على نفقته بشخص من اختياره، وفي هذه الحالة يبقى ملزماً بصفة شخصية ومباشرة بواجبات المستثمرة الفلاحية، وعندما يؤثر المانع سلباً على سير المستثمرة، يجوز للأعضاء الآخرين في المجموعة أن يطلبوا من المحكمة أن تثبت ضمن أجل معقول في نقل حصة العضو المعني بالتنازل، وعليه تستطيع الدولة ممارسة حق الشفعة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع مراعاة الشكليات والإجراءات القانونية التي نص عليها القانون<sup>1</sup>.

لقد نصت المادة 12 من القانون 10-03 على أن لصاحب حق الامتياز حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض، حيث أنه في حالة عدم وفاء المستثمر بالديون المترتبة على عاتقه يمكن لهيئة القرض أن تحجز على حقه في الامتياز وتطبق على الحجز قواعد الإجراءات المدنية والإدارية ويمكن للدولة في هذه الحالة ممارسة حق الشفعة واسترداد الحصاص المحجوز عليها، مقابل أن تدفع للدائن أو الدائنين الحاجزين قيمة دينهم وهذا قبل الشروع في إجراءات البيع الجبري للحصة المحجوز عليها.

### الفرع الثاني: مراقبة الديوان لاستغلال الأراضي الفلاحية

تتولى الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنشئ بالمرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 ممارسة مهام الخدمة العمومية، باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها وذلك في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية حسب التوجيه العقاري الفلاحي وفقاً للقانون 16-08 وذلك بتحديد توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي وتنميتها وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، ويكلف الديوان بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ومن بين تلك المهام نذكر على سبيل المثال:

1- نفس المرجع السابق

1- أن عدم الاستثمار للأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفيا من قبل المستثمرين أصحاب الامتياز، في استعمال الحق نظرا لأهمية الأراضي والوظيفة التي جعلت من أجلها، وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي واجبا على مالك الحقوق العينية العقارية أو حائزها بحسب المادة 48 من القانون 90-25. وعدم الاستغلال والإهمال يجعل الأرض غير مستغلة من طرف المستثمر صاحب حق الامتياز إن استمرت هذه الوضعية مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل، يحرر هذا الفعل بمحضر رسمي لدى المحضر القضائي وذلك بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم إنذار المستثمر من طرف الديوان وإذا بقيت الأرض غير مستغلة، بعد انتهاء أجل جديد مدته سنة يقوم الديوان بوضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المستثمر صاحب الامتياز ويمارس حقه في الشفعة.

2- تشجع الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تطوير المستثمرات الفلاحية وتقدم وسائل تقنية ومالية تساعد على عصرنه القطاع الفلاحي، وذلك من خلال إعادة عملية تجميع الأراضي وإعادة توزيعها في شكل مستثمرات جديدة.<sup>1</sup>

3- يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في إطار نشاطاته الخاصة أن يقتني أي مستثمرة أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحي تسند تهيئتها أو تثمينها أو استصلاحها عن طريق التعاقد، ومراقبة التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية، التي تؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحة أقل من الحدود الدنيا.

كما أن للديوان حق الرقابة على صحة الملفات المقدمة له والمتعلقة بتحويل حق الانتفاع لحق امتياز من خلال التنسيق مع اللجنة الولائية التي أحدثتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326-10 المؤرخ في 2010/12/23 المتضمن كيفية تطبيق حق الامتياز في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية تتعلق بالوعاء العقاري الفلاحي أو الأملاك السطحية المتصلة بالعقار محل الامتياز، أو استحق ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز المقدم من طرف الطالب سواء ما تعلق بصحة الوثائق أو الوقائع المصرح بها.

1-عمار معاشو، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، نشرة القضاء، العدد 02، 2000

## الفصل الثاني :

### هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

ثم يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال الملف إلى اللجنة الولائية من أجل التحقيق والتأكد من صحة الأوراق المقدمة أو صحة الوقائع المصرح بهاء وتقوم هذه اللجنة المنصوص عليها في المادة 07 من نفس القانون، والمشكلة من مدير أملاك الدولة ومدير المحافظة العقارية ومدير المصالح الفلاحية ومدير مسح الأراضي ومدير التعمير والبناء ومدير التنظيم والشؤون العامة وممثل مجموعة الدرك الوطني، وبتزاسها الوالي.

وعند نهاية دراستها من قبل اللجنة وفي حالة التأكد من الملف من ناحية صحة وقائعه وصحة وثائقه يتم تحرير محضر بذلك ويرسل من طرف الوالي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل استكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة 05 من نفس القانون، أما في حالة التأكد من عدم صحة الملف يرسل الوالي إلى المعني بالأمر رسالة معللة ومسببة (قرار إداري) مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز المنصوص عليه في المادة 03 من القانون 10-03 وفي هذه الحالة يمكن للطالب تقديم طعن لدي الجهة القضائية المختصة.

### **المطلب الثاني : دور الصناديق والمنظمات الخاصة في مراقبة الاستثمار الفلاحي**

إن الاستثمار الجيد والمراقبة المستمرة للمستثمرات الفلاحية وكذا كل الأراضي<sup>1</sup> الفلاحية التابعة سواء للقطاع الخاص أو للأملاك الوطنية الخاصة، أنشأت الدولة عدة هيئات وطنية وخصصت لها صناديق خاصة حيث نصت المادة 84 من قانون التوجيه الفلاحي (يجب أن يراعي في تمويل قطاع الفلاحة الخصوصية والأهمية التي تكتسبها الفلاحة في إطار التنمية الوطنية) أي أنه ونظرا لأهمية الفلاحة فقد وسع المشرع في أدوات تمويل الفلاحة وفتح المجال أمام إمكانية إنشاء هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي ومرافقته وذلك، ومن أجل المحافظة على الرصيد الوطني المتمثل في العقار الفلاحي، عززت الدولة وسائلها القانونية المتمثلة في النظام القانوني وكذا هيئات الرقابة ومنحت لها سلطات واسعة في فرض الجزاءات وتوقيع العقوبات بموجب قوانين ومراسيم، سنتطرق إلى الصندوق الوطني لضبط التنمية

1- بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، ج1، مجلة الموثق، العدد 03، الجزائر، 1999

## الفصل الثاني : هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

الفلاحية (فرع أول) ثم إلى المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية (فرع ثان).

### الفرع الأول: الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية

أنشئ هذا الصندوق بموجب قانون المالية لسنة 2000 وهو يدعم الاستثمارات في إطار تطوير الأراضي الفلاحية، وحماية مداخيل الفلاحين وتمويل الأنشطة ذات الأولوية للدولة، وفي إطار الإنعاش الوطني الذي امتد منذ سنة 2000 إلى يومنا هذا والذي يهدف إلى إنعاش النشاطات الإنتاجية في المجال الفلاحي حيث خصص له مبلغ 525 مليار دينار، مقسمة على مختلف القطاعات الإنتاجية، وقد تمثل مخطط الإنعاش الاقتصادي في ميدان الفلاحة في المخطط الوطني للتنمية الفلاحية (Plan National De Développement Agricole)<sup>1</sup>

وقد تم إنشاء هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 413-05 المؤرخ في 25 أكتوبر 2005 والذي يحدد كليات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-067 الذي عنوانه الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي، حيث خصص هذا الصندوق للإعانات التي تضمن مساهمة الدولة، في تنمية الإنتاج والإنتاجية الفلاحية وكذا تنميتها ودعم أسعار المنتجات الطاقوية المستعملة في الفلاحة، وتخفيض نسبة الفوائد على القروض الفلاحية والصناعة الغذائية الزراعية على المدى القصير والمتوسط والطويل بما فيها تلك الموجهة للعتاد الفلاحي الذي تم اقتنائه بصيغة البيع بإيجار، ودعم المصاريف المتصلة بدراسات الجدوى والتكوين المهني والإرشاد ومتابعة مدى تنفيذ المشاريع ذات الصلة بالموضوع، وكذا الإعانات التي تضمن مساهمة تطوير الريّ الفلاحي، وحماية أشكال الثروة الحيوانية والنباتية<sup>2</sup>، ويستفيد من دعم الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار، الفلاحون والمربون بصفة فردية أو المنضمون في تعاونيات أو جمعيات<sup>2</sup> حيث يتم تقديم مساعدات مالية للفلاحين

### أولا/ مراقبة الصندوق للاستثمارات الفلاحية

1- عمرو محي الدين، التخلف والتنمية، دار النهضة العربية، لبنان، 1998، ص 227.

2- الفكر البرلماني، برنامج الحكومة أمام مجلس الأمة، العدد 06، جويلية 2004، الجزائر، ص 38-39

المخطط الوطني للتنمية عبارة عن آلية خاصة ترمي إلى ترقية التأطير التقني والمالي والنظامي، قصد الوصول إلى بناء فلاحية عصرية ذات كفاءة من خلال المحافظة والحماية والاستعمال العقلاني للمواد الطبيعية كذلك عن طريق استصلاح الأراضي والاستغلال الأفضل للقدرات.

### ثانيا/ مراقبة تنفيذ الأهداف المسطرة للاستثمار الفلاحي :

من بين أهم هذه الأهداف استصلاح 700.000 هكتار من الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرات فلاحية قديمة أو إنشاء مستثمرات جديدة بموجب عملية تجميع الأراضي الفلاحية<sup>1</sup> وإعادة توزيعها على الفلاحين والمنتجين، وخلق ما يقارب 330.000 منصب عمل سواء من المستثمرين أصحاب الامتياز أو العمالة المجاورة لهاء وتخصيص الموارد المالية الكافية لميزانية التجهيز الخاصة بوزارة الفلاحة، وكذلك الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية، والصناديق الأخرى لحماية الاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية، بالإضافة إلى إعادة هيكلة المجال الفلاحي وإعادة الاعتبار له وتأهيل الموارد الطبيعية لمختلف الجهات، تحسين ظروف الحياة ومداخل الفلاحين، وتحرير المبادرات الخاصة على مستوى التموين وتصريف وتكييف الإنتاج، مع ترقية وتشجيع الاستثمار الفلاحي ودمجه في الاقتصاد العالمي.

### ثالثا/ مراقبة البرامج الموجهة لعصرنة المستثمرات الفلاحية

يحدد المنشور الوزاري رقم 332 المؤرخ في 18 جويلية 2000 الخطوط العريضة للمناهج المقترحة والتدابير لتنفيذ هذه المخططات، وكذلك يشكل بمعية النصوص الأخرى<sup>2</sup> (مراسيم، مقررات، قرارات، وتعليمات) المسيرة للصندوق الوطني لضبط التنمية الفلاحية وصندوق استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، وصندوق تطوير الصحة الحيوانية، وأيضا

1- بريك الزوبير، مرجع سابق، ص 78.

2- مرسوم تنفيذي رقم 05-413 مؤرخ في 25 أكتوبر 2005، يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 07-302

الفكر البرلماني، برنامج الحكومة أمام مجلس الأمة، العدد 06، جويلية 2004، الجزائر، ص 38-39

## **الفصل الثاني :**

### **هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي**

القواعد المتعلقة بالبرنامج الوطني للتشجير والإطار التنظيمي الذي يرجع إليه مدراء المصالح الفلاحية، ومحاظي الغابات لتنفيذ برامج التنمية الفلاحية المتمثلة في مراقبة الإنتاج الفلاحي في مختلف فروعها في إطار تقليص الفاتورة الغذائية، تكييف أنظمة الإنتاج ومراقبة نوعية المزروعات والنشاطات الفلاحية حسب طبيعة الأراضي ودرجة خصوبتها، ويراقب الأنشطة التي تؤمن مداخيل الفلاحين وذلك بالمساعدة في إيجاد نشاطات ذات مداخيل آنية أو على المدى المتوسط، بالإضافة للمحافظة على المستثمرات الفلاحية في مجملها أو وحدتها من حيث الاستغلال الجماعي أو الفردي.

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

تم تأسيس المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية بموجب القانون رقم 87-17 المؤرخ في 01 أوت 1987 والمتعلق بحماية الصحة النباتية<sup>1</sup>، هذه المنظمة تجسد سلطة الصحة النباتية الوطنية حسب المادة 3 من نفس القانون السالف الذكر، وتقوم هذه الهيئة على مبادئ التخصص والتكامل في المهام<sup>2</sup>. وتعتبر سلطة الصحة النباتية، سلطة مركزية من خلال الإدارة المركزية المستمدة من وزارة الفلاحة، وتقوم بالإشراف على ثلاثة مديريات فرعية (المديرية الفرعية للمراقبة التقييمية، المديرية الفرعية للتصديق، المديرية الفرعية للسهر على الصحة النباتية) هذه المنظمة تلعب دور القوة العمومية، وهذا حتى تتمكن من تطبيق سياستها الوطنية للصحة النباتية، وهو ما أكدته المادة الأولى من القانون 87-17.<sup>1</sup>

### **أولا/ مراقبة الصحة النباتية**

نصت المادة 6 من القانون 87-17 من الباب الثاني، على أنه: "يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يشغلون بالفعل أملاك عقارية ذات استعمال زراعي بصفة ملاك أو بأي صفة أخرى أن يحافظوا على النباتات التي توجد بها...."، ونصت المواد 07 و 08 على أن التصريح على بكل النباتات والبذور محل الزراعة هو إجباري لكل الأشخاص المنصوص

1- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 05-413، مرجع سابق

## **الفصل الثاني :**

### **هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي**

عليهم في المادة 06 من نفس القانون السالف الذكر تحدد طائفة المتابعات القضائية، وذلك في حالة الإخلال بالشروط المنصوص عليها في القانون الذي ينظم الصحة النباتية ونوعية النباتات الواجب استغلالها في الأراضي الزراعية مع احترام الطبيعة القانونية للأرض الفلاحية من حيث الموقع الجغرافي<sup>1</sup>.

#### **ثانيا/ سلطات التقصي وتحرير المخالفات وفرض العقوبات**

تقوم منظمة الصحة النباتية بعدة سلطات من بينها: سلطة التقصي والمراقبة وتحرير المخالفات وفرض العقوبات على المستثمرين الفلاحين، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين، و يقوم بعملية المراقبة الأعوان الإداريين المنصوص عليهم في نص المادة 53 من القانون 87-17 المتعلق بالصحة النباتية وكذا المرسوم التنفيذي رقم 08-198 المؤرخ في 06 جويلية 2008 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين إلى الأسلاك الخاصة بسلطة الصحة النباتية، ويقوم هؤلاء الأعوان في مجال البحث ومعاينة المخالفات بتحرير محاضر تكون لها الحجية أمام القضاء إلى أن يثبت ما يخالف ذلك (المادة 55 من القانون 87-17)، وتكون هذه المخالفات سببا مباشرا في فسخ العقد وإنهائه، لأنه يدخل في باب الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في الفصل السادس من القانون 10-03، (العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته) وهذا ما نصت عليه المواد 28 و 29، وكذا المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، حيث تعتبر هذه المخالفات إضرارا بالأرض الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز، وعدم المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي، وكذا تحويل الوجهة الفلاحية عن مقصدها وعن طبيعتها.

#### **المبحث الثاني المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية**

يختص القضاء العادي بالمنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية في حالة قيام نزاع بين المستثمرة وأحد أعضائها أيا كان نوعه من عدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية، إحداث أضرار للغير،

---

1- قانون رقم 87-17 مؤرخ في 01 غشت 1987، يتعلق بحماية الصحة النباتية، ح ر ع 32، الصادر بتاريخ 05 غشت 1987.

## الفصل الثاني : هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

إسقاط حق الامتياز، تسوية تركة عضو من أعضاء المستثمرة، نزاع حول تقسيم الحصص أو تقسيم الأرباح، كذلك المنازعات التي تنور حول ممارسة حق الشفعة من الدولة أو أعضاء المستثمرة الفلاحية، أما القضاء الإداري فيختص في حالات محددة منها إسقاط حق الامتياز وفسخ حق الامتياز أو عدم منح حق الامتياز أثناء إجراءات التحويل، وكذا دعوى<sup>1</sup> التعويض الناجمة عن الفسخ أو الإسقاط.

سنحاول في هذا المبحث بنوع من التفصيل التطرق إلى المنازعات الناشئة عن عقود امتياز الاستثمار الفلاحي من خلال الإخلال بالالتزامات العقدية (مطلب أول) ثم إلى اختصاصات الجهات القضائية العادية بشأن هذه المنازعات (مطلب ثان) وفي الأخير إلى اختصاصات الجهات القضائية الإدارية (مطلب ثالث).

### المطلب الأول الإخلال بالالتزامات العقدية

رغم أن المشرع منح للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز مجموعة من الحقوق وهذا ما أكدته المواد 11 و 12 و يليها من القانون 03-10 وكذا المادة 2 من المرسوم 10-326 المذكورة تحت عنوان حقوق المستثمر صاحب الامتياز، وفي المقابل من ذلك يوقع عليه جزاءات في حالة الإخلال بالتزاماته العقدية المنصوص عليها في كل من القانون والرسوم ودفتر الشروط السابق ذكرها.

### الفرع الأول: الإخلال بالالتزامات الواردة في القانون 03/10

منح القانون 03-10 لديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطة دراسة الملفات وتحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز، فالمادة 9 من نفس القانون وكذا المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10-326 نصتا على إيداع الملفات التحويل لديه قصد دراستها وإمضاء دفتر الشروط مع

---

1- مرسوم تنفيذي رقم 08-198 مؤرخ في 06 يوليو 2008، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين إلى الأسلاك الخاصة بسلطة الصحة النباتية، ج ر ع 38، الصادر بتاريخ 09 يوليو 2008

## الفصل الثاني :

### هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم، وهكذا يكون للديوان سلطة المراقبة السابقة لعملية المنح، حتى لا يتسرب إلى هذه الأراضي أشخاص لا علاقة لهم بخدمة الأرض<sup>1</sup>، كما أن للديوان سلطة مراقبة استغلال الأرض بعد منح عقد الامتياز، إذ يمكنه ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لبنود دفتر الشروط، وقد نصت المادة 29 من القانون 10-03 الواردة في الفصل<sup>1</sup> السادس على العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته:

"يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية» عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة، التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين."

### أولا/ عدم الاستغلال المباشر

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أن استغلال الأراضي الفلاحية محل حق الامتياز لا بد أن تكون بإدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية، وأن هذا الالتزام فرضته وظيفة الأرض الفلاحية باعتبارها الطريق للوصول إلى الأمن الغذائي وبالتالي السيادة الكاملة، وإذ كان التعدي في الملكية الخاصة هو عدم الاستغلال لمدة موسمين، فإن المشرع وخلافا للنظام السابق الذي لم يقيد عدم الاستغلال بمدة معينة قد قيد ذلك بمدة سنة واحدة، وما يُؤخذ عليه أنه لم يفصل في ذلك، فكان الأحرى أن يتناول هذا الالتزام ولأهميته في مادة مستقلة، فعدم الاستغلال مدة سنة قد يكون مبرر، خاصة ما يعرف بالدورات البيولوجية، أو الحفاظ على خصوبة التربة وإعادة تثمينها، إذ المشرع لم ينص على حالة وجود عذر أو قوة قاهرة أو مبرر لأمر تقني، ولاشك فإن عدم الاستغلال أو الاستغلال غير العقلاني له مضار على الأراضي الفلاحية كونه ينقص من خصوبتها ويؤدي إلى تبريرها وأضعاف قدرتها الإنتاجية، وهو نقص من موارد المجموعة الوطنية، والمشرع عالج الأمر بموجب قاعدة آمرة وردت في المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي ".نظرالهذا الاعتبار فإن.. يكون

1-يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص. 154.

الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا<sup>1</sup> طبيعيا أو معنويا"، والاستغلال يجب أن يتوافق وطبيعة ودرجة خصوبة وتخصيص الأراضي الفلاحية أي يكون الاستغلال متفقا وطبيعة الأرض كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية.

### ثانيا/ تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي

أكدت كل القوانين المتعلقة بال عقار الفلاحي ضرورة الحفاظ على الوجهة المخصصة لها من حيث موضوعها وطبيعتها، غير أن هذا الكم الهائل من القوانين لم يفصل في مفهوم الوجهة الفلاحية، هل يعني الطبيعة القانونية للأرض أم نوعية الإنتاج الفلاحي ودرجة الخصوبة، حيث كان من الأجدر إتباع التصنيف الثاني لمفهوم الوجهة الفلاحية وذلك للحفاظ على درجة خصوبة الأرض والنوعية الإنتاجية دون مراعاة الأماكن الموجود بها الأراضي مما يسمح بوفرة الإنتاج الفلاحي<sup>2</sup>.

وفعلا تضمن قانون التوجيه الفلاحي (القانون 08-16) قواعد أمره من النظام العام فنص في المادة 14 منه: "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية"، و كذلك المادة 22 منه: يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية"، وقد قيد إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية حسب درجة خصوبتها بموجب المادة 15 والمادة 36 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 وأصبح إلغاء التصنيف لا يتم إلا بموجب نص في القانون، إذا كانت خصبة أو خصبة جدا أو بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بل وقد جرم المشرع تغيير الطابع الفلاحي لأرض فلاحية بموجب المادة 7 من قانون التوجيه الفلاحي.

1-المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

2-عندما يرجع عدم الاستغلال إلى أسباب قاهرة المتعلقة بالمعنى وهي الأسباب الذاتية المؤقتة التي تحول دون استطاعة المستثمر الاستغلال، وفي هذه الحالة يجب توفر الشرطين:- عدم إمكانية التوقع واستحالة الدفع، لكن يجب أن تكون القوة القاهرة أو الحادث الفجائي هو السبب الوحيد

### ثالثا/ التأجير من الباطن

إن عدم استغلال وإدارة الأرض الفلاحية المتمثلة في المستثمرات الفلاحية إدارة واستغلال مباشر او شخصيا من قبل المستثمرين الفلاحيين أصحاب الامتياز يعد إخلالا بالالتزامات المنصوص عليها في القانون 10-03 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ودفتر الشروط الملحق به، فتأجير الأرض كذلك يعتبر إخلالا بالتزام يؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم، والقانون 10-03 جعل من تأجير الأراضي الفلاحية والأماك السطحية إخلالا بالتزام قانوني وعقدي يوجب فسخ عقد الامتياز بإرادة منفردة من الإدارة (مديرية الأملاك الوطنية)، هذا المبدأ يجعل من حق الامتياز مختلفا عن حق الانتفاع في الشريعة العامة، والتي يستطيع المنتفع أن يقوم بتأجير العقار، كذلك المستثمر صاحب الامتياز لا يستطيع منح حق انتفاع على الأراضي<sup>1</sup>

### رابعا/ عدم تسديد الإتاوة الإيجارية :<sup>2</sup>

حق الامتياز يمنح بمقابل هو الإتاوة ومقدرة بموجب أحكام قوانين المالية، وكان أول تحديد لها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2010، فهي قابلة للتعديل بموجب قوانين المالية، وهي أقل قيمة من الأجرة لذلك تعد بمثابة ضريبة على الأرض لا على الإنتاج أو الدخل<sup>1</sup>، تدفع إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، ويرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات بدفع الإتاوة<sup>3</sup>، والأمر الجديد وفقا للقانون 10-03 أن عدم دفع الإتاوة بعد حلول أجلين متتالين وبعد إنذارين غير مثمرين بعد إخلال بالالتزام يؤدي إلى الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من طرف الإدارة، ويلاحظ أن القانون 87-19 بالرغم من أنه منح المستفيدين حق الانتفاع الدائم مقابل الإتاوة، لكن عدم دفعها ليس سببا لإسقاط هذا

1- تنص المادة 87 من القانون 16-08 على أن: " يعاقب بالحبس من سنة (01) إلى خمس (05) سنوات وبغرامة من مائة إلى ألف دينار (100000 دج) إلى خمسمئة ألف دينار (500000 دج) كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية لأحكام المادة 14 من هذا القانون

2- بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 25.

3- المادة 09 من دفتر الشروط الملحق 03 بالمرسوم 10-326 .

## الفصل الثاني : هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

الحق، وكذلك بتفحص عرض أسباب القانون 10-03 .

### الفرع الثاني: الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط

بغض النظر عن الالتزامات الواردة في القانون 10-03 أضاف المشرع التزامات أخرى تدخل ضمن الأعباء الواقعة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز، والتي ينجر عنها التجريد من الحق أو فسخ العقد بالإرادة المنفردة للإدارة، وقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 10-326 هذه الالتزامات والأعباء نذكرها فيما يلي.<sup>1</sup>

### أولا/ التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، على مجموع الوثائق المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وكل هذه الوثائق والتصريحات لا بد أن تكون مطابقة للوقائع، من حيث صحتها وإثباتها وكذلك من حيث المخططات المتعلقة بالأرض الفلاحية محل الاستثمار بالامتياز<sup>2</sup>، وأي تصريح كاذب أو تزوير في الوثائق من طرف المستثمر، تكتشفه اللجنة الولائية المنوه عنها في المادتين 6 و 7 من نفس المرسوم، ينتج عنه تحرير اللجنة محضرا بذلك، ويوجه الوالي قرارا برفض منح الامتياز ويرسل نسخة منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من إخطاره، وقد يتعرض المستثمر المنسوب إليه هذه الوقائع والتصرفات إلى متابعات جزائية طبقا لقانون العقوبات.<sup>3</sup>

### ثانيا/ استعمال مباني الأراضي الفلاحية لأغراض أخرى :

إن حق الانتفاع يخول لصاحبه استعمال الشيء محل الانتفاع، وله الحق في استعمال

1- بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 25.

2- المادة 09 من دفتر الشروط الملحق 03 بالمرسوم 10-326

3- القضاء تناول ذلك في قرار رقم 011798 مؤرخ في 06/06/2004، مجلة مجلس الدولة؛ العدد 05، 2004، ص 244.

## الفصل الثاني :

## هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

الأملك السطحية المتصلة بالأرض وذلك فيما يخدم النشاط المتعلق بخدمة الأرض، ويكون هذا الاستعمال مشروع ومتفق مع طبيعة الشيء، ونطاق ممارسة حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة أنفسهم، دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق، وبما أن حق الامتياز الفلاحي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة، يمنح لصاحبه حقوق كثيرة ومتنوعة، فإنه بالمقابل من ذلك يفرض عليه قيود للحد من سوء استعمال هذا الحق، وقد نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 10-326 في فقرتها 5 أنه لا يجوز للمستثمر صاحب حق الامتياز أن يستعمل مباني المستثمرة الفلاحية، للأغراض غير التي أنشئت من أجلها ولا تحقق الأهداف ذات الصلة<sup>1</sup> بالنشاطات الفلاحية، وفي حالة الاستعمال الغير مشروع للأملك السطحية المتصلة بالأرض الفلاحية من قبل المستثمر مع توفر العلم، يعد إخلالا بالالتزامات المفروضة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم، وتفقده صاحبه هذا الحق بالتجريد منه إن لم يلاحق بالمتابعات الجزائية.

### ثالثا/ البناء بدون رخصة

للمستثمر الحق في البناء أو التهيئة لكن يتم ذلك ضمن القيود المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية السارية، وبعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملك الدولة بذلك، فالبناء وكما نص عليه المشرع في المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 لإشارة المشرع إلى رقم النص في تأشيرات القانون 10-03 وكذلك الإشارة إليه في تأشيرات المرسوم 10-326 بأن حقوق البناء في الأراضي ذات المردود العالي أو الجيد (الخصبة والخصبة جدا) يكون في البناءات الضرورية الحيوية للاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، كذلك ما جاء في المادة 33 من قانون التوجيه العقاري: "يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية"، فالبناء سواء كان بناءا للتجهيز أو السكن لا بد أن يكون بناءا على رخصة، ومراعيا للحدود القصوى للبناءات على ألا يفوق علو البناءات من أي نقطة من الأرض تسع أمتار، أما بالنسبة للمساحات

1-القضاء تناول ذلك في قرار رقم 011798 مؤرخ في 2004/06/06، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004، ص 224.

## الفصل الثاني :

## هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

المسموح بها فإنه لا يوجد تنظيم دقيق يحدد هذه المساحات عدا ما ورد في القرار الوزاري المشترك (بين وزارة السكن ووزارة الفلاحة) والمؤرخ في 13/09/1992.

يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، والذي حدّد المقاييس المطبقة على البناء هذه المقاييس المعتمدة تختلف حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه، فلتميز بين البناءات المعدة للتجهيز والبناءات المعدة للسكن<sup>1</sup>، فإذا رغب المستفيد صاحب الامتياز إقامة بناية عليه الحصول على رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تتضمن موافقة إدارة أملاك الدولة بذلك، في حالة غياب الرخصة أو عدم احترامها يعتبر المستثمر قد أخل بالتزاماته ويسمح للإدارة بفسخ عقد الامتياز وهو ضمان لعدم تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

### **المطلب الثاني اختصاصات الجهات القضائية العادية**

ورد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup> رقم 09/08 في الفصل الثالث منه في القسم العقاري القسم الأول في صلاحيات القسم العقاري وذلك في المواد 513 و514 حيث نصت على أن القاضي العقاري ينظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو شغلها أو استغلالها، كما ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية، ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق التزامات قانونية مفروضة بموجب قوانين تنظم كيفية استثمار هذه الأراضي، وتجدر الإشارة إلى أن النزاعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية والتي تكون من اختصاص القاضي العادي أي القاضي العقاري ويمكن تقسيمها حسب طبيعة النزاع إلى فروع عديدة.

---

1- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 172.

2- بالإضافة إلى ألا يضر البناء بالمستثمرة الفلاحية ففي قرار صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا تحت رقم 81687

مؤرخ في 20/10/1991 المتضمن (غلق محل إنتاج مواد كيماوية مقام داخل المستثمرة فلاحية لإلحاق أضرار بها)، لنقار

بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 61.

فمنها ما ينشأ بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم، وهناك نزاعات أخرى تنشأ بين المستثمرة والغير وتكون الدولة طرفاً أصلياً في النزاع، وحالة وفاة أحد أصحاب الإمتياز.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية

ينظم القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي 10-326، بالإضافة إلى المادة 22 من الفصل الرابع، إلتزامات المستثمر صاحب الامتياز، حيث يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصياً، وعندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم، ولا سيما منها (طريقة تعيين ممثل المستثمرة وطرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية، وكذا توزيع المداخل).

وقد تنشأ من جراء عدم احترام المنتجين، مما يسبب إضرار لباقي أعضاء المستثمرة، حيث في هذه الحالة يتولى أحد الأعضاء أو عدد منهم رفع دعوى ضد العضو أو الأعضاء المخلين بالتزاماتهم أمام القاضي العقاري طبقاً للمادة 513 من ق إ م إ، والملاحظ أن النزاعات التي تثور بين أعضاء المستثمرة الفلاحية تكون من اختصاص القسم العقاري حصرياً.

غير أن المتابعة القضائية ضد أحد الأعضاء لا بد من الاطلاع المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته صاحب الرقابة، وهذا ما نستشفه من المادة 28 من القانون 03-10، وكذا الفقرة الأخيرة من المادة 3 من دفتر الشروط، ويترتب على هذا الإطلاع تحرير محضر للمخالفات التي قام بها العضو أو الأعضاء المنسوب لهم الخطأ، يقوم الديوان حينئذ بإعذار العضو أو الأعضاء المخالفين وتجدر الإشارة أن المشرع لم يبين كيفية توجيه الإعذار، هل يتم بنفس الطريقة التي تم بها تحرير المحضر، بمعنى أن الإعذار يتم توجيهه من طرف المحضر القضائي، أو يكفي بإعذار إداري يرسله الديوان الوطني للأراضي الفلاحية؟ ولقد استقر قضاء

1-سماعين شامة مرجع سابق، ص 198.

2-قانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية الإدارية، مرجع سابق .

## الفصل الثاني :

### هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

المحكمة العليا على هذا المبدأ فقضت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 2002/02/29 بموجب قرار تحت رقم 19297 حيث جاء في حيثياته: "...أن النزاعات بين الشركاء في المستثمرة الفلاحية، يجب أن تسبق بطعن إداري<sup>1</sup> مسبق يوجه للمصالح الفلاحية بالولاية طبقاً لنص المادة 03 من المرسوم 90-51...، ولما أعتبر قضاة الموضوع الرسالة الموجهة من طرف المطعون ضده للمصالح الفلاحية بالولاية طعناً إدارياً مسبقاً وفق لأحكام المادة 03 المذكورة قد طبقوا صحيح القانون، كما أصابوا عند رفضهم التنازل الذي تمّ من طرف المطعون ضده بوثيقة عرفية لا قيمة لها أمام العقد الإداري الذي لا زال قائماً...".<sup>1</sup>

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد إعداره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبعد انقضاء الأجل المذكور في الإعدار مع الملاحظة أن المشرع لم يذكر مدة الإعدار فهل نفس المدة المنصوص عليها في المادة 30 من نفس القانون؟

فتكون المدة حينئذ هي شهر في مفهوم المادة، وفي هذه الحالة يقوم الديوان الوطني بإخطار إدارة أملاك الدولة من أجل فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية، ويتم تبليغ المستثمر صاحب حق الامتياز بقرار الفسخ من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويكون هذا الفسخ قابل للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة في أجل حدته المادة 28 بشهرين.

نصت المادة 514 من ق إ م إ، على أن النظر في النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة بسبب خرق الالتزامات القانونية والاتفاقية سواء ما تعلق منها بموجب القانون 10-03 أو المرسوم التنفيذي 10-326 وكذا دفتر الشروط الملحق به، حيث ترفع الدعاوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في ق إ م إ، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر الدعاوى، أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها.

لقد أورد المشرع في ق إ م إ شروط خاصة في رفع الدعوى أمام القضاء من بينها الصفة والمصلحة في المدعى والمدعى عليه؛ وكذا الإذن اشترط القانون ذلك واعتبرها من النظام العام

---

1- قانون عضوي رقم 98-03 مؤرخ في 03 يونيو 1998، يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، ح ر ع 39، الصادرة بتاريخ 07 يونيو 1998.

## الفصل الثاني : هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

تحت طائلة الرفض شكلا طبقا المادة 13 من نفس القانون، و يتم رفع الدعوى أمام المحكمة المختصة إقليميا بعريضة مكتوبة ويجب أن تتضمن الإجراءات الشكلية المنصوص عليها في المواد 14،15،16،17 وما يليها من ق إ م إ<sup>1</sup>.

### أولا/ النزاع حول إدارة المستثمرة

منح المشرع المنتجين الفلاحين أصحاب الامتياز الحرية والاستقلالية في تسيير أمورهم على أن يكون الاستغلال جماعيا وعلى الشيوخ، و نصت المادة 22 من القانون 10-03 على أن المستثمرة الفلاحية المشكلة من مجموعة من أصحاب الامتياز، يتعين عليهم تحرير اتفاقية غير ملزمة للغير، تحدد العلاقة بينهم وكيفية تسيير شؤون المستثمرة وكذا عمليات الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، ونصت كذلك المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنصاحب الامتياز في المستثمرة الفردية أو الجماعية يمكنه إبرام اتفاقات للشراكة مع الغير طبقا للمادة 21 من القانون رقم 10-03 حيث يمكن أن يكون عقد الشراكة سنويا أو متعدد السنوات،يتضمن هذا العقد البيانات المنصوص عليها في نص المادة السابقة،وهي تحديد مدة عقد الشراكة وهوية الأطراف واسم الشركة المتعاقدة مع المستثمر صاحب الامتياز، وكذا تحديد قيمة المساهمات وبرنامج الاستثمار وتوزيع المهام حسب المادة 22 من القانون 10-03 كيفية المشاركة ونتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح وهذا الاتفاق لابد أن يتم بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل الموثق محرر العقد.<sup>2</sup>

### ثانيا/ تقسيم الأرباح

وفي حالة نشوب أي نزاع حول تقسيم الأرباح يكون القاضي المدني هو صاحب الاختصاص بالنظر في هذه النزاعات،وقضت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في نزاع يتعلق بطلب نصيب من المنتوج في المستثمرة الفلاحية،بناء على الاتفاق الذي تم بين جميع أعضائها

1-أنظر المواد 14،15،16،17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2-نفس المرجع

## الفصل الثاني : هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

والمتمضمن تقسيم منتج الأشجار المثمرة، وجاء في حيثيات القرار : "... حيث ترد المحكمة العليا بالرجوع إلى عناصر الملف أن محل النزاع هو حرمان المطعون ضدهما من منتج بستان العنب وذكر الطاعنين، باعوا بستان العنب واحتفظوا بكامل المبلغ رغم أحقيتهم في المستثمرة الفلاحية وبالتالي فإن قضاة المجلس قد طبقوا صحيح القانون وخاصة المادتين 15 و17 من قانون 87-19... " .

### الفرع الثاني: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير

إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية وأي شخص آخر طبيعي كان أو معنوي يحكمه القانون الخاص، وسواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة قد ترتب من خلال اتفاقيات مع الغير طبقا لنص المادة 26 من القانون 10-03 أو رهن لحق الامتياز نصت المادة 12 من القانون 10-03: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض" .

ويعتبر القرض البنكي أحد طرق تمويل القطاع الفلاحي إضافة إلى الدعم المالي للدولة والتمويل التعاوضي<sup>2</sup>، فحق الامتياز هو مال عقاري يخول صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها، فيمكن للمستثمر الحصول على قروض الاستثمار وكذلك قروض الاستغلال، ويضمن صندوق الضمان الفلاحي ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم<sup>2</sup>. أما عن ضمان القرض عند تأسيس رهن عقاري هو حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إذ يمكن الحجز على هذا الحق في حالة

عدم التسديد، لكن المشرع لم يتناول الشروط الواجب توفرها في حالة الحجز عن الحقوق والبيع

---

1-قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الملف رقم 237241، صادر بتاريخ 2001/01/10، غير منشور

2-المادة 85 من قانون التوجيه الفلاحي.

## الفصل الثاني : هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

بالمزاد العلني، على عكس قانون 87-19 والذي فرض أن يكون الراسي عليه المزاد متوفرا على نفس شروط المستفيد الأصلي والحفاظ على الطابع الجماعي.<sup>1</sup>

وفي كل هذه الحالات نصت المادة 687 من ق إ م إ، إذا لم يقيم المدين بالوفاء بعد انقضاء أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغه بالوفاء، طبقا للمادة 612 من نفس القانون يمكن للمستفيد منالسند التنفيذي، الحجز على جميع المنقولات والأسهم والحصص وكذا الأرباح في الشركات والثمار وغيرها من الأموال المنقولة، ويتم الحجز بأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة المختصة، والتي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها، وعند الاقتضاء في موطن المدين.

وفي كل الحالات ترفع الدعوى باسم المستثمرة وليس باسم أعضائها كما يحدث كثيرا في الحياة العملية ويمثلها رئيسها بشرط أن تكون المستثمرة شركة نشأت بموجب اتفاق بين أعضائها بموجب عقد يحرر من طرف الموثق، إلا أن المحكمة العليا قبلت دعوى من طرف أعضاء مستثمرة فلاحية منشأة بموجب قرار ولائي ضد أعضاء مستثمرة فلاحية أخرى منشأة بنفس الشكل، حيث جاء في قرارها الصادر بتاريخ 26/04/2000 ملف رقم 7195240: "... حيث ولما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا لنص المادة 13 من القانون 87-19 فإنه يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة، وذلك طبقا لنص المادة 06 من نفس القانون<sup>2</sup>

وأنه بذلك لا مانع من تمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال وفي دعوى الحال فإن قضاة الموضوع بقضائهم ضد المستثمرة المطعون ضدها، المنشأة بموجب القرار الولائي رقم 430 بتاريخ 22/05/1993 على أجزاء من الأراضي المستثمرة الطاعنة الناشئة هي الأخرى بموجب قرار بتاريخ 22/05/1993 على أجزاء من الأراضي المستثمرة الطاعنة الناشئة هي الأخرى بموجب قرار ولائي رقم 218 بتاريخ 23/02/1988، وهذا القرار على

1-بقار سلمي، مرجع، ص 140

2-قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 237241، صادر بتاريخ 10/01/2001، غير منشور.

## الفصل الثاني : هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

الرغم من المآخذ التي تسجله عليه إلا انه أقر اختصاص القاضي المدني بالنظر في بين المستثمرة الفلاحية والغير.<sup>1</sup>

وما يمكن استخلاصه أن المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية» قد تبرم عقود مدنية مع شركات أخرى خاضعة للقانون الخاص أو شركات وهيئات القانون العام» وقد تنشأ التزامات وحقوق فيما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية» حول استغلال الأراضي الفلاحية حسب الاتفاقيات المشتركة بين أعضائها، كما يمكن أن تنشأ حقوق وواجبات بين المستثمرين الفلاحيين كشركات مدنية في تعاملاتها مع الغير، في حالة قيام نزاع فإن الاختصاص يعود إلى القضاء العادي.

### الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية وتكون الدولة طرفا فيها

إذا تعلق الأمر بممارسة حق الشفعة طبقا للأحكام المرسوم رقم 87-96 فإنه من المفروض أن يمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي كما نعلم هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري» يخضع من حيث قواعد الاختصاص للقضاء العادي، حيث نصت المادة 15 من القانون أنه في حالة التنازل عن حق الامتياز كما يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز من نفس المستثمرة، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به، يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز التنازل عن حق استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها للغير، مع مراعات الشروط التالية: أن لا يكون المتنازل له من الأشخاص الذين سبق وأن تم إسقاط حقهم في ظل القانون 87-19، أو الذين ألغيت قرارات استفادتهم، أو من الأشخاص الذين لهم حق امتياز على مستوى التراب الوطني، باستثناء الحق المجاور بشرط أن لا يكون هذا الحق المجاور للمستثمرة

الفلاحية، وأن لا تفوق مساحة هذه الأخيرة عشرة أضعاف المساحة المرجعية، طبقا للمرسوم

1-دحو نصيرة «محاضرات ألقيت على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18، الجزائر 2009، ص 75.

التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1990/12/20، و المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية.<sup>1</sup>

أما المستثمرون أصحاب حقوق امتياز من نفس المستثمرة، أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يمكن لهما ممارسة حق الشفعة، وفي هذا الإطار يتعين على المتنازل إعلام الديوان الوطني، يوضح فيه مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز، وعندما يكون المتنازل في الشيوخ يخطر الديوانكتابيا أعضاء الأخريين قصد ممارسة حق الشفعة، ويجب الإفصاح على رغبتهم في أجل 30 يوما، وعندما يبدي باقي الأعضاء رغبتهم في ممارسة حق الشفعة، يخطر الديوان المتنازل لمباشرة عملية التنازل وفق ما تنص عليه المادة 18 من قانون 03-10، ومفادها يجب إمضاء دفتر الشروط مع الديوان، ويحرر عقد امتياز جديد من طرف إدارة أملاك الدولة، يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية. وإذا كان الرد سلبا، يمارس حق الشفعة من طرف الديوان، ويعلم هذا الأخير صاحب الامتياز بذلك، وإذا لم يختار بقية الأعضاء في المستثمرة أو الديوان ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان للمتنازل بعدم موافقة الوالي بمواصلة التنازل طبقا لنص المادة 18 من القانون 03-10 ويكون للمدة المتبقية.

في حالة عدم احترام المتنازل هذه الإجراءات والتعمد في حرمان أعضاء المستثمرة والديوان الوطني في ممارسة حقهم في الشفعة يكون القضاء العادي هو صاحب الاختصاص من أجل إبطال العقد، الذي لم يتم احترام الإجراءات المنصوص عليها في القانون 03-10 وكذلك المرسوم التنفيذي 10-326 ودفتر الشروط الملحق به ويتم ممارسة حق الشفعة حسب الأشكال القانونية المنصوص عليها في القانون المدني في القسم الخامس، حيث نصت المادة 794 على أن الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد اللاحقة منه، إلى غاية المادة 807 من نفس القانون.<sup>2</sup>

---

1- لويشي نجاه، الشفعة وتطبيقاتها في الميدان العملي، مذكرة نهاية التخرج، المدرسة الوطنية للقضاء، الجزائر، 2001، ص 63.  
2- مرسوم تنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر ع 84، الصادر في ديسمبر 1997.

## الفصل الثاني :

## هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

ونظم المشرع حق الشفعة في نصوص خاصة حيث نجد حق الشفعة منصوص عليه في قانون المؤرخ في 18/12/1987 إذ منح هذا القانون حق ممارسة الدولة لحق الشفعة بموجب المادة 4 منه» وقد تجسد حق الشفعة للدولة بصدور قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 المؤرخ في 8 ونص عنه في المادتين 52 و 71 تتعلق الأولى بالمعاملات المنصبة على العقارات الفلاحية والمادة الثانية تتعلق بالعقارات المخصصة للبناء.

وما يمكن قوله حول هذا القانون، هو أنه منح حق ممارسة الشفعة للدولة، عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فقد جاء في المادة 52 منه في جميع الحالات الأخرى التي يكون فيها بيع الأراضي الفلاحية أو الحقوق العقارية الأخرى يمكن للهيئة المعنية (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية) أن تتقدم بشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة، تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من القانون المدني، أما المادة 71 من القانون 25-90 منحت للدولة والجماعات المحلية الأسبقية والحق، وأنزلهما المرتبة الأولى قبل أصحاب الحقوق الأخرى، فحولت المادة 795 للدولة أو الجماعات الأخرى ممارسة حق الشفعة، في حالة إذا أراد أصحاب الحقوق العقارية التنازل عنها، وهذا دون حاجة الدولة لاستعمال إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، طالما أنها تقوم بإنجاز مشروع في إطار المصلحة العامة وتمارس امتيازات السلطة العامة.

كما أن الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09/12/1976 والمتضمن قانون التسجيل، تضمن القسم الرابع منه حق الشفعة، لا سيما المادة 118 حيث جاء فيها: "تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية....". والذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كاف مع دفع مبلغ الثمن، ما زاد فيه العشر 10/1 لذوي الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط وإما برسالة موصى عليها

1

---

1- قانون رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر ع 81، الصادر بتاريخ 18 ديسمبر 1976. الجامعية، الجزائر، 2004، ص 111.

مع الإشعار بالاستلام، يوجهها نائب مدير الضرائب للولاية التي توجد في نطاقها الأموال العقارية، والملاحظ هنا أن إدارة المالية لها الحق في ممارسة الشفعة في الأملاك العقارية التي تم التصريح بهاء انطلاقاً من ثمنها على وجه التبرع، ومن ثمة فإن هذه المادة جاءت لأجل الحد من التلاعب والتهرب الضريبي الذي يقوم به الأفراد لاسيما في البيوع العقارية» ولمنع الأفراد من تقديم تصريحات كاذبة.

### المطلب الثالث اختصاصات الجهات القضائية الإدارية

تعد المحاكم الإدارية جزءاً من هيئات القضاء الإداري في بلادنا، وهي صاحبة الاختصاص العام في النظر والفصل في المنازعات، التي تكون الإدارة العامة طرفاً فيها في ظل النظام القضائي الجديد<sup>2</sup>، وتعتبر عملية تحديد الاختصاص بمثابة الوسيلة الضرورية التي تساعد الجهات القضائية، سواء الإدارية أو العادية على الوقوف على درجة ومدى اختصاصها بالنظر والفصل في المنازعات التي تكون الأشخاص الإدارية العامة<sup>3</sup>، أو ما يلحق بها من نشاطات عائدة لاختصاص جهة قضائية معينة دون أخرى؛ وينتج عن تحديد الجهة القضائية المختصة، وجوب بيان القواعد الإجرائية التي تطبق للفصل في النزاع، إن كان إدارياً أو عادياً، وإخضاعه للإجراءات المتبعة أمام كل جهة.<sup>1</sup>

وللوقوف على عملية تمكين المحاكم الإدارية كهيئات من تنظيم القضاء الإداري بعملية الاختصاص بالمنازعات الإدارية التي كانت في الأصل من اختصاص القضاء العادي، لا بد من معرفة وتحديد قواعد اختصاص المحاكم الإدارية التي تكلف بالفصل في المنازعات التي تكون الأشخاص الإدارية طرفاً فيها، ولا يتحقق الفصل في النزاع الذي تكون الإدارة طرفاً فيه إلا بإتباع أساليب قضائية تسمى الدعاوى الإدارية.<sup>2</sup>

1- مجلس الدولة، قرار رقم 008041 مؤرخ في 2008/03/18، قضية (خ ب) ضد مدير القطاع الصحي بالمسيلة، مجلة

مجلس الدولة، عدد 05، الصادرة سنة 2004، ص 83.

2- أحمد العزيزي، قضاء الإلغاء، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، 1994، ص 94.

## الفصل الثاني :

### هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

ومن خلال القانون 10-03 وكذا المرسوم التنفيذي 10-326 ودفتر الشروط الملحق به نجدها كلها تضمنت اختصاصات عديدة منحت للإدارة (الديوان الوطني للأراضي الفلاحي، إدارة أملاك الدولة، الوالي ممثلا عن الولاية) في إصدار قرارات مختلفة ومتنوعة، لها علاقة بعقد الامتياز الفلاحي من حيث الفسخ الإداري للعقد في حالة الإخلال بالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، أو قرار عدم منح حق الامتياز للمستثمر الفلاحي قبل تحرير العقد، أو قرارات إسقاط الحق طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وكل هذه القرارات تحدث بطبيعتها في حالة عدم مشروعيتها إلى الإضرار بالأشخاص أصحاب الحقوق ويترتب عليها نزاعات ودعاوي قضائية، تكون المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في فض هذه النزاعات والحد من تعسف الإدارة في استعمال سلطاتها.

### **الفرع الأول: دعوى الإلغاء**

من بين المجالات التي يكتمل بها قيام اختصاص المحاكم الإدارية، أن اختصاصها بدعوى الإلغاء، التي تعرف بأنها تلك الدعوى التي تحرك أمام هيئة قضائية إدارية وتهدف إلى إلغاء القرار الإداري النافذ، والمخالف للقاعدة القانونية، وعليه فالمتضرر من القرار هو الذي يطلب من المحكمة القيام بمراقبة مدى مشروعية قرار الإدارة الصادر بإرادتها المنفردة، والحكم بإلغائه كليا أو جزئيا، وبذلك تستهدف دعوى الإلغاء غاية مثلى في تحقيق احترام مبدأ المشروعية، وحماية الصالح العام، وضمان حقوق الأفراد وحررياتهم من تعسف الإدارة بالإضافة إلى الدفاع عن المصلحة الذاتية للطاعن.

### **أولا/ دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض الامتياز<sup>1</sup>**

نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المتضمن كيفية تطبيق حق الامتياز

---

1- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، نظرية الاختصاص، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1998، ص121.

## الفصل الثاني : هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، على أنه في حالة ما إذا تطلبت دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، معلومات تكميلية سواء ما تعلق منها بالوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية أو الأملاك السطحية المتصلة بهاء أو استحق الملف التحقق من الوثائق محللتحويل أو التحقق من الوقائع المصرح بهاء يرسل الملف إلى اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 7 من نفس المرسوم برئاسة الوالي، من أجل التحقق من قانونية الملف، حيث نصت المادة 8 منه أنه بعد دراسة الملف من طرف اللجنة وفي حالة قبوله يقوم الوالي بإرسال قرار القبول إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل استكمال عملية التحويل وفق الشكليات المنصوص عليها في المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي .

أما في حالة عدم قبول الملف يُعلم الوالي المعني بالأمر بقرار رفض منح الامتياز مع إرسال نسخة من القرار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمنح له - أي المعني بملف التحويل - الحق في تقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة. حيث نصت المادة 800 من ق إ م إ على أن : "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، حيث تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا التي تكون الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية"، ونصت المادة 801 من نفس القانون أن المحاكم الإدارية تبسط سلطتها في رقابة القرارات الإدارية، وتفصل في كل الدعاوى الرامية إلى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية، الصادرة عن الولاية والمصالح غير المركزية للدولة والمصالح الأخرى للبلدية.

لكن المشرع قد أغفل عنصر جوهرى وهو ذكر مواعيد التظلم في القرار الإداري، وفي هذه الحالة يمكن الرجوع إلى القواعد العامة في حساب مواعيد الطعن القضائي، وهو ق إ م إ حيث نصت المادة 9 منه على المواعيد المحددة قانونا والتي يسمح فيها برفع الدعوى الإدارية وهي أربعة أشهر من يوم تبليغ القرار الفردي تبليغا شخصيا، وتحسب من اليوم التالي إذا كان القرار فرديا وقد ألزم القانون شهر العريضة القضائية التي يكون موضوعها نزاعا عقاريا مهما تكن الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.<sup>1</sup>

---

1-المادة 14 من القرار رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

وفي هذا المجال نصت المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 على أن: "دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقا طبقا لنص المادة 4/14 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،..."، وتبنى عريضة الدعوى على أسس قانونية تكون في صلب النزاع، ومن شأنها أن تنتقض القرار محل الطعن، وقد حمل لقانون عدة صور من العيوب منها عيوب الاختصاص والعيوب الشكلية، وعيوب مخالفة القانون، وكلها تدخل على القرار الإداري فتجعله عرضة للإلغاء.

إن القرار الذي يصدره الوالي والرامي إلى رفض منح الامتياز لا بد أن يحترم فيه الإجراءات المنصوص عليها صراحة في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 10-326 وهي الدراسة الدقيقة بمعية اللجنة المنصوص عليها في المادة 07 من نفس المرسوم، ومن التحقق من صحة الوثائق وصحة الوقائع وذلك حتى لا يكون القرار معيب في الشكل، وعليه إذا صدر القرار الإداري من الوالي دون إتباع الإجراءات المحددة في قانون 10-03 أو المرسوم التنفيذي 10-326 يجعله معيب في الشكل وقابلا للإلغاء، إذ لا بد وقبل إصدار قرار الرفض إتباع صيغ معينة في إنشاء القرار الإداري وشرط إجراء بعض التحقيقات السابقة على إصدار القرار وهذا ما أكدته المادة السابقة التي تعنى بالدراسة مع اللجنة المختصة والمشكلة أساسا لهذا الغرض، ومن أجل التحقيق في صحة المطلوب منها، وتتكون من ممثل مجموعة الدرك الوطني وبعض مديري المصالح المعنية في صلب الموضوع، أي أن القرار الإداري الذي يصدره الوالي بصفته رئيسا لهذه اللجنة لا بد أن يكون مبني على محاضر تحقيقات من اللجنة المشكلة له.<sup>1</sup>

وبالإضافة إلى العيوب المذكورة آنفا، نذكر عيب مخالفة القانون، والذي يعتبر من أهم

1- محمود حلمي، القضاء الإداري، ط2، منشورات دار الفكر العربي، مصر، 1977، ص 98

## الفصل الثاني :

### هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

العيوب التي تتعرض لها القرارات الإدارية في الموضوع، وأكثرها شيوعا وممارسة للقضاء الإداري في رقابته علما أعمال الإدارة العامة بما يتعلق بخروجها عن القواعد القانونية، إذ أن القرار الإداري يرتب عند صدوره إحداث تغيير في الهيكل والتنظيم القانوني السائد عن طريق إنشاء مركز قانوني جديد، أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني قائم، حيث أن قرار الوالي الرامي إلى رفض منح الامتياز قد ألغى حقوق عينية عقارية اكتسبت مركزا قانونيا في ظل قانون المستثمرات الفلاحية 19-87، ومنه فإن النعي على قرار الوالي يكون بناء على مخالفة قواعد قانونية، وتعتبر هذه القرارات، قرارات تمهيدية سابقة لإبرام عقد الامتياز وتكون منفصلة عنه ويكون الطعن فيها أمام المحاكم الإدارية.<sup>1</sup>

### ثانيا/ دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الامتياز

نصت المادة 30 من القانون 03-10 على أنه يمنح للمستثمرين الفلاحين المذكورين في المادة منه وهم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي، أجل حدده القانون بـ 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية والذي يوافق 2010/08/18، 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 واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يعتبر المستثمرون هم وورثتهم متخلين عن حقوقهم، وهذا ما أكدته المادة 9 من المرسوم التنفيذي 10<sup>2</sup>-326 والتي اعتبرت أن التخلف عن إيداع ملف التحويل بالنسبة للمستفيد في ظل القانون 87-19 أو ورثتهم، بمثابة إسقاط للحق وبعد إتمام الإجراءات من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم هذا الأخير بإرسال الملف إلى الوالي من أجل إصدار قرار

1-فؤاد عبد الباسط، القرار الإداري، دار الفكر العربي، مصر، 2000، ص 197

2-عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1979، ص 222

## الفصل الثاني : هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

بإسقاط حق المستفيد أو ورثته المتخلفين عن عملية التحويل المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03.

ومن خلال ما ذكر نجد أن القانون منح سلطة إسقاط حقوق المستثمرين بقرار من الوالي، عكس ما جاء به القانون 87-19 حيث أن عملية إسقاط حقوق المنتجين من المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية، ونظرا لخطورة الأمر كفل المشرع للمعنيين الحق في الدفاع عن مراكزهم القانونية<sup>3</sup> تجاه المستثمرة، لذلك قيد حق الإدارة في مجال إسقاط حقوق هؤلاء بإتباع إجراءات قانونية نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 51-90 المؤرخ في 06/02/1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 8-19 وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17/06/1990 المتضمن كيفيات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق وتتمثل هذه الإجراءات في:

- إعداد تقرير من طرف المصالح التقنية المختصة المعينة من طرف الوالي المختص يتضمن المخالفات المرتكبة من طرف أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية وإرساله إلى الوالي.
- الاستماع إلى المنتجين، ليبروا المخالفات المرفوعة من طرف المصالح المعنية.
- توجيه إنذار إلى المنتجين المخالفين لوضع حد للمخالفة خلال مهلة معينة.
- في حالة استمرار المخالفة يكلف محضر قضائي بمعاينة المخالفات المرتكبة من طرف المنتجين أصحاب المستثمرات الجماعية أو الفردية» و يبلغ المحضر معاينته إلى الوالي وكذا المنتجين المعينين بالمخالفة.
- منح المنتجين مهلة 15 يوما من طرف الوالي قصد تقديم الأسباب التي أدت بهم إلى ارتكاب المخالفات والإخلال بالالتزامات.
- بعد استنفاد هذه الإجراءات» يقوم الوالي برفع دعوى قضائية إلى الجهة المختصة» أي الجهة الإدارية.

وفي المحصلة أن القانون منح كامل السلطة للإدارة لإسقاط حقوق المنتجين المتخلفين عن عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، يتم الطعن في قرار الإسقاط من قبل الطرف المتضرر برفع في تطبيق النصوص القانونية، ويظهر هذا الخطأ حال مباشرة نشاطها

## الفصل الثاني : هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

الإداري، حيث أنها لا تراعي الشروط الضرورية التي يحددها القانون<sup>1</sup>. وحتى يتحقق عيب الخطأ في تطبيق النصوص القانونية لا بد من توافر شروط معينة منها ضرورة التحقق من حدوث الوقائع التي استندت لها الإدارة في إصدارها للقرار، فالقرار الإداري يصبح مخالفا للقانون عندما تعتمد الإدارة في إصداره على وقائع لم تحدث أساسا<sup>2</sup>.

وفي حالة إسقاط حق المنتجين الفلاحين بقرار يصدره الوالي بعد إتمام الإجراءات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326 وضرورة التحقق من توافر الشروط القانونية للوقائع حتى يبرر قراره، والا سقط قراره تحت طائلة الإلغاء من قبل قاضي المحكمة الإدارية، أما في حالة صحة القرار من حيث الشكل والموضوع وكذا احترامه مبدأ المشروعية، فإن إدارة أملاك الدولة وتطبيقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 10-326 تسعي إلى إعادة واسترجاع الأراضي والأملاك السطحية غير الممنوحة سواء بقرار الرفض المنصوص عليه في الفقرة 2 من المادة 8 من نفس المرسوم أو في المادة 9 ويعاد استثمارها بنفس الإجراءات والشكليات المنصوص عليها في المادة 17 من القانون 10-03<sup>3</sup>

وأما الطرق المنصوص عليها في المادة 10 من المرسوم التنفيذي التي تمكن إدارة أملاك الدولة من استرجاع الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بهاء تتمثل في الدعاوى الرامية سواء لطرد المستثمر الفلاحي أو دعاوى استرداد الملكية المنصوص عليها في قانون 90-30 المؤرخ في 01/01/1990 ولمعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية» وكذا المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-303 المؤرخ في 08/01/1993 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة.

1- المواد 815 وما يليها من ق إ م إ نصت على مراعاة الشكليات والإجراءات المنظمة لرفع الدعاوى الإدارية.

2- بريك زوبير، مرجع سابق، ص 5

3- محمد العبادي، قضاء الإلغاء، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 1994، ص 93.

والسؤال المطروح هو: هل القرارات الرامية سواء لرفض منح الامتياز أو لإسقاط حق الامتياز والصادرة من الوالي تستوجب نفس التعويضات المنصوص عليها في المادة 26 من القانون 10-03، أم تستحق بموجب النصوص القانونية المنصوص عليها في القانون المدني أي المادة 124 وما يليها؟

### الفرع الثاني: دعوى التعويض

ينصبُّ هذا الاختصاص على الدعاوى القضائية الإدارية التي يرفعها أصحاب الشأن والمصلحة، من الأشخاص إلى المحاكم الإدارية» ينازعون فيها الأشخاص الإدارية العامة، عما أصابهم من أضرار بفعل النشاط والأعمال الإدارية العامة» مطالبين فيها إثبات مدى مسؤولية الإدارة العامة للمطالبة بالتعويض عن طريق دعوى التعويض التي تعرف: "بأنها الدعاوى القضائية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة، أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، طبقاً للشكليات والإجراءات المنصوص عليها قانوناً، للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري المشروع وغير المشروع حسب الحالة.<sup>1</sup>

إن القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 وكذا دفتر الشروط الملحق به قد حددا على سبيل الحصر الحالات التي تستوجب التعويض، والتي نص عليها صراحة في المادة 26 منه ومن بين هذه الحالات: "انتهاء مدة عقد الامتياز وعدم تجديده في الآجال - طلب فسخ العقد من طرف المستفيد قبل نهاية مدته - عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من قانون 10-03 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326"، فيترتب عن كل هذه الحالات المذكورة سابقاً تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 910 كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، وتحسب الامتيازات و رهون المحتملة والتي تنقل كاهل المستثمرة من مبلغ التعويض، ويلاحظ أن القانون لم يدرج حالة تستوجب التعويض، ويتعلق الأمر بحالة عدم

1- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، مصر، 1996، ص 265.

## الفصل الثاني :

### هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز سواء من طرف المستفيد في ظل القانون 87-19 أو من طرف ورثته، وفي هذه الحالة هل يمكن للمستفيد أو ورثته المطالبة بالتعويض عن فقدان حقهم القائم في ظل قانون 87-19 ؟

#### أولا/ التعويض المستحق عند نهاية مدة العقد

نصت المادة 26 من القانون 10-03 على أن انتهاء مدة العقد المنصوص عليها في المادة 04 من نفس القانون والمحددة ب 40 سنة وعدم تجديدها من طرف المستثمر صاحب الامتياز حسب الأشكال المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326 والتي تستوجب تقديم طلب خطي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة من نهاية عقد الامتياز، وإنهاء المستفيد أو الورثة عن طريق ممثلهم، مع احترام الأشكال المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 10-03، حيث يترتب على هذه الحالات، فسخ عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة<sup>1</sup> مع التعويض على الفسخ الإداري والذي يتم تقديره من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية.

والمقصود بالأملاك السطحية في مفهوم نص المادة 26 من القانون 10-03، هي الأعمال الناتجة عن الاستثمار من غرس أو أشجار مثمرة أو زرع أو تحسينات تتعلق في صلب موضوع الاستثمار، ويؤخذ عند حساب هذا التعويض طرح 10؟ كتعويض عن الأضرار<sup>2</sup> في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليه في المادة 29 من القانون 10-03 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، وتشمل هذه التعويضات الإتوات الإجارية غير المدفوعة من قبل المستثمر صاحب الامتياز خلال مدة العقد والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإمتياز. وكذا الإمتيازات والرهون المحتملة التي تنقل عاتق المستثمرة الفلاحية والتي تضمنتها المادة من نفس القانون<sup>2</sup>، وتأثر سلبا على استمرارية الاستثمار في المستثمرات الفلاحية من قبل باقي الشركاء في الشيوخ أعضاء

1-محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق(الأشخاص، الأموال والإثبات في القانون المدني الجزائري)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص211.

2-ففتحي الدريني، الحق ومدي سلطان الدولة في تقييده، مؤسسة الرسالة، لبنان، 1997، صر 135.

## الفصل الثاني : هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

المستثمرة الفلاحية، ويكون القرار المتضمن الفسخ الإداري ومقدار التعويض الصادر من طرف إدارة أملاك الدولة قابلا للطعن ضده أمام المحكمة الإدارية صاحبة الاختصاص في دعوى التعويض طبقا للمواد 800 وما يليها من ق م إ. دعوى التعويض طبقا للمواد 800 وما يليها من ق م إ.

تقوم إدارة أملاك الدولة بعد التحقق من والشروط المنصوص عليها في المواد 262728 و 29 من القانون 03-10 وكذا المواد 3، 5، 7 و 8 المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 بإصدار قرار يتضمن الفسخ الإداري لعقد الامتياز مع تحديد قيمة التعويض المستحق للمستفيد صاحب حق الامتياز أو ورثته» ويكون هذا القرار قابل للطعن في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ العقد تبليغا شخصيا، مع مراعاة مواعيد الطعن في حالة عدم تبليغ القرار إلى المعني شخصيا<sup>1</sup>.

وبعد تبليغ القرار المتضمن الفسخ الإداري لعقد الامتياز الفلاحي من طرف إدارة أملاك الدولة للمستفيد صاحب الامتياز، يمكن لهذا الأخير أن يرفع دعوى قضائية إلى المحكمة الإدارية المختصة» ضد وزير المالية ممثلا من طرف مدير أملاك الدولة بالولاية بصفته مؤهلا لتمثيل وزير المالية» طبقا للمادة 1 من القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 2 المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة» حيث نصت على أن مديري أملاك الدولة بالولايات مؤهلون لتمثيل وزير المالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة المرفوعة أمام المجالس القضائية والمحاكم العادية والمحاكم الإدارية. وطبقا لنصوص المادة 800 وما يليها من ق م إ، وتكون هذه الدعاوى المتعلقة بحالات الفسخ للعقود الإدارية الناتجة قرارات الفسخ الإداري من اختصاص ولاية القضاء الكامل حيث أن للقاضي الإداري في هذه الحالة سلطة إلغاء القرار الإداري المتضمن فسخ العقد الإداري إذا كان معيبا من حيث عدم مشروعيته أو مخالفته للقواعد القانونية وعدم إحترام الشكليات المنصوص عليها في القانون المسند إليه<sup>2</sup>، أو مراجعة مبلغ التعويض إذا لم يحترم فيه الإجراءات المنصوص عليها في مواد القانون 03/10 وكذا المرسوم التنفيذي 10-326

1- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، مصر، 1999، ص 159.

2- علي خطار الشنطاوي، القضاء الإداري، دار وائل للنشر، مصر، 1995 ص 98.

ودفتر الشروط الملحق به، بحكم قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة.

### ثانيا/ التعويض المستحق في حالة فسخ العقدة

نظم القانون 10-03 في الفصل السادس منه العقوبات المترتبة على إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، حيث نصت المواد 28 و 29 منه والمادة 3 من المرسوم التنفيذي 10-326 على تحديد أصناف المخالفات التي يعاينها محضر قضائي طبقا ل ق إ م إ ويتم بعد تحرير محضر المخالفة تبليغ إنذار إلى المستثمر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حتى يمتثل إلى أحكام القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية المدرجة في العقد الإداري، وفي حالة عدم امتثال المستثمر وبعد إنتهاها، الأجل الممنوح في الإعدار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ العقد المبرم بينها وبين المستثمر صاحب الإمتياز، ويكون قرار الفسخ متضمنا لمبلغ التعويض المنصوص عليه في الفقرة 2 من المادة 26 من القانون 10-03.<sup>1</sup>

يكون هذا القرار قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة صاحبة الولاية العامة<sup>1</sup> في مراقبة أعمال الإدارة وفي اختصاصها المتمثل في ولاية القضاء الكامل في خلال أجل شهرين من تبليغ هذا القرار بعريضة مرفوعة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز، وله الحق في المطالبة بمراجعة مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة إن كان غير منصف وغير عادل مقارنة بالإستثمارات المنجزة من قبله في المستثمرة الفلاحية، ويكون الحكم الصادر من المحكمة الإدارية قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة.<sup>2</sup>

1-عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين الإدارة والقانون الإداري، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2005، ص 83.

2-المادة 26 من القانون 10-03، المرجع نفسه.

## الخاتمة :

من خلال ما تم تناوله في هذه الدراسة نجد أن العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر شهد منذ الاستقلال إلى يومنا هذا عدة نظم وتشريعات وسياسات عقارية متباينة خلقت نوعا من التذبذب في العلاقة بين الفلاح والأرض، حيث تم استحداث نمط جديد لتسيير استغلال الأراضي الفلاحية بموجب القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي ألا وهو حق الامتياز، ليتم تكريسه بموجب القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة» حيث يتم بموجب عقد الامتياز منح حق عيني عقاري على الأرض الفلاحية لصاحب الامتياز» مقابل إتاوة سنوية ولمدة محددة ب 40 سنة.

كما تم منح صاحب الامتياز مجموعة من الحقوق وتحمله مجموعة من الالتزامات بموجب القانون 10-03 وجعل من إخلاله بهذا الالتزامات عقوبات تصل إلى حد فسخ عقد الامتياز» ولصاحب الامتياز الحق في اللجوء للقضاء حيث أقر القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 الحالات التي يتم فيها اللجوء إلى هيئات القضاء العادي والحالة التي يتم فيها اللجوء للقضاء الإداري.

كما نجد أن ذات القانون قد فعل من دور هيئات الرقابة المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية» حيث نجد أنه منح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والصناديق والمنظمات الخاصة بمراقبة استغلال الأراضي الفلاحية» حيث نجد أنه منح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطات واسعة في تطبيق السياسة العامة المتعلقة بالتوجيه الفلاحي المنصوص عليه بموجب القانون 08-16.

كما نجده أعطى للإدارة سلطات واسعة فيما يتعلق بتحرير العقد وإصداره وإنهائه» دون الرجوع للجهة القضائية عكس ما كان عليه في القانون 19-87 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم؛ وهو ما

يعد إلغاء لمبدأ الرضا بين الطرفين في العقد.

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

في نهاية هذا الموضوع نستخلص جملة من النتائج التالية:

- بالرغم من الإيجابيات التي تضمنها القانون 03-10 إلا أنه لا يخلو من سلبيات أثرت على عملية استغلال الأرض الفلاحية وأثرت على العلاقة بين الفلاح والأرض» حيث نجد أن القانون 19-87 قد نص على حق الانتفاع الدائم للأرض الفلاحية التابعة للدولة مما يجعل الفلاح يستقر بأرضه ويعتبرها كأنها ملك له؛ لكن وبصدور القانون 10-03 الذي أقر وكرس حق الامتياز بمدة محددة ب40 سنة وهذا ما خلق شبه انفصال بين الفلاح والأرض التي لم يعد يعتبرها ملك له وبالتالي تقل رغبته في بذل الجهد الكافي للاعتناء بالأرض وبالتالي يقل منتوجها وهو ما يؤثر على الأهداف المسطرة من طرف الدولة للنهوض بالقطاع الفلاحي لأجل تحقيق التنمية المستدامة.
- ومن السلبيات أيضا هو أن القانون الجديد يتناقض مع قانون الاستثمار الذي لا يفرق بين المستثمر الأجنبي والجزائري، حيث كان لابد من فتح المجال للاستثمار الأجنبي لما له من إيجابيات في تطوير وعصرنة القطاع الفلاحي.
- إضافة إلى تضمنه لإجراء الفسخ عقد الامتياز عن طريق الإدارة مباشرة دون اللجوء للعدالة يعتبر تعسفا في حق المستثمر الفلاحي، حيث يعتبر اللجوء إلى القضاء أهم ضمانة تمنح بموجب القانون للمستثمر الفلاحي.

- وكأحد أهم العراقيل التي واجهت إدارة أملاك الدولة هو نص المادة 16 من القانون 10-03 المتعلقة بالقطع المتناثرة، حيث تعتزم الإدارة تقديم مقترح بتعديل المادة وتضمينها استثناءات، حيث توجد مجموعة من العقود لم يتم تحريرها لحد الآن بسبب مشكل القطع المتناثرة.
- من الناحية العملية نجد أن الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية غير مفعّل ويتجلى ذلك من خلال بطء إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.
- كما أن عملية المسح شكلت عائق كبير أمام إدارة أملاك الدولة، حيث أغلب الأراضي الفلاحية لم يتم مسحها، ولتسريع العملية صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم 654 : المدرجة ضمن الملاحق والتي تحث على ضرورة تسريع عملية تحرير العقود وذلك باعتماد المسح المعد بالنظام الشخصي على أن لا يتجاوز فارق المساحة 05 بالمائة من المساحة الأصلية.

## قائمة المراجع :

### أولا الكتب:

1. شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، نظرية الاختصاص، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1998
2. عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008
3. علي خطار شطناوي، الوجيز في القانون الإداري، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2003
4. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 4، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1998.
5. عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري، دار ريحانة للكتاب، الجزائر، 2002
6. عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1979
7. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين الإدارة والقانون الإداري، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2005.

## النصوص القانونية:

### القوانين:

1. قانون رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ع 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975
2. قانون رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 92 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
3. قانون رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر ع 81، الصادر بتاريخ 18 ديسمبر 1976

4. قانون رقم 87-17 مؤرخ في 01 غشت 1987، يتعلق بحماية الصحة النباتية، ج ر ع 32 الصادر بتاريخ 05 غشت 1987.
5. قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر ع 50، الصادر بتاريخ 10 غشت 1987.
6. قانون رقم 88-01 مؤرخ في 12 يناير 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر ع 02 الصادر في 13 يناير 1988. 8. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 49 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
7. قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ع 52 الصادر في 02 ديسمبر 1990.
8. قانون رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يعدل ويتم القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.
9. قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ع 21، الصادر بتاريخ 23 فريل 2008.
10. قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ع 46، الصادر بتاريخ 10 غشت 2008.
11. قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر ع 46، الصادر بتاريخ 18 غشت 2010.

## الأوامر الرئاسية :

1. مرسوم تنفيذي رقم 96 - 87 مؤرخ في 24 فبراير 1996 ،يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر ع 15 ،الصادر بتاريخ 28 فبراير 1996 .
- 2.مرسم تنفيذي رقم 97 - 483 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997 ،يحدد كفيات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية، وأعبائه وشروطه، ج ر ع 83 ،الصادر في 17 ديسمبر 1997 .
- 3.مرسوم تنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997 ،المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر ع 84 ،الصادر في 21 ديسمبر 1997.
4. مرسوم تنفيذي رقم 05-413 مؤرخ في 25 أكتوبر 2005 ،يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-067 الذي عنوانه: الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي، ج ر ع 72 ،الصادر بتاريخ 02 نوفمبر 2005.
5. مرسوم تنفيذي رقم 08-198 مؤرخ في 06 يوليو 2008 ،يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين إلى الأسلاك الخاصة بسلطة الصحة النباتية، ج ر ع 38 ،الصادر بتاريخ 09 يوليو 2008 .
- 6.مرسوم تنفيذي رقم 09-339 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ،معدل ومتم للمرسوم التنفيذي رقم 87-96 ،المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر ع 61 ،الصادر بتاريخ 25 أكتوبر 2009 .
- مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ،يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ع 79 ،الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010