

جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



حق الانتفاع بين القانون المدني وقانون المستثمرات الفلاحية في الجزائر

مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر

في الحقوق - تخصص: قانون عقاري

إشراف:

دريس كمال فتحي

إعداد الطالبة:

برير شفاء

لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الجامعة	الصفة
بشير محمودي	جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي	رئيسا
كمال فتحي دريس	جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
نجاة بوساحة	جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2015-2016

الشكر

إن خير ما نستهل به هو حمد المولى عز وجل على عطاياه ووافر آلائه، له سبحانه وتعالى الفضل والمنة، أعان فيسر، ويسر فأعان.

أتقدم بجزيل الشكر وللامتنان إلى أستاذي الفاضل "دريس كمال فتحي"

الذي بصرني بنور بصيرته، مشرفاً على هذا العمل منذ كان فكرة في ذهني حتى رأى النور. إليه أتوجه مرة أخرى بالشكر والثناء على عظيم ما قدمه لي، متمنية له دوام الصحة والعافية والمزيد من النجاحات.

إلى كل من زرعوا التفاؤل في دربنا وقدموا لنا المساعدات والتسهيلات والأفكار والمعلومات، ربما دون أن يشعروا بدورهم بذلك فلهم منا كل الشكر.

وفي الأخير لا أنسى أن أتقدم بتشكراتي الخالصة إلى كل أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة.

راجين من المولى سبحانه وتعالى أن يجزيهم خير الجزاء فإنه خير مسؤول وأكرم مأمول.

الإهداء

إلى سبب وجودي ونجاحي في الحياة ... أمي وأبي

إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء ...

إلى جميع الأهل والأقارب ...

إلى كل صديقتي خاصة: سناء مديحة

إلى رفيقتي في مشوار الدراسة أحلام

إلى كل هؤلاء أهدي هذا الجهد

وفي الأخير أرجو من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نافعا يستفيد منه جميع طلبة العلم

حق ك حقة

الحق العيني هو الحق الذي يرد على شيء مادي ويخول صاحبه سلطة مباشرة على هذا الشيء، فيكون لصاحب الحق استعماله مباشرة دون حاجة إلى تدخل شخص آخر ليتمكن من استعمال حقه، فلا يوجد وسيط بين صاحب الحق والشيء موضوع الحق، وتسمى هذه الحقوق بالعينية لأنها متعلقة بالعين أو الشيء المادي، أي ينصب مباشرة على الشيء محل الحق، وبما أن موضوع دراستنا ينصب على حق من الحقوق العينية الأصلية، والذي يقوم مستقلا بذاته دون أن يكون تابعا لحق آخر، وهو بذلك يخول صاحبه الحق في استعمال شيء معين واستغلاله بطريقة كاملة أو ناقصة.

ويعتبر حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأصلية والتي يتفرع عنها حقوق أخرى تمنح أصحابها بعض سلطات المالك، من هاته الحقوق حق الانتفاع -موضوع دراستنا- الذي نظمه المشرع بموجب الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم (05/07) المؤرخ في 13/05/2007، بحيث نص على أحكام حق الانتفاع في الفصل الأول من الباب الثاني المتعلق بتجزئة حق الملكية، تحت عنوان حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن، ونظم حق الانتفاع بموجب المواد من 844 إلى 854، ونجد أن هذا الحق يقتصر على سلطتي الاستعمال والاستغلال الذي يخولهما مالك الرقبة للمنتفع، لذلك نجده يكتسي أهمية كبيرة بعد حق الملكية، مع أنه قليل الاستعمال في الجزائر.

ولم يقتصر القانون المدني على تنظيم هذا الحق، بحيث نجد وأن المشرع قد نظمه بموجب قانون خاص هو قانون المستثمرات الفلاحية (03/10)، والخاص باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، هذا من خلال اهتمام المشرع باستغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها لأهمية هذا القطاع في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد خاصة بعد الرحيل المفاجئ للمعمرين، وما شهدته هذا المجال من تطورات بخلاف الأنظمة التي كان خاضعا له من سنة 1968 بموجب الأمر رقم (653/68) المؤرخ في 08/01/1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ثم الأمر رقم (73/71) المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي تبع ظهور النظام الاشتراكي، بعد ذلك تم التوجه نحو النظام الرأسمالي الذي مهد له صدور القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال

الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الذي يعمل على إعادة تنظيم القطاع الفلاحي التابع للأمولاك الوطنية الخاصة من خلال منح الفلاحين حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الذي كان عبارة عن حق عيني عقاري يمنح على الشيوخ وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة قابل للنقل والتنازل والحجز عليه، ويمنح بمقابل يحدد بموجب قانون المالية، كما أنه له شروط خاصة بإبرام العقد الإداري متعلقة بالمستفيدين، كما حدد هذا القانون كذلك حقوق والتزامات المستفيد والدولة.

ونظرا لعيوب هذا القانون خاصة أنه لم يساهم في تحسين الإنتاج الفلاحي وهو الهدف الرئيسي للدولة، واستغلال الفلاحين تقصير الدولة في الرقابة أين قاموا بتغيير الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي، إضافة إلى ضعف وسائل استغلال هذه الأراضي، وبسبب عدم ضبط العلاقة فيما بينهم سواء فيما يخص تقاسم الأشغال أو تقاسم الأرباح كان واضحا في كثرة النزاعات بينهم، إلا أن النتيجة المستخلصة رغم تعدد الأسباب هي ضعف القطاع الفلاحي.

هذا الواقع المزري على الأراضي الفلاحية التي هي عبارة عن ثروة دائمة لا يمكن تجاهل الحاجة الملحة إليها اليوم، مما أدى بالمشروع إلى إعادة تنظيم استغلالها من خلال تفادي سلبيات القوانين السابقة، فأحدث نظام الامتياز بموجب القانون رقم (03/10) المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والذي مهد له قانون التوجيه الفلاحي رقم (16/08) المؤرخ في 2008/08/03، علما أن هذا النظام قديم من حيث استعماله كأسلوب في تسيير المرافق العمومية، استحدثه المشروع كآلية في استغلال الأملاك الوطنية الخاصة.

وتبرز أهمية دراسة حق الانتفاع في القانون المدني والقانون رقم (03/10)، من خلال الأحكام القانونية الواردة فيهما والتي نظمت شروط هذا الحق وخصائصه وعلاقة طرفيه بمالك الرقبة والمنفعة - والآثار المترتبة عنها، والظروف التي أدت إلى صدور هذه الأحكام، خاصة وأن القانون رقم (03/10) يتعلق بالقطاع الفلاحي، كل ذلك من أجل المقارنة بينهما والخروج بنتائج تصبوا إلى معرفة ما إذا كانت تلك النصوص نفسها أو متداخلة أو مكملة لبعضها أو أنها تختلف من حيث أحكامها وأهدافها، خاصة أمام اختلاف محلها، الأمر الذي يستدعي

تخصيص أحكام قانونية خاصة بعقد الامتياز عن تلك المنصوص عليها في القواعد العامة من خلال القانون المدني، خاصة ما نشهده من حركية في الإصلاحات القانونية المتعلقة بالوعاء العقاري ومنها الفلاحي محاولة لتشجيع الاستثمار الفلاحي من جهة، والمحافظة على الوعاء العقاري التابع للدولة حتى لا يكون رهينة الاستغلال السلبي ولا مدروس من المواطن.

ولعل من أهم الأسباب التي أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع هو ميلنا لتخصص القانون العقاري، ناهيك عن الأهمية الاستراتيجية للعقار والانتفاع به في الجزائر، كذلك حداثة الموضوع الذي تم التطرق إلي جانب منه لذلك ارتأينا كامتداد لتلك الدراسة إجراء مقارنة بين تلك الأحكام التي نص عليها القانونين حول حق الانتفاع.

وإذا كانت ثمة من صعوبات تذكر قد اعترضت هذه الدراسة، هي قلة المراجع الوطنية التي عالجت هذا الموضوع خاصة في ظل القانون رقم (03/10) لحدثه، مما دفعنا إلى الاستعانة بما هو موجود من المراجع.

كما أن أغلب المراجع المتوفرة، قد تناولت بعضا من أوجه موضوع الدراسة، وعند الاطلاع على هذه المراجع وقراءتها قراءة متأنية يستنتج أنها عالجت جزئيات من موضوع الدراسة، دون القيام بعملية ربط فيما بينها.

كما اصطدما بقلّة الحالات التطبيقية لموضوع الدراسة، خاصة في ظل القانون رقم (03/10) مما أدى إلى صعوبة كبيرة في الحصول على الأحكام والقرارات القضائية.

ونتيجة لما تم ذكره ولإحاطة أكثر بموضوع حق الانتفاع بين القانون المدني وقانون المستثمرات الفلاحية في الجزائر الأمر الذي يستوجب دراسة هذا الموضوع انطلاقا من الإشكالية التالية:

هل يختلف حق الانتفاع الذي نظمه المشرع في القانون المدني عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون رقم (03/10)؟

ولقد ذللنا هاته الإشكالية الرئيسية بمجموعة من التساؤلات الفرعية الجزئية وهي:

- ما هو حق الانتفاع في القانون المدني والقانون رقم (03/10)؟

- ما هي الآثار المترتبة عن هذا الحق في القانونين؟

- ما هي مميزات حق الانتفاع في القانون المدني عن حق الانتفاع في القانون رقم (03/10)؟

ولقد اقتضت طبيعة هذه الدراسة للوصول إلى النتائج المرجوة منها من خلال معالجة الإشكالية السابقة أن يكون المنهج المتبع جامعاً بين المنهج الوصفي الملائم لتحديد المفاهيم التي تتطوي عليها الدراسة، والمنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع سواء في القانون المدني أو القانون رقم (03/10)، والمنهج المقارن، لمقارنة القواعد المنصوص عليها في القانونين سواء من حيث شروط حق الانتفاع وخصائصه والآثار المترتبة عنه.

وللإجابة على الإشكالية والأسئلة الفرعية التي يثيرها الموضوع، فقد ارتأينا تقسيم الموضوع الى فصلين حيث سنتناول في الفصل الأول ماهية حق الانتفاع من خلال تبيان مفهوم هذا الحق في القانون المدني والقانون رقم (03/10).

أما الفصل الثاني فخصصناه لدراسة تمييز حق الانتفاع المدني عن حق الانتفاع في القانون 03/10، من حيث أسباب اكتساب حق الانتفاع، ومن حيث موضوعه، والأشخاص المعنيين بهذا الحق.

الفصل الأول

ماهية حق الانتفاع

الفصل الأول

ماهية حق الانتفاع

حق الانتفاع في الأمر رقم (58/75)¹ باعتباره حق عيني متفرع عن حق الملكية فهو يختلف عن حق الانتفاع الذي يسمى حق امتياز في القانون رقم (03/10)²، من حيث ماهية كل منهما، فحق الانتفاع في القانون المدني حق يرد على حق الملكية بينما حق الانتفاع أو حق الامتياز في قانون الامتياز رقم (03/10) له مفهوم خاص راجع إلى الوعاء العقاري الذي يمارس فيه هذا الحق، ولقد نظم المشرع الجزائري كلا الحقين ضمن أحكام تترتب عنها آثار تختلف عن بعضها البعض، فالآثار التي تترتب عن حق الانتفاع في القانون المدني ليست هي نفس الآثار التي تترتب عن حق الانتفاع قانون الامتياز (03/10)، وهذا راجع إلى أن المشرع نص على حق الانتفاع ضمن قانونين مختلفين، لم يترك المجال لتنظيمه بقواعد موحدة.

الأمر الذي يتطلب معرفة حق الانتفاع في القانونين سأل في الذكر والآثار المترتبة عن كل واحد منهما، وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال هذا الفصل.

حيث سنتناول في المبحث الأول مفهوم حق الانتفاع في القانون المدني وفي المبحث الثاني إلى مفهوم حق الانتفاع في قانون الامتياز رقم (03/10)، وفي المبحث آثار هذا الحق في القانونين.

¹ - الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، عدد 78، الصادرة بتاريخ 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون رقم (05/07) المؤرخ في 2007/05/13، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2007، عدد 31.

² - القانون رقم (03/10) المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2010، عدد 46، الصادرة بتاريخ 2010/08/18.

المبحث الأول

مفهوم حق الانتفاع في القانون المدني

حق الانتفاع هو حق عيني أصلي مستقل عن حق الملكية، فهو جز منها حيث يملك صاحبه صاحب حق الانتفاع الذي يترتب له حق الاستعمال وحق الاستغلال فقط، وتظل ملكية الرقبة مع المالك الذي له حق التصرف¹، ولتعرف أكثر على حق الانتفاع في القانون المدني سنحاول التطرق من خلال هذا المبحث إلى مفهوم حق الانتفاع في هذا القانون، من حيث تعريفه، خصائصه وتميزه عن بعض المفاهيم المشابهة له.

المطلب الأول

تعريف حق الانتفاع وخصائصه

لمعرفة حق الانتفاع يقتضي الأمر التطرق إلى تعريفه القانوني والفقهى وأيضاً إلى الخصائص التي يتميز بها، إلا أن المشرع من خلال تنظيمه وتطرقه لأحكام حق الانتفاع في القانون المدني لم يعطي تعريفاً قانونياً لحق الانتفاع وترك ذلك للفقه، لذلك سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف حق الانتفاع فقهيًا في الفرع الأول وإلى ذكر خصائصه في الفرع الثاني.

الفرع الأول

تعريف حق الانتفاع

وإن كان المشرع لم يعرف حق الانتفاع غير أنه يمكن مع هذا الحق من خلال الأحكام المنظمة لحق الانتفاع في القانون المدني، حيث يمكن تعريفه على أنه: "حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله مع وجوب المحافظة عليه لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي بموت المنتفع أو انتهاء مدته".

¹ - محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها- أسباب كسب الملكية)، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2003، ص 182.

أما القانون المدن الفرنسي فقد عرفه من خلال المادة (578) منه على أنه: "الحق في استغلال الأشياء المملوكة لآخر كما يستغلها المالك نفسه، ولكن بشر المحافظة على كيانها"¹.

كما يعرفه قانون الملكية اللبناني في المادة (32) على أنه: "حق عيني باستعمال شيء يخص الغير، وبالتمتع به (بقصد الاستغلال)، ويسبق هذا الحق حتما بموت المنتفع، ولا يجوز إنشاء حق انتفاع لصالح أشخاص معنويين".

ويعرفه الفقه المصري بأنه: "الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع."²

كما يعرفه جانب من الفقه على أنه: "حق عيني أصلي شخصي مؤقت بحياة المنتفع أو صاحب حق الانتفاع ومستقل عن ملك الرقبة، يرد هذا الحق على المنقول كما يرد على العقار، ويشهر حق الانتفاع الوارد على العقار بطريق التسجيل، وهذا الحق لا يورث بعد وفاة المنتفع، حتى ولو كانت المدة المحددة للانتفاع لم تنتهي عند وفاته، وإنما تنتقل الملكية بالوفاة لصاحب حق الرقبة بقوة القانون"³.

ويعرف أيضا على أنه الحق في استغلال الأشياء المملوكة لآخر كما يستغلها المالك نفسه بشرط المحافظة عليها، ويرد حق الانتفاع على أي شيء يصلح أن يكون محلا للملكية كالعقارات والأسهم و السندات.

وحق الانتفاع كحق عيني متفرع عن حق الملكية فهو عقاري أصلي، يخول لصاحبه استعمال العين واستغلالها، أما بالنسبة للتصرف فيقتصر على حق الانتفاع ذاته مستقلا عن حق الرقبة، وكل ذلك مستمد من الحق العيني المقرر على العقار لصاحب حق الانتفاع، فإذا استعمل أو استغل هذا الحق فلا يترتب ذلك مساسا بحق الانتفاع انتقالا أو تغييرا أو زوالا،

¹ - إسلام شريقي، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2007/2006، ص19.

² - حسين حامد حسان، حق الانتفاع العقاري (صوره أحكامه)، مؤتمر شوري الفقهي الخامس، شوري للاستشارات الشرعية، المنعقد يومي: 16-17/12/2013، ص85.

³ - عبد الوهاب عرفه، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية والدعاوى المدنية العقارية الناشئة عنها والأحكام الصادرة فيها- نظام السجل الشخصي، بدون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، بدون سنة نشر، ص575.

ومن ثم لا يتطلب ذلك إشهار، أما إذا تصرف في حق الانتفاع ونتج عن هذا التصرف انتقال هذا الحق وجب شهر هذا التصرف عملاً بقاعدة تسلسل عملية الشهر¹.

الفرع الثاني

خصائص حق الانتفاع

إن تحديد خصائص حق الانتفاع مستمدة أصلاً من تعريفه، ذلك أن خصائص هذا الحق تضبط إطاره وتجعله يختلف عن كثير من الحقوق والالتزامات الأخرى سواء أصلية أو تبعية، وتجعله يتميز عنهم، إذن من خلال التعاريف السابقة لحق الانتفاع يتضح لنا أن حق الانتفاع يتميز بغيره من الحقوق العينية بمجموعة من الخصائص، نستخلصها في النقاط التالية:

أولاً: حق الانتفاع حق عيني:

حق الانتفاع حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية، فهو بذلك تثبت له جميع خصائص الحق العيني، إذ يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء تمكنه من الاستفادة من منفعه دون وساطة من شخص آخر. كما يكون له حق الأفضلية والتتبع.

وبترتب على ذلك، إذا ورد حق الانتفاع على عقار، أعتبر هنا مالا عقارياً، يجوز رهنه رهناً رسمياً، مع مراعاة إخضاعه إلى إجراءات الشهر العقاري من قيد وتسجيل وشهر، ومع الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة المؤقتة لحق الانتفاع.

ويخول حق الانتفاع لصاحبه سلطتي الاستعمال والاستغلال دون سلطة التصرف التي يحتفظ بها المالك².

ثانياً: حق الانتفاع يقع على شيء غير قابل للاستهلاك

يرد حق الانتفاع على شيء مملوك للغير، يلتزم المنتفع في نهاية مدة الانتفاع برده إلى صاحبه، لذلك يجب أن يكون الشيء محل الانتفاع أو الذي يرد عليه حق الانتفاع من الأشياء الغير قابلة للاستهلاك سواء كان عقاراً أو منقولاً.

¹ - أنور طلبية، المطول في شرح القانون المدني، الجزء 14، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، مصر، 2004، ص 207، 208.

² - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، بدون طبعة، منشأة المعارف للنشر، الاسكندرية، مصر، 2011، ص 224.

ونعني بالأشياء القابلة للاستهلاك، أي التي ينحصر استعمالها بحسب ما أعدت له في استعمالها أو إنفاقها كالأطعمة والشراب والنقود. ويمكن أن يرد حق الانتفاع على الأشياء غير المادية كحق المؤلف وبراءة الاختراع و القيم المنقولة كالأسهم والسندات¹.

ثالثا: حق الانتفاع حق مؤقت

يكون حق الانتفاع محدد المدة سواء طويلة أو قصيرة، أي أن حق الانتفاع يتميز بصفة التأقيت، نظرا لطبيعته باعتباره حقا متفرعا عن الملكية، فصفة التأقيت تفسر لنا أن هذا الحق ينتهي إما بانتهاء المدة المحددة له أو بوفاة المنتفع ولو كان ذلك قبل حلول الأجل المتفق عليه، وهو حق لا ينتقل إلى الورثة².

ويجوز تقرير حق الانتفاع للشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي لمدة محددة، وهو ينتهي حتما بانقضاء شخصية الشخص المعنوي بالنسبة لحق الانتفاع الذي يتمتع به هذا الأخير وينتهي بموت الشخص المنتفع بالنسبة لحق الانتفاع الذي يتمتع به الشخص الطبيعي، وينتهي في كلاهما بانتهاء مدة الحق³.

رابعا: حق الانتفاع يرد على شيء مملوك للغير

يرد حق الانتفاع على شيء مملوك للغير ويمكن أن يكون الشيء محل الانتفاع منقولاً أو عقاراً، فيخول لصاحبه حق الاستعمال ذلك الشيء واستغلاله للمدة المحددة. حيث نجد هنا أن القانون المصري كان واضحاً في هذا الصدد، حيث يتكلم وينص على الانتفاع سواء وقع هذا الانتفاع على العقار أو المنقول، وكل ما هناك أنه إذا تقرر حق الانتفاع على منقول فإنه يجزى منقول وتقدم كفالة به⁴.

¹ - محمد حسين منصور ، مرجع سابق، ص184.

² - أنظر المادة 852 من القانون المدني.

³ - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص185.

⁴ - لواء المجد، الحقوق العينية والحقوق الشخصية والتميز بينهما، نقلا عن الموقع الإلكتروني: www.tribunaldz.com torum/p2354 تاريخ الاطلاع 2016/01/12، على الساعة 9:30.

المطلب الثاني

تمييز حق الانتفاع عن الحقوق المشابهة له

سنحاول من خلال هذا المطلب إجراء مقارنة بين كل من حق الانتفاع وبعض المفاهيم القانونية المشابهة له، بغية إظهار نقاط التشابه وإبراز نقاط التباين حتى يسهل علينا إعطاء الوصف القانوني الصحيح للحق وإخضاعه للأحكام القانونية التي ترعي حق الانتفاع عند توافر الصفات المميزة له في العمل القانوني المنشئ له والتي من خلالها تبرز طبيعته القانونية.

الفرع الأول

تمييز حق الانتفاع عن حق الملكية

حق الانتفاع هو حق عيني، يتميز في مضمونه عن حق الملكية لا بل إنه ينقله وينتقص منها؛ ذلك أن حق الملكية يشتمل على عناصر ثلاثة هي: الاستعمال، التمتع والتصرف، أما حق الانتفاع فيشتمل على الاستعمال والاستغلال فقط.

فإذا جرد حق الملكية من العنصرين المميزين لحق الانتفاع (الاستعمال والاستغلال) فلا يبقى للمالك إلا التصرف، وتقتصر ملكيته على ملكية الرقبة. فيجتمع عندئذ على الشيء الواحد حقان عينيان هما حق الرقبة للمالك وحق الانتفاع للمنتفع، فيجب أن يكون هذا الأخير شخص آخر غير المالك لأن حق الانتفاع يكون على مال مملوك للغير.

ولا يعتبر مالك الرقبة والمنتفع شريكين على الشيوع في المال موضوع حق الانتفاع لأن الشيوع لا يكون إلا في حقوق من طبيعة واحدة تتزاحم على الشيء الواحد. وطبيعة كل من حق الانتفاع و حق الرقبة تختلف عن الأخرى¹.

وبالتالي يمكن القول أن حق الانتفاع وإن كان يتفق وحق الملكية في عنصري الاستعمال والاستغلال إلا أنه يفتقد إلى عنصر التصرف الذي يتميز به حق الملكية والذي يختلف عن حق المنتفع في التصرف في حقه، ذلك لأنه ينقل حتى الانتفاع للغير وليس حق الملكية الذي يبقى دائماً حقا لمالك الرقبة.

¹ - ندين محمد مشموشي، حق الانتفاع ، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2006، ص71، 72.

الفرع الثاني

تمييز حق الانتفاع عن حق المستأجر

إن كل من المنتفع في حق الانتفاع والمستأجر في عقد الإيجار يلتقيان في كون أن كلاهما ينتفعان بشيء لا يملكه ولمدة معينة ويختلفان من عدة وجوه منها:

أولاً: حق الانتفاع يعد حقاً عينياً، أما حق المستأجر فهو حق شخصي، ولذلك إذا ورد الانتفاع على عقار، عد حق الانتفاع مالا عقارياً ويصلح أن يكون محلاً للتصرفات العقارية من بيع، هبة ورهن ويجب شهر هذه التصرفات، أما حق المستأجر فهو حق شخصي حتى ولو كان وارداً على عقار، ولذلك لا يجب شهره إلا في أحوال استثنائية، كأن يكون عقد الإيجار مبرماً لمدة أكثر من تسع سنوات¹.

ثانياً: حق الانتفاع ينتهي حتماً بوفاء المنتفع، أما حق المستأجر فلا ينقضي بذلك السبب، فيجوز أن تنتقل حقوق العقد والتزاماته إلى الخلف العام².

ثالثاً: المنتفع في حق الانتفاع يستفيد بالشيء محل الانتفاع دون وساطة صاحب الشيء، بينما المستأجر فلا يتسنى له هذا الانتفاع إلا بواسطة المؤجر للشيء.

رابعاً: إن مصدر حق الانتفاع يكون سبباً من أسباب كسب الحقوق العينية عدا الميراث، أما مصدر الإيجار فهو دائماً العقد.

خامساً: حق الانتفاع قد يكون بعوض أو بدون عوض، بينما الإيجار فيكون دائماً بعوض³.

ويظهر هذا الاختلاف أيضاً من خلال القرار الصادر عن الغرفة العقارية المؤرخ في 2000/04/26⁴، الذي تبني المبدأ التالي: "المستفيدين من حق الشفعة محدّدون في المادة (795) من القانون المدني على سبيل الحصر، ومن بينهم مالك حق الانتفاع، أخطأ قضاة

¹ - تنص المادة (897) الفقرة الثانية من القانون المدني على أنه: "...إذا كان الإيجار السابق على التسجيل تزيد مدته على تسع سنوات، فلا يكون نافذاً في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات، ما لم يكن سجل قبل قيد الرهن".

² - أنظر المادة (469 مكرر2) الفقرة الثانية من القانون المدني.

³ - أشرف سعد الدين عبده، من أوجه الاختلاف بين عقد الإيجار وحق الانتفاع، نقلاً عن الموقع الإلكتروني:

⁴ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 193704، الصادر بتاريخ 2000/04/26، المنشور بمجلة المحكمة العليا لسنة

2004، عدد خاص، ص255.

الموضوع لما اعتبروا المستأجر منتفعا وخطوا بين الانتفاع على وجه الإيجار وبين حق الانتفاع المتفرع عن حق الملكية.

اذن بناء على نص المادة (795) من القانون المدني فإنه ليس من حق المستأجر ممارسة حق الشفعة إذا بيعت الرقبة، لأن الأشخاص المعنيين بحق ممارسة الشفعة ذكروا في المادة على سبيل الحصر لا المثال، حيث هنا قضاة الموضوع أخطوا في تفسير نص المادة واعتبروا المستأجر منتفعا مثله مثل صاحب حق الانتفاع إذ أجازوا له بممارسة الشفعة".

وهذا الاختلاف يجسده كذلك القرار الصادر عن الغرفة العقارية المؤرخ في 2000/04/26¹، المتبنى للمبدأ التالي: "من المقرر قانوناً أنه يثبت حق الشفعة لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

وأنه من الثابت قانوناً أن حق الانتفاع يسمح لصاحبه باستعمال الشيء والانتفاع بثماره مثل المالك ومثل هذا لا يسمح به للمستأجر، وهو يختلف عن حق الإيجار في مداه وحدوده ومدته، حيث حق الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر وإنما يورث بينما حق الانتفاع فينتهي بموت المنتفع، ويختلفان في حدودهما فالمنتفع ينتفع بالشيء محل الانتفاع كأنه مالك ما عدا التصرف فيه، بينما المستأجر فينتفع بالشيء محل الإيجار في حدود العقد، إلا أنه في هذا القرار قضاة المجلس اعتبروا أن حق الإيجار هو نفسه حق الانتفاع وأقروا للمستأجر حق ممارسة الشفعة، وهنا يكون قد أخطوا في تفسير الفقرة الثالثة من المادة (795) من القانون المدني. حيث أنه في نص المادة المقصود بصاحب حق الانتفاع هو صاحب حق الانتفاع المترتب عن حق الملكية".

الفرع الثالث

تمييز حق الانتفاع عن حق الاستعمال

حق الاستعمال حق عيني يقره القانون لمصلحة شخص على شيء معين مملوك لغيره، فهو يتفق مع حق الانتفاع باعتباره صورة للانتفاع بالشيء على نطاق محدود.

¹ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 198458، الصادر بتاريخ 2000/04/26، المنشور بمجلة المحكمة العليا لسنة 2004، عدد خاص، ص 246.

فحق الاستعمال يخول صاحبه استعمال الشيء لنفسه أو لأسرته.

فيمكن اعتباره فرعاً من حق الانتفاع إذ أن هذا الأخير يخول صاحبه استعمال الشيء وفقاً للوجهة المعد لها بينما يخول حق الاستعمال صاحبه استعمال الشيء وفق ضمن الحدود التي يحتاجها لنفسه شخصياً أو تحتاجها أسرته لذاتها، ويقصد بالأسرة كل شخص يعيش تحت كنف صاحب حق الاستعمال، ويمكن أن يتفق صاحب الشيء محل حق الاستعمال مع صاحب حق الاستعمال عليه على تحديد الأشخاص الذين يحق لهم استعمال الشيء على وجه التحديد، بمعنى آخر حصر هذا الحق في إطار ضيق وبأشخاص معينين وهذا الاتفاق خاضع لمبدأ سلطان الإرادة تطبيقاً للمبادئ العامة التي تراعي حرية التعاقد.

الفرع الرابع

تمييز حق الانتفاع عن شبه حق الانتفاع

إن الأصل في حق الانتفاع هو أن يرد على أشياء غير قابلة للاستهلاك، غير أنه قد يرد على أشياء قابلة للاستهلاك وهي أشياء تستهلك عند أول استعمال لها، فقد يكون الاستهلاك مادياً كالاستهلاك مادياً كالاستهلاك المواد الغذائية، كما يمكن أن يكون قانونياً كإنفاق نقود، في هذه الحالة لا يكون الحق الوارد على هذه الأشياء حق انتفاع حقيقي يلتزم فيه المنتفع برد الشيء بذاته. بل يكون شبه حق انتفاع يكون هنا المنتفع ملتزم برد مثل هذا الشيء أو قيمته¹.

كما أن مقرر الانتفاع في شبه حق الانتفاع يتخلى عن ملكية الشيء، ولا يطلق عليه اسم مالك الرقبة بل يصبح هنا مجرد دائن وتنقل ملكية الشيء إلى المنتفع على أن يرد مثله أو قيمته، وهذا خلاف الأمر في الانتفاع الحقيقي حيث يستطيع مقرر الانتفاع أن يسترد الشيء ذاته موضوع حق الانتفاع بمجرد انتهاء أجل الانتفاع.

وفي الغالب أن شبه الانتفاع لا يتقرر مستقلاً بذاته، إنما يأتي تبعاً لحق انتفاع حقيقي تقرر على مجموعة من الأموال من بينهما أشياء غير قابلة للهلاك وأشياء قابلة للهلاك بمجرد الاستعمال، ومثالها أن يوصي شخص لآخر بحق الانتفاع في جزء من تركته، وقد يشتمل التركة على أشياء قابلة للاستهلاك، في المقابل أن الشيء القابل للاستهلاك ينتقل إلى المنتفع

¹ - ندين محمد مشموشي، مرجع سابق، ص 83، 87، 88.

ليس كحق انتفاع بل كحق ملكية يسمح للمنتفع أن يستهلك الشيء، على أن يرد مثله أو قيمته عند انتهاء حق الانتفاع¹.

الفرع الخامس

تمييز حق الانتفاع عن حق السكن

يتفق حق الانتفاع مع حق السكن في أن كلاهما حقا عينيا يقره القانون لمصلحة شخص على شيء معين مملوك لشخص آخر غيره، إلا أنهما يختلفان في عدة نقاط منها:

_ حق السكن هو حق يخول لصاحبه استعمال الشيء لحاجته وحاجة أسرته وفقا لوجهة واحدة ولغاية وحيدة هي السكن دون غيره، لذا فهو لا يقع إلا على عقار معد للسكن أو أي مكان معد لنفس الغرض.

_ أن هناك أحكام تقتضيها طبيعة حق السكن ويختلف فيها عن حق الانتفاع، ومن أهمها أنه لا يجوز التنازل عن هذا الحق للغير إلا بناء على شرط صحيح ومبرر فوري.

وفيما عدا ذلك من الأحكام التي يختص بها حق السكن تسري عليه الأحكام المتعلقة بحق الانتفاع، متى كانت لا تتعارض مع طبيعته، فالشفعة مثلا التي تعتبر سبب من أسباب كسب حق الانتفاع، لا تصلح كسبب لاكتساب حق السكن لأنها لا تكون إلا في عقار معروض للبيع وهذا الحق أي حق السكن لا يجوز بيعه².

¹ - نفس المرجع، ص 84.

² - ندين محمد مشموشي، مرجع سابق، ص 90، 89.

المبحث الثاني

مفهوم حق الانتفاع في القانون رقم (03/10)

تتعدد العقود الإدارية وتأخذ صورا مختلفة بتعدد مواضيعها، ترتبط هذه العقود بتسيير المرافق العمومية، لكن عدم استقرار مفهوم موحد لهذه المرافق، لا سيما بعد ظهور ما يسمى بالمرافق العامة الصناعية والتجارية إلى جانب المرافق العامة الإدارية، أدى إلى بروز دور القطاع الخاص كمظهر من مظاهر تعدد وتنوع وسائل إدارة المرافق العامة.

حيث تعددت هذه الأخيرة وتنوعت بين الأساليب التقليدية المتمثلة في الاستغلال المباشر والتسيير عن طريق المؤسسات العمومية، وأساليب من بينها الامتياز الذي يعتبر وجه من أوجه التسيير الليبرالي الذي سائر النهج الجديد الذي سارت عليه الجزائر بعد 1989.

ويعتبر عقد الامتياز الإداري من العقود المهمة في الآونة الأخيرة لارتباطها وجودا وعدما بالمرافق العامة التي هي في تطور مستمر وسريع، مستهدفة المنفعة العامة¹. لذلك سنحاول من خلال هذا المبحث التعرف على عقد الامتياز في القانون رقم (03/10) وبيان خصائصه في المطلب الأول، ومحاولة تمييزه عن بعض المفاهيم المشابهة له في المطلب الثاني.

المطلب الأول

تعريف حق الانتفاع وخصائصه

ينتج حق الانتفاع أو حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق ما يسمى بعقد الامتياز الذي نص عليه المشرع في القانون رقم (03/10)، وهذا ما يتطلب منا التطرق إلى تعريف عقد الامتياز الذي ينتج عنه حق الامتياز وإلى خصائص هذا العقد من خلال الفرعين التاليين.

¹ - نعيمة آكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، الجزائر، 2013، ص15، 16.

الفرع الأول

تعريف عقد الامتياز

وسنتطرق في هذا الصدد إلى تعريف عقد الامتياز القانوني والفقهى وكذا القضائي.

أولاً: التعريف الفقهي

عرفه الدكتور سليمان الطماوي على أنه: "عقد إداري يتولى الملتزم - فرداً أو شركة - بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلاً عن الشروط التي تضمنها

الإدارة عقد الامتياز"¹.

ثانياً: التعريف القضائي

(1) _ تعريف القضاء الوطني: تعرض مجلس الدولة في القرار رقم 11950 الصادرة عنه بتاريخ 2004/03/09 فهرس رقم 11952 لتعريف عقد الامتياز حيث جاء فيه: "عقد الامتياز الإداري التابع لأمالك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه"².

(2) _ تعريف القضاء المصري: أما بالنسبة للقضاء المصري فنجد محكمة القضاء الإداري في حكمها الصادر في 1956/03/25 قد عرفت عقد الامتياز بأنه: "...إن التزام المرافق العامة ليس إلا عقداً إدارياً يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقة وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقاً للشروط التي توضح له، بأداء

¹ - سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، دون طبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2005، ص 106.

² - قرار مجلس الدولة، رقم 11950، الصادر بتاريخ 2004/03/09، المنشور بمجلة مجلس الدولة لسنة 2004، العدد الخامس، ص 212.

خدمة عامة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة معينة من الزمن واستيلائه على الأرباح¹ فالالتزام عقد إداري ذو طبيعة خاصة وموضوعه إدارة مرفق عام، ولا يكون إلا لمدة محدودة، ويتحمل نفقات المشروع وأخطاره المالية ويتقاضى في شكل رسوم يحصلها من المنفعين².

ثالثا: التعريف القانوني لعقد الامتياز

لقد تناول المشرع تعريف عقد الامتياز على أنه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص 'المستثمر صاحب الامتياز'، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة لتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفية تحديد وتحويلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

يقصد في مفهوم هذا القانون ب"الأموالك السطحية" مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية و لا سيما منها المباني و الأغراس و منشآت الري"³.

ونجد أيضا المادة (20) من القانون (16/08) المتضمن التوجيه الفلاحي نصت على منح

الامتياز للأشخاص الطبيعية والأشخاص المعنوية⁴.

من خلال هذه التعاريف يمكننا القول أن الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة حق الانتفاع لشخص طبيعي ذو جنسية جزائرية أو شخصا معنويا المتمثل في حق استغلال المدة محددة مقابل دفع أتاوى لمدة معينة قابلة لتجديد.

¹ - أشار إليه مازن ليلو راضي، العقود الإدارية في القانون الليبي والمقارن، دون طبعة، منشأة المعارف للنشر، الإسكندرية، مصر ، 2003، ص 57، 58.

² - سليمان الطماوي، مرجع سابق، ص 106.

³ - أنظر المادة 4 من القانون رقم (03/10).

⁴ - أنظر المادة 20 من القانون رقم (16/08) المؤرخ في 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 46، الصادرة بتاريخ 2008/08/10، ص 8.

الفرع الثاني

خصائص عقد الامتياز

إن حق الامتياز الفلاحي يتمتع ويتميز بعدة خصائص هامة، سنحاول التطرق إليها في النقاط التالية:

أولاً: حق الامتياز حق عيني

نصت المادة (12) الفقرة الأولى من القانون رقم (03/10) على ما يلي:

"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".

من خلال هذه المادة يتضح أن الامتياز حق عيني عقاري حيث يعرف الحق العيني على أنه استئثار يتقرر لشخص على شيء معين بذاته يمكنه من القيام بأعمال معينة بالنسبة لهذا الشيء، وذلك تحقيقاً لمصلحة يحميها القانون، فالصلة بين صاحب الحق والشيء الذي يرد عليه الحق صلة مباشرة تجعل استفادته من هذا الشيء غير معلقة أو غير معلقة أو غير متوقعة على تدخل شخص آخر¹.

ثانياً: الامتياز حق وارد على أراضي فلاحية

باعتبار أن عقد الامتياز تقوم الدولة بمنحه إلى شخص طبيعي أو معنوي من جنسية جزائرية حيث يدعى الشخص الأول بالمستثمر صاحب حق الامتياز، أما الشخص الثاني فيدعى بصاحب التخصيص أو الامتياز كل حسب تخصصه²، حيث يكون لهذه الأشخاص الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأمالك الخاصة للدولة والأمالك السطحية المتصلة بها باعتبارها أمالك ملحقة بالمستثمرة الفلاحية³.

¹ - عمار بوضياف، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص152.

² - أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم (06/11) المؤرخ في 2011/01/10، يحدد كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2011، عدد 2، الصادرة بتاريخ 2011/01/12، ص9.

³ - أنظر المادة 4 من القانون رقم (03/10).

ثالثا: الامتياز عقد محدد المدة ويكون بمقابل

حدد القانون (03/10) مدة الامتياز بأربعون سنة قابلة للتجديد، فهي تعتبر مدة طويلة نسبيا وفيها يلتزم الملتزم في عقد الامتياز بالشروط الواردة في العقد، لأنه ليس بعقد أبدي وليس تنازلا عن المرفق العام، وإنما هو مجرد طريقة لتسيير الاملاك الخاصة التابعة للدولة¹، وبإستطيع تجديد هذه المدة بتقديم طلب خطي يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 12 شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه².

وبالرجوع لنص المادة (4) من القانون (03/10) السابقة الذكر فإن المشرع نص صراحة على أن المستثمر صاحب الامتياز يدفع مقابل من أجل استغلال الأراضي الفلاحية وكذلك الأملاك السطحية إن وجدت ويتم تحديد هذه الإتاوة السنوية وتحصيلها بموجب قانون المالية، حيث تدفع هذه الإتاوة بشكل أقساط وفي آجال محددة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا من المستفيدين من الامتياز³.

رابعا: الامتياز حق قابل للنقل والتنازل

حق الامتياز لا ينتهي ب وفاة المستثمر، بل ينتقل إلى الورثة حيث يكون لهم مهلة سنة تسري من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار أحد الخيارات الثلاث التالية:

1)_ اختيار أحدهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، وفي حالة وجود قاصر بينهم يجب مراعاة أحكام المادة (88) من قانون الأسرة⁴ التي تتطلب الحصول على إذن قضائي.

2)_ أو التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم لكن حسب الشروط المحددة في القانون.

¹ - نعيمة أكلي، مرجع سابق، ص 54.

² - آسيا هشتان، نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدينة، 2010، 2011، ص 13.

³ - محمد الأمين سلخ، العقار الفلاحي، محاضرات شفوية أقيمت على طلبة سنة ثانية قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2015، 2016.

⁴ - أنظر المادة 88 من القانون رقم (11/84) المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1984، عدد 24، الصادرة بتاريخ 12/06/1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم (02/05) المؤرخ في 27/02/2005، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2005، عدد 15، الصادرة بتاريخ 27/02/2005.

3- أما في حال انقضاء مهلة السنة وعند سكوت الورثة يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بحيث يتم إثبات التخلي من قبل قاضي القسم العقاري وذلك عملاً بنص المادة (53) من قانون الأملاك الوطنية رقم (30/90)¹ ، ويترتب عن ذلك تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ثم تسليم أموال التركة وإدراجها ضمن أملاك الدولة الخاصة.

وبالنسبة لمسألة التنازل فطبقاً لنص المادة (13) من القانون (03/10) فإنه يحق للمستثمر التنازل عن حق الامتياز، لكن يجب عليه قبل التنازل إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الامتياز، فيحق للأعضاء الآخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة، وفي حال امتناعهم عن ممارسة حقهم في الشفعة فيمكن للديوان بأن يمارس هذا الحق. في حال عدم ممارسة الشفعة من الديوان أو أحد الأعضاء في المستثمرة، فيرخص الديوان للمستثمر صاحب الامتياز مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز².

خامساً: الامتياز حق قابل للرهن والحجز عليه

يمنح حق الامتياز الفلاحي حقاً عينياً عقارياً قابلاً للرهن لفائدة هيئات القرض، وهذا لتشجيع الاستثمار في الأراضي الممنوحة وهذا خلافاً لنص المادة (884) من القانون المدني التي تشترط في المدين الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون³.

وحق الامتياز الفلاحي هو حق عيني عقاري قابل للحجز عليه هذا حسب نص المادة (13) من القانون (03/10)⁴، وتطبق هنا إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها بالمادة (721)

¹ - أنظر المادة 53 من القانون رقم (30/90) المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1990، عدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون رقم (14/08) المؤرخ في 2008/07/20، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 44، الصادرة بتاريخ 2008/08/03.

² - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013/2012، ص 129، 130.

³ - أنظر المادة 884 من القانون المدني.

⁴ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 131.

وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

المطلب الثاني

تمييز حق الانتفاع عن حقوق الامتياز المشابهة له

قد يتشابه حق الانتفاع أو حق الامتياز في القانون (03/10) مع بعض المفاهيم المشابهة له، لذلك سنحاول من خلال هذا المطلب تمييزه عن بعض حقوق الامتياز الأخرى، منها حق الامتياز الوارد في المرسوم التنفيذي رقم (483/97)² وحق الامتياز المنصوص عليه في الأمر رقم (04/08)³ من خلال الفرعين التاليين.

الفرع الأول

تمييزه عن حق الامتياز الوارد في المرسوم التنفيذي رقم (483/97)

أولاً: تعريف الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم (483/97)

لقد عرفت المادة (2) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم (483/97) الامتياز حيث نصت على أنه: "تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي، في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية".

ثانياً: أوجه التشابه والاختلاف:

سنحاول من خلال التعريفين السالفي الذكر للامتياز في كل من القانون رقم (03/10) والمرسوم التنفيذي رقم (483/97) أن نستنتج من خلالهما أوجه الاختلاف والتشابه بينهما.

1- أوجه التشابه: من خلال التعريفين نستنتج أوجه التشابه التاليه:

¹ - المادة 721 وما بعدها من القانون رقم (09/08)، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 21، الصادرة بتاريخ 2008/04/23.

² - المرسوم التنفيذي رقم (483/97) المؤرخ في 1997/12/15، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1997، عدد 83، الصادرة بتاريخ 1997/12/17، ص 18.

³ - الأمر رقم (04/08) المؤرخ في 2008/09/01، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 49، الصادرة بتاريخ 2008/09/03.

_ الامتياز يرد على الأملاك الوطنية الخاصة سواء في القانون (03/10) أو المرسوم التنفيذي (483/97).

_ يحتوي الامتياز في كلاهما على دفتر شروط تضعه الإدارة.

_ الامتياز يمنح لصاحبه رهن الحق العيني الناتج عن حق الامتياز كضمان للقروض.

_ الأرض في كل من القانون (03/10) والرسوم التنفيذية (483/97) محل الامتياز تكون غير مخصصة لتسيير المرافق العامة.

(2)_ **أوجه الاختلاف:** ونستنتج أن أوجه الاختلاف ما بين الحقين يكمن في مدة الامتياز، فالقانون (03/10) حددتها بـ 40 سنة قابلة للتجديد بينما مدة الامتياز في المرسوم (483/97) فتحدد حسب مشروع الاستصلاح.

الفرع الثاني

تمييزه عن حق الامتياز الوارد في الأمر رقم (04/08)

من خلال نصوص المواد في كل من القانون رقم (03/10) السالف الذكر والأمر رقم (04/08) نستنتج منها أوجه الاختلاف و أوجه التشابه للامتياز.

أولاً: أوجه التشابه

_ يرد حق الامتياز في كل من القانون رقم (03/10) والأمر رقم (04/08) السابق الذكر على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

_ يمنح الامتياز في كلاهما بناء على دفتر الشروط¹.

ثانياً: أوجه الاختلاف

الامتياز في الأمر (04/08) يمنح على جميع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ماعدا الأراضي الفلاحية، بينما الامتياز في القانون (03/10) فيمنح على الأراضي الفلاحية فقط.

¹ - تنص المادة 3 من الأمر رقم (04/08) على أنه: "يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها.

تخضع الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفاضلة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لنفس الشروط المحددة في الفقرة أعلاه.

تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

الهدف من منح الامتياز في الأمر (04/08) هو انجاز مشاريع استثمارية بينما في القانون (03/10) فهدفه هو تحقيق التنمية الاقتصادية.

يمنح الامتياز في الأمر رقم (04/08) لمدة ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة لتجديد¹، بينما في القانون رقم (03/10) فيمنح لمدة أربعون (40) سنة قابلة لتجديد²، أي أن مدة هذا الأخير أطول.

المبحث الثالث

آثار حق الانتفاع

يترتب على أحكام حق الانتفاع في القانون المدني أو القانون رقم (03/10) آثار عدة، حيث تختلف عن بعضها البعض لورودهما في نصوص وقوانين متفرقة ومختلفة ومنفصلة، لذلك سوف نحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى هذا الآثار التي تنتج عن حق الانتفاع ضمن القانونين: المدني والقانون رقم (03/10) من خلال المطلبين التاليين.

المطلب الأول

آثار حق الانتفاع في القانون المدني

سننتظر في هذا المطلب إلى الآثار التي تترتب عن قيام حق الانتفاع في القانون المدني من خلال الفرعين التاليين الأول نتناول فيه آثار حق الانتفاع بالنسبة لمالك الرقبة والمنفع والثنائي نتناول فيه أسباب انقضاء حق الانتفاع.

¹ - تنص المادة 4 من الأمر رقم (04/08) على أنه: " باستثناء أصناف الأراضي المذكورة في المادة 2 أعلاه، تكون الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح امتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة".

² - أنظر المادة 4 من القانون رقم (03/10).

الفرع الأول

الآثار المترتبة عن حق الانتفاع لمالك الرقبة والمنتفع

تتمثل آثار حق الانتفاع في الحقوق التي يتمتع بها كل من المنتفع ومالك الرقبة، والالتزامات المترتبة في ذمة المنتفع، وتستقي الأحكام المتعلقة بهذه الآثار من المصدر الذي أنشئ حق الانتفاع.

أولاً: حقوق المنتفع

يتمتع المنتفع من حق الانتفاع بالحقوق التالية:

1_ حق المنتفع في استعمال الشيء

من حق صاحب الانتفاع استخدام الشيء محل حق الانتفاع طبقاً لما أعد له للحصول على منافعه وهذا حسب نص المادة (847) من القانون المدني¹، وله أيضاً أن يستخدم كل ما يتصل بالشيء من ملحقات، وله أن يستفيد من كل الحقوق المقررة للشيء محل الانتفاع كحق المرور في أرض الغير مثلاً.²

2_ حق المنتفع في استغلال الشيء

من حق المنتفع أيضاً استغلال الشيء وذلك من خلال الحصول على ثماره مهما كان نوعها³، طبيعية أو صناعية أو مدنية. وليس من حقه الحصول على منتجات الشيء لأنها تنقص من أصل الشيء محل حق الانتفاع، وقد يكون هذا الاستغلال مباشر أي يقوم صاحب

¹ - تنص المادة 847 من القانون المدني على أنه: "على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة".

وللمالك أن يعترض على أن استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء. فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات فإن لم يقدمها المنتفع أو استمر على الرغم من اعتراض المالك في استعمال الشيء استعمالاً غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء فللقاضي أن ينزع العين من تحت يده وأن يسلمها إلى الغير ليتولى إدارتها بل له تبعاً لخطورة الحال أن يقرر انتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير".

² - علي هادي لعيبي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، ص 199.

³ - تنص المادة 846 من القانون المدني على أنه: "ثمار الشيء المنتفع به تكون للمنتفع بقدر مدة انتفاعه مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من المادة 839".

الانتفاع أو المنتفع باستغلال الشيء بنفسه وبصفة مباشرة مثل أن يقوم بزراعة الأرض بنفسه، وقد يكون بطريقة غير مباشرة كأن يقوم بتأجير الأرض للغير ويقوم هذا الأخير بزراعتها.¹

3_ سلطات صاحب الانتفاع (المنتفع) على الشيء المنتفع به

حتى يتمكن المنتفع من الانتفاع الشيء على أكمل وجه، فإنه له أن يقوم بثلاث أعمال وهي الإدارة اللازمة لهذا الانتفاع، وأعمال التصرف ويكون في حق الانتفاع فقط دون الرقبة لأنه ليس مالك، وله ان يباشر الدعاوى سواء المتعلقة بحق الانتفاع نفسه، أو متعلقة بالحقوق التي يتضمنها هذا الحق.

أ) أعمال الإدارة: وتتمثل في

* الإيجار: يعتبر الإيجار من أهم أعمال الإدارة، فللمنتفع الحق في تأجير الشيء المنتفع به للغير لاستثماره والحصول على أجرته، وينتهي الإيجار عند انقضاء حق الانتفاع إذا لم يجيزه مالك الرقبة²، فمثلا يقوم المنتفع بتأجير الشيء لمدة عشر سنوات ويبقى حيا طوال هذه المدة، فإن الإيجار يسري لانقضاء هذه المدة، أما إذا توفي بعد مرور سبع سنوات، فإن الإيجار ينتهي لزوال حق الانتفاع بالموت، لكن إذا أقره المالك مقدما أو عند موت المنتفع، فيبقى قائما للمدة المتبقية أي مدة الثلاث سنوات.

* بيع المحصول: إن جني المحصول وبيعه هو أيضا من صميم أعمال الإدارة، فللمنتفع الحق في جني محصول الشيء محل الانتفاع وبيعه وأن يقبض ثمنه لأنه ملك له.

* حضور جلسات الجمعيات العامة للشركات: يعتبر هذا من أعمال الإدارة سواء كانت الجمعية العامة عادية أو غير عادية، ومهما كانت قرارات هذه الجمعية، فللمنتفع الحق في الحضور دون مالك الرقبة.

ب) أعمال التصرف: وتتمثل في:

* تنازل المنتفع عن حق الانتفاع للغير: من حق المنتفع التنازل عن حق انتفاعه للغير، سواء

¹ - علي هادي لعبيدي، مرجع سابق، ص 200.

² - أنظر المادة 469 من القانون المدني.

كان هذا التنازل معاوضة أو تبرعا، ويجوز له أيضا أن يبيعه، أو أن يقايض به، وقد يتنازل عنه لدائنه مقابلا للوفاء بدين، أو أن يهبه، مع مراعاة قواعد التسجيل إذا وقع حق الانتفاع على عقار، ومع مراعاة أيضا الشكلية في الهبة.

* رهن المنتفع لحق الانتفاع: يجوز للمنتفع رهن حق الانتفاع رهنا رسميا لوقوعه على عقار، أو رهنا حيازيا إذا وقع على منقول، ومن حق دائني المنتفع أخذ حق تخصيص على حق الانتفاع الواقع على عقار، ويجوز أيضا أن يترتب على حق الانتفاع امتياز بائع العقار أو المنقول إذا كان المنتفع قد اشترى حق الانتفاع ولم يدفع ثمنه.

لكن عند انتهاء حق الانتفاع قبل تنفيذ الدائن لرهنه أو حق التخصيص أو الامتياز، فإن الرهن أو التخصيص أو الامتياز يزول بزوال محله.

* ترتيب حق انتفاع على حق انتفاع: قد لا يتنازل المنتفع عن حق انتفاعه للغير، وإنما يترتب حق انتفاع على حق انتفاعه، فيكون هنا حق انتفاع مرتب لأحدهما على الآخر.¹

(ج) حق مباشرة الدعاوى:

هناك دعاوى متعلقة بحق الانتفاع في حد ذاته وهناك دعاوى متعلقة بالحقوق التي يتضمنها حق الانتفاع.

* باعتباره حائزا قانونيا لحق الانتفاع، فله أن يرفع دعاوى الحيازة.

* بناء على السند المنشئ لحقه، له أن يرفع دعوى شخصية على المالك أو ورثته لتسليمه

الشيء محل حق الانتفاع.

* وله الحق في تتبع الشيء المثقل بحقه في أي يد كان، باعتباره صاحب حق عيني.

* وله الحق في رفع دعوى القسمة إذا كان حق الانتفاع ملكا على الشيوع.²

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9، منشأة المعارف للنشر، الاسكندرية، مصر، 2004، ص 1221، 1226.

² - محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الثاني، الطبعة 1، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1995، ص 378.

ثانياً: التزامات المنتفع

هناك عدة التزامات يفرضها القانون على المنتفع سواء عند انتفاعه بالشيء أو عند انقضائه:

(1) التزام المنتفع بحفظ الشيء

يلتزم المنتفع بالمحافظة على الشيء محل حق الانتفاع ويكون ذلك ببذل عناية الرجل المعتاد أو الرجل العادي وهذا حسب نص المادة (849) من القانون المدني¹، ويكون ذلك بقطع التقادم الساري ضد المالك والقيام بأعمال الإدارة اللازمة²، ويكون مسؤولاً عن هلاك الشيء ولو بسبب لا ينسب إليه إذا لم يرد محل الانتفاع إلى المالك عند انتهائه.

(2) التزام المنتفع بإخطار المالك بكل أمر يقتضي تدخله

تنص المادة (850) من القانون المدني على أنه إذا هلك الشيء محل الحق أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات كبرى، يستوجب تدخل المالك وتحمل نفقاته فوجب على المنتفع أن يبادر لإخطار المالك بأي شيء يضر بالشيء محل الحق³.

(3) التزام المنتفع باستعمال الشيء فيما أعد له

نصت على هذا الالتزام المادة (847) الفقرة الأولى من القانون المدني بقولها: "على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها ويحسب ما أعد له أن يديره إدارة حسنة...".

(4) الالتزامات المالية المترتبة على عاتق المنتفع

هذا ما نصت عليه المادة (848) الفقرة الأولى من القانون المدني⁴، وهي تتمثل في الترميمات الصغيرة وهي إصلاحات يمكن إجراؤها من الإيراد السنوي⁵.

¹ - تنص المادة 849 من القانون المدني على أنه: "يجب على المنتفع أن يبذل من العناية في المحافظة على الشيء ما يبذله الشخص العادي، وهو مسؤول عن هلاك الشيء ولو بسبب لا ينسب إليه أن تأخر عن رده إلى مالكه بعد انتهاء حق الانتفاع".

² - محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 380.

³ - أنظر المادة 850 من القانون المدني.

⁴ - تنص الفقرة الأولى للمادة 848 من القانون المدني على أنه: "يلتزم المنتفع أثناء انتفاعه بكل ما يعرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة وبكل النفقات التي تقضيها أعمال الصيانة".

⁵ - محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 382.

5) الالتزامات المالية الواقعة على عاتق مالك الرقبة

جاء بهذا الالتزام نص المادة 848 في فقرة الثانية من القانون المدني¹، وتتمثل هذه المصاريف في التكاليف غير المعتادة والاصلاحات الجسيمة وهي التي تتعلق بتجديد جزء مهم من العقار وتستوجب مصاريف غير عادية.

6) التزام المنتفع عند انقضاء حق الانتفاع

يلتزم المنتفع برد العين محل حق الانتفاع عند انقضاء وزوال حق الانتفاع.²

ثالثا: حقوق مالك الرقبة

نتيجة للالتزامات المترتبة على عاتق المنتفع، تنشأ حقوق مالك الرقبة والتي تتمثل في:

1) حق التصرف في الرقبة

أهم حق للمالك هو أنه له الحق في التصرف في العين محل حق الانتفاع، بشرط أن لا يلحق هذا التصرف ضررا بالعين محل الحق.

2) الحق في الحصول على ما تنتجه العين إذا لم يكن ثمارا

إن ما تنتجه العين ولا يعد ثمارا يكون لمالك الرقبة، فإذا كان الشيء المنتفع به سندا أو سهما وريح جائزة، فالجائزة هنا تكون من نصيب مالك الرقبة لأنها لا تعتبر ثمارا.

3) الحق في مباشرة الدعاوى التي تتعلق بالرقبة

لمالك الرقبة الحق في أن يرفع دعوى الاستحقاق، ودعاوى الحيازة ودعوى الإقرار بحق ارتفاق أو إنكاره ودعوى القسمة، وكل الدعاوى التي تتعلق بحقه في الرقبة.³

¹ - تنص الفقرة الثانية من المادة 848 من القانون المدني على أنه: "أما التكاليف غير المعتادة والاصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع فإنها تكون على المالك ويلتزم بأن يؤدي للمالك فوائد ما أنفقه في ذلك، وإذا كان المنتفع هو الذي قام بالإنتفاع، كان له استرداد رأس المال عند انتهاء حق الانتفاع".

² - محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 384، 383.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1243، 1244.

4) حق مالك الرقبة في تعطيل أو إنقاص حق المنتفع للمحافظة على العين

في الأصل لا يحق لمالك الرقبة تعطيل أو إنقاص حق الانتفاع من المنتفع لكن هذا المنع ليس بالمطلق لأنه ملكه ويجب أن يحافظ على سلامته، فيجوز له أن يقوم بالإصلاحات الجسيمة في العين ولو لم يوافق المنتفع، وله الحق أيضا في أن يحرم المنتفع من العين للمدة اللازمة لهذه الإصلاحات، دون أن يكون مسؤولا عن التعويض للمنتفع.¹

الفرع الثاني

أسباب انقضاء حق الانتفاع

ينقضي وينتهي حق الانتفاع بعد أسباب منها ما هي مباشرة وجاءت بنص قانوني، ومنها غير مباشرة لم يرد فيها نص، وسوف نتناول هذه الأسباب في النقاط التالية:

أولا: الأسباب المباشرة لانقضاء حق الانتفاع

نصت على الأسباب المباشرة لانقضاء حق الانتفاع المواد من 852 إلى 854 من القانون المدني، وهي تتمثل في:

1) انتهاء حق الانتفاع بانقضاء الأجل وبموت المنتفع

نصت على هذين السببين لانقضاء نص المادة (852) من القانون المدني²، ويستخلص من هذا النص أن حق الانتفاع إما أن يحدد سند إنشائه مدته أو لا يحدد، ففي الحالة الأولى ينتهي الحق بأحد الأمرين: إما بانقضاء الأجل المحدد، أو إما بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المحدد في السند، وفي الحالة الثانية إذا لم يحدد لحق الانتفاع أجل اعتبر هذا الحق مقررا مدى حياة المنتفع، وينقضي بوفاته.³

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1246.

² - تنص المادة 852 من القانون المدني على أنه: "ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين أجل عد مقررا لحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين، وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا أجره الأرض عن هذه الفترة من الزمن".

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1248.

(2) انتهاء حق الانتفاع بهلاك الشيء المنتفع به

تنص المادة (853) من القانون المدني على أنه حق الانتفاع ينتهي بهلاك الشيء المنتفع به هلاكاً كلياً لانعدام محله¹، وقد يكون هذا الهلاك مادياً كالهدم أو قانونياً كنزع الملكية للمنفعة العامة.²

(3) انتهاء حق الانتفاع بعدم الاستعمال

يسقط حق الانتفاع ككل حق عيني آخر عدا الملكية بالتقادم المسقط، أي بعدم الاستعمال لمدة خمسة عشر (15) سنة.³

ثانياً: الأسباب الغير مباشرة لانقضاء حق الانتفاع

وتتمثل هذه الأسباب في:

(1) انتهاء حق الانتفاع بتنازل المنتفع عنه

إن حق الانتفاع يسقط بتنازل المنتفع عن حقه في الانتفاع، ويكون هذا التنازل بإرادة المنتفع وحده، أو قد يتم الاتفاق مع مالك الرقبة، وقد يكون هذا التنازل بعوض أو بدون عوض، وليس للتنازل شكل معين، فقد يكون صريحاً وقد يكون ضمناً.⁴

(2) انتهاء حق الانتفاع باتحاد الذمة

وتتحقق اتحاد صفتي المالك والمنتفع في أحدهما - مالك الرقبة أو المنتفع - إما بانتقال المال للمنتفع إذا توفي المالك وكان المنتفع وارثه الوحيد أو تصرف المالك بالرقبة للمنتفع، أو بانتقال حق الانتفاع إلى مالك الرقبة مثلاً لو اشترى المالك هذا الحق من المنتفع.⁵

(3) انتهاء حق الانتفاع بتملكه بالتقادم المكسب

مثلاً كأن يضع شخصاً يده على الحق، فيكسبه بالتقادم المكسب، هنا يفقد المنتفع حقه في

¹ - تنص المادة 853 من القانون المدني على أنه: "ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء إلا أنه ينتقل من شيء الهالك إلى ما قد يقابل قيمته، وإذا لم يكن الهالك راجعاً إلى خطأ المالك فلا يجبر المالك على إعادة الشيء إلى أصله ولكنه إذا أعاده رجع حق الانتفاع إلى المنتفع إذا لم يكن الهلاك بسببه وفي هذه الحالة تطبق الفقرة الثانية من المادة 848".

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1249.

³ - تنص المادة 854 من القانون المدني على أنه: "ينتهي حق الانتفاع بعد الاستعمال مدة خمسة عشر سنة".

⁴ - محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 392.

⁵ - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 205.

الانتفاع لتملك الشخص الثاني هذا الحق بالتقادم الذي قد يكون خمسة عشرة (15) سنة وقد يكون عشر (10) سنوات، وقد يكسب الغير حق الانتفاع بمجرد الحيازة.¹

إذن يكتسب الغير حق الانتفاع بالتقادم المكسب الطويل المدى ومدته خمسة عشرة (15) سنة، إذا حازه شخص سيء النية، في كل من العقار والمنقول والحقوق العينية منقولا كانت أو عقارا²، ويكسب بالتقادم المكسب القصير ومدته عشر (10) سنوات، إذا حازه شخص حسن النية وكان مترتبا على عقار أو حق عيني عقاري³، ويكسب بمجرد الحيازة إذا كان مترتبا على منقول وكان الحائز حسن النية.⁴

المطلب الثاني

آثار حق الانتفاع في القانون (03/10)

ينتج عن الامتياز في إطار القانون (03/10) عدة آثار منها ما يتعلق بالمستثمر صاحب حق الامتياز، ومنها ما يتعلق بالدولة مانحة الامتياز وأيضا انقضاء الامتياز، وهذا ما سنتطرق اليه من خلال الثلاث فروع التالية.

الفرع الأول

آثار الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز

يتضمن عقد الامتياز بالإضافة إلى دفتر الشروط مختلف الحقوق الممنوحة للمستثمر صاحب حق الامتياز والتزاماته، وهذا ما سيتم تبياناه في النقطتين التاليتين.

أولا: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

منح المشرع من خلال عقد الامتياز حقوق عديدة للمستثمر تمكنه من تحسين وعصرنه

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1251.

² - تنص المادة 827 من القانون المدني على أنه: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة سنة بدون انقطاع".

³ - تنص المادة 828 من القانون المدني على أنه: "إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات. ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق.

والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم. ويجب إظهار السند".

⁴ - تنص الفقرة الأولى للمادة 835 من القانون المدني على أنه: "من حاز بسند صحيح منقولا أو حقا عينيا على المنقول أو سندا لحامله فإنه يصبح مالكا له إذا كان حسن النية وقت حيازته".

كيفية استغلال الأراضي الفلاحية¹، ومن هذه الحقوق:

1) حق الامتياز

وهو حق الانتفاع بالقطعة الأرضية محل حق الامتياز لمدة أربعين (40) سنة قبله للتجديد والاستفادة من أرباحها، لأن صاحب الامتياز هدفه الرئيسي تحقيق الربح، إذن أرباح القطعة الأرضية من حقه ولكنه يجب عليه القيام بكل الأعمال وتكبد المصاريف من أجل تحقيق المشروع.

2) حق الاستفادة من القروض

من حق المستثمرة الفلاحية الجماعية بعد تكوينها المطالبة بقروض الاستثمار والاستغلال من المؤسسات المالية، لأن القانون رقم (03/10) أجاز لصاحب الامتياز توقيع رهن عقاري عن الحق العيني الناتج عن الامتياز.

3) حق التنازل عن حق الامتياز وتوريثه

حسب نص المادة (13) من القانون رقم (03/10) فإنه يمكن التنازل عن حق الامتياز وتوريثه والحجز عليه، مع مراعاة مجموعة من الشروط² أهمها:

_ إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبته في التنازل.

_ توضيح مبلغ التنازل.

_ توضيح هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز.³

_ والتنازل مجانا لا يكون إلا لأحد ذوي حقوق المستفيد في حالة العجز و/أو التقاعد.⁴

¹ - آسيا هشتان، مرجع سابق، ص 43.

² - صادق ومانحوس، الإطار القانوني لصيغ استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2012/2011، ص 121، 122.

³ - تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم (326/10)، المؤرخ في 2010/12/23، المحدد لكيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2010 عدد 79، الصادرة بتاريخ 2010/12/29 على أنه: "يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، إعلان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز.

⁴ - تنص المادة 14 من القانون رقم (03/10) على أنه: "يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز، و/أو بلوغ سن التقاعد".

4) حق تجديد عقد الامتياز

من حق كل مستثمر صاحب الامتياز تجديد عقده إذا كان يرغب في ذلك، فيجب عليه قبل سنة واحد من انقضاء عقده أن يقدم طلب خطي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل تجديد عقده، وهذا بناء على نص المادة (14) من المرسوم التنفيذي رقم (326/10).¹

5) الحق في فسخ عقد الامتياز

أجاز المشرع للمستثمر حق فسخ عقد الامتياز، ولم يحدد المشرع الأسباب القانونية للفسخ، إلا أنه يجب أن يكون سببا مبررا، وعليه إشعار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة على الأقل في رغبته في الفسخ.²

ثانيا: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

تضمن الفصل الرابع من القانون رقم (03/10) التزامات صاحب الامتياز وتتمثل في:

1) الالتزام بالإدارة الشخصية والمباشرة

تكريسا للمبدأ القائل "الأرض لمن يخدمها" فإن أهم الالتزامات التي كرسها القانون الأساسي للمستثمر الفلاحية هو المشاركة في أعمال المستثمر بصفة شخصية ومباشرة³، ويمنع عليه تأجيرها من الباطن حيث اعتبر المشرع ذلك من حالات الإخلال بالالتزامات والتي ينجر عنها عقوبات.⁴

2) الالتزام بإنشاء اتفاقية في حالة المستثمر الجماعية

يتعين على المستثمرين أصحاب الامتياز في المستثمر الفلاحية الجماعية أن يقيموا اتفاقية

¹ - تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم (326/10) على أنه: "طبقا للمادة 4 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، يمنح الامتياز لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد. ويجدد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اثنا عشر (12) شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه".

² - آسيا هشتان، مرجع سابق، ص 50، 52.

³ - أنظر المادة 22 من القانون رقم (03/10)، والفقرة الثانية من المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم (324/10) التي تنص على أنه: "زيادة على الالتزامات الملقة على عاتق كل مستثمر فلاح، يجب على صاحب الامتياز الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، ولاسيما للالتزامات الآتية:

يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يلي:

إدارة مباشرة وشخصية للمستثمر، ...".

⁴ - صادق ومانحوس، مرجع سابق، ص 123.

بينهم غير ملزمة للغير تحدد العلاقة بينهم.¹

(3) الالتزام باحترام دفتر الشروط

يجب على المستثمر صاحب الامتياز أن يحترم بنود دفتر الشروط، وأن يقوم بتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة له، والأحكام السطحية الملحق بها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة للتشريعات والتنظيمات المنصوص عليها.²

(4) الالتزام بالتقرير في حالة وفاة صاحب الامتياز

في حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز فإنه يمنح لذوي الحقوق أي ورثة المستثمر أجل سنة من أجل تقرير أحد الخيارات التالية:

- _ اختيار واحد منهم يمثلهم وفي حالة وجود قاصر يراعى أحكام قانون الأسرة.
 - _ التنازل مجاناً أو بمقابل لأحدهم.
 - _ التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون.³
- وهناك العديد من الالتزامات الأخرى منها المحافظة على طابع الأرض ودفع الإتاوة....

¹ - تنص المادة 22 من القانون رقم (03/10) على أنه: "يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصياً.

عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم ولا سيما منها:
- طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية،
- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية،
- توزيع واستعمال المداخيل".

² - تنص المادة 23 من نفس القانون على أنه: "يجب القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأحكام السطحية الملحق بها الممنوح امتيازها، بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به و لأحكام هذا القانون وكذا للبنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط المذكورة في المادة 4 أعلاه، والالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في المادة 22 أعلاه".

³ - تنص المادة 25 من القانون رقم (03/10) على أنه: "في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل:

- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قاصر،
- التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم،
- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون.
بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك".

الفرع الثاني

آثار الامتياز بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز

سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى حقوق الإدارة مانحة الامتياز والالتزامات الملقاة على عاتقها.

أولاً: حقوق الإدارة مانحة الامتياز

تتمثل حقوق الإدارة حسب ما تضمنه القانون رقم (03/10) فيما يلي:

(1) الحق في الرقابة

منح المشرع الحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت، وذلك من أجل التأكد من مدى تنفيذ صاحب الامتياز لالتزاماته التعاقدية والالتحجية ومدى مطابقة الأشغال المقامة على المستثمرة مع أحكام القانون رقم (03/10) ودفتر

الشروط.¹

(2) الحق في ممارسة حق الشفعة

من حق الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن تمارس حقها في الشفعة والتي هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار²، ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني، كالحق العيني الناتج عن حق الامتياز.³

(3) الحق في اقتضاء الإتاوة

لم ينظم القانون رقم (03/10) الإتاوة التي يدفعها صاحب الامتياز، سواء في تحديد قيمتها أو كيفية دفعها وأحال ذلك إلى قانون المالية، إلا أن المشرع اعتبر عدم دفعها من صاحب الامتياز إخلال منه لالتزاماته.

¹ - آسيا هشتان، مرجع سابق، ص 60.

² - تنص المادة 794 من القانون المدني على أنه: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الاحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية".

³ - آسيا هشتان، مرجع سابق، ص 62.

4) الحق في توقيع عقوبات على صاحب الامتياز

تضمن الفصل السادس من القانون رقم (03/10) تحديد العقوبات التي يتعرض لها صاحب الامتياز في حالة إخلاله بالتزاماته والمتمثلة في فسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹، ومن بين المواد التي تنص على العقوبات، المادتين (28) و(29) من القانون رقم (03/10) والمادة (8) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم (326/10).

ثانيا: التزامات الإدارة مانحة الامتياز

لم يتضمن القانون رقم (03/10) تنظيم الالتزامات التي تقع على عاتق الإدارة مانحة الامتياز، وترك ذلك لنصوص التنظيم التي لم تصدر بعد، ولعل الالتزام الوحيد الذي تضمنه هذا القانون هو إلزام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتنفيذ الأحكام التي تتضمن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في أجل ثلاث سنوات من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

الفرع الثالث

أسباب انقضاء حق الامتياز

عقد الامتياز كغيره من العقود يخضع لثلاث مراحل: إنشائه ثم تنفيذه ثم انقضائه، فبعد التعرف على إنشائه وتنفيذه فسوف نحاول من خلال هذا الفرع التعرف على كيفية انقضائه والذي قد يكون بطرق عادية أو بطرق غير عادية وهذا ما سنتطرق إليه من خلال النقطتين التاليتين.²

أولاً: انقضاء عقد الامتياز بطريقة عادية

عقد الامتياز من العقود المحددة المدة، إذن ينتهي بانتهاء المدة القانونية المحددة له في

¹ - صادق وماخوس، مرجع سابق، ص125.

² - محمد الأمين سلخ، مرجع سابق.

حالة عدم تمديد أجله¹، حيث تنص المادة (26) من القانون رقم (03/10) في فقرتها الأولى على أنه: "تنتهي هدة حق الامتياز:

_ عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديدها....".

وتنص الفقرة الأولى من المادة (7) من المرسوم التنفيذي رقم (326/10) على أنه: "يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقاً للمادة 26 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه:

_ عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها....".

ثانياً: انقضاء الامتياز بطريقة غير مباشرة

وهذه الحالات حددها القانون رقم (03/10) والتي تتمثل في:

1) انتهاء الامتياز بمبادرة من صاحب الامتياز

لقد أجاز القانون رقم (03/10) لصاحب الامتياز بطلب فسخ عقد الامتياز أمام القضاء دون تحديد حالات واجراءات ذلك، كما سبق شرحه وتوضيحه سابقاً.

2) انتهاء حق الامتياز بمبادرة من الإدارة المانحة للامتياز

أعطى المشرع للإدارة مانحة الامتياز الحق في فسخ عقد الامتياز بطريقة إدارية في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته²، ويعتبر هذا الفسخ من الإدارة إجراء تعسفي من طرفها، حيث أنه يحق للإدارة بإرادتها المنفردة وبدون أي سبب فسخ عقد الامتياز، هذا يعني أن عقد الامتياز هو عقد من عقود الإذعان الذي يمنح فيه الامتياز من طرف إدارة الأملاك الوطنية وبطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للأشخاص الطبيعية والمعنوية والتي تتوفر فيهم الشروط المذكورة في دفتر الشروط.

حيث تقترح الإدارة على هؤلاء المستثمرون شروطها، حتى يكون المستثمر صاحب الامتياز على دراية كاملة بما يحتويه هذا العقد ومن ثمة له الحرية الكاملة والمطلقة في الموافقة أو الرفض لإبرام الاتفاقية مع الإدارة مانحة الامتياز والمتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث تم إعطاء لهذا النوع من العقود مهلة محددة وكافية لتحويل حق الانتفاع الدائم

¹ - صادق وماحنوس، مرجع سابق، ص128.

² - صادق وماحنوس، مرجع سابق، ص129.

إلى عقد امتياز، بالنسبة للشخص الطبيعي تم تحديد مهلة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بثمانية عشر (18) شهراً.¹

أما بالنسبة للهيئات والمؤسسات والشركات العمومية والمتمثلة في الأشخاص المعنوية فقد تم تحديد مهلتها لتحويل الملف بثلاث (3) سنوات²، ولكلا الطرفين الحق في استكمال العمل مع الإدارة أو التوقف عن ذلك الاستغلال.

¹ - تنص الفقرة الأولى من المادة 30 من القانون رقم (03/10) على أنه: "يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورون في المادة 5 أعلاه، أجلاً مدته ثمانية عشر (18) شهراً، ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

² - تنص المادة 32 من القانون رقم (03/10) على أنه: "يتعين على الهيئات والمؤسسات المعنية بتنفيذ الأحكام التي تتضمن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في أجل ثلاث (3) سنوات ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية".

الفصل الثاني

تمييز حق الانتفاع في

القانون المدني عن حق

الانتفاع في القانون 03/10

الفصل الثاني

تمييز حق الانتفاع في القانون المدني عن حق الانتفاع في القانون

03/10

إن التمييز بين حق الانتفاع في القانون المدني عن حق الانتفاع في قانون الامتياز رقم (03/10) لا تتم إلا من خلال التعرض لخصائص هذا الحق في القواعد العامة، وتلك التي استحدثها المشرع في قانون الامتياز ومن خلالها سيتم تحديد مميزات حق الانتفاع في القانون المدني وقانون الامتياز رقم (03/10) والتي تشكل في رأينا أوجه اختلاف بينهما ولا سيما من حيث أسباب اكتساب هذا الحق في كلا القانونين والتي سنتعرض لها في المبحث الأول، وموضوع الحق في كلاهما كمبحث ثاني، ومن حيث الأشخاص المعنيين بهذا الحق في القانونين والذي خصصنا له المبحث الثالث.

المبحث الأول

من حيث أسباب اكتساب حق الانتفاع

يتم اكتساب حق الانتفاع بأسباب معينة، حددها القانون المدني وكذا قانون الامتياز رقم (03/10) وهذا ما سنتناوله من خلال المطالبين التاليين لنبين الأحكام الجديدة التي أتى بها قانون الامتياز عن هذه الأسباب مقارنة بالقانون المدني.

المطلب الأول

أسباب اكتساب حق الانتفاع في القانون المدني

نص القانون المدني على عدة أسباب يكتسب بها حق الانتفاع، فيكتسب بالتعاقد، وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون، ويجوز أن يكتسب بالإيضاء لأشخاص متعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية، كما يجوز أن يوصي به للحمل المستكن.¹

¹ - أنظر المادة 844 من القانون المدني.

الفرع الأول

التصرف القانوني

يتمثل التصرف القانوني في العقد أو الوصية، وفي هذا نبين اكتساب حق الانتفاع الذي يكون بعوض كالبيع الذي هو عقد ملزم لجانبين إذ هو يلزم البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر، ويلزم المشتري أن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقديا¹، وبالتالي فهو تصرف بإدارتين، واكتساب هذا الحق عن طريق الوصية الذي يعتبر تصرف بإدارة منفردة عن طريق التبرع.

أولاً: التصرف بإرادتين

يعد العقد السبب الأكثر شيوعا في كسب حق الانتفاع، وقد يكون العقد منشئ لحق الانتفاع أو ناقلا له، ويكون منشئ لهذا الأخير بصورة مباشرة عن طريق احتفاظ المالك بمنفعة العين ونقل الرقبة إلى الغير، ويكون العقد ناقلا له أيضا عن طريق قيام المنتفع بنقل حقه إلى الغير بمقابل أو بدون مقابل.²

ولا يكون لحق الانتفاع أثر لا بين المتعاقدين، ولا بالنسبة للغير إلا إذا تم شهر العقد المنشئ أو الناقل له في المحافظة العقارية³، على اعتبار حق الانتفاع حق عيني أصلي، وهو ما نصت عليه المادة (15) من الأمر 474/75.

كما نصت المادة (792) من القانون المدني على أنه: " تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف...".

ويستخلص من هذا النص ان العقد ينقل ملكية حق الانتفاع من البائع الى المشتري بشرط ان يكون البائع لحق الانتفاع مالكا لهذا الحق.⁵

¹ - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 236.

² - أنور طلبية، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثالث، دار الفكر الجامعي، مصر، 1998، ص 418.

³ - أنظر المادة 793 من القانون المدني.

⁴ - الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، عدد 52، الصادرة بتاريخ 18/11/1975.

⁵ - ليلي لبيض، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 53.

ثانيا: التصرف بإرادة منفردة (الوصية)

عرفتها المادة (184) من قانون الأسرة: " الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع".

وبذلك الوصية سبب من أسباب اكتساب حق الانتفاع، فتكون منشئة لحق الانتفاع عن طريق إيصال المالك بمنفعة العين التي يملكها للغير، أو عن طريق إيصاله برقبة العين، وعند وفاته ينتقل حق الانتفاع إلى الموصى له وتبقى الرقبة للورثة في الحالة الأولى، وتنتقل الرقبة إلى الموصى له ويبقى حق الانتفاع للورثة في الحالة الثانية، ولا يمكن أن تكون الوصية ناقلة لحق الانتفاع لأنّ هذا الحق ينتهي بموت صاحبه.¹

الفرع الثاني

الشفعة

أولاً: تعريف الشفعة

عرفها المشرع الجزائري بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار²، وبالتالي جعلها الشرع سببا من أسباب اكتساب حق الانتفاع. وقد حدد المشرع الأشخاص الذين يثبت حقهم في الشفعة وهم:

- _ لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.
- _ للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.
- _ لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.³

ثانيا: اجراءات الشفعة

نظم المشرع الاجراءات الواجب إتباعها من أصحاب الصفة في اكتساب الحق في الشفعة، وإذا خالفها سقط حقه ويمكن حصرها في النقاط التالية:

¹ - علي الهادي لعبيدي، مرجع سابق، ص 198.

² - انظر المادة 794 من القانون المدني.

³ - انظر المادة 795 من القانون المدني.

1_ الاعلان عن الرغبة في الشفعة: ويتم بموجب سند توثيقي ويبلغ عن طريق محضر قضائي في ظرف ثلاثين يوما من تاريخ تبليغ البائع أو المشتري بالعملية التي سوف تقع، أو خلال السنة التي تأتي بعد تسجيل عقد البيع في مصالح التسجيل وإلا سقط الحق في الشفعة.

2_ ايداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال 30 يوما على الأكثر من تاريخ التصريح أو الاعلان بالرغبة في الشفعة.

3_ رفع دعوى الشفعة: ترفع على البائع في ظرف ثلاثون يوما من تاريخ الاعلان بالرغبة في الشفعة امام المحكمة الواقع في دائرتها العقار محل حق الانتفاع.

4_ صدور حكم بثبوت حق المدعي في الشفعة¹، ومتى كان نهائيا اعتبر سنداً لملكية الشفيع وذلك بعد إيداع هذا الحكم لدى المحافظة العقارية للشهر².

كما حدد المشرع التزاما على عاتق البائع والمشتري، حتى يعلم صاحب حق الشفعة عن امكانية استعماله لحقه، وذلك عن طريق إنذار يوجهانه له اشترط فيه المشرع بيانات الزامية، تخلفها يؤدي إلى بطلانه وتتمثل في:

- بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بياناً كافياً.

- بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته، وموطنه والأجل الذي قدره 30 يوما³.

- وهذا وقد اشترط المشرع أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، وإلا كان هذا التصريح باطلا، كما يجب إيداع ثمن البيع والمصاريف بين أيدي الموثق خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة فإن لم يتم الإيداع في الأجل على الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة⁴.

¹ - ليلي طلبة، مرجع سابق، ص 59.

² - أنظر المادة 803 من القانون المدني.

³ - أنظر المادة 800 من القانون المدني.

⁴ - أنظر المادة 801 من نفس القانون.

- كما أوجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار في أجل 30 يوماً من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة 801 ولاّ سقط الحق.¹

الفرع الثالث

التقادم

أولاً: التقادم المكسب

هو سبب من أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الأصلية قائم على حيازة ممتدة فترة من الزمن يحددها القانون، حيث نصت المادة (827) من القانون المدني على أنه: " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به، صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة دون انقطاع"، كما خفض المشرع مدة التقادم المكسب إلى عشر سنوات متى كانت الحيازة مستندة إلى سند صحيح ومقتربة بحسب النية.²

أما الحقوق الميراثية فلا تكتسب بالتقادم إلا إذا دامت الحيازة ثلاثاً وثلاثين سنة وذلك طبقاً لنص المادة (829) من القانون المدني.

ثانياً: مجال التقادم المكسب

أ_ الحقوق الجائز كسبها بالتقادم: الحقوق العينية هي وحدها الجائز كسبها بالتقادم، دون الحقوق الشخصية التي لا تقبل الحيازة (وذلك عدا السندات لحاملها)، والحقوق العينية الأصلية جميعاً يجوز كسبها بالتقادم، سواء كانت ملكية أو حقوقاً متفرعة عن الملكية كالانتفاع والارتفاق وحق الاستعمال وحق السكن.

ب_ الأشياء التي يرد عليها التقادم المكسب: يرد التقادم المكسب على جميع الأشياء المادية، سواء أكانت عقاراً أم منقولاً.

¹ - المادة 802 من القانون المدني.
² - أنظر المادة 828 من نفس القانون.

ويخرج عن دائرة التقادم المكسب الأموال العامة، وتحظر قوانين بعض الدول تملك أموال الدولة الخاصة بالتقادم أيضاً. كما تمنع بعضها كسب أموال الأوقاف الخيرية بالتقادم.¹

وعليه يعتبر التقادم سبب لكسب حق الانتفاع بالتقادم لعقارات لم تجر فيها التسوية، وفي تلك التي لم يمنع المشرع تملكها بالتقادم بنص خاص.²

المطلب الثاني

أسباب اكتساب حق الانتفاع في القانون رقم (03/10)

نص قانون الامتياز على ثلاثة أسباب تؤدي الى كسب حق الانتفاع وهي العقد، الميراث، والشفعة، وسوف نتطرق لكل واحدة من هذه الأسباب على حدى في الفروع الثلاث التالية.

الفرع الأول

العقد

أشار القانون رقم (03/10) والمرسوم التنفيذي رقم (326/10) إلى الإجراءات المتبعة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، فهناك إجراءات أولية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمتمثلة في ايداع الملف ثم دراسته، أما المرحلة الثانية وهي إعداد عقد الامتياز من طرف مديرية أملاك الدولة والذي من خلاله يكتسب مودع الملف حق الانتفاع.

أولاً: إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الخاضعة للقانون رقم (19/87)³، ويشمل ملف التحويل على استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول للمرسوم رقم (326/10) المذكور أعلاه، نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية،

¹ - عبد المنعم البدر اوي، ملخص حول التقادم_ تعريفه وأنواعه، نقلا على الموقع الالكتروني: <http://www.mouwazaf-dz.com/t7718-topic>، تاريخ الاطلاع 2016/04/02، على الساعة: 10:00.

² - محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 372.

³ - تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم (326/10) على أنه: " تطبيقاً لأحكام المادة 9 من القانون 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، بصفة فردية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية او فردية".

أو قرار الوالي، بطاقة التعريف الوطنية، شهادة فردية للحالة المدنية، نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مسح الأراضي، فضلا على تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه، يتضمن جردا لأمالك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم (19/87)¹، و يمنح المستثمرون الفلاحيون أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا ابتداء من تاريخ نشر القانون رقم (03/10) في الجريدة الرسمية لإيداع طلباتهم لدى الديوان، وعند انقضاء هذا الأجل، و بعد اعدارين متبايعين بفترة شهر (1) واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان، يعتبر المستثمرون الفلاحيون، أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم، و يصرح بإسقاط حقهم بقرار من الوالي و الذي ينشر في المحافظة العقارية، و في هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية،

الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية، و يمنح حق امتيازها طبقا لأحكام القانون (03/10).²

كما يؤجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية العالقة لدى الجهات القضائية إلى غاية بت الجهات القضائية فيها نهائيا.³

ثانيا: دراسة الملف وإعداد عقد الامتياز

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في الملحق الثالث للمرسوم رقم (326/10)، و يرسل الملف إلى إدارة الأملاك قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بالنسبة للمستثمرة الفلاحية فردية كانت أو جماعية، حيث عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية يعد عقد الامتياز باسم

¹ - صادق ومانحوس، مرجع سابق، ص 113.

² - تنص المادة 30 من القانون رقم (03/10) على أنه: "يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورون في المادة 5 أعلاه، أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، وبعد إعدارين متبايعين بفترة شهر واحد (1) يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم، متخلين عن حقوقهم. وفي هذه الحالة، تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية، الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها طبقا لأحكام هذا القانون".

³ - تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم (326/10) على أنه: "يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المعلقة لدى الجهات القضائية عند تاريخ صدور هذا المرسوم، الى غاية بت الجهة القضائية فيها نهائيا".

كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية، و في حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الامتياز في الشيوخ و باسم كل الورثة.¹

كما أنه وتبسيطا للإجراءات، فإن إعداد العقد الإداري بصفة أحادية من طرف إدارة أملاك الدولة أي دون اشتراط إمضاء المستثمر المستفيد من حق الامتياز، بحيث عد كافيا دفتر

الشروط الممضي بين الديوان الوطن للأراض الفلاحية والمستثمر الذي يستوجب إلحاقه بالعقد.²

ومن خلال نص المادة (8) من القانون رقم (03/10) نلاحظ أن المشرع أعفى المستثمر صاحب الامتياز من مصاريف التسجيل والشهر³، كما أن المستثمر صاحب الامتياز معفى من القيام بهذه الإجراءات، حيث تقوم بهذه الإجراءات إدارة أملاك الدولة وذلك بتسجيل عقد الامتياز بمصلحة التسجيل والطابع، وشهره في المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الامتياز.⁴

الفرع الثاني

الميراث

يعد الميراث أحد أسباب اكتساب حق الامتياز، حيث أن وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية لا يؤدي إلى التوقف عن الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع الامتياز⁵، حيث أنه للمحافظة على هذه الأملاك واستغلالها نص المشرع من خلال

¹ - تنص المادة 6 من القانون رقم (03/10) على انه: "تعد إدارة الأملاك الوطنية، باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم الى عقد امتياز.

وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبحصص متساوية"، وتنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 326/10 على انه: "يقدم ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز باسم كل مستثمر لمستثمرة فلاحية فردية أو جماعية. يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.

عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية. وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة".

² - آسيا هشتان، مرجع سابق، ص 38.

³ - تنص المادة 8 من القانون رقم (03/10) على انه: "تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف".

⁴ - آسيا هشتان، مرجع سابق، ص 39.

⁵ - تنص المادة 24 من القانون رقم (03/10) على انه: "عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو أعضاء منهم لا يؤدي الى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع الامتياز".

هذا على عكس ما ورد من أحكام القانون المدني حول حكم وفاة المنتفع وأثره على انتهاء حق الانتفاع حيث نصت المادة 851 على أنه: ".... وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين.....".

نص المادة (13) من القانون رقم (03/10) على أن حق الامتياز قابل للتوريث حيث ينتقل حق الامتياز إلى الورثة، وقد حدد المشرع أجلا ممنوحا للورثة مدته سنة من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار أحد الحالات التالية:

- إختيار واحد منهم ليمثلهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.

- التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم.

- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة قانونا.

وبعد انقضاء المدة المحددة أعلاه، والتي تمنح للورثة لاختيار أحد هذه الحالات يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهات القضائية المختصة بذلك.¹
ملاحظة:

وطبقا للقواعد العامة فإن المال الذي يورث يجب أن يكون مملوكا للمورث ومن خصائص الملكية أنها حق دائم تبقى مادام الشيء المملوك باقيا، وتزول بزواله²، وهنا نجد ان المشرع وقع في تناقض من خلال استعماله لمصطلح التوريث في انتقال حق الانتفاع لأن طبيعة المال الموروث يختلف عن طبيعة حق الامتياز.

الفرع الثالث

الشفعة

الشفعة طريق لاكتساب الحقوق العقارية التي يرد عليها البيع وهي الملكية التامة والتصرف والانتفاع، والشفعة ترد قيда على حرية التصرف فتؤدي إلى حلول الشفيع محل المشتري في

¹ - تنص المادة 25 من القانون رقم (03/10) على انه: "في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل:

اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر،

التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم،

التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون.

بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك".

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، دار منشاة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1967، ص 465، 466.

ملكية المبيع ولو جبرا عنه وفي هذه الحالة للدولة بصفتها مالكة للرقبة وللمستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز الحق في ممارسة الشفعة وذلك طبقا للمادة (795) من القانون المدني والمادة (15) من القانون رقم (03/10).¹

حيث خول قانون الامتياز الفلاحي للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وللمستثمر صاحب الامتياز حق ممارسة الشفعة، ويكون ذلك عند رغبة احد اعضاء المستثمرة التنازل عن حصته أو وفاته دون اختيار الورثة أحد الحالات المبينة في المادة (25) السالفة الذكر.²

إلا أنه لا يمكن ممارسة حق الشفعة إلا بتوافر شرطين:

_ أولهما: وجود تنازل بالبيع بعوض أو دون عوض لأحد ذوي حقوق المستفيد وبالتالي لا تجوز الشفعة في الهبة أو الوصية أو المقايضة أو انتقال الحصة عن طريق الإرث.

_ ثانيهما: وجود شفيع هو الدولة ممثل عنها بالديوان الوطن للأراضي الفلاحية.

والملاحظ أن المشرع أعطى الأولوية للأعضاء الآخرين في المستثمرة حق ممارسة حق الشفعة، قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إلا أنه لم يصب عندما أعطى لهم الأولوية لأنه يخالف بذلك القواعد العامة والتي تعطي الأولوية لمالك الرقبة طبقا لنص المادة (795) من القانون المدني، وفي هذه الحالة الدولة هي مالكة الرقبة.³

¹ - سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006/2007، ص 139.

² - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 137، 139.

³ - آسيا هشتان، مرجع سابق، ص 62، 63.

المبحث الثاني

من حيث موضوع حق الانتفاع

إن حق الانتفاع يخول للمنتفع سلطة استعمال الشيء المنتفع به واستغلاله مع وجوب المحافظة على الشيء ورده للمالك عند انتهاء حق الانتفاع، وبالتالي لا يمكن أن يرد حق الانتفاع على شيء قابل للاستهلاك لأنه يتوجب بقاء الشيء المنتفع به ورده ذاته إلى المالك بعد انقضاء حق الانتفاع بأي سبب كان.

ويشترط في الشيء محل حق الانتفاع أن يكون محددًا تحديدًا دقيقًا، ومعينا أو قابلًا للتعيين حاليًا أو مستقبلاً وأن يكون مشروعاً أي غير مخالف للنظام العام والآداب العامة ومما يجوز التعامل فيه.

لذلك سوف نحاول من خلال هذا المبحث التعرف على موضوع حق الانتفاع، في القانون

المدني من خلال المطلب الأول، والقانون رقم (03/10) في المطلب الثاني.¹

المطلب الأول

موضوع حق الانتفاع في القانون المدني

إن المشرع لم ينص صراحة على أن حق الانتفاع يرد على العقارات أو على المنقول، حيث استعمل مصطلح الشيء، فالشيء يعتبر محلاً للحق خاصة أن القانون المدني قسم الأشياء إلى عقارات ومنقولات حسب التقسيم الوارد في القسم الثاني بعنوان: تقسيم الأشياء والأموال.²

لكن اشترط المشرع ونص على أنه يجب أن يكون الشيء محل حق الانتفاع مملوكاً لغير المنتفع، لذلك لا بد أن يكون الشيء أصلاً محلاً لحق ملكية ثابت لشخص معين، حتى يمكن تجزئة عناصر الملكية ويخول للشخص حق انتفاع على الشيء، ولذلك فالأشياء التي لا تكون

¹ - ندين محمد مشموشي، مرجع سابق، ص 99.

² - سوسن بوصبيعات، مرجع سابق، ص 119.

محلا لحق الملكية لا يتقرر عليها حق الانتفاع.¹

والأصل يقع حق الانتفاع على الأشياء الغير قابلة للاستهلاك، لأن من خصائصه تقريره على شيء غير قابل للاستهلاك، ومن التزامات المنتفع رد الشيء محل الحق بعد انتهائه. ومع ذلك يمكن تصور تقرير حق الانتفاع على أشياء قابلة للاستهلاك وما هو إلا استثناء من الأصل، خاصة إذا تقرر حق الانتفاع بمقتضى الوصية على التركة إذ نجدها قد تتكون من مجموعة من الأشياء منها ما لا يستهلك بالاستعمال ومنها ما يستهلك به. فهنا إذا حصرنا حق الانتفاع في الأشياء الغير قابلة للاستهلاك نكون قد خالفنا إرادة الموصي، لأن هذا الأخير هدفه من حق الانتفاع هو أن ينتفع الموصى له بجميع الأشياء الموصى بها.

إذن يمكن القول أنه يجوز تقرير حق الانتفاع على الأشياء التي تستهلك بمجرد الاستعمال.²

وهذا ما اعتمده المشرع من خلال نص المادة (851) من القانون المدني، أين مكن المنتفع من استعمال واستغلال الأشياء القابلة للاستهلاك بمقابل رد مثلها أو قيمتها عند انتهاء الحق، شريطة تقديم كفالة به بعد جرده قبل بدأ الانتفاع بالشيء.³

إذن أصبح من المسلم به أن حق الانتفاع يرد على الأشياء المادية سواء كانت منقولا أو عقارا، فهل يجوز تقريره على الأشياء الغير مادية؟

يرى معظم الفقهاء أن حق الانتفاع يتقرر على كل شيء (مادي أو معنوي) طالما يخول للمنتفع منفعة، وهذا هو الرأي الراجح حيث أن القيم المنقولة وبراءات الاختراع وغيرها من الأشياء غير المادية قد اكتسبت أهمية كبيرة وأصبحت أسعارها مرتفعة، لذلك لا مانع أن يقع حق الانتفاع عليها لأنها تحقق مصلحة للمنتفع.

¹ - حسن كيره، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف للنشر، الاسكندرية، مصر، 1995، ص 268.

² - إسلام شريفي، مرجع سابق، ص 28.

³ - تنص المادة 851 من القانون المدني على أنه: "إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولا وجب جرده ولزم المنتفع تقديم كفالة به فإن لم يقدمها بيع المال ووظف ثمنه في شراء سندات عامة يستولي المنتفع على أرباحها، وللمنتفع الذي قدم الكفالة أن يستعمل الأشياء القابلة للاستهلاك بشرط أن يرد بدلها عند انتهاء حقه في الانتفاع، وله نتاج المواشي بعد إن يعرض منها ما هلك من الأصل بسبب حادث مفاجئ أو قوة قاهرة".

لذلك يمكن القول أن حق الانتفاع قد يتقرر على أي مال مملوك للغير طالما كان من الممكن تجزئة عناصر الملكية إلى مالك الرقبة وحق الانتفاع.

بل إن حق الانتفاع يمكن أن يكون محلاً لحق انتفاع آخر، كما يمكن ترتيبه على حق ارتفاق بشرط أن يشمل حق الانتفاع العقار المرتفق وحق الارتفاق معاً.¹

وقد يترتب أيضاً على حصة شائعة حيث يمكن للشريك على الشيوع ترتيب ذلك على حصته الشائعة في العقار، وبذلك يكون لصاحب حق الانتفاع جميع الحقوق التي يخولها له الانتفاع بما يتلاءم وطبيعة الشيوع، وهذا ما نستنتجه من نص المادة (714) في فقرتها الأولى من القانون المدني.²

وبالتالي فإن للشريك على الشيوع الحق في تقرير حق انتفاع على حصته الشائعة في العقار كلها أو جزء منها مع احتفاظه بملكية الرقبة، واستجماع عناصر الملكية بعد انقضاء حق الانتفاع.³

المطلب الثاني

موضوع حق الانتفاع في القانون رقم (03/10)

تنص المادة (02) من القانون رقم (03/10) على ما يلي: "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم (19/87) المؤرخ في 19 ربيع الثاني 1408 الموافق 08 ديسمبر 1987 المذكور أعلاه".

والأراضي التي منحت في إطار القانون رقم (19/87)⁴ كانت ضمن الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي، والأراضي التابعة لنظام الثورة الزراعية.

¹ - إسلام شريفي، مرجع سابق، ص 29، 30.

² - تنص المادة 1/714 من القانون المدني على أنه: "كل شريك على الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً، وله أن يتصرف فيها...".

³ - وهاب عياد، التصرف في الملكية العقارية الشائعة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2008/2007، ص 15.

⁴ - القانون رقم (19/87) المؤرخ في 19/12/1987، المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1987، عدد 50، الصادرة بتاريخ 1987/12/09.

وحتى نتمكن من دراسة مجال تطبيق القانون رقم (03/10) لابد من التطرق إلى الأراضي التي كانت تابعة لنظام التسيير الذاتي و الأراضي التابعة لنظام الثورة الزراعية.¹

الفرع الأول

الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي وتعاونيات قداماء المجاهدين

طبق نظام التسيير الذاتي على تلك الأراض الفلاحية والمزارع التي كانت تابعة للمعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو للنظام الاشتراكي.

أولاً: الأراضي التابعة للمعمرين

كان التأميم هو الوسيلة القانونية التي لجأ إليها المشرع من أجل إدراج هذه الأملاك ضمن أملاك الدولة، وذلك في إطار حماية الأملاك الشاغرة وتسييرها،² وهذه الأراضي نوعين:

1_ المزارع الشاغرة: نظرا للرحيل الجماعي للمعمرين، وترك عدد كبير من المزارع شاغرة، سارع المشرع الجزائري إلى إصدار جملة من القوانين لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرين.

2_ الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الأجنبية: بقي بعض الأوربيين يستغلون مزارعهم وأراضيهم بالجزائر، وعليه قام المشرع الجزائري بإصدار المرسوم التنفيذي رقم (388/63) المؤرخ في 1963/10/01، يهدف من خلاله إلى إلحاق المزارع التابعة للأوربيين بالمزارع التابعة للدولة الجزائرية، ولا يتم ذلك إلا بتوافر شرطين: أولهما أن لا يتمتع المالك بالجنسية الجزائرية، وثانيهما صدور قرار من الوالي المختص إقليمياً، وذلك من أجل استقصاء الاستعمار من الأراضي الجزائرية.³

ثانياً: الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الجزائريين

ونعني بها نوعية من الأراضي :

1_ الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين والبرجوازية الجزائرية.

¹ - آسيا هشتان، مرجع سابق، ص 26.

² - سوسن بوضبيعات، مرجع سابق، ص 27، 28.

³ - آسيا هشتان، مرجع سابق، ص 27.

2_ أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد واستغلالها أو لأهداف الثورة الزراعية.

فالنوع الأول من الأراضي تتم مصادرتها من طرف الإدارة الاستعمارية لصالح القيادة.

أما النوع الثاني من الأراضي فقد نظم أحكامه الأمر رقم (258/64) المؤرخ في 27 أوت 1964 المتعلق بالثورة الزراعية.¹

الفرع الثاني

الأراضي الفلاحية التابعة لصندوق الثورة الزراعية

بصدور الأمر (73/71)² المتضمن قانون الثورة الزراعية تم إدماج عدد كبير من الأراضي

الزراعية في نطاق أموال الدولة طبقاً للمادة (19) منه، وهذه الأراضي هي:

أولاً: الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم

إن نقص الأراضي الفلاحية بالنسبة لعدد الفلاح، جعل من الضروري استثمار أملاك الدولة

والبلدية وأراضي العرش والأراضي التي لا مالك لها بصفة عامة.

1_ الأراضي العمومية : لقد كانت هذه الأراضي تابعة للدولة الفرنسية، وبمقتضى مبدأ الحل، انتقلت هذه الأراضي للدولة الجزائرية بعد الاستقلال. و تتكون هذه الأراضي من الأصناف التالية:

_ أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة.

_ الأراضي الفلاحية التابعة للولاية والدولة.

2_ أراضي العرش: وهي مساحات واسعة ذات أهمية بالغة، ورغم مختلف الانشغالات حول طبيعتها القانونية، إلا أن المشرع حسم هذه الانشغالات بتصنيفها بأنها تابعة للأملاك الخاصة

¹ - سوسن بوسبيجات، مرجع سابق، ص 29، 30.

² - الأمر رقم (73/71) المؤرخ في 1971/11/08، المتعلق بالثورة الزراعية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1971، عدد 97.

للدولة.¹

ثانيا: أراضي الصندوق الناجمة عن التأميم

تنص المادة 678 من القانون المدني على التأميم حيث جاء فيها: "لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون"، ويترتب على ذلك أن التأميم لا يخضع لرقابة القانون باعتباره عملا من أعمال السيادة.

وسنحاول التطرق هنا الى الأراضي التي كانت محلا لسلسلة التأميمات التي طبقتها الجزائر والتي كان أهمها تلك المتخذة في إطار الأمر (73/71).

1_ تأميم الأراضي الزراعية التي يغيب عنها ملاكها الخواص

وهي الأراضي التي لا تستغل من طرف مالكيها الحقيقي، واعتمدت الجزائر مبدأ "الأرض لمن يخدمها"، واستثنت منها الأراضي التالية:

- الملكيات الصغيرة التي أضطر ملاكها إلى البحث عن أعمال أخرى لتوفير إمكانات معيشتهم لعدم كفاية دخل الأرض الزراعية التي يملكونها.
- الملاك الذين تركوا فلاحه أراضيهم بسبب الحرب.
- الملاك من كبار السن أو العجزة أو النساء أو الأطفال الذين لا يقدرّون على زراعة ممتلكاتهم بأنفسهم.²

2_ أراضي الأوقاف العمومية الزراعية

حسب نص المادة (35) من الأمر رقم (73/71) فإن الأراضي الزراعية الموقوفة وقفا

¹ - آسيا هشتان، مرجع سابق، ص 28، 29.

² - سوسن بوصبيعات، مرجع سابق، ص 45، 46، 47.

عاما وغير الملحقة بمثل هذه الهيئات فيتم تأميمها لصالح صندوق الثورة الزراعية.¹

وطبقا للمادة (36) من نفس الأمر، فإن الأراضي الموقوفة وقفا خاصا ولم تستكمل بعد الاجراءات، فهي تؤم لصالح الصندوق إذا كان مستحقها لا يستغلون حصصهم بأنفسهم.²

3_ الأراضي المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية

لم يرد أي نص في ميثاق طرابلس³، ولا في الأمر رقم (73/71)، يخص مبدأ التبرع بالأرض لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية، بل كان خطاب الرئيس الراحل هواري بومدين سنة 1972 بمناسبة الندوة الوطنية السادسة لرؤساء المجالس الشعبية البلدية، هو الدافع لذلك، إذا

كانت لإطارات الدولة والجيش وجهاز الحزب أراضي فلاحية، فإنهم يتبرعون بها للثورة الزراعية.

إلا أنه بصدر قانون التوجيه العقاري رقم (25/90)⁴ المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26/12/1995، نص المشرع على إعادة

¹ - تنص المادة 35 من الأمر رقم (73/71) على أنه: "عندما تكون الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة والمؤسسة كوقف آيل للأوقاف نهائيا، يتم تأميمها بالحقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، ويصبح الأشخاص القائمون باستغلال مباشرة وشخصيا حين التأميم مستحقين لها على وجه الأولوية، شريطة ان تتوفر فيهم شروط المنح المنصوص عليها في هذا الأمر. ولا يتم منح هذه الأراضي واستغلالها إلا بشكل جماعي مراعاة لوحدة ايلولة العقود".

² - تنص المادة 36 من نفس الأمر على أنه: "تطبق أحكام الجزء الأول من هذا الامر المتعلقة بتأميم الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة وتسري بتمامها على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والمؤسسة كوقف وغير المستكملة لأيلولتها النهائية للوقف".

³ - ميثاق طرابلس: هو عبارة عن مشروع برنامج عمل لتحقيق الثورة الديمقراطية الشعبية صادق عليه المجلس الوطني للثورة الجزائرية في اجتماعه في طرابلس عاصمة ليبيا، في شهر جوان سنة 1962، و اعتبرت الزراعة كأول مهمة اقتصادية للحكومة الجزائرية آنذاك من اجل إيجاد سوق داخلية وانطلاق عملية التنظيم و تحقيق ثورة حقيقية في الريف، فاعتمدت ثلاثة محاور أساسية هي:

- الإصلاح الزراعي من أجل بعث الحياة و إيجاد الاستقرار في الأرياف وتصفية القواعد الاقتصادية للاستعمار الزراعي، و تحديد الملكية العقارية عموما و منع كل صفقات بيع أو إيجار وسائل الاستغلال الفلاحي مع المعمرين، و تحديد الأملاك الشاسعة.

- التحديث بتطوير القطاع التقليدي من اجل تقدم الأرياف.

- صيانة الثروة العقارية كاستصلاح الأراضي و حفظها من الانجراف و توسيع المساحات المسقية.

⁴ - القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18/02/1990، المتضمن التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1990، عدد 49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم (26/95) المؤرخ في 25/09/1995، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1995، عدد 55، الصادرة بتاريخ 27/09/1995.

الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطن للثورة الزراعية، وكذا الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لأصحابها الأصليين.¹

وبالتالي يتضح وأن موضوع حق الانتفاع في القانون المدني أكثر اتساعاً في نطاقه عنه في القانون رقم (03/10)، ذلك أن هذا الأخير لا يرد إلا على الأراضي المذكورة على سبيل الحصر في المادة (02) من ذات القانون، وعليه وعلى عكس أحكام حق الانتفاع في القانون المدني لا يرد هذا الحق على الأشياء القابلة للاستهلاك ولا على الأشياء غير المادة، حصرها فقط في الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة أي استبعد حتى أراضي الخواص.

المبحث الثالث

من حيث الأشخاص المعنيين بحق الانتفاع

حق الانتفاع عموماً يمكن أن ينشأ لفائدة شخص طبيعي أو لفائدة شخص معنوي قادر على اكتسابه حسب القواعد العامة رغم أن المشرع لم ينص صراحة في القانون المدني على الأشخاص المعنية به، إلا أنه يمكن استخلاصه ضمناً باستعماله للفظ المنتفع، فهذا يفيد بأن المنتفع قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً. أما فيما يخص القانون رقم 03/10 فإن الأراضي الفلاحية تستغل في شكل مستثمرة فلاحية جماعية كقاعدة عامة واستثناء بصفة فردية وقصر الاستفادة على الأشخاص الطبيعية.² وسنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى الأشخاص المعنية بحق الانتفاع في القانونين في المطلبين التاليين.

المطلب الأول

الأشخاص المعنية بحق الانتفاع في القانون المدني

نعلم أنه يجب أن يكون منشئ حق الانتفاع مالكا للشيء الذي يرد عليه حق الانتفاع وأهلاً للتصرف فيه، وقد يكون الانتفاع ببذل أو بغير بدل، لذلك يجب أن يكون العقد المنشئ لحق

¹ - آسيا هشتان، مرجع سابق، ص 30.

² - سوسن بوصبيعات، مرجع سابق، ص 119، 120.

الانتفاع محررا بسند رسمي، وإلا وقع باطلا والسؤال الذي يطرح هنا: لمن يستطيع المالك تقرير حق انتفاع على ملكه؟.

من خلال الرجوع إلى النصوص القانونية ذات الصلة سنحاول الاجابة على هذا السؤال ونتعرف على الأشخاص الذين يستطيع المالك تقرير حق انتفاع باسمهم، من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول

حق الانتفاع المقرر للحمل

يمكن أن يكون الشخص الذي يراد إنشاء حق انتفاع لمصلحته ذا حياة مقدرة، أي جنينا.¹ وهذا ما نصت عليه المادة (844) من القانون المدني في فقرتها الثانية بقولها: "يجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز أن يوصى به للحمل المستكن"، أي من هذه المادة نستنتج أنه يشترط في الجنين أن يكون حمله مستكن ليصح تقرير حق انتفاع لمصلحته.

ويقصد بالحمل المستكن أو الجنين بـ:

- (1) _ لغتا: هو الولد مادام في بطن أمه الذي سترة ويخفيه إلى حين ولادته.
- (2) _ اصطلاحا: نرى أن هناك اختلافا من حيث تحديد مفهوم الجنين وآراء فقهاء الشريعة الإسلامي الذين يطلقون لفظ الجنين علي ما هو موجود في الرحم علي حسب مراحل تطوره، فهناك الفقهاء من يرى لفظ الجنين يلحق على الحمل اعتبارا من البدء التلقيح واجتماع العنصري الحيوان المنوي والبويضة.²

¹ - المكتبة القانونية الالكترونية العربية، تعريف وخصائص حق الانتفاع في القانون المدني الاردني، نقلا عن الموقع الالكتروني: <http://kenanaonline.com/users/lawsyr/posts/537201>، تاريخ الاطلاع 2016/04/07، على الساعة 10:00.

² - عباس بوسند، سعاد أيساني، الحماية الجنائية للجنين، نقلا عن الموقع الالكتروني: <http://rdoc.univ.sba.dz/->، تاريخ الاطلاع: 2016/04/20، على الساعة: 11:00.

الفرع الثاني

حق الانتفاع المقرر لمصلحة شخص طبيعي أو أشخاص طبيعيين متعددين

قد يكون حق الانتفاع مترتباً لمصلحة شخص واحد أو لمصلحة أشخاص متعددين طبيعيين، والشخص الطبيعي هو الإنسان وتتقرر له الشخصية القانونية بمجرد الولادة فبمقتضاها يستطيع اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، سواء كان هذا الانتفاع بطريق الشيوخ أو عن طريق الإفراز، ولكل شخص حق انتفاعه مفرز غير مشترك، وفي هذا السياق لابد من التأكيد على أن مالك حق الانتفاع ومالك حق الرقبة لا يعتبران مطلقاً مالكين على الشيوخ، فقد قضى تأييداً لهذا المبدأ بأن حق الانتفاع كونه حق عيني من نوع خاص متفرع عن حق الملكية ومحصور في استعمال واستغلال العقار، إذ لا يمكن اعتباره من قبيل الشيوخ في الملكية لأن الشيوخ لا يمكن أن يكون إلا في حال اشتراك عدة أشخاص في ملكية حق من ذات النوع وذات الطبيعة، والأكثر من ذلك أنه لا يحق لصاحب حق الانتفاع المطالبة بإزالة الشيوخ.¹

الفرع الثالث

حق الانتفاع المقرر لمصلحة الشخص الاعتباري

سكت القانون المدني عن النص على تقرير حق الانتفاع للشخص الاعتباري، إلا أن سكوته يؤدي بنا إلى تطبيق النص على إطلاقه، إذ يجوز تقرير حق انتفاع للمنتفع ذو الشخصية الاعتبارية (المعنوي)، والشخص الاعتباري يعرف على أنه: مجموعة الأشخاص والأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين، ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض.

هذا وقد أجاز القانون المدني الفرنسي صراحة على إنشاء حق انتفاع لمصلحة الشخص الاعتباري على أن لا تزيد مدته عن ثلاثين (30) سنة هذا من خلال نص المادة (619) منه.²

¹ - ندين محمد مشموشي، مرجع سابق، ص 47.
² - محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 370.

المطلب الثاني

الأشخاص المعنيين بحق الانتفاع في القانون رقم (03/10)

يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم (19/87) والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي، كما لا بد أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم هذا القانون، وبالتالي فإن المستفيد من عقد الامتياز يقوم بمباشرة حق انتفاعه في شكل مستثمرة فلاحية إما جماعية أو فردية وهي عبارة عن شركة أشخاص مدنية تخضع للقانون المدني وهذا ما يؤكده القرار العقاري الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2000/04/26¹ الذي تبنى المبدأ القائل أن: "المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية تخضع لأحكام القانون المدني" أي أن المستثمرة الفلاحية هي عبارة عن شركة مدنية تتكون على الأقل من ثلاثة أشخاص، لها ذمة مالية، والأموال التي تتكون منها المستثمرة هي ليست ملك مشاع بين المستفيدين وإنما هي ملك للمستثمرة، ويجب على المستثمر أن يباشر استغلال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة أي أن يقوم هو بنفسه باستغلال المستثمرة، كما أن المشرع أجاز حق اكتساب حق الامتياز لبعض الأشخاص عن طريق إعلان الترشح إذا توفرت فيهم الشروط المذكورة بالمادة 17 من القانون رقم (03/10).²

الفرع الأول

الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية لصاحب الامتياز

يعتبر القانون رقم (03/10) امتداداً لأحكام القانون رقم (19/87) الملغى، والذي جاء من أجل ضمان استغلال أمثل للمستثمرة الفلاحية من خلال صاحب الامتياز، ففرض المشرع من خلاله شروط تتعلق بأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، و بما أن عقد الامتياز

¹ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 227424، الصادر بتاريخ 2002/03/20، المنشور بمجلة المحكمة العليا لسنة 2004، عدد خاص، ص 215.

² - تنص المادة 17 من القانون رقم (03/10) على أنه: "تمنح إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الحاصلة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت، يعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه، وتعطى الأولوية إلى: - المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، - المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم، - الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/ أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها، تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

هو عقد تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز فإن شروط منحها هي نفسها تقريبا التي نص عليها القانون رقم (19/87)، ومراسيمه التنفيذية.¹

لا بد من التذكير أن المستفيد باعتباره سيكتسب حقوق تنشأ في ذمته وبالمقابل تفرض التزامات عليه لا بدأ أن يستوفي شروط عامة لاكتساب الحقوق وتحمل الواجبات، والتي تتمثل في اكتسابه الأهلية الكاملة لمباشرة حقوقه المدنية وذلك بأن يكون المستفيد بالغاً سن الرشد وهذا بإتمامه 19 سنة كاملة متمتعا بقواه العقلية و لم يحجر عليه.²

ولقد نصت المادة (04) من القانون رقم (03/10) في فقرتها الأولى³ على أن الامتياز يمنح للأشخاص الطبيعيين الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية، وبالتالي فإن المادة استثنت الأشخاص الأجانب والأشخاص المعنوية من الاستفادة من الامتياز.⁴

حيث نص المشرع على عدة شروط تتعلق بالحالة الشخصية لصاحب الامتياز هي:

أولاً: أن يكون المستفيد شخصاً طبيعياً

يستخلص من هذا الشرط أنه لا يمكن للأشخاص المعنوية الاستفادة من الحقوق الممنوحة، حيث يقتصر المنح هنا على الأشخاص الطبيعية دون الأشخاص المعنوية، والسبب في ذلك راجع لطبيعة الحقوق الممنوحة على هذه الأراضي والمترتبة على العقد الإداري خصوصاً فيما يتعلق بحق الانتفاع، بالإضافة إلى الهدف الذي يصبوا إليه هذا القانون، حيث أنه ومن جملة أهدافه ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثل ويتجسد هذا الهدف حين نص على الزامية المشاركة المباشرة والشخصية في أشغال المستثمرة، هذا و يعني أن المستفيد يجب أن يمارس شخصياً النشاط الفلاحي داخل المستثمرة ولا يتصور ذلك إلا في حالة كون المستفيد شخصاً طبيعياً.

¹ - صادق ومانوس، مرجع سابق، ص 110.

² - حسناء بوشريط، آليات تسوية منازعات استثمار الأراضي الفلاحية، مداخلة في الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، المنظم من قبل كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12/12/2013، ص3.

³ - تنص المادة 4 من القانون رقم (03/10) في فقرتها الأولى على أنه: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص -المستثمر صاحب الامتياز-، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

⁴ - آسيا هشتان، مرجع سابق، ص 31.

ثانيا: أن يتمتع المستفيد بالجنسية الجزائرية

لا بد على المستفيد أن يتمتع بالجنسية الجزائرية، وقد ورد هذا الشرط في كل النصوص القانونية المنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية الوطنية، وإن دل ذلك على شيء إنما يدل على ارتباط الأرض بالشخصية والسيادة الوطنيتين، حيث لا يمكن منحها للأجانب من غير الجزائريين.

ويتم إثبات الجنسية الجزائرية عن طريق بطاقة التعريف الوطنية، وذلك سواء بتقديم صورة طبق الأصل عن بطاقة التعريف الوطنية مصادقا عليها أو عن طريق عرضها على مندوب الإصلاحات الزراعية، وسواء أكانت هذه الجنسية أصلية أو مكتسبة.

ثالثا: أن لا تكون للمستفيد مواقف معادية لحرب التحرير الوطني

صدرت العديد من النصوص القانونية التي تؤكد على استحالة منح الأراضي الفلاحية للأشخاص الذين كانت لهم مواقف غير مشرفة أثناء حرب التحرير الوطنية، ومنها قانون الامتياز رقم (03/10) حيث نصت عليه المادة (19)¹ منه، لهذا السبب تعتبر غير شرعية كل عملية منحت لكل شخص ارتكب أفعالا عدائية للثورة المسلحة أو بمعنى آخر كل الأفعال العدائية الموجهة ضد استقلال الدولة،² وذلك يعود إلى النزعة الوطنية التي تفرض الحفاظ على عقارات الدولة.³

رابعا: ألا يكون المستفيد قد استفاد من عدة حقوق امتياز

بناء على نص المادة (16) من القانون رقم (03/10) والمادة (23) من المرسوم التنفيذي رقم (326/10) فإنه لا يجوز للشخص أن يحصل على أكثر من حق امتياز واحد عبر كامل التراب الوطني، وقد أورد المشرع استثناء على هذه القاعدة وهو أنه يمكن اكتساب شخص واحد

¹ - تنص المادة 19 من القانون رقم (03/10) على أنه: "لا يمكن أيا كان، وبأي صفة كانت، اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلم سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية".

² - حسناء بوشريط، مرجع سابق، ص 4.

³ - سوسن بوصبيعات، مرجع سابق، ص 60، 62.

لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، بشرط مراعاة المساحات القصوى المحددة، وذلك بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.¹

إلا أنه بالرجوع إلى القانون رقم (16/08) المتضمن قانون التوجيه الفلاحي² في المادة 20 منه³ والمرسوم التنفيذي رقم 06/11 الذي يحدد كفاءات استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية⁴ في المادة 02 منه⁵، نجد أنهما قد أدرجا الأشخاص المعنوية ضمن أصحاب الاستفادة من تلك الأراضي.

الفرع الثاني

الشروط المهنية الواجب توافرها في الشخص طالب الامتياز

لم يحدد المشرع في القانون رقم (03/10) الشروط المهنية التي يجب أن تتوفر في الأشخاص الذين كانوا أعضاء في مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية مستفيدين في ظل القانون رقم (19/87)، لأن الشروط المذكورة في هذا الأخير يفترض أنها متوفرة في الشخص طالب حق الامتياز والتي تتمثل في أن يكون المستفيد عاملاً دائماً في القطاع الفلاحي أو مستخدماً في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون أو مهندساً، إلا أنه اشترط بالنسبة للأشخاص الذين يقدمون طلب منح الامتياز عن طريق الترشح، إذا طلب ذلك الديوان الوطن للأراضي الفلاحية من إدارة أملاك الدولة بعد ترخيص من الوالي على الأراضي

¹ - تنص المادة 16 من القانون رقم (03/10) على أنه: "لا يمكن أياً كان أن يكتسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني.

غير أنه، يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية."، وفي نفس السياق تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 326/10 على أنه: "طبقاً للمادة 16 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، لا يمكن أن يقضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تتوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه".

² - القانون رقم (16/08) المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 4، الصادرة بتاريخ 2008/08/10.

³ - تنص المادة 20 من القانون رقم (16/08) على أنه: "دون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها، يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزامياً على كل مستثمر فلاحي شخصاً طبيعياً أو معنوياً".

⁴ - القانون رقم (06/11) المؤرخ في 10/01/2011، المحدد لكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2011، عدد 2، الصادرة بتاريخ 2011/01/12.

⁵ - تنص المادة 2 من القانون رقم (06/11) على أنه: "تضع الدولة تحت تصرف الهيئات والمؤسسات العمومية أراضي فلاحية لإنجاز مهمة تطوير المادة النباتية و/أو الحيوانية والبحث والتكوين و/أو الإرشاد".

الفلاحيّة التابعة للأملاك الخاصّة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتوفرة، وتعطى الأولوية في هذه الحالة للأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية، و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمر الفلاحيّ وعصرنتها.¹

ومن خلال ما سبق ذكره نجد وأن نطاق حق الانتفاع من حيث الأشخاص في القانون المدني أكثر اتساعاً عنه في القانون رقم (03/10) والذي ذكرهم على سبيل الحصر وقيدهم بشروط أغلبها تصب من جهة في تمسك الدولة بسيادتها من خلال اشتراط الجنسية الجزائرية ومن ناحية أخرى المؤهلات لضمان الاستثمار الفلاحي واستثنت من ذلك الأشخاص غير المؤهلة وكذلك الأجانب والأشخاص المعنوية هذه الأخيرة تداركها بموجب المرسوم التنفيذي رقم (06/11).

¹ - آسيا هشتان، مرجع سابق، ص 33، 32، وأنظر المادة 17 من القانون رقم (03/10).

الخلاصة

توصلنا من خلال دراسة الموضوع المتعلق بحق الانتفاع بين القانون المدني وقانون المستثمرات الفلاحية في الجزائر إلى أن حق الانتفاع في القانون المدني يختلف عن حق الانتفاع في قانون المستثمرات الفلاحية رقم (03/10)، في كون هذا الحق يرد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة والأموال السطحية المتصلة بها، بينما يرد حق الانتفاع في القانون المدني على أشياء بغض النظر عن صفة مالكة أو طبيعتها بشرط أن تكون مملوكة للغير، ويتفقان في أن كلاهما حق عيني، وكلا الحقين مؤقتين، وفي كلا القانونين يمكن إبرام رهن على حق الانتفاع، إلا أننا نجد وأن المشرع لم يعرف حق الانتفاع في القانون المدني، على خلاف القانون رقم (03/10) الذي عرفه في المادة الرابعة (4).

كما يختلفان في كون حق الانتفاع في القانون المدني هو عقد من العقود الرضائية التي يتم فيها إبرام العقد بين المنتفع ومالك الرقبة الذي يخول له سلطتي الاستعمال والاستغلال على العين محل حق الانتفاع، بينما عقد الامتياز في القانون رقم (03/10) هو من عقود الإذعان الذي يكون فيه الطرف الخاضع هو صاحب الامتياز سواء أكان طبيعي أو معنوي.

نجد أيضا فيما يتعلق بالأحكام التي تنظم الحقين أن أحكام عامة تنظم الحق في القانون المدني تختلف عن الأحكام الخاصة التي تنظمه في القانون رقم (03/10) ويتجلى ذلك أن في القانون المدني من حق المنتفع استعمال واستغلال الشيء محل الحق بينما في القانون رقم (03/10) من حق صاحب الامتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة والأموال السطحية، وعلى ذلك يكون لصاحب الامتياز إعلان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن كل ما يطرأ على المستثمرة الفلاحية، بينما في القانون المدني يكون المنتفع ملتزم بإخطار مالك الرقبة عن كل تعدي أو هلاك تتعرض له العين محل حق الانتفاع.

أما فيما يخص الانقضاء فإن حق الانتفاع في القانون المدني ينتهي بوفاة المنتفع أو بهلاك الشيء أو بعد الاستعمال مدة 15 سنة، أما في القانون رقم (03/10) فينقضي الحق بفسخ العقد من طرف الإدارة أو بطلب من المستثمر.

أيضا نجد أن أسباب اكتساب حق الانتفاع في القانون المدني يكون بالتصرف القانوني إما عقد أو وصية، أو يكتسب بالشفعة أو بالتقادم، بينما في القانون رقم (03/10) فيكتسب بعقد وفق شروط يجب أن تتوفر في المستثمر واجراءات يجب عليها القيام بها لتحويل حق انتفاعه الدائم إلى حق امتياز ويكتسب أيضا بالميراث والشفعة، وبالتالي فإن القانون السالف الذكر قد ضيق من أسباب اكتساب حق الانتفاع وقيد الورثة بآجال لإعلان رغبتهم في الاستفادة من هذا الحق، كما أولى اهتماما بحق الشفعة الذي أفرد له صاحب الامتياز أو المستثمر والدولة بحد ذاتها.

أما فيما يخص الأشخاص المعنية بالحق في كلا القانونين، فهما يتفقان من حيث جواز أن يكون أشخاص طبيعية أو معنوية، لكن وفقا لقانون الامتياز ضيق من النطاق الشخصي من حيث وجوب توفر المؤهلات في صاحب الاستفادة.

وفي الأخير وصلنا إلى نتيجة أن حق الامتياز له فعالية كبيرة ومجسدة واقعا وعمليا هذا نتيجة الاطار القانوني المنظم للامتياز والذي يحتوي على نصوص ضيقت من نطاق حق الانتفاع الموضوعي والشخصي لضمان احترام المستثمر صاحب الامتياز لأحكام هذا القانون ومن ثم تحقيق النتيجة المرجوة، على خلاف الانتفاع في القانون المدني الذي يتسع نطاقه الشخصي والموضوعي إلى درجة أنه في رأينا أصبحت الأحكام والقواعد العامة المنصوص عليها فيه لا تعالج جميع حقوق الانتفاع لاختلاف محلها واختلاف الأشخاص المستفيدة منها.

وبناء على الملاحظات والنتائج السالفة الذكر التي توصلنا إليها من خلال الدراسة، ينبغي أن نضع في الاعتبار أن هناك العديد من الأسباب التي تؤثر على حق الانتفاع وعلى فاعليته في تحقيق أهدافه، ولو رجعنا إلى الأحكام القانونية المنظمة لهذا الحق سواء في القانون المدني أو القانون رقم (03/10) والتي شكلت أوجه شبه وأخرى اختلاف في القانونين إلا أنه منها ما يحمل أحكام قد تؤثر سلبا على حق الانتفاع، الأمر الذي يستدعي تداركها فيما يطرأ على هذه القوانين من تعديلات، وعليه نقدم الاقتراحات التالية:

_ تعديل المادة (852) من القانون المدني وذلك بجعل قابلية انتقال حق الانتفاع للورثة متى استعملوا حقهم وأعلنوا رغبتهم خلال أجل يحدده القانون تماشيا وما نص عليه القانون رقم (03/10) في هذا الصدد.

_ تخفيض المدة المنصوص عليها في المادة (25) من القانون رقم (03/10) والمتعلقة بأجل الاعلان على الرغبة من الورثة في انتقال حق البقاء لهم من سنة إلى ستة (06) أشهر، لأن مدة السنة طويلة نسبيا قد تؤدي إلى التأثير على المستثمرة خاصة إذا تماطل الورثة في إبداء رأيهم واختيار أحد الحلول أو الخيارات المنصوص عليها في ذات المادة.

_ تعديل نص المادة (28) من القانون رقم (03/10) والمتعلقة بالفسخ من جانب الدولة لعقد الامتياز والذي قد ينعكس سلبا عن الهدف من هذه العقود الخاصة إذا تعسفت الادارة في استعمال هذا الحق، وعليه نقترح أن تعدل المادة وتجعل الفسخ قضائيا حتى يبسط هذا الأخير رقابته تماشيا وما هو معمول به في قرارات التنازل في إطار الاستصلاح عن الأراضي الفلاحية التي نظمها القانون رقم (18/83).

_ تشجيع الاستثمار في المجال الفلاحي خاصة أمام ما تعيشه البلاد من أزمة نتيجة انخفاض أسعار النفط التي كانت تعتبر المورد الرئيسي، وذلك عن طريق فتح المجال للأجانب للحصول على عقود الامتياز ولكن لفترة أقل وتحت رقابة الدولة.

_ استحداث مادة في القانون رقم (03/10) تنص صراحة على حق الأشخاص المعنوية من الاستفادة من عقود الامتياز.

_ أن يرد حق الانتفاع على الأشياء غير القابلة للاستهلاك حتى يؤدي حق الانتفاع دوره الحقيقي، وبالتالي استحداث نص صريح على ذلك في القانون المدني.

_ التسريع في منح عقود الامتياز، خاصة وان الاحصائيات الأخيرة لهذه السنة بينت وأنه منذ سنة 2010 أي صدور القانون رقم (03/10) لم يتحصل 33 ألف فلاح على عقودهم.

_ حل مشكلة الإتاوات الواجبة الدفع والتي يطالب اتحاد الفلاحين بمسحها تطبيقا لقرار رئيس الجمهورية المتخذ والمعلن عنه في زيارته لولاية بسكرة والمتعلق بمسح الديون.

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: المصادر

1_ القوانين:

- القانون رقم (11/84) المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1984، عدد 24، الصادرة بتاريخ 12/06/1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم (02/05) المؤرخ في 27/02/2005، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2005، عدد 15، الصادرة بتاريخ 2005/2702.

- القانون رقم (19/87) المؤرخ في 08/12/1987، المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1987، عدد 50، الصادرة بتاريخ 09/12/1987.

- القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18/02/1990، المتضمن التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1990، عدد 49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم (26/95) المؤرخ في 25/09/1995، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1995، عدد 55، الصادرة بتاريخ 27/09/1995.

- القانون رقم (30/90) المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1990، عدد 52، الصادرة بتاريخ 02/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم (14/08) المؤرخ في 20/07/2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 44، الصادرة بتاريخ 03/08/2008.

- القانون رقم (09/08)، المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 21، الصادرة بتاريخ 23/04/2008.

- القانون رقم (16/08) المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 46، الصادرة بتاريخ 10/08/2008.

- القانون رقم (03/10) المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2010، عدد 46، الصادرة بتاريخ 2010/08/18.

2_ الأوامر:

- الأمر رقم (73/71) المؤرخ في 1971/11/08، المتعلق بالثورة الزراعية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1971، عدد 97.

- الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، عدد 78، الصادرة بتاريخ 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون رقم (05/07) المؤرخ في 2007/05/13، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2007، عدد 31.

- الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، عدد 52، الصادرة بتاريخ 1975/11/18.

- الأمر رقم (04/08) المؤرخ في 2008/09/01، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 49، الصادرة بتاريخ 2008/09/03.

3_ المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم (483/97) المؤرخ في 1997/12/15، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1997، عدد 83، الصادرة بتاريخ 1997/12/17.

- المرسوم التنفيذي رقم (483/97) المؤرخ في 1997/12/15، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية

وأعبائه وشروطه، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1997. عدد 83. الصادرة بتاريخ 1997/12/17.

- المرسوم التنفيذي رقم (06/11) المؤرخ في 2011/01/10، يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2011، عدد 2، الصادرة بتاريخ 2011/01/12.

ثانيا: المراجع

1_ الكتب:

- أنور طلبة، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثالث، دار الفكر الجامعي، مصر، 1998.

- أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء 14، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، مصر، 2004.

- حسن كيره، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف للنشر، الاسكندرية، مصر، 1995.

- سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الادارية، دراسة مقارنة، دون طبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2005.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، دار منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1967.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9، منشأة المعارف للنشر، الاسكندرية، مصر، 2004.

- عبد الوهاب عرفه، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية والدعاوى المدنية العقارية الناشئة عنها والأحكام الصادرة فيها- نظام السجل الشخصي، بدون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، بدون سنة نشر.

- على هادي لعبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2008.
- عمار بوضياف، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، 2013.
- ليلي لبيض، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- مازن ليلو راضي، العقود الإدارية في القانون الليبي والمقارن، دون طبعة، منشأة المعارف للنشر، الإسكندرية، مصر ، 2003.
- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها)-اسباب كسب الملكية)، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2003.
- محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الثاني، الطبعة 1، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1995.
- نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، بدون طبعة، منشأة المعارف للنشر، الاسكندرية، مصر، 2011.
- ندين محمد مشموشي، حق الانتفاع، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2006.

2_ الرسائل الجامعية

- آسيا هشتان، نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدية، 2010/2011.

- إسلام شريقي، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2007/2006.
- سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007/2006.
- صادق وماحنوس، الاطار القانوني لصيغ استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012/2011.
- نعيمة آكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الاداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، الجزائر، 2013.
- وهاب عياد، التصرف في الملكية العقارية الشائعة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2008/2007.

3_ الملتيقيات

- حسناء بوشريط، آليات تسوية منازعات استثمار الأراضي الفلاحية، مداخلة علمية، ضمن مجموعة أعمال الملتقى الوطني السادس حول: الاستثمار العقاري في الجزائر، المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق بجامعة الوادي، أيام 11 و12 ديسمبر 2013.

- حسين حامد حسان، حق الانتفاع العقاري (صوره أحكامه)، مداخلة علمية، مقدمة في إطار مؤتمر شوري الفقهي الخامس، شوري للاستشارات الشرعية، أيام 16 و17 ديسمبر 2013.

4_ المجالات القضائية:

- مجلة المحكمة العليا لسنة 2004، عدد خاص.
- مجلة مجلس الدولة لسنة 2004، العدد الخامس.

5_ المواقع الإلكترونية

- أشرف سعد الدين عبده، من أوجه الاختلاف بين عقد الإيجار وحق الانتفاع، المنشور بالموقع الإلكتروني: www.Kenanaonline.com/users/lawing/posts/333771.
- المكتبة القانونية الإلكترونية العربية، تعريف وخصائص حق الانتفاع في القانون المدني الأردني، المنشور بالموقع الإلكتروني: <http://kenanaonline.com/users/lawsyr/posts/537201>.
- عباس بوسند، سعاد أيساني، الحماية الجنائية للجنين، نقلا عن الموقع الإلكتروني: <http://rdoc.univ-sba.dz/-browse?type=author&value>، تاريخ الاطلاع: 2016/04/20، على الساعة: 11:00.
- عبد المنعم البدرابي، ملخص حول التقادم_ تعريفه وأنواعه، المنشور بالموقع الإلكتروني: <http://www.mouwazaf-dz.com/t7718-topic>.
- لواء المجد، الحقوق العينية والحقوق الشخصية والتمييز بينهما، المنشور بالموقع الإلكتروني: www.tribunaldz.com/torum/p2354.

الفهرس

	- الدعاء
	_ الشكر
	- الإهداء
2	- مقدمة
7	- الفصل الأول: ماهية حق الانتفاع
8	- المبحث الأول: مفهوم حق الانتفاع في القانون المدني
8	- المطلب الأول: تعريف حق الانتفاع وخصائصه
8	- الفرع الأول: تعريف حق الانتفاع
10	- الفرع الثاني: خصائص حق الانتفاع
12	- المطلب الثاني: تمييز حق الانتفاع عن الحقوق المشابهة له
12	- الفرع الأول: تمييز حق الانتفاع عن حق الملكية
13	- الفرع الثاني: تمييز حق الانتفاع عن حق المستأجر
14	- الفرع الثالث: تمييز حق الانتفاع عن حق الاستعمال
15	- الفرع الرابع: تمييز حق الانتفاع عن شبه حق الانتفاع
16	- الفرع الخامس: تمييز حق الانتفاع عن حق السكن
17	- المبحث الثاني: مفهوم حق الانتفاع في القانون رقم (03/10)
17	- المطلب الأول: تعريف حق الانتفاع وخصائصه
18	- الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
20	- الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز
23	- المطلب الثاني: تمييز حق الانتفاع عن حقوق الامتياز المشابهة له
23	- الفرع الأول: تمييزه عن حق الامتياز الوارد في المرسوم التنفيذي رقم (483/97)
24	- الفرع الثاني: تمييزه عن حق الامتياز الوارد في الأمر رقم (04/08)
25	- المبحث الثالث: آثار حق الانتفاع
25	- المطلب الأول: آثار حق الانتفاع في القانون المدني

26	- الفرع الأول: الآثار المترتبة عن حق الانتفاع لمالك الرقبة والمنافع
31	- الفرع الثاني: أسباب انقضاء حق الانتفاع
33	- المطلب الثاني: آثار حق الانتفاع في القانون (03/10)
33	- الفرع الأول: آثار الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز
37	- الفرع الثاني: آثار الامتياز بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز
38	- الفرع الثالث: أسباب انقضاء حق الامتياز
42	- الفصل الثاني: تمييز حق الانتفاع في القانون المدني عن حق الانتفاع في القانون 03/10
42	- المبحث الأول: من حيث أسباب اكتساب حق الانتفاع
42	- المطلب الأول: أسباب اكتساب حق الانتفاع في القانون المدني
43	- الفرع الأول: التصرف القانوني
44	- الفرع الثاني: الشفعة
46	- الفرع الثالث: التقادم
47	- المطلب الثاني: أسباب اكتساب حق الانتفاع في القانون رقم (03/10)
47	- الفرع الأول: العقد
49	- الفرع الثاني: الميراث
50	- الفرع الثالث: الشفعة
52	- المبحث الثاني: من حيث موضوع حق الانتفاع
52	- المطلب الأول: موضوع حق الانتفاع في القانون المدني
54	- المطلب الثاني: موضوع حق الانتفاع في القانون رقم (03/10)
55	- الفرع الأول: الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي وتعاونيات قدماء المجاهدين
56	- الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة لصندوق الثورة الزراعية
59	- المبحث الثالث: من حيث الأشخاص المعنيين بحق الانتفاع
59	- المطلب الأول: الأشخاص المعنية بحق الانتفاع في القانون المدني

60	- الفرع الأول: حق الانتفاع المقرر للحمل
61	- الفرع الثاني: حق الانتفاع المقرر لمصلحة شخص طبيعي أو أشخاص طبيعيين متعددين
61	- الفرع الثالث: حق الانتفاع المقرر لمصلحة الشخص الاعتباري
62	- المطلب الثاني: الأشخاص المعنيين بحق الانتفاع في القانون رقم (03/10)
62	- الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية لصاحب الامتياز
65	- الفرع الثاني: الشروط المهنية الواجب توافرها في الشخص طالب الامتياز
68	- الخاتمة
72	- قائمة المصادر والمراجع
79	- الفهرس