

الفصل الأول: ماهية عقد الإمتياز

تعد الأملاك الوطنية صنفا من أصناف الملكية العقارية في التشريع الجزائري طبقا لنص المادة 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم⁽¹⁾ وتنقسم بدورها إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، ولقد وضع المشرع الجزائري أساليب من أجل تسيير هذه الأملاك تتلاءم مع طبيعتها وهدف كل منها .

ومن الأساليب التي تبناها المشرع الجزائري من أجل تسيير الأملاك الوطنية العمومية وبالأصح إدارة الدولة لمرافقها العمومية هو أسلوب الإمتياز الذي يعتبر من أشهر وأقدم الأساليب التي تعتمد عليها الدولة من أجل إدارة المرفق العام، ومازال معتمد إلى يومنا هذا بصورة جديدة تتوافق مع التطورات الإدارية والإقتصادية الراهنة إلا أن المشرع أخضع أيضا بعض الأملاك الوطنية الخاصة لنظام الإمتياز لما يتمتع به هذا الأخير من خصائص ومميزات يجعله خيارا هاما يرفع من مستوى بعض القطاعات التابعة للدولة كالقطاع الفلاحي الذي هو في حاجة اليوم إلى الإهتمام به بشكل أكبر وذلك للخروج من أزمة العقار بصفة عامة والعقار الفلاحي بصفة خاصة، وبالتالي نظام الإمتياز أصبح نمط من أجل إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة، بعد فشل الأنظمة السابقة في رفع مستوى الإنتاج الفلاحي وتنمية هذا القطاع الذي يعول عليه كثيرا من أجل بعث القطاع بمنظومة تشريعية وتنظيمية تحقق الأهداف المرجوة⁽²⁾ ومن هذا المنطق سوف نتعرض في هذا الفصل إلى مفهوم عقد الإمتياز في المبحث الأول والأحكام العامة لهذا العقد وفقا لقانون 03/10 في المبحث الثاني .

(1) أنظر المادة 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

(2) اسية هشتان، نظام الإمتياز لأستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس المدية، 2010/2011، ص 7.

المبحث الأول: مفهوم عقد الإمتياز

إن أهمية عقد الإمتياز تبرز في الأونة الأخيرة من خلال ما يتضمنه هذا العقد من حلول الملتزم محل الدولة في إدارة مرافقها العامة الإقتصادية مما سوف يزيد من أهميته تباعا، مع لجوء الدولة إلى تبني مبدأ الإقتصاد الحر، حيث أن عقد الإمتياز من العقود ذات الطبيعة الإستثمارية⁽¹⁾ والقطاع الفلاحي هو من أهم القطاعات التي يجب على الدولة رفع مستواه الإنتاجي لأنه ذو أهمية بالغة وبحاجة ماسة لإعطاءه إهتمام واسع وجدي، وذلك لمحافظة الدولة على وعاءها العقاري وإعطاء المستثمرين فرصة لرفع الإنتاج وذلك بإستغلال العقار الفلاحي إستغلالا منظما وناجحا ولشرح هذه الفكرة أو هذا النظام سنتعرض في هذا المبحث إلى تعريف عقد الإمتياز في المطلب الأول وأهم الخصائص التي يتميز بها في المطلب الثاني و شروط منحه في المطلب الثالث .

المطلب الأول: تعريف عقد الإمتياز

الفرع الأول : التعريف الفقهي والقضائي لعقد الإمتياز

أولا :التعريف الفقهي

عرفه الأستاذ سليمان الطماوي على أنه تعهد الإدارة (الدولة ،الجماعات المحلية) إلى أحد الأفراد او الشركات بإدارة مرفق عام وأستغلاله لمدة محددة ،في مقابل تقاضي رسوم من المنتفعين بهذا المرفق العام.⁽²⁾

وأیضا عرفه الأستاذ دولبادار للإمتياز :

La concession de service public est une convention par la quelle une collectivité publique (la concédant) charge une entreprise privée (la concessionnaire) de faire fonctionner le service public à ce frais et risque en se rémunèrent pas des redvances perçues sur les usages.⁽³⁾

من خلال هاذين التعريفين وتعريف العديد من الفقهاء نستخلص أن عقدالإمتياز يتكون من طرفين أولا الشخص العمومي المانح للإمتياز والتي تكون الدولة أو أحد هيئاتها ،والطرف الثاني

(1) عبد العزيز عبد المنعم خليفة ،الأسس العامة في العقود الإدارية ،الطبعة الاولى ،دار الفكر المصرية ،2008،ص 81.

(2) سليمان الطماوي ،الأسس العامة للعقود الإدارية ،دراسة مقارنة الطبعة الخامسة ،دار الفكر العربي ،مصر،2005،ص 106.

(3) اسية هتشان ،المرجع السابق ،ص 9.

المستفيد من الإمتياز (صاحب الإمتياز) الذي قد يكون شخص عاما أو خاصا وايضا ستخلص أن موضوع العقد هو تسيير مرفق عام وذلك بأستغلاله أو بناء منشآت لتسييره مقابل مالي يتحصل عن طريق إتاوات ورسوم ولمدة معينة (1).

ثانيا :التعريف القضائي

تعرض مجلس الدولة الجزائري في قرار صادر عنه لتعريف عقد الإمتياز فجاء فيه "حيث ان عقد الإمتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الإمتياز للمستغل بالإستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل إستثنائي بهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة ،لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه" ،يتضح من خلال هذا التعريف أن مجلس الدولة إعترف صراحة بالطابع الإداري و العام لعقد الإمتياز بما يحوله من سلطات إستثنائية لجهة الإدارة تمارسها في مواجهة الطرف المتعهد خاصة فيما يتعلق بسلطة أو حق الرجوع (2).

كما تطرقت محكمة القضاء الإدارية المصرية لتعريف عقد الإمتياز في حكمها الصادر في مارس 1956 كما يلي "إن إلزام المرافق العامة ليس إلا عقدا إداريا يتعهد من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية ،وطبقا للشروط التي توضع له ،بأداء خدمة عامة للجمهور وذلك مقابل التصريح له بأستغلال المشروع لمدة محددة وإستلائه على الأرباح" فالإلتزام عقد إداري ذو طبيعة خاصة وموضوعه إدارة مرفق عام ولا يكون إلا لمدة محددة ويتحمل الملتزم بنفقات المشروع وأخطاءه المالية ،ويتقاضى عوضا في شكل رسوم يحصلها من المتفعين (3).

وبعد اخذ فكرة على تعريف الإمتياز من طرف القضاء سوف نتعرف على عقد الإمتياز في بعض القوانين الأخرى وتعريفه في القانون 10-03 الذي هو محل الدراسة .

الفرع الثاني :تعريف عقد الإمتياز في بعض القوانين الأخرى

أولا :تعريف عقد الإمتياز في المرسوم التنفيذي 97-483:

لقد عرفت المادة 02 من ملحق المرسوم التنفيذي 483/97 على أنه "الإمتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليه أعلاه ،هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الإنتفاع

(1) نادية ضريفي ،تسيير المرفق العام والحولات الجديدة ،دار البيضاء ،الجزائر ،2010،ص ص 169،168.

(2) نعيمة أكلي ،النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير (فرع قانون العقود) ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ،2003 ،ص 24.

(3) سليمان الطماوي ،مرجع سابق ،ص 106.

بأراض متوفرة تابعة للإملاك الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار إستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية إذن يمنح الإمتياز في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح إلا في المناطق الصحراوية⁽¹⁾

ثانيا :تعريف عقد الإمتياز في المرسوم التنفيذي 06/11:

طبقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 06/11 فإن المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الإقتصادية تمنح لها الأراضي الفلاحية على سبيل الإمتياز بشرط أن يودع هذا الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بحيث يبين فيه الهيئة و المؤسسة العمومية المستفيدة ،طبيعة الأملاك المعنية وقوامها وموقعها ،الإستخدام الذي من أجله وضعت الأراضي الفلاحية تحت التصرف.⁽²⁾

الفرع الثالث :تعريف عقد الإمتياز في القانون 03/10 :

تناول المشرع الجزائري إمتياز إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،بعد أن كان حق إنتفاع دائم في مفهوم القانون 19/87 ليتحول إلى حق إمتياز في مفهوم هذا القانون .⁽³⁾

وقد نصت المادة 04 من القانون 03/10⁽⁴⁾ على تعريف عقد الإمتياز بأنه "ذلك العقد الذي تمنح بمقتضاه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلو بها بناء على دفتر شروط لمدة أقصاها أربعون 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

(1) التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 2011/11/05، تحت رقم 6016 ،والمعلقة بتحديد قيمة حق الرقبة وكذا حق الإنتفاع .

(2) المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10 / 2011/ يحدد كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات والمؤسسات العمومية الجريدة الرسمية، 2 المؤرخة في 2011/01/12.

(3) نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص 26.

(4) المادة 04 من القانون 03/10 للمؤرخ في 10/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات أستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 2010/08/18.

ومن خلال التعريف يتضح لنا ما يلي :

1-المشروع أغفل ذكر صنف هذا العقد صراحة الذي هو في الحقيقة عقد إداري لأن أحد أطرافه هي الدولة وهذه الأخيرة لها العديد من الصلاحيات خاصة فيما يتعلق بتنفيذ العقد وتوقيع الجزاءات فبالرجوع للمادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 فإنها تمنح الإدارة سلطة الفسخ الإداري دون اللجوء إلى القضاء .⁽¹⁾

2-نصت المادة 04 من القانون 03/10 صراحة على حق الإمتياز يمنح للأشخاص الطبيعية فقط ذوي الجنسية الجزائرية على الرغم من أن المادة 10 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08⁽²⁾ تنص على أن الإمتياز يمنح للأشخاص الطبيعية والمعنوية .

3-أطلق المشروع على المستفيد من حق الإمتياز مصطلح مستثمر صاحب الإمتياز وبالرجوع للمادة 47 من قانون التوجيه الفلاحي نجدتها تعرف المستثمر على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطه الفلاحي ويشارك في تسيير المستثمرة الفلاحية ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي تترتب عن ذلك .

4-حدد المشروع مدة عقد الإمتياز بأربعين سنة قابلة للتجديد من أجل إستغلال الاراضي الفلاحية وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها ونقصد بهذه الأخيرة المباني والأغراس ومنشآت الري لأن الأراضي الممنوحة في إطار الإمتياز كانت مستغلة في إطار القانون 19/97 المؤرخ في 1987/12/08⁽³⁾ الذي يتضمن ضبط كفاءات إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الذي كان يعطي الحق إنجاز منشآت لها علاقة باستغلال الأراضي .

(1) المادة 08 من دفتر شروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق إمتياز لأستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،الجريدة الرسمية العدد 79 المؤرخة في 2010/12/29 .

(2) المادة 20 من القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي ،الجريدة الرسمية العدد 46 ،المؤرخة في 2008/08/10 .

(3) القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 ،الذي يحدد كفاءة إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ،الجريدة الرسمية العدد 50 ،المؤرخة في 1987/12/09 .

المطلب الثاني: خصائص عقد الإمتياز

إن حق الإمتياز الفلاحي يتمتع ويتميز بخصائص هامة والتي سيتم تبيانها في الفروع الآتية :

الفرع الأول: الإمتياز حق عيني

نصت المادة 12 من القانون رقم 03/10 على ما يلي: "بغض النظر على القانون المدني يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض "

ومن خلال هذه المادة يتضح أن الإمتياز حق عيني عقاري حيث يعرف الحق العيني بأنه إستثمار يتقرر لشخص على شيء معين بذاته يمكنه من القيام بأعمال معينة بالنسبة لهذا الشيء ، وذلك تحقيقا لمصلحة يحميها القانون ، فالصلة بين صاحب الحق والشيء الذي يرد عليه الحق صلة مباشرة تجعل إستفادته من هذا الشيء غير معلقة أو غير متوقعة على تدخل شخص آخر (1)

الفرع الثاني: الإمتياز عقد معاوضة

بالرجوع لنص المادة 04 من القانون 03/10 السابقة الذكر فإن المشرع نص صراحة على أن المستثمر صاحب الإمتياز يدفع مقابل من أجل إستغلال الأراضي الفلاحية وكذلك الأملاك السطحية إن وجدت ويتم تحديد هذه الإتاوة السنوية وتحصيلها بموجب قانون المالية ، حيث تدفع هذه الأتاوة بشكل أقساط وفي أجال محددة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا من المستفيدين من الإمتياز. (2)

الفرع الثالث: حق محدد المدة

حدد القانون 03/10 مدة الإمتياز بـ: 40 سنة قابلة للتجديد وقد حددت المادة 26 من نفس القانون الحالات التي ينتهي بها حق الإمتياز وهي :

- عند إنقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديد؛
- بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنقضاء مدة الإمتياز؛
- عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته؛

(1) عمار بوضياف ، النظرية العامة للحق (وتطبيقاتها في القانون الجزائري)، دار جسر للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2010، ص 152.

(2) أسية هتشان ، المرجع السابق ، ص 13.

—عند نزع حق الإمتياز من أجل المنفعة العمومية .⁽¹⁾

في كل هذه الحالات المذكورة أعلاه ،تسترجع الدولة الوعاء العقاري الممنوح في إطار الإمتياز الفلاحي وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها ويترتب عند نهاية الإمتياز الحق في التعويض تحدده مديرية الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته ،مع إمكانية الطعن في مبلغ التعويض المقترح أمام المحكمة الإدارية .⁽²⁾

الفرع الرابع :حق قابل للنقل والتنازل

إن حق الإمتياز لا ينتهي بوفاة المستثمر بل ينتقل إلى الورثة ويكون لهم مهلة سنة من يوم وفاة مورثهم من أجل إختيار أحدهم يمثلهم ،ويتكفل بحقوقهم وأعباء مورثهم في المستثمرة .⁽³⁾ وفي حال وجود قاصر يجب الحصول على إذن قضائي وهذا طبقا للمادة 88 من قانون الأسرة⁽⁴⁾ كما لهم أيضا التنازل بالمقابل أو مجانا لأحدهم أو للغير لكن حسب الشروط المحددة في القانون أما في حال إنقضاء مهلة السنة وعند سكوت الورثة يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بحيث يتم إثبات التخلي من قبل قاضي القسم العقاري وذلك عملا بنص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية 30/90⁽⁵⁾ ويترتب عن ذلك تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ثم تسليم أموال التركة وإدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة .

وبالنسبة لمسألة التنازل فقد نصت المادة 13 من القانون 03/10 على أنه يجب على المستثمر صاحب حق الإمتياز إذا أراد التنازل عن حقه إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع تبيان هوية المتنازل له ومبلغ التنازل وعليه إذا كان هناك أعضاء آخرين في المستثمرة فلهم ممارسة حق الشفعة وفي حالة إمتناعهم يمكن للديوان بدوره ممارسة هذا الحق وفي الحالة العكسية يرخص الديوان للمستثمر

(1) لبلبي زروقي ،عمر حمدي باشا ،المنازعات العقارية دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،طبعة جديدة ،الجزائر 2012-2013 ص 128.

(2) المرجع نفسه ،ص 128.

(3) أنظر المادة 25 من القانون 03/10.

(4) القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة ،الجريدة الرسمية رقم 24 سنة 1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2005 ،الجريدة الرسمية رقم 15 سنة 2005.

(5) المادة 53 من القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخة في 02/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ،المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،الجريدة الرسمية رقم 44 المؤرخة في 03/08/2008.

صاحب الإمتياز التنازل عن حقه في الإمتياز طبقا للمادة 15 و 17 من نفس القانون ويجب دفع الإتاوة لان المادة 14 أجازت بأن يكون التنازل مجاني ولكن يجب أن يكون لذوي حقوق المستثمر صاحب الإمتياز شريطة أن يكون سبب التنازل يرجع إلى حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد.

الفرعي الخامس : حق قابل للرهن والحجز عليه :

تنص المادة 12 من القانون 03/10 صراحة على أنه وبالرغم أن القانون المدني في المادة 884⁽¹⁾ يشترط في المدين الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون، إلا أن صاحب حق الإمتياز الفلاحي له أن يرهن حقه لانه يعتبر حق عيني عقاري قابل للرهن لفائدة هيئات القرض وهذا من أجل تشجيع الإستثمار كما أضافت المادة 13 من القانون 03/10 على أن هذا الحق قابل للحجز وهذا طبقا لأحكام الحجز العقاري المنصوص عليه في المواد 721 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾ بشرط أن يكون الراسي عليه المزاد يتوفر على الشروط المنصوص عليها في المادتين 17 و 19 من القانون 03/10، كما أنه يمكن للدولة تجريد المستثمر من حقه في الإمتياز في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة بحيث يعرض المستثمر، أما إذا كان النزع جزئيا بحيث يصبح الجزء المتبقي لا يتوافق مع دفتر الشروط فإن لصاحب حق الإمتياز المطالبة بالفسخ مع التعويض (قضائيا).⁽³⁾

المطلب الثالث : شروط منح الإمتياز

هناك شروط خاصة بالمستثمر صاحب الإمتياز وأخرى تتعلق بالأرض محل الإمتياز :

أولا : الشروط المتعلقة بصاحب الإمتياز :

تطرت المواد 5-6-7-19⁽⁴⁾ من القانون 03/10 للشروط الواجب توفرها في المستثمر وهي

كما يلي :

1- أن يكون صاحب الإمتياز شخصا طبيعيا : أن السبب في ذلك أن الإمتياز الوارد في

القانون 03/10 هو إمتداد للمستثمرات الفلاحية التي يشترط فيها الإستغلال المباشر والجماعي

(1) المادة 884 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975.

(2) المادة 721 وما بعدها من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/05/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية رقم 21 سنة 2008.

(3) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 131.

(4) أنظر المواد 5-6-7-19 من القانون 03/10.

للأراضي الممنوحة، وهذا لا يمكن تطبيقه على الأشخاص المعنوية لعدم تماشيه مع طبيعة الشخص المعنوي .

2- أن يكون صاحب الإمتياز متمتعاً بالجنسية الجزائرية: يعاب على المشرع إدراجه لهذا الشرط ضمن التعريف الخاص بالإمتياز، فكان عليه أن يذكره مع باقي الشروط الأخرى والمشرع لم يشترط الجنسية الجزائرية لأول مرة، وإنما أشرطها في كل النصوص القانونية التي صدرت منذ الإستقلال والمتعلقة بإستغلال الأراضي الفلاحية وربما يكون السبب راجعاً إلى النزعة الوطنية التي ورثها الجزائريون من الفترة الإستعمارية وكذا لأجل حماية العقار الفلاحي .

3- أن تتوفر في صاحب الإمتياز شروط تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز: فلا بد أن يكون صاحب الإمتياز من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء في المستثمرات الفلاحية⁽¹⁾ الفردية والجماعية الذين إستفادوا من أحكام القانون 19/87، وقد إشرط أن يكونوا حائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أو قرار من الوالي كذلك أن يكونوا قد وفوا بإلتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 19/87.⁽²⁾

وبناء على الشروط السابقة الذكر فإنه يستثنى من الإستفادة من حق الإمتياز في إطار قانون 03/10 الأشخاص التالين والذين جاء النص عليهم طبقاً للمادة 07 من نفس القانون وهم :

- الأشخاص الذين حازوا أراضي في إطار قانون 19/87 أو الذين أجروا معاملات أو أكتسبوا حقوق أنتفاع وأملاك سطحية خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها .

- الأشخاص الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء .

- الأشخاص الذين الغى الولاية قرارات إستفادتهم، أما بالنسبة للأشخاص المطروحة قضاياهم أمام الجهات القضائية المختصة فتأجل معالجة حالاتهم إلى غاية إصدار حكم نهائي.⁽³⁾

والهدف من إستثناء هؤلاء الأشخاص من الإستفادة في إطار قانون 03/10 هو حرص الدولة على منح الأراضي لمن يستغلها إستغلالاً أمثل وكذا الحفاظ على وجهتها الفلاحية .

4- أن لا يكون صاحب الإمتياز قد سلك سلوكاً معادياً لحرب التحرير: وهذا مانصت عليه المادة 19 من القانون رقم 03/10 وقد إشرطه المشرع كذلك في النصوص السابقة المتعلقة

(1) فاطمة الزهراء عليان، إلزامية الإستغلال كألية لحماية الأراضي الفلاحية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري

، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، 2011/2012، ص 93

(2) فاطمة الزهراء عليان، المرجع السابق، ص 94.

(3) أنظر المادة 07 من القانون 03/10.

بالإستغلال الفلاحي ، وذلك يعود إلى النزعة الوطنية التي تفرض الحفاظ على العقارات المملوكة للدولة ولا سيما الفلاحية منها .⁽¹⁾

5- عدم تعدد حقوق الإمتياز : بحيث لا يجوز للشخص أن يحصل على أكثر من حق إمتياز واحد عبر كامل التراب الوطني ، وقد أورد المشرع إستثناء على هذه القاعدة وهو أنه يمكن إكتساب شخص واحد لعدة حقوق إمتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة ، بشرط مراعاة المساحات القصوى المحددة ، وذلك بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁾ .

وهناك شروط مهنية أشترطها القانون 19/87 في المادة 10 منه بأن يكون المستفيد عاملا دائما في القطاع الفلاحي أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون أو مهندسا أو تقنيا فلاحيا أو عاملا موسميا أو فلاحا شابا أو مجاهدا من ذوي الحقوق .

لم يحدد المشرع الجزائري في القانون 03/10 مادة تتعلق بالشروط المهنية بالنسبة للأشخاص الذين كانوا أعضاء في مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية مستفيدين من القانون رقم 19/87 ، لأن الشروط المذكورة في المادة 10 من القانون 19/87 يفترض انها متوفرة في شخص طلب منح الإمتياز إلا أنه أشترط بالنسبة للأشخاص الذين يقدمون طلب منح الإمتياز عن طريق الترشح ، إذا طلب ذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من إدارة أملاك الدولة بعد ترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، وكذا الأملاك السطحية المتوفرة تعطي الأولوية في هذه الحالة للأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ، ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها⁽³⁾ .

ثانيا : الشروط المتعلقة بإستغلال الأراضي الفلاحية :

نص القانون 03/10 والمراسيم المطبقة له ، على الشروط التي يجب أن تحترم في إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وما يترتب على عدم إحترامها .

ومن اهم هذه الشروط أن هذا القانون يفرض على المستثمرين أصحاب الإمتياز إدارة وإستغلال مستثمراتهم بصفة مباشرة وشخصية علما أن المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو مشكلة من

(1) أنظر المادة 19 من القانون 03/10.

(2) المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/29 ، المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية ، العدد 79 سنة 2010.

(3) أسية هتشان ، المرجع السابق ، ص 72.

أصحاب إمتياز متعددين ، وبعد إنتهاء الشكليات المطلوبة تكتسب صفة الشخص المعنوي المتميز عن أعضائه . (1)

كما أن المستثمرين أصحاب الإمتياز ملزمين بحماية الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية الملحقة بها والمحافظة على وجهتها الفلاحية ، ويجب عليهم دفع الإتاوة التي يحدد وعاءها سنويا بموجب قانون المالية . (2)

وبصفة عامة يلتزم المستثمرين أصحاب الإمتياز بإحترام القيود المفروضة عليهم بموجب أحكام المرسوم رقم 326/10 المتعلق بشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وأهمها :

- منع التأجير من الباطن للأراضي والأموالك السطحية ؛

- إستغلال صاحب الإمتياز للأراضي الممنوحة له ؛

- عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي او الأملاك السطحية الممنوحة ؛

- عدم البناء في الأراضي إلا بموجب رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ؛

ويترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الإمتياز بالالتزامات المذكورة أعلاه وبعد إثبات المخالفة بمحضر معاينة يعده محضر قضائي يتم إعذاره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يكف عن المخالفة ويمثل للأحكام القانون المتعلقة بالإمتياز الفلاحي ، وفي حالة عدم جدوى الإعذار تقوم مديرية أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان بالفسخ الإداري لحق الإمتياز . (3)

بالنسبة لتغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الزراعية أصبح بشكل جريمة يعاقب عليها القانون هذا من خلال نص المادة 87 من القانون رقم 16/08 والتي جاء النص فيها "يعاقب بالحبس من 1 سنة إلى 5 سنوات و بغرامة من مائة الف دينار 100.000 دج إلى خمسمائة الف دينار 500.000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون " .

(1) ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 134 .

(2) أنظر المواد 22 و 23 و 04 من القانون 03/10 .

(3) المادة 87 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي .

ثالثا : شروط متعلقة بموضوع العقد :

1-المحل : يتشكل محل العقد من حق الإمتياز الذي يمارس على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها كما سبق الذكر ، وفي هذا الإطار يجب تحديد الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الإمتياز ، أي يجب أن تكون المستثمرة مزودة بمخطط تحديد أو رسم حدود وعندما تكون البلدية قد شملتها عملية المسح فيتم إستخراج مستخرج من مسح الأراضي للمستثمرة ، وفي حالة إذا ما كانت غير مزودة بهذه المخططات أو يكون القوام التقني للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط تحديد أو رسم حدود موضوع تحين ، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد تحين هذا المخطط ، بالإضافة إلى تبيان أصل ووصف الأملاك السطحية من خلال ملأ إستمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 326/10 والمتمثلة في بطاقة جرد أملاك المستثمرة .⁽¹⁾

ب-الشكلية: لما كان محل العقد هو حق عيني عقاري كما نصت على ذلك المادة 10 من القانون 03/10 فإنه يجب إفراغه في شكل رسمي طبقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني⁽²⁾ كما إشتراط القانون أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين أستفادوا من أحكام قانون 19/87 الملغى حائزين على :

-عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أوقرار من الوالي المختص إقليميا .

كما نصت المادة 06 من القانون 03/10 على أن إدارة أملاك الدولة تحرر بإسم المستثمر المستوفي لشروط المادة الخامسة عقد تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الإمتياز في الشيوخ⁽³⁾ وبمخصص متساوية وبما أن عقد الإمتياز يرتب حقا عينيا عقاريا فإنه يتم تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع ، وشهره بالمحافظة العقارية التي يقع في دائرة إختصاصها العقار محل الإمتياز ولقد قرر القانون في هذا السياق أن يعفي عقد الإمتياز من حقوق التسجيل والإشهار.⁽⁴⁾

(1) صادق وماحنوس ، الإطار القانوني لصيغ إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة ، 2011-2012 ، ص 111.

(2) المادة 324 مكرر 1 من الأمر 58/75.

(3) أنظر المادة 06 من القانون 03/10.

(4) صادق وماحنوس ، المرجع السابق ، ص 112.

المبحث الثاني: الأحكام العامة لعقد الإمتياز

نظام الإمتياز يمثل الرؤية المستقبلية للقطاع الفلاحي التابع للدولة وحتى يستقر وجوده على أرض الواقع، لا بد من تضافر جهود الجهات المعنية من مؤسسات وهيئات تابعة للدولة وطالبي الإمتياز من أجل تسهيل المرحلة الإنتقالية من نظام الإنتفاع الدائم إلى نظام الإمتياز، حيث أن حسن سير العملية هو في حد ذاته حل للكثير من النزاعات المطروحة في القانون رقم 19/87⁽¹⁾ وأيضا تسريع العملية هو أمر ضروري لأن المشرع الجزائري حدد أجلا بالنسبة للمستثمرين الفلاحين يقدر 18 شهرا من أجل إيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز إبتداء من 18 أوت 2010⁽²⁾ هذا من جهة ومن جهة أخرى منح الهيئات والمؤسسات المعنية تنفيذ الأحكام تتضمن تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز في أجل 03 سنوات إبتداء من التاريخ السابق الذكر.⁽³⁾ ولدراسة أليات وضوابط تكوين هذا العقد سنتعرض في المطلب الأول إلى مجال تطبيق القانون 03/10 اما المطلب الثاني سنحدد الأطراف المشاركة في هذا العقد بحيث نبين من هم المستفيدون منه وأيضا السلطة المانحة له، وإجراءات منحه في المطلب الثالث .

المطلب الأول: مجال تطبيق القانون 03/10

تنص المادة 02 من القانون رقم 03/10 على مايلي: "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/87 المؤرخ في 19 ربيع الثاني 1408 الموافق 08 ديسمبر 1987 المذكور أعلاه"⁽⁴⁾

ونصت المادة 105 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على أنه يخضع حق التمتع الدائم بأراضي المستثمرات الفلاحية التابعة للقطاع العام وحق إمتلاك جميع الأملاك الأخرى التي تدخل في مشتملات الأملاك المستثمرة المقدمة للمنتجين الفلحيين المعنيين عدا الارض لأحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 06 ديسمبر 1987.⁽⁵⁾

(1) أسية هتشان، المرجع السابق، ص 25.

(2) أنظر المادة 30 من القانون 03/10.

(3) أنظر المادة 32 من القانون 03/10.

(4) أنظر المادة 32 من القانون 03/10

(5) أنظر المادة 105 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

في نفس السياق الأراضي التي منحت في إطار القانون رقم 19/87 كانت ضمن الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي بموجب الأمر 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المعدل والمتمم بالأمر رقم 42/75 المؤرخ في 17 يونيو 1975 والأراضي التابعة للثورة الزراعية بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 وحتى تتمكن من دراسة مجال تطبيق القانون 03/10 لا بد من التطرق إلى الأراضي التي كانت تابعة لنظام التسيير الذاتي أو الأراضي التابعة لنظام الثورة الزراعية.⁽¹⁾

الفرع الأول: الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي وتعاونيات قدماء المجاهدين:

الغت المادة 47 من القانون 19/87 صراحة الأمر 673/68 المتعلق بالتسيير الذاتي والمواد 884 إلى 866 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975⁽²⁾ أما بالنسبة للمرسوم رقم 120/69 المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية الخاص بقدماء المجاهدين المعدل والمتمم فقد ألغى ضمنا بموجب المادة 10 الفقرة 04 من القانون رقم 19/87 وعليه لا بد دراسة الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي وتعاونيات قدماء المجاهدين التي منحت في إطار القانون 19/87 حيث يطبق نظام التسيير الذاتي على تلك الأراضي الفلاحية والمزارع التي كانت تابعة للمعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو للنظام الإشتراكي.⁽³⁾

أولا: المزارع التابعة للمعمرين

ترك الرحيل المفاجيء للمعمرين أراضي شاسعة وشاغرة، مما دفع بالمشرع الجزائري إلى ضم هذه الأملاك التابعة للدولة بإستعمال عدة تقنيات قانونية كحماية الأموال الشاغرة وتسييرها وإلحاق بعض الإستغلالات التي يملكها أجنب ضمن ملكية الدولة .

أ- المزارع الشاغرة: نظر للرحيل الجماعي للمعمرين، وترك عدد كبير من المزارع الشاغرة سارع المشرع الجزائري إلى إصدار جملة من القوانين لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون وتولى هذه

(1) أسية هتشان، المرجع السابق ص 28.

(2) أنظر المادة 47 من القانون رقم 19/87.

(3) رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لحضر باتنة، الجزائر 2009/2008، ص 18.

المهمة نفر من عمال المزارع وبشكل تلقائي ،حيث منحت الدولة الحق في إستغلال الأراضي الفلاحية بموجب المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962.(1)

ب-الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الأجانب : بقي بعض الاوروبيين يستغلون مزارعهم وأراضيهم بالجزائر وعليه قام المشرع الجزائري بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 388/63 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 (2) يهدف من خلاله إلى إلحاق المزارع التابعة للأوروبيين بالمزارع تابعة للدولة الجزائرية ،ولا يتم ذلك إلا بتوافر شرطين :أولهما أن لا يتمتع المالك بالجنسية الجزائرية ،وثانيها صدور قرار من الوالي المختص إقليميا ،وذلك من أجل إستقصاء إستعمار من الأراضي الجزائرية .

ثانيا :الأراضي التابعة للجزائريين :

بهدف معاقبة الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو كانت مواقفهم مضادة للنظام الإشتراكي ،أصدر المشرع عدة نصوص تتضمن وضع أراضي هؤلاء تحت حماية الدولة ،وعليه أوجد نوعين من الأراضي التي تمت مصادرتها ،أولها الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين والبرجوازية الجزائرية ،وثانيها وضع أراضي الجزائريين الذين يخلون بالأمن العمومي والسلم الإجتماعي تحت حماية الدولة .(3)

1-مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين والبرجوازية الجزائرية : لقد صدر في شأن هؤلاء الاشخاص قانونين ،الأول القانون 276/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بأراضي القياد والباشاغات حيث صادر المشرع الجزائري هذه الأراضي لأن الإدارة الأستعمارية إغتصبتها ومنحتها لصالح القياد والباشاغات والاعات والثاني الامر رقم 258/64 المؤرخ في 27 اوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد.(4)

2-الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة : إن وضع الأراضي الفلاحية تحت حماية الدولة معناه حرمان المالك من حق التصرف و الإستغلال بصفة مؤقتة ويتولى ذلك مبدئيا

(1) المرسوم 02/62 المؤرخ في 22/10/1962 ،المتضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة ،الجريدة الرسمية لسنة 1962 ،العدد 01.

(2) المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 المتضمن إدراج الإستغلال الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة ،الجريدة الرسمية لسنة 1963 ،العدد 73.

(3) رضا بوعافية ،المرجع السابق ،ص 23..

(4) الأمر رقم 258/64 المؤرخ في 27 اوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد وإستقلالها ،الجريدة الرسمية لسنة 1964 العدد 53.

حارسا يعين خصيصا لهذا الغرض فهو الذي يستغل الأرض ويقبض الإيراد ويودعه لحساب الخاضع للحراسة ويمنح مقابل هذه الاعمال نفقة شهرية .⁽¹⁾

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة لصندوق الثورة الزراعية :

بقيت الأصناف الاخرى من الأملاك الوطنية وأراضي العرش والملكية الخاصة والوقفية خاضعة للقوانين الفرنسية مع إستثناء النصوص التي تمس السيادة الوطنية ولسد هذا الفراغ التشريعي صدر الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية وقد أدى تطبيق هذا القانون إلى إدماج عدد كبير من الأراضي الزراعية والمراعي في نطاق الأموال العامة وطبقا للمادة 19 منه ⁽²⁾ فإنه يمكن تصنيف الاراضي الفلاحية التي يتكون منها الصندوق الوطني للثورة الزراعية إلى ثلاث أصناف وهي :

اولا الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم : حاولت السلطات الإستعمارية القضاء على ما يسمى بأراضي العرش وتحويل حق الإنتفاع إلى ملكية وذلك لإمكانية التنازل عنها فيما بعد للمعمرين بل أكثر من ذلك فقد ضمت الأراضي الفلاحية التي لم تثبت حيازتها من طرف العرش إلى أراضي البلدية إذا فإن أراضي العرش كان لها طابعين ملكية خاصة وعمامة ولتفادي هذا التناقض جاء قانون الثورة الزراعية وإدرجها ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ⁽³⁾ وهذا ما أكدته المادة 85 من قانون التوجيه العقاري ⁽⁴⁾ بحيث نصت على أنه "تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات ،المدججة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية "

ثانيا :الأراضي الفلاحية المؤتممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية : يعتبر التأميم عمل سيادي تقوم به الدولة من أجل التملك ، لجأ إليه المشرع الجزائري في إطار الثورة الزراعية من أجل تحقيق أهداف إقتصادية وإجتماعية كما أنه لجأ إلى وسيلة إستثنائية رافقت عمليات البدء في تطبيق الثورة الزراعية ،وهي التبرع بالأراضي الفلاحية لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية ⁽⁵⁾ وهذا ما يتم تفصيله من خلال التطرق للأراضي الفلاحية المؤتممة ،ثم التطرق للأراضي الفلاحية المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية .

(1) أسية هشتان ،المرجع السابق ،ص 27.

(2) المادة 19 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية ،الجريدة الرسمية العدد 97، سنة 1971.

(3) رضا بوعافية ،المرجع السابق ،ص 67.

(4) المادة 85 من القانون رقم 25/90.

(5) أسية هشتان ،المرجع السابق ،ص 29.

1-الأراضي الفلاحية المؤممة: ويقصد هنا بالتأميم نقل الملكية من الملاك الخواص أو الحبس إلى الدولة تحت غطاء ملكية الأمة أو الشعب وهو تأميم نهائي يرفض مبدء التعويض والأراضي التي كانت خاضعة للتأميم هي :

أ-الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة: يلغى حق الملكية سواء كانت مفرزة أو غير مفرزة كأرض زراعية او معدة للزراعة ،بالنسبة لكل مالك لا يقوم بأستغلال الأرض بصفة شخصية ومباشرة ،وتعد في حكم الأرض الزراعية غير المستغلة الأرض التابعة لشخص معنوي من القانون الخاص ،لا يطبق مبدأ التأميم على الأشخاص الذين يملكون أقل من نصف هكتار في الأرض المسقية وخمسة هكتارات في الأرض الغير مسقية ،كذلك الشيوخ الذين يبلغون 60 سنة و أرامل الشهداء غير المتزوجين و المعوق أكثر من 60% و الأراضي التابعة للمؤسسات الخيرية أو التعاونية .⁽¹⁾

ب-الأراضي الوقفية: يقصد بالوقف حبس العين على حكم ملك الله تعالى و التصدق بمنفعتها على جهة من جهات البر إبتداء وإنتهاء⁽²⁾ وهناك نوعين من الوقف هناك وقف عام ووقف خاص .

لم يحترم المشرع أحكام الوقف ،وقام بتأميم تلك الأراضي الموقوفة وقد ميز بين الوقف العام والوقف الخاص ،فبالنسبة للأول تؤم الأرض كلها إذا لم تقول إلى مؤسسة ذات مصلحة عمومية أو نفع عام ،باستثناء البناءات الواقعة عليها⁽³⁾ أما بالنسبة للوقف الخاص ،إذا كان الوسطاء لا يستغلون الأرض بصفة شخصية ومباشرة فإنهم يعدون كمالكين غير مستغلين وفي هذه الحالة يطبق عليهم التأميم وعند إنتفاء الوسطاء تحل الدولة محل هؤلاء أي لا يكون تأميم بل حلول .⁽⁴⁾

2-الأراضي المتبرع بها الصندوق الوطني للثورة الزراعية :

لم يرد أي نص في الميثاق أو في الأمر 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

(1) أنظر المواد من 28 إلى 33 من الأمر 73/71.

(2) عمر حمدي باشا ،عقود التبرعات (المهبة،الوصية،الوقف) ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ،2004 ،ص 75.

(3) أنظر المادة 34 من الامر 73/71.

(4) أنظر المادة 38 من الأمر 73/71.

جهاز الحزب أراضي فلاحية، فإنهم يتبرعون بها للثورة الزراعية، مفندا بذلك بعض الإشاعات ومفادها أن الثورة الزراعية لا تمس أراضي الشخصيات البارزة في الحكومة والجيش. (1)

إلا أنه بصدور قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 25/95 المؤرخ في 1995/12/26 نص المشروع على إعادة الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة، وبالتالي إذا كانت هذه الأراضي تابعة لمستثمرات فلاحية بموجب القانون 19/87 تسترجع منهم، وتعاد لأصحابها الأصليين وفق شروط محددة في هذا القانون. (2)

المطلب الثاني: أطراف عقد الإمتياز:

من خلال نص المادة 04 من القانون 03/10 السابقة الذكر، يمكن القول بأن عقد الإمتياز يمنح من طرف الدولة إلى كل شخص طبيعي من جنسية جزائرية، وبالرجوع إلى نص المادة 2 و5 و6 من نفس القانون (3) والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 (4) تبين لنا أن إدارة أملاك الدولة هي التي تتكفل بإعداد عقد الإمتياز وتمنحه إلى كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، وبالتالي فإن أطراف عقد الإمتياز هما: المستفيد من حق الإمتياز والسلطة المانحة لعقد الإمتياز الممثلة في إدارة الأملاك الوطنية، وعليه يتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: المستفيد من عقد الإمتياز:

من باب الإستثناء نظم المشرع حالة خاصة في منح الإمتياز من خلال القانون 03/10 إذ نجد أن إدارة الأملاك الوطنية تمنح أيضا إمتياز للاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة لديها إلى أشخاص آخرين زيادة على أعضاء المستثمرة الفلاحية وهذا وفقا لشروط وإجراءات نص عليها القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10، لكن سوف نتطرق إلى للمستفيد من عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لان هذه الفئة غير معنية (5)

(1) رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 77.

(2) أسية هتشان، المرجع السابق، ص 30.

(3) أنظر المواد 2-5-6 من القانون 03/10.

(4) أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

(5) حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 16.

وملا يلاحظ بخصوص أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية ،أن هناك إختلاف في مصادر حقوقهم رغم أنتمائهم إلى مستثمرة فلاحية واحدة والسبب في ذلك يرجع إلى الخصائص التي تميز بها حق الإنتفاع الدائم الممنوح لهم ،فهو حق عيني عقاري قابل للتنازل والإنتقال .

وبهذا يمكن القول بأن المستفيدين من حق الإمتياز بصفة عامة هم أصحاب المحررات المشهورة وتشمل أصحاب العقود الإدارية ،وأصحاب العقود التوثيقية المحررة من طرف المؤثق بمناسبة التنازل عن حق الإنتفاع الدائم ،وكذا أصحاب الشهادات التوثيقية ، التي بحوزة ورثة المستفيد بمناسبة إنتقال حق الإنتفاع الدائم إليهم .

بالإضافة إلى أصحاب المحررات المشهورة ،نجد المشرع قد أعطى حق الإستفادة من عقد الإمتياز لأصحاب القرارات الولائية بقوة القانون دون ان يشمل هذا الحق أصحاب العقود التوثيقية غير المشهورة وأصحاب العقود العرفية بالرغم من انه يمكن لهؤلاء الإستفادة من حق الإمتياز بطريقة غير مباشرة ،سواء بموجب قرار الوالي المتضمن قبول منح الإمتياز بالنسبة لأصحاب العقود التوثيقية غير المشهورة أو من خلال منح إمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة بالنسبة لأصحاب العقود العرفية وبهذا يمكن إعتبارهم من بين المستفيدين من عقد الإمتياز ،وإن المشرع لم ينص على ذلك صراحة بغض النظر عن مسألة تحويل الحقوق العينية العقارية .⁽¹⁾

أولا أصحاب المحررات المشهورة :

1- أصحاب العقود الإدارية المشهورة : يقوم مدير أملاك الدولة بتحرير العقود الإدارية بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية ،وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية يقع على الإدارة عبئ القيام بإجراءات التسجيل والشهرة⁽²⁾ وهذا هو ما هو معروف على العقود الإدارية ،ويعد أعضاء المستثمرة الفلاحية الذين يجوزون عقود إدارية مسجلة ومشهورة بالمحافظة العقارية من الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 05 من القانون 03/10 والذين لهم الحق في الإستفادة من تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز .

وحتى يستفيد هؤلاء من حق الإمتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 لا بد أن يكون العقد الإداري المتضمن حق الإنتفاع بالأرض الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة صادرة عن

(1) حكيمة كحيل المرجع السابق ،ص 17.

(2) راضية بن زكري ،الأليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ،جامعة الحاج لخضر باتنة ،2010/2009،ص 62.

مديرية أملاك الدولة قد أستوفى الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في القانون 19/87 نظرا لاهميته كونه يتضمن أستغلال أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة (1) وقد حددت المادتين 06 و 07 من القانون السابق الذكر والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 1990/12/06 (2) والمتعلق بإعداد العقد الإداري والشروط المتعلقة بالعقد الإداري والمتمثلة في المحل والشكلية والإتاوة وثن الممتلكات المتنازل عنها بمطلق الملكية حتى لا يكون محل تشكيك في قيمته القانونية أثناء دراسة ملف المستفيد من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

2- أصحاب العقود التوثيقية المشهورة: العقود التوثيقية هي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابطا عموميا طبقا للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانونا، ويتم إعدادها من طرفه بحضور المتعاقدين و الشهود، وتشر هذه العقود في المحافظة العقارية. (3)

ويعد أصحاب العقود التوثيقية المشهورة من بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية والذين أكتسبوا حق الإنتفاع الدائم نتيجة عملية التنازل لهم عن هذا الحق العيني العقاري من طرف مستفيد أصلي وفقا لشروط منصوص عليها في القانون 19/87.

ولأن عملية التنازل التي تمت بموجب عقد توثيقي مشهر، لم تكرس بعقد إداري جديد من طرف إدارة أملاك الدولة، بمعنى ان هذه الأخيرة لم تغير من العقد الإداري الأصلي ليحل المتنازل له محل المتنازل عن الحقوق العينية العقارية إلى جانب المستفيدين الباقين بالمستثمرة الفلاحية، الأمر الذي أدى إلى تنوع عقود الإستفادة لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة، ولهذا نجد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 05 من قانون 03/10 (4) قد إستعمل مصطلح العقود الرسمية المشهورة قاصدا بذلك أيضا أحقية هذه الفئة من الإستفادة من حق الإمتياز (5) وبهذا يحق لأعضاء المستثمرة الفلاحية أصحاب العقود التوثيقية المشهورة الإستفادة من حق الإمتياز طالما أن هذه العقود قد ترتبت أثر عملية التنازل التي قام بها المستفيد لحصته المقدمة في رأس مال مستثمرة في ظل إحترام أحكام القانون 19/87 وكذا التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 2002/07/15 تحت رقم 07

(1) حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 19.

(2) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06، المتعلق بإعداد العقد الإداري الجريدة الرسمية رقم 60، سنة 1990.

(3) راضية بن زكري، المرجع السابق، ص 51.

(4) أنظر المادة 05 من القانون 03/10.

(5) حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 19.

سواء بمقابل عن طريق البيع مثلا ، أو بدون مقابل كالهبة ، بحيث جاء النص في المادة 23 من القانون 19/87 على أنه "تكون حصص الاعضاء قابلة للنقل والتنازل والحجز مع إحترام الطابع الجماعي للمستثمرة الفلاحية الجماعية "

وحتى لا يكون العقد الرسمي سببا في حرمان صاحبه من الإستفادة من حق الإمتياز يجب أن يتضمن معلومات أساسية متعلقة بعملية التنازل ، لا سيما هوية أطراف العقد ، التعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية المراد بيعها ، وكذا التصريح بالثمن المتفق عليه بذكر مبلغ حق الإنتفاع الدائم الذي يمثل 60% من القيمة الحقيقية للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية.(1)

3- أصحاب الشهادات التوثيقية المشهورة : تعتبر الشهادة التوثيقية الأداة العملية لشهر ما يسمى بالحق في الإرث كلما تعلق الأمر بملكية العقار أو حقوق عينية عقارية تركها المورث لورثته(2) كما نصت المادة 91 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري(3) كما يلي : "كل إنتقال أو إنشاء أو إنقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ، يجب أن يثبت بموجب شهادة توثيقية في الأجل المحددة في المادة 99... ".

فعليه فإن الشهادة التوثيقية تعتبر عقد رسمي مشهر تعطي لورثة المستفيد الحق في الإستفادة من حق الإمتياز ، أعمالا لنص المادة 30 من القانون 03/10 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، إذا ما تم تقديمها إلى جانب وثائق أخرى مطلوبة أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الأجل القانونية الممنوحة غير أن المشرع من خلال نص المادتين السابقتين لم يفرق بين ورثة المستفيد الحائز عقد رسمي مشهر بحيث ان هذا الأخير في حالة تنازله عن حقوقه العقارية للمتنازل له بموجب عقد رسمي مشهر وفقا لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المعدل والمتمم وتم شهره قبل وفاة المستفيد فبطبيعة الحال مصير حق الإنتفاع الدائم يعود إلى المتنازل إليه وليس إلى ورثة المستفيد الأصلي ، لان الحقوق العقارية قد إنتقلت إلى المتنازل له عن طريق شهر العقد الرسمي المتضمن عملية التنازل عن الحقوق العينية العقارية ، وهذا ما ذهب إليه إجتهاد المحكمة

(1) التعليم الوزاري ، الصادرة على المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المؤرخة في 2001/11/05 تحت رقم 6016 والمتعلقة بتحديد قيمة حق الرقبة وكذا حق الإنتفاع .

(2) عماد الدين رحايبية ، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2014 ، ص 160 .

(3) المادة 91 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 15 مارس 1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 23 لسنة 1976 .

العليا من خلال القرارين الصادرين عنها كالقرار الاول بتاريخ 2008/10/15 تحت رقم 473702 والذي أقر بمبدئه بأنه تستلزم العقود الناقلة للملكية العقارية أو لأي حق عيني عقاري آخر ، إضافة إلى الشكل الرسمي الشهر العقاري، و القرار الثاني الصادر بتاريخ 2009/11/12 تحت رقم 549408 الذي أكد على نفس المبدأ.⁽¹⁾

أما إذا تنازل المستفيد الأصلي عن حقه العيني العقاري بموجب عقد رسمي ثم توفي دون إتمام إجراءات الشهر ، فهنا على إعتبار أن الحقوق المتنازل عنها حقوق عقارية تتمثل في حق الإنتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية لم يتم شهرها فهي إذن لم تنتقل بعد إلى المتنازل إليه إستنادا إلى نص المادة 15 من الأمر 74/75⁽²⁾ والمادة 793 من القانون المدني المعدل والمتمم .

أما الحق الآخر المورث وهو وراثه الحق المكرس بقرار الوالي الذي يعد في هذه الحالة من القرارات الإدارية ومن ثمة فهو عبارة عن إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني أزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية في صورة تنفيذية أو في صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر وهنا الإشكال يطرح حول محل القرار الولائي هل هو حق عيني أم حق شخصي ؟.

إن الحقوق التي تنتقل إلى الوارث هي الحقوق المالية فتنتقل إليه ملكية أعيان التركة والحقوق العينية الأصلية الأخرى التي للمورث إلا ما كان منها ينقضي بالموت كحق إنتفاع والحقوق العينية كحق الرهن وحق الإختصاص وحقوق الإمتياز أما ما كان من الحقوق ليس حقا ماليا ، وما كان حقا ماليا لكنه متصل بشخص المورث وما أتصل بمشيئة المورث لا بماله فإن شيئا من هذا لا ينتقل إلى الوارث لأن طبيعة الحق يستعص على هذا الإنتقال وتابى إلا بقاء الحق مع صاحبه الأصلي وزواله بموته .⁽³⁾

ثانيا: أصحاب المحررات غير المشهرة :

إن الإستفادة من حق الإمتياز يكون لأعضاء المستثمرة الفلاحية أو الفردية الذين يجوزون عقودا رسمية مشهرة ، أو قرارات ولائية بمفهوم نص المادة 05 من القانون 03/10 وبالتالي لا يمكن للدولة أن تمنح لأصحاب العقود الرسمية غير المشهرة ، وكذا أصحاب العقود العرفية حق الإمتياز على أراضيها

(1) حكيمة كحيل ، المرجع السابق ، ص 27.

(2) المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 17 أبريل 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 92 ، سنة 1975.

(3) عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية ، الجزء التاسع ، دار أحياء التراث العربي ، بيروت لبنان سنة 1968 ، ص 90.

الفلاحية على أساس أن الحقوق العينية العقارية لا تثبت إلا بموجب عقد خضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري تطبيقاً لنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90.⁽¹⁾ فإذا كان الأمر كذلك فعلى أي أساس يمنح حق الإمتياز إلى أصحاب القرارات الولائية دون هؤلاء خصوصاً إذا علمنا أن الحقوق التي تترتب عن كل من قرار الوالي أو العقد الرسمي غير المشهر، والعقد العرفي هي واحدة تتمثل في حقوق شخصية .

1- أصحاب القرارات الولائية: يعد أصحاب القرارات الولائية من بين المستفيدين من حق الإمتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 ولا يكون لهم هذا الحق إلا بعد تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز حسب ما نصت عليه المادة 09 من نفس القانون⁽²⁾ مما يتعين علينا معرفة قرار الوالي وماذا يترتب للمعني به من حقوق .

يعد القرار الولائي الصادر عن الوالي في إطار تطبيق أحكام القانون 19/87 من القرارات الإدارية الفردية التي أفصحت الإدارة عن إرادتها المنفردة بعبارة صريحة أفرغتها في شكل خارجي محدد قصد منح المنتجين الأراضي الفلاحية في صورة أنتفاع غير محدد.⁽³⁾

وما يلاحظ أن المشرع من خلال نص المادة 05 من القانون 03/10 حدد الأشخاص الذين يمكن لهم الإستفادة من حق الإمتياز فإذا كان مبدأ تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لا يتعارض تنفيذه مع أصحاب المحررات الرسمية المشهورة على إعتبار أن هؤلاء يمكن لهم إثبات حقوقهم العينية العقارية، فإن أصحاب القرارات الولائية لا يملكون حقوقاً عينية عقارية حتى يمكن لهم الإستفادة من حق الإمتياز مباشرة.⁽⁴⁾

ثالثاً أصحاب العقود غير المشهورة: ونقصد بهذه الفئة هم :

1- أشخاص إنتقل إليهم حق الإنتفاع بعقود رسمية، لكنها لم تشهر لسبب من الأسباب، وهنا يبقى على الموثق إتمام إجراء الشهر ؛
2- أشخاص إنتقل إليهم حق الإنتفاع بعقود عرفية.

فالبنسبة لهذه الحالة تعرض الملفات على اللجنة الولائية المحددة وفقاً للمادة 07 من المرسوم 326/10 لدراستها والبت فيها ؛ الفئة لم يكونوا محل إعتبار في صلب القانون 03/10 بالرغم من

(1) أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90.

(2) أنظر المادة 09 من القانون 03/10.

(3) حكيمة كحيل، المرجع السابق ص 37.

(4) المرجع نفسه، ص 62.

أن هذا الأخير قد نص على إمكانية منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة والتابعة للأمولاك الخاصة للدولة للأشخاص المذكورين في نص المادة 17 منه (1) والتي لم تتضمن هؤلاء، فإذا كانت هذه الأراضي تمنح بالأولوية حسب نص المادة 17 السابقة الذكر إلى المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمرات وفي غياب هؤلاء يتقدم الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها من مكانة أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة ضمن نص المادة 17 أعلاه.

لذا كان على الأقل أن تخص هذه الفئة بإهتمام المشرع كالنص على مرتبة لها ضمن الأشخاص المذكورين في المادة 17 أو أن تعمل على إصدار التعليمات الوزارية المشتركة بخصوص تسوية وضعية هؤلاء في أقرب الاجال للحد من النزاعات من جهة ولطمأنة هؤلاء على مراكزهم القانونية من جهة أخرى. (2)

الفرع الثاني: السلطة المانحة لعقد الإمتياز

أوكل المشرع الجزائري هذه المهمة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإذا كانت الملفات كاملة يتم الإمضاء على دفتر الشروط من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الإمتياز ثم ترسل الملفات بعد ذلك إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إتمام الإجراءات القانونية وإعداد عقد إمتياز بإسم المستثمر .

أما إذا تطلبت الملفات دراسة أخرى لأي سبب كان كوجود نقائص في الوثائق أو هناك شكوك يحال الملف بمعية من الديوان إلى اللجنة الولائية يرأسها الوالي لإصدار قرارها في الموضوع أما بقبول منح الإمتياز أو رفضه. (3)

أولا: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: في إطار تنظيم العقار الفلاحي وتحديد الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ 2009/10/22 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96/87

(1) أنظر المادة 17 من القانون 03/10.

(2) نعيمة كحيل، المرجع السابق، ص 62.

(3) نعيمة كحيل، المرجع نفسه، ص 63.

المؤرخ في 1996/02/24.⁽¹⁾ ويعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ومن بين أهدافه:⁽²⁾

- تثمين الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تعتبر من أجود الأراضي الفلاحية عبر الوطن .

- توضيح بعض الوضعيات القانونية للعقار الفلاحي .

- تأمين المستثمرات والمستثمرين .

- ضمان إستقرار الفلاحين في أراضيهم .

ومن المهام التي أوكلها المشرع للديوان :

- متابعة عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز للمستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية المنبثقة عن إعادة تنظيم المزارع الإشتراكية سابقا والخاضعة للقانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987.

- ضمان متابعة شروط أستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة التابعة للأملاك الخاصة للدولة ووضع آليات للتقييم الدائم والأمثل لإستعمالها من أصحاب الإمتياز .

- السهر على الحفاظ على الوجهة الفلاحية للإراضي .

- التدخل في عمليات التهيئة الريفية .⁽³⁾

ثانيا : اللجنة الولائية :

أنشأت اللجنة الولائية بمقتضى المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10⁽⁴⁾ لتباشر مهامها إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بهذا يمكن القول بأن هذه العملية تمر بمرحلتين من الدراسة الأولى تتم أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأصل عام وإستثناء، وبطلب من هذا الأخير تتم أمام اللجنة الولائية .

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم 87/76 المؤرخ في 1996/02/24 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 الجريدة الرسمية رقم 61 سنة 2009 .

⁽²⁾ مقابلة شخصية مع مدير الديوان للأراضي الفلاحية ، يوم 2015/04/11 على الساعة 10.00 (الملحق رقم 01).

⁽³⁾ أنظر الملحق رقم 01 .

⁽⁴⁾ أنظر المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي 326/10 .

وقد أنتهج المشرع هذين الإجرائين من أجل تدارك الاخطاء الناجمة عن تطبيق النصوص القانونية السابقة المطبقة على هذه الأراضي وأيضا من أجل التصفية الدقيقة للمنتجين الذين قاموا بخدمة الأرض فعلا وبين الذين أهملوها ومن بين مهام اللجنة:

- دراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي تتطلب معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها والمرسلة إليها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

- مناقشة الوثائق التي تحتويها الملفات مع مطابقتها مع التصريحات المدونة من طرف المستفيدين المعنيين .

- تدوين النتائج المتوصل إليها بعد دراسة الملفات في محضر يرسله الوالي إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بقراره الذي يتضمن القبول أو الرفض .⁽¹⁾

ثالثا: إدارة أملاك الدولة

من خلال نص المادة 06 من القانون 03/10 والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 يستنتج أن إدارة الأملاك الوطنية هي المعنية بإصدار عقد الإمتياز⁽²⁾ وهذه الأخيرة مهيكلت بالمصالح والمكاتب و مسيرة من طرف المستخدمين والأعوان التابعين لها تحت إشراف مديرها. وتمارس مديرية أملاك الدولة هذه المهنة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02⁽³⁾ المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري حيث نصت المادة 08 من هذا المرسوم على مهام مديرية أملاك الدولة ومن بينها: تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأمالك الدولة وبحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها، وتقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأمالك الدولة .

(1) حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 96.

(2) أنظر المادة 06 من القانون 03/10.

(3) أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة، الجريدة الرسمية رقم 10، سنة 1991.

وأيضاً تقوم بتسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث التي يحق للدولة تملكها وإلحاقها بأملكها الخاصة بعد إتباع الإجراءات القانونية (1) وكذلك تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة .

ويتكفل مدير أملاك الدولة في إطار أحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له بإمضاء العقود فهي من صلاحيته فقط وهذا بالتفويض الممنوح له من طرف وزير المالية طبقاً لنص المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 ويجب أن يحرر عقد الإمتياز في حدود سلطته، ويكون له بذلك كامل الولاية في تحريره لأنه يتمتع بالصفة القانونية التي تعطيه الحق في إمضاء العقد ولا يصح هذا التصرف إلا إذا كان مديراً للأملاك الدولة ويتمتع بالأهلية القانونية غير محروماً منها لأي سبب كان. (2)

المطلب الثالث: إجراءات منح الإمتياز

أشار القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 إلى الإجراءات المتبعة لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز، فهناك إجراءات أولية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمتعلقة بالملف ومكوناته ثم دراسة هذا الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أما المرحلة الثانية وهي إعداد عقد الإمتياز من طرف مديرية أملاك الدولة .

الفرع الأول: المرحلة الأولى

أولاً إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: يودع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الخاضعة للقانون 19/87 (3) مع الإشارة إن إيداع ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز مرتبط بأجل مدته 18 شهراً ابتداءً من تاريخ 2010/08/18 وعند إنتهاء الأجل المذكور سابقاً وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر يثبتها محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر المستثمرون طالبي الإمتياز أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم

(1) أعمر بجاوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 67.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني نظرية الإلتزام بوجه عام الإثبات وإثار الإلتزام، الجزء الثاني، دار الأحياء للتراث العربي، بيروت، لبنان، د. ت، ص 109.

(3) أنظر المادة 09 من القانون 03/10.

متخلين عن حقوقهم ،في هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية الاراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها وهذا ما أكدته المادة 30 من القانون 03/10 .⁽¹⁾ ولا بد أن يحتوي ملف طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى الإمتياز الوثائق المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم 326/10 وهي تصريح شرقي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87 الذي يتم إعداده وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني بالمرسوم 326/10 وأهم وثيقة التي تتضمن الملف وهي نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.⁽²⁾

ثانيا :دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

بعد إيداع ملف طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز من طرف العضو التابع للمستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسته من خلال التأكد من الوثائق المذكورة أعلاه كما يجب عليه أيضا أن يتأكد أن المستثمرة ليست في حالة نزاعات قضائية لانه في حال وجود قضايا متعلقة بالمستثمرة فإنه لا يمكن تحويله حق الإنتفاع إلى إمتياز إلا بعد البت نهائيا من هذه النزاعات⁽³⁾وعليه إذا توفرت كافة الشروط المتعلقة بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز ،ويتم القيام بشكليات توقيع دفتر الشروط المرفق في الملحق الثالث المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، ثم يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى مديرية أملاك الدولة الملف قصد إعداد عقد الإمتياز بأسم المستثمر وإذا كانت مستثمرة جماعية فيأسم كل عضو مستثمر فيها بخصص متساوية على الشيوخ ،وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي .⁽⁴⁾

أما إذا تطلبت دراسة الملفات معلومات تكميلية أو تحقق من الوثائق أو الوثائق المصرح بها يرسل الديوان الوطني هذه الملفات إلى اللجنة الولائية التي حددت تشكيلتها المادة 07 من المرسوم التنفيذي وهي :

-مدير أملاك الدولة ؛

-مدير المحافظة العقارية ؛

-مدير المصالح الفلاحية ؛

(1) أنظر المادة 30 من القانون 03/10 .

(2) أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10 .

(3) أنظر المادة رقم 11 من المرسوم التنفيذي 326/10 .

(4) أنظر المادة رقم 05 من المرسوم التنفيذي 326/10 .

-مدير مسح الأراضي ؛

-مدير التعمير والبناء ؛

-ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا .

ويتأس اللجنة الولائية الولائي ، كما يمكن لها أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في دراسة الملفات التي تعرض عليها .⁽¹⁾

وعند دراسة الملفات من قبل اللجنة الولائية نكون أمام حالتين

الحالة الأولى : إذا تم قبول الملف المعني يرسله الولائي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام للقيام بشكليات توقيع دفتر الشروط وإرساله مع الملف إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الإمتياز .

الحالة الثانية : إذا لم يقبل الملف للمعني ، يعلم الولائي المعني بالأمر ، عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الإمتياز وما على طالب الإمتياز في هذه الحالة ما يكون أمام المعني إلا تقديم طعن لدى الجهات القضائية المتخصصة .⁽²⁾

الفرع الثاني :المرحلة الثانية :

في هذه المرحلة يتم إعداد عقد الإمتياز من طرف الجهة المكلفة بذلك .

أولا الجهة المكلفة بإعداد عقد الإمتياز

نصت المادة 06 من القانون 03/10⁽³⁾ على أن مهمة إعداد عقد الإمتياز من مهام إدارة أملاك الدولة وحتى تسير عملية إعداد عقود الإمتياز لا بد من إنشاء خلية على مستوى المديرية مهمتها دراسة الملفات المرسله من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي حالة وجود الملفات ناقصة تقوم مديرية أملاك الدولة بإرجاعها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، أما إذا كانت الملفات كاملة فتقوم بتحرير عقد الإمتياز وتسجيله لدى مصالح التسجيل⁽⁴⁾ ثم شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ، ونصت المادة السابقة الذكر أيضا على أنه يتم إعداد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر تتوفر فيه الشروط المذكورة سابقا ، وتضيف الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإنه يتم إعداد عقد الإمتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الإمتياز في

(1) أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 326/10.

(2) أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 326/10.

(3) أنظر المادة 06 من القانون 03/10.

(4) أسية هتشان ، المرجع السابق ، ص 38.

الشيوع وبمخصص متساوية⁽¹⁾ ، و في حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الإمتياز في الشيوع وبإسم الورثة وهذا حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 326/10⁽²⁾ كما أنه وتبسيطا للإجراءات فإن إعداد العقد الإداري بصفة أحادية من طرف إدارة أملاك الدولة دون اشتراط إمضاء المستثمر المستفيد من حق إمتياز بحيث يعد كافيا دفتر الشروط الممضي بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر الذي يستوجب إلحاقه بالعقد.⁽³⁾

تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري الذي يجب أن يتضمن ما يلي :

- لقب وإسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الإمتياز ؛

- الحصص المحصل عليها في الشيوع عند الإقتضاء ؛

- مدة الإمتياز ؛

- موقع الأرض وقوام الأراضي والأملاك السطحية كما هي مبينة في وثيقة جرد الأملاك.

وحيث يحرر في ثلاث نسخ تسلم نسختين منه بعد تمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري

لديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغ نسخة منه من طرف هذا الأخير لفائدة المستثمر.⁽⁴⁾

ثانيا : تسجيل وشهر العقد : نصت المادة 08 من القانون 03/10 على أنه تعفى إجراءات

الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الإمتياز من جميع المصاريف.⁽⁵⁾

من خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري أعفى المستثمر صاحب الإمتياز من مصاريف

التسجيل والشهر ، كما أن المستثمر صاحب الإمتياز معفى من القيام بهذه الإجراءات حيث تقوم

إدارة أملاك الدولة بتسجيل عقد الإمتياز بمصلحة التسجيل والطابع ، وشهره في المحافظة العقارية التي

تقع في دائرة إختصاصها العقار محل الإمتياز⁽⁶⁾، ويعتبر شهر عقد الإمتياز ذو أهمية كبيرة من حيث

أن هذا العقد لا أثر له من حيث نقل الحق العيني المتمثل في حق الإمتياز إذا لم يشهر في مجموعة

البطاقات العقارية⁽⁷⁾ وهذا طبقا لنص المادتين 15 و16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر

(1) أنظر المادة 06 من القانون 03/10.

(2) أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 326/10.

(3) أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10.

(4) أسية هشتان ، المرجع السابق ، ص 39.

(5) أنظر المادة 08 من القانون 03/10.

(6) أسية هشتان ، المرجع السابق ، ص 39.

(7) جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2006 ص 225.

1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، ولهذا أكد المشرع طبقاً للمادة 32 من القانون 03/10 على ضرورة تنفيذ أحكام هذا القانون في أجل 3 سنوات ابتداءً من تاريخ نشره وعند إعداد العقد وشهره بالمحافظة العقارية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض وهذا طبقاً لنص المادة 10 من نفس القانون⁽²⁾ وبعد ذلك تقدم نسخة من عقد الإمتياز إلى المستثمر صاحب الإمتياز وهذا طبقاً للنموذج (الملحق رقم 04 من المرسوم التنفيذي 326/10).⁽³⁾

إذن بعد إتمام هذه الإجراءات تنشأ المستثمرة الفلاحية فعلياً وبالتالي تكتسب الاهلية القانونية على أساس أنها شخص معنوي (شركة مدنية) هذا طبقاً لنص المادة 20 من القانون 03/10.⁽⁴⁾

ثالثاً الصعوبات التي تواجه إجراءات التحويل: تعاني أكثر المستثمرات من نزاعات داخلية ومشاكل قانونية عويصة نتيجة التعاملات غير القانونية التي قام بها عدد من المستفيدين من تلك المستثمرات طيلة 23 سنة في ظل غياب مراقبة الجهات الوصية لهذه المستثمرات وعليه من الصعوبة أن تتم عملية تحويل الصيغة القانونية لأستغلال المستثمرات الفلاحية من إنتفاع الدائم إلى الإمتياز لمدة 40 سنة خلال 18 شهر لأن العملية جد معقدة وتتطلب وقتاً أطول لتصفية كل الملفات العالقة عن طريق العدالة لا سيما أن هناك من المستفيدين من قام ببيع أراضي الدولة عرفياً، وهناك من قام بتأجيرها للمستثمرين آخرين دون وثائق⁽⁵⁾ وهناك من أشتري عدة مستثمرات وهناك من قام بشراء مستثمرات وحول نشاطها وغيرها و كثير من القضايا الأخرى المعقدة المطروحة كما أن العديد من أصحاب المستثمرات الفلاحية هم يتخبطون في ديونهم المترتبة عن عدم دفعهم للأتاوى الخاصة بحق إستغلال مستثمراتهم منذ أكثر من 20 سنة وهم يطالبون اليوم من الوصاية بمسحها خصوصاً أن هذه الأتاوات لا دخل للبنوك فيها وبالتالي تستطيع الدولة مسحها .

ناهيك عن تسجيل مجموعة من العقبات خلال عملية إعداد عقود ملكية الاراضي في إطار قانون الإمتياز الفلاحي من طرف مديريات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على المستوى الوطني والسبب الرئيسي هو تأخر عمليات مسح الأرض وتحديد النشاط حيث سجلت المديريات الألاف

(1) أنظر المادتين 15 و16 من الأمر، 74/75.

(2) أنظر المادة 32 و 10 من القانون 03/10.

(3) أنظر الملحق رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

(4) أنظر المادة 20 من القانون 03/10.

(5) صادق وماحنوس، المرجع السابق، ص 118.

من المساحات الفلاحية التي تدخل في إطار أراضي العرش والأحواش العائلية، ولا يمتلك أصحابها اي وثيقة تثبت أحقيتهم. (1)

(1) صادق وماحنوس، المرجع السابق، ص 119.

خلاصة الفصل الأول :

بعد تحليل المحاور الأساسية وعناوين الفصل الأول توصلنا إلى أن المشرع حدد تعريفا لعقد الإمتياز في القانون 03/10، لكن هذا التعريف فيه غموض نوع ما، ومن خلال هذا التعريف قد أعطى المشرع لعقد الإمتياز خصائص جديدة لم تكن في القانون السابق 19/87 و حسب رأينا فإن هاته الخصائص قد فتحت مجال واسع للمستثمر صاحب الإمتياز للتصرف في حق إنتفاعه من الأرض الفلاحية، فهنا يظهر تناقض المشرع من ناحية انه قام بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز مؤقت محدد بـ: 40 سنة قابلة للتجديد، ومن ناحية أخرى قد فتح مجال لكثرة النزاعات وذلك من خلال حرية المستثمر للتصرف في هذا الحق بنقله وتوريثه والتنازل عنه ورهنه وحجزه وخاصة عملية التنازل ففي القانون السابق حدد المشرع الاشخاص الذي يمكن للمستثمر التنازل لهم، وهم الأشخاص الذين تربطهم علاقة بالقطاع الزراعي أما في القانون الجديد 03/10 فالتنازل يكون لذوي حقوق المستفيد الذين قد تكون لديهم علاقة بالقطاع الزراعي أولا تربطهم فهناك ترك المشرع ثغرة قانونية يجب تدراكها وذلك لضمان الحفاظ على الأراضي الفلاحية وغلق أي منفذ يؤدي إلى إهمالها. وقد خول المشرع إجراءات عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز إلى سلطات وفق نصوص قانونية واضحة لكن هذه الإجراءات قد تواجهها صعوبات من نزاعات ومشاكل قانونية ذلك نتيجة التعاملات غير القانونية لذلك سوف نتعرض في الفصل الثاني إلى الآثار المترتبة عن عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز وكيفية إنقضاءه والمنازعات الناجمة عنه.