



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي  
تيسمسيلت



معهد العلوم القانونية والإدارية  
قسم القانون الخاص

# النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم: 03/10

مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص قانون عقاري

تحت إشراف:  
الدكتور / علاق عبدالقادر

إعداد الطالب:  
1- مغيث جمال

السنة الجامعية 2017/2018

# نَشْرُكَ نَزِيحِي الْكَلْبَالِيَّةِ . . .

إلى السيد الدكتور علاق عبد القادر الذي أشهد له بكامل الإهتمام و حسن التوجيه و حسن المعاملة. الذي زاد في إصراري و عزمي في المضي قدما نحو تقديم أحسن و أجود ما يمكن طرحه .

إلى كل الاستاذة بالمركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي – تسمسيات عامة و بالاخص أساتذة معهد العلوم القانونية و الإدارية على كل جهد بذلوه معنا في سبيل البحث العلمي.

إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد . . .

## إهداء

إلى والديّ الفاضلين اللذان كانا سبب وصولي إلى ما أنا عليه اليوم، بارك  
الله لكما و حفظكما في صحتكما و جازاكما خيرا.

إلى إخوتي، سيما أخي أحمد الذي كان الأخ و الصديق و ساعد في انجاز  
هذا العمل.

إلى الزوجة الفاضلة التي شجعتني من اجل مواصلة الدراسة رغم كل  
المشاغل.

أهدي لكم هذا العمل المتواضع...

## الفهرس

..... مقدمة:

..... الفصل الأول: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا للقانون 19/87

09..... المبحث الأول: تكوين المستثمرة الفلاحية

09..... • المطلب الأول: شروط العقد الإداري و طبيعته القانونية

19..... • المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن العقد الإداري

22..... المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية.

22..... • المطلب الأول: المستثمرة الفلاحية الجماعية شركة أشخاص مدنية.

25..... • المطلب الثاني: خصوصية المستثمرة الفلاحية.

27..... المبحث الثالث: أسلوب استغلال المستثمرة الفلاحية.

27..... • المطلب الأول: مفهوم حق الانتفاع و أسباب اكتسابه

33..... • المطلب الثاني: آثار قيام حق الانتفاع و أسباب انتهائه.

## الفصل الثاني

39..... كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا للقانون 03/10

40..... المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز.

40..... • المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز و شروط منحه.

42..... • المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

47..... المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز و أسباب انقضائه.

47..... المطلب الأول: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز.

51..... • المطلب الثاني: أسباب انقضاء حق الامتياز.

52..... المبحث الثالث: المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية.

52..... • المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.

57..... • المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.

60..... خاتمة:

\*الـخطة:

المقدمة

## الفصل الأول: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا للقانون 87-19

المبحث الأول: تكوين المستثمرة الفلاحية

• المطلب الأول: شروط العقد الإداري و طبيعته القانونية

• المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن العقد الإداري

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية

• المطلب الأول: المستثمرة الفلاحية الجماعية شركة أشخاص مدنية

• المطلب الثاني: خصوصية المستثمرة الفلاحية

المبحث الثالث: أسلوب استغلال المستثمرة الفلاحية

• المطلب الأول: مفهوم حق الانتفاع و أسباب اكتسابه

• المطلب الثاني: آثار قيام حق الانتفاع و أسباب انتهائه

## الفصل الثاني: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا للقانون 10-03

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز

• المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز و شروط منحه

• المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز و أسباب انقضائه

المطلب الأول: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز

• المطلب الثاني: أسباب انقضاء حق الامتياز

المبحث الثالث: المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية

• المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

• المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

الخاتمة.

## مقدمة

للعقار الفلاحي أهمية كبيرة في تحقيق الاكتفاء الذاتي و تصدير مواد استراتيجية إضافة إلى مخلفات السياسة الاستعمارية الاستيطانية في الأوساط الريفية<sup>(1)</sup>، فهو يؤدي وظيفة اجتماعية و اقتصادية تتمثل في النهوض بالمجتمع و الاقتصاد الوطني، ففي إصلاح القطاع الاقتصادي دعم للتنمية الاقتصادية من خلال ما يؤديه من دور حيوي في تحقيق أهداف الأمن الغذائي من جهة ومساهمته في التحكم في التوازن الاقتصادي والاجتماعي من جهة أخرى لذلك أصبح العقار الفلاحي من الانشغالات الكبرى التي توليها الحكومة أهمية، و تجسد ذلك في اختلاف أنماط التسيير والتنظيم التي اتبعتها منذ الاستقلال إلى يومنا هذا حفاظا على هذا النوع من الأراضي وقد اتسمت بالاستقرار الذي أملتته الموروثات السياسية المتأثرة بالاختيارات الإيديولوجية و الاقتصادية و الاجتماعية.

فبعد الاستقلال و تكريسا للنظام الاشتراكي المطبق آنذاك اعتمدت الدولة نظام التسيير الذاتي في الفترة الممتدة ما بين 1962 و 1968 الذي طبق على الأراضي المؤممة في تلك الفترة و التي تمثل الأراضي الفلاحية و المزارع التي كانت تابعة للمعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو للنظام الاشتراكي، وقد أدرجت الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين بموجب الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 والمتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، وأعطى المرسوم رقم 63-88 الصادر بتاريخ 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة حالات الشغور، بينما أدرجت الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين بموجب القانون رقم 63-276 المؤرخ في 26 جويلية 1963 والأمر رقم 64-258 المؤرخ في 27 أوت 1964 و المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963<sup>(2)</sup>.

وأسندت إدارة هذه الأراضي في بداية الأمر إلى متصرف مسير بموجب الأمر رقم 62-20 سالف الذكر، ثم بعدها أسست لجان التسيير بموجب المرسوم رقم 62-02 الصادر بتاريخ 22 أكتوبر 1962 في المؤسسات الفلاحية التي بها أكثر من عشرة عمال، تحتوي على ثلاثة أعضاء منتخبين يختارون من بينهم رئيسا ليحل محل المتصرف المسير بعد اعتماد اللجنة من طرف عامل العمالة (الوالي حاليا)<sup>(3)</sup>. وبدأت ملامح التسيير الذاتي تتجسد أكثر بصدور المرسوم رقم 63-95 بتاريخ 22 مارس 1963 المتضمن تسيير المزارع الشاغرة بهيئات متعددة من بينها الجمعية العامة للعمال المتكونة من العمال الدائمين الذين ينتخبون مجلس العمال ولجنة التسيير، هاته الأخيرة تختار من بين أعضائها رئيسا يسير المزرعة إلى جانب المدير الذي تعينه الدولة. وعند ارتكاب خطأ جسيم

(1) ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول-العقار الفلاحي-الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2000 ص 07.

(2) برقية بن يوسف، شرح قانون المستعمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2001، ص 58.

(3) برقية بن يوسف، نفس المرجع ص 116.

## مقدمة

من طرف العامل يطرد بقرار صادر عن مجلس العمال قابل للطعن فيه أمام الجمعية العامة للعمال. كما أنشئ الديوان الوطني للإصلاح الزراعي بموجب المرسوم رقم 63-90 المؤرخ في 18 مارس 1963 وذلك في إطار مساعدة الدولة للمزارع المسيرة ذاتيا والمهملة من طرف ملاكها الأصليين و تحقيق البرنامج الحكومي للإصلاح الزراعي، وبعد إغائه في نهاية سنة 1968 صدرت عدة نصوص تتعلق بالمبادئ العامة للتسيير يأتي في مقدمتها الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتضمن التسيير الذاتي للأراضي الفلاحية و الذي يقوم على عدة مبادئ أهمها أنه تنظيم سياسي واقتصادي واجتماعي يوصل محتواه الإيديولوجي إلى الاشتراكية وإقامة دولة العمال ومبدأ الملكية الجماعية لوسائل الانتاج<sup>(1)</sup> على أن تمنح الدولة لعمال الوحدات الزراعية المسيرة ذاتيا حق الانتفاع الدائم بجزء من إنتاجها، و ينتهي هذا الحق بوفاء المنتفع طبقا للمادة الثانية منه وبالمقابل لا يجوز التصرف في أراضيها ومبانيها ولا يجوز امتلاكها بالتقادم أو إيجارها كما لا يجوز استغلالها إلا بصفة جماعية طبقا للمادة الخامسة منه. وتتم الاستفادة من هذه الأراضي بتوفر مجموعة من الشروط نص عليها المرسوم رقم 69-15 المحدد لكيفية الاستفادة وشروط الانتفاع وحقوق وواجبات الأعضاء<sup>(2)</sup>، وقد اعتمد المشرع في هاته الفترة على مركزية التسيير الذي يتم بشكل شبه مباشر من طرف الإدارة الشيء الذي جعل من المستفيدين مجرد أجراء يتحصلون على مستحق مالي خلال السنة المالية مهما كانت نتائج الاستغلال كون العقد الذي يربطه بالمزرعة هو عقد عمل<sup>(3)</sup>، كما أن المشرع الجزائري وامتدادا لنظام التسيير الذاتي نص على نظام التعاونيات الزراعية لقداماء المجاهدين والتي بدأت فكرة تأسيسها منذ سنة 1966 وكانت تهدف إلى إدماج هذه الطبقة في النشاط الاقتصادي لتمكينها من أسباب العيش. والتعاونية في هذه الحالة تعتبر وحدة زراعية اشتراكية تملكها الدولة، ويستفيد فيها قداماء المجاهدين من جميع المزايا التي يحصل عليها عمال التسيير الذاتي الفلاحي وتقدم لهم وزارة الفلاحة والإصلاح جميع التسهيلات الفنية وتقتصر العضوية في هذه التعاونيات على قداماء المجاهدين الذين سلمتهم الدولة مهمة تسيير ممتلكات عامة بأسلوب ديمقراطي جماعي عن طريق الجمعية العامة للمتعاونين، إلا أن هذه التعاونيات صادفت صعوبات منها قلة التمويل وضعف الإشراف من الدولة فصدر المرسوم رقم 69-120 المؤرخ في 18 أوت 1969 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 71-251 المؤرخ في 22 سبتمبر 1971 المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقداماء المجاهدين<sup>(4)</sup>.

(1) لنقار بركاهم سمية: منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة \_في مجال الملكية و التسيير\_ الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2004، ص 16.

(2) يحيوي سعاد: التنظيم القانوني للمستثمرة الفلاحية -منازعات المستثمرة الفلاحية- مذكرة ليل شهادة ليسانس في العلوم القانونية و الادارية، المركز الجامعي مصطفى اسطنبولي،

2005/2004، ص 18.

(3) لنقار بركاهم سمية، نفس المرجع ص 16.

(4) بن رقية بن يوسف المرجع السابق، ص 46.

ولهذا فأصبحت جزءا من القطاع الاشتراكي تنطبق عليها نفس المميزات المطبقة في المزارع المسيرة ذاتيا وخاصة في ميادين القروض، المحاسبة والتسويق.

وثاني نظام عرفه العقار الفلاحي هو نظام الثورة الزراعية المتضمن قانون الثورة الزراعية الصادر بموجب الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 الذي وضع قيد على الملكية الفلاحية والزراعية وحدد الحد المسموح بامتلاكه وأعاد رسم السياسة العقارية بالنسبة للعقار الفلاحي على أساس فكرة برغماتية تهدف إلى تمكين المواطنين المحرومين من استغلال الأراضي الفلاحية تحت شعار "الأرض لمن يخدمها" ولا يملك الحق فيها إلا من يفلحها ويستثمرها<sup>(1)</sup>، وقد أدى تطبيقه إلى إدماج قدر كبير من الأراضي الزراعية والمراعي في نطاق الأموال العامة وطبقا للمادة 19 منه يتكون الصندوق الوطني للثورة الزراعية باعتباره مؤسسة من مؤسسات الدولة الموضوعة تحت وصاية وزير الفلاحة والثورة الزراعية و لكن هذا الاختصاص يفوض جزء منه للوالي عندما يتعلق الأمر بالإشراف على عمليات التسيير وصيانة أملاك الثورة الزراعية، من صنفين من الأراضي أولهما أراضي فلاحية تم إلحاقها عن طريق الضم وثانيهما أراضي فلاحية تم إدماجها عن طريق التأميم<sup>(2)</sup>، وبموجب المادة 13 منه فإن قانون الثورة الزراعية ينطبق على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة مهما كان النظام القانوني الذي تنتمي إليه على أن الاستغلال يكون بصفة مشتركة أي على الشيوع وبشكل جماعي في نطاق المجموعات التعاونية واستثناء يخصص بالاستغلال الفردي، حيث تمنح الأراضي بموجب عقود جماعية أو فردية ويمكن أن يتم المنح بموجب قرار من طرف الوالي وذلك للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 119 من الأمر والمتمثلة في الجنسية الجزائرية واحتراف الفلاحة وأن لا يكون عضوا في جماعة تسيير ذاتي أو تعاونية قدماء المجاهدين.

وعند إبرام عقد المنح يصبح للمستفيد حق انتفاع دائم قابل للنقل الى الفروع الذكور دون الاناث الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادتين 119 و 120 من الأمر 71-73؛ وألا تكون الأرض موضوع منح جديد، إلا أن الأمر فرض على المستفيد الإقامة في مكان القطعة الممنوحة أو في مكان لا يعرقل مشاركته بصفة شخصية ومباشرة في خدمة الأرض، كما فرض عليه الانضمام إلى التعاونية باستثناء الشاغلين لأراضي العرش. وتكون المحاكم العادية هي المختصة بإسقاط الحقوق في حالة الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في المادة 126 من الأمر وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 72-109 المتضمن نماذج عقد المنح وإجراءات سحبه أو سقوط الحق فيه، أما عن الطبيعة القانونية لعقد المنح فقد أجمع الشراح على أنه عقد إداري يتم بين الدولة والمستفيد محله نقل حق عيني هو حق الانتفاع الدائم إلى المستفيد.

(1) عزوي حازم: البات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ليل شهادة ماجستير تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق.

2009-2010، ص (2). بوضيعة سوسن: الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ليل شهادة ماجستير تخصص القانون العقاري، جامعة منتوري -

قسنطينة، كلية الحقوق، 2006-2007، ص 38.



وقد تميز النظامان السابقان بتدخل الدولة مباشرة في التوجيه والمراقبة للمنتجين الذين أصبحوا مجرد عمال في القطاع الفلاحي، لتحقيق الاكتفاء الذاتي، حيث عرفت الجزائر في مطلع الثمانينات أزمة اقتصادية بسبب انخفاض سعر البترول، فسجل تراجع عن الأسلوب الاشتراكي المكرس منذ الاستقلال والمجسد في دستور 1976 وتماشيا مع النظرة الجديدة ظهر قانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق وواجبات المنتجين الفلاحيين، الذي ألغى صراحة الأمر المتعلق بنظام التسيير الذاتي في الفلاحة بموجب المادة 47 منه والمواد من 858 إلى 866 من القانون المدني المتعلقة بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التي تمنحها الدولة، وألغى ضمنا الأمر المتعلق بالثورة الزراعية<sup>(1)</sup>، هذا الأخير ألغى صراحة بالقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، ثم صدر قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 ونص في المادة 105 منه على أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يتم استغلالها بموجب القانون رقم 87-19 وبذلك تم توحيد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بهدف الاستغلال الأمثل لها والمحافظة على وجهتها الفلاحية، نظرا للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي تؤديها، وقد طبق قانون 87-19 نفس المبادئ التي كرسها النظامين السابقين فنص على الاستغلال الجماعي كقاعدة عامة واستثناء الاستغلال الفردي في شكل مستثمرات فلاحية، و يمنح الاستغلال عن طريق عقد إداري تتنازل فيه الدولة عن حق الانتفاع بصفة دائمة إلا أنه يختلف عنها كون المنح يتم مقابل دفع إتاوة كل سنة بينما كان يتم سابقا دون مقابل.

وبعد عشرة سنوات من تطبيق قانون 87-19 تبين أن النتائج المحققة لم تكن في المستوى المطلوب ففي غياب رقابة مديرية أملاك الدولة أهملت الأراضي الفلاحية ونهبت وأجرت كما تم بيعها، ومنحها لأشخاص لا صلة لهم بالفلاحة، هذه الأوضاع المزرية دفعت إلى التفكير في إعادة النظر في طريقة الاستغلال حيث صادق مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 14 ديسمبر 1997<sup>(2)</sup> بصفة نهائية على تقديم مشروع القانون المحدد لشروط و كفاءات بيع أو إيجار هذه الأراضي، إلا أن عرضه على البرلمان تأخر وحسم الموقف عندما أعلن السيد رئيس الجمهورية في خطاب ألقاه على الولاية في شهر ماي 2000 أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لن توجر ولن تباع وإنما تمنح عن طريق الامتياز، و لم يتجسد ذلك إلا في سنة 2010 إذ صدر القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكفاءات استغلالها والمرسوم التنفيذي له رقم 10-326 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة؛ وبهذا تبقى الأراضي الفلاحية ملكا للدولة .

(1) بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 46.

(2) المرجع السابق، ص 196.

بذلك يكون المشرع قد حول أسلوب استغلال المستثمرة الفلاحية من حق انتفاع دائم إلى حق امتياز، الذي يعد موضوعا جديدا ومهما يحتاج لتدخل البحث العلمي من أجل شرح المفاهيم القانونية المتعلقة به مع محاولة تحديد أهم الاشكالات المتعلقة بتطبيقه، هذه الأهمية حملتني على اختياره عنوانا لمذكرتي بالإضافة إلى ذلك كان للمشكلات التي يثيرها تطبيق هذا الأسلوب أكبر عامل دفعني لمحاولة دراسته رغم الصعوبات المتعلقة أساسا بقلّة المراجع التي تناولت الموضوع وانعدام وجود اجتهادات قضائية متعلقة به، ومن هنا نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى نجاعة أساليب استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في إطار المستثمرات الفلاحية و في إطار الامتياز؟ وهذه الإشكالية تنبثق عنها جملة من أسئلة فرعية والتي تتمحور أساسا حول:

كيف تم استغلال المستثمرة الفلاحية عن طريق منح حق الانتفاع الدائم؟ وكيف تم تحويله إلى حق امتياز وماهي الإجراءات المتبعة في ذلك، وما الهدف منه؟ وما هي أهم المنازعات المتعلقة بها؟.

فضلا عن التساؤلات الكثيرة التي يثيرها هذا الموضوع، فإنه ورغم أهمية القطاع الفلاحي وحساسيته كونه قطاعا استراتيجيا يرتبط بالجانب الاجتماعي والاقتصادي للسكان، ورغم أنه عرف حالة عدم استقرار لمدة طويلة، مما يفتح مجالا واسعا للبحث عن الطرق الأنسب لاستغلاله وتحقيق الأهداف المرجوة منه إلا أن البحوث العلمية لم تسلط أضواءها حوله بالشكل الكافي، الأمر الذي دفعنا إلى هذا الاختيار.

وإذا كنا قد اخترنا الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة كمجال لدراستنا فإنما دفعنا إلى هذا الاختيار الاهتمام الذي تحظى به هذه الأراضي على صعيد البرامج الاقتصادية والحكومات المتعاقبة والرغبة المستمرة في إيجاد نظام قانوني يضمن حسن استغلالها ويضع حدا لظاهرة الاعتداء عليها وتقليص مساحتها.

دفعنا إلى هذا الاختيار أيضا غموض ما يعرف بحق "الانتفاع الدائم"، وصعوبة استيعابه من المحيط الاقتصادي والمؤسسات المالية، ومن المستفيدين أنفسهم، الأمر الذي أدى إلى كثرة المزايدة حول هذه الأراضي، ونفس الغموض ينتاب مصطلح حق الامتياز المؤقت.

ونستهدف من وراء هذا البحث بلوغ الأهداف التالية:

- التوصل إلى معرفة أسباب القصور أو النجاح في قانون المستثمرات الفلاحية الذي سعى إلى إعطاء ضمانات أكثر للمستفيدين ، ومعرفة مدى تدارك قانون الامتياز الفلاحي للنقائص المسجلة.

## مقدمة

- دراسة الكيفية التي عالج بها القانون رقم 03/10 استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، ومعرفة القواعد الجديدة التي أتى بها هذا القانون محاولا تفادي الأخطاء المرتكبة قبل ظهوره
- إزالة كل غموض أو إبهام يخيم على حق الامتياز.
- معرفة كيفية حل المنازعات المتعلقة بتطبيق قانوني المستثمرات الفلاحية والامتياز

ولأن طبيعة الموضوع هي التي تحدد نوع المنهج المتبع، وبما أن موضوع الدراسة يرتكز أساسا على النصوص القانونية والمناشير والتعليمات وقرارات المحكمة العليا من خلال إبراز أوجه المقارنة بين نظامين مختلفين مع الاعتماد بقدر يسير على الكتب المتخصصة فقد كان المنهج المقارن الوصفي والتحليلي هو الأنسب.

وللإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدت المنهج التحليلي المقارن متبعة خطة ثنائية تناولت من خلالها في الفصل الأول كيفية تكوين المستثمرة الفلاحية وطبيعتها القانونية ثم أسلوب استغلالها في ظل قانون 87-19، وخصصت الفصل الثاني لتعريف عقد الامتياز والآثار المترتبة عنه والإجراءات المتبعة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، ثم تناولت المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم 03/10 المتضمن تحويل حق الامتياز؛ و عليه تكون الخطة كالتالي:

### تمهيد:

لقد أعاد قانون 19-87 النظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة التي نظمها قانون الثورة الزراعية والنصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي. فنص على أن الأراضي الفلاحية تستغل جماعيا وعلى الشيوع و يمكن استثنائيا أن يكون الاستغلال بصفة فردية وذلك في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية، ويجب أن تثبت الحقوق العقارية في عقد إداري تترتب عنه حقوق والتزامات على عاتق أعضاء المستثمرة الفلاحية، هذه الأخيرة تعتبر شركة أشخاص مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية وتستغل عن طريق منح حق الانتفاع الدائم. لذلك سنتطرق في المبحث الأول إلى تكوين المستثمرة الفلاحية و في المبحث الثاني إلى طبيعتها القانونية و في المبحث الثالث إلى أسلوب استغلالها.

## المبحث الأول

### تكوين المستثمرة الفلاحية

إن قانون 19-87 لم يعرف المستثمرة الفلاحية ومن محاولات تعريفها أنها "مصطلح اقتصادي، تعني وحدة ترابية مسيرة و مستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج و ذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي، قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها"<sup>(1)</sup>. و تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا بمجرد شهر العقد الإداري طبقا للمادة 33 من قانون 19-87 وتتكون المستثمرة الفلاحية الفردية بنفس الطريقة وذلك بالرجوع للمادة 38 من نفس القانون التي تقضي بأن المستفيدين بصفة فردية من قطع أرضية فلاحية يتمتعون بنفس الحقوق ويخضعون لنفس الالتزامات التي يخضع لها أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية. والعقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية يتم بتوافر مجموعة من الشروط ويترتب عنه مجموعة من الآثار سنتطرق إليها من خلال المطلبين التاليين:

### المطلب الأول: شروط العقد الإداري و طبيعته القانونية

لانعقاد العقد الإداري<sup>(2)</sup> المنشئ للمستثمرة الفلاحية لابد من توافر مجموعة من الشروط العامة التي يشترك فيها مع العقود الأخرى وشروط أخرى خاصة به وهو ما نتناوله في الفرع الأول ثم نحدد طبيعته القانونية في الفرع الثاني.

(1) بوضيحات سوسن، المرجع السابق، ص58.

(2) انظر النموذج بالملحق رقم 01.

### الفرع الأول: شروط العقد الإداري.

أولاً-الشروط العامة: و تتمثل في التراضي، المحل، السبب و الشكلية.

**1-التراضي:** يتم التراضي بالنسبة للمستثمرة الفلاحية بمجرد تبادل طرفيها المتمثلين في الدولة و المجموعة التعبير عن إرادتهما المتطابقتين حول استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً جماعياً و على الشيوخ و عدم تحويلها عن وجهتها الفلاحية<sup>(1)</sup>، و يعبر عن التراضي بالنسبة للدولة من طرف الوالي فيتم الإيجاب في شكل قرار استفادة يتضمن تخصيص قطعة أرض لجماعة المنتجين.

تحدد في القرار المساحة الإجمالية الممنوحة لهم و أسماء المستفيدين الذين يشروعون في استغلال الأرض في انتظار اتمام الإجراءات و إنشاء المستثمرة الفلاحية كشخص معنوي طبقاً للقانون، هذا القرار لا ينقل حق الانتفاع إلى المستفيدين بل هو مجرد رخصة استغلال ترتب حقوقاً للمستفيدين في مواجهة الإدارة لأجل إبرام العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية و الناقل للحقوق العينية العقارية<sup>(2)</sup>. و يعبر عن التراضي بالنسبة للمجموعة بالقبول الذي يتم في شكل عقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرة منهم و هو ما نصت عليه المادة 12 من القانون رقم 19-87.

**2-المحل:** وفقاً للقواعد العامة للقانون المدني الجزائري يشترط أن يكون محل العقد معين أو قابل للتعين، و محل العقد هنا يشمل نوعين:

أ- حق الانتفاع الدائم الذي يمارس على الأرض الممنوحة التي تحدد مساحتها على أساس عدد المنتجين الذين تتألف منهم المجموعة و قدرتهم على العمل و نوعية الأرض<sup>(3)</sup>، حيث تنص المادة الأولى من القانون 19-87 على أن هذا الأخير يهدف إلى تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية المحددة بموجب المادة 19 من القانون 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأموال الوطنية الذي ألغى بالقانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي ميز من خلال المادة 4 منه بين الأملاك الوطنية العمومية الغير قابلة للتصرف فيها و لا للتقادم و لا للحجز وبين الأملاك الوطنية الخاصة التي من ضمنها الأراضي الفلاحية القابلة للتصرف فيها.

(1) لنقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص 24.

(2) ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 101.

(3) المادة 5 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 الى

أراضي خصبة جداً، و أراض خصبة و متوسطة الخصب و ضعيفة الخصب، تبعا لضوابط علم التربة و الانحدار و المناخ و السقي.

## الفصل الأول: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 19-87

ثانيا- وسائل الإنتاج المتنازل عليها من طرف الدولة، كالمباني و المعدات و يتم جرد هذه الأموال من طرف اللجنة التقنية المحلية التي تثبت كل المعلومات في محضر تقويمي يقدم إلى إدارة أملاك الدولة من أجل تقويمه ماليا<sup>(1)</sup> و قد اشترط المشرع أن تكون الأراضي الفلاحية محل الاستفادة ملكا للدولة و تتمثل أساسا في:

1- الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية والمتكونة من الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية، الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التي تم تأميمها بمقتضى الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، الأراضي المتعلقة بالعرش و الأراضي المهملة و الأراضي التي لا مالك لها التي ظهرت بعد الانتهاء من عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي توجد بها الأملاك<sup>(2)</sup>.

2- الأراضي التابعة للتسيير الذاتي. ويستثنى من مجال تطبيق قانون 19-87 الأراضي المنصوص عليها في المادة 4 منه والمتمثلة في: المزارع النموذجية، مؤسسات التكوين والبحث و معاهد التنمية، كما يشترط أن تستغل هذه الأراضي بصفة جماعية وبمخصص متساوية على الشيوع طبقا للمادة 9 من القانون سالف الذكر.

**3- السبب:** يشترط فيه وفقا للقواعد العامة أن يكون مشروعاً، غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة. و بالتالي فسبب إنشاء المستثمرة الفلاحية جماعية كانت أو فردية هو ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثل من أجل رفع الانتاج و الانتاجية بهدف تلبية الحاجات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني .

**4- الشكلية:** طبقا للمادة 08 من قانون 19-87 فإن محل العقد هو حق عيني عقاري لذلك يجب افرأغه في الشكل الرسمي طبقا للمادة 324 مكرر 1 قانون مدني و المادتين 12 و 33 من قانون 87-19، كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 6 فيفري 1990 المحدد لشروط العقد الإداري الذي نص في مادتيه 2 و 3 على أن مديرية أملاك الدولة تعد العقد الإداري المثبت للحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين دون تأخير إلا إذا وجد نزاع حول ملكية الأرض فيؤجل تسليم العقد الإداري طبقا للمادة 5 منه ويجزر العقد حسب النموذج الملحق به في نسخة أصلية ونسختين تخصص إحداها للإشهار والحفظ العقاري والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعد استيفاء اجراءات التسجيل والشهر. وتعفى من حقوق ورسوم التسجيل والإشهار العقاري طبقا للمادة 5 و 6 من قانون المالية لسنة 1989<sup>(3)</sup>

(1) يحيوي سعاد، المرجع السابق، ص 36.

(2) عجة الجبالي: أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، دارالجلدونية للنشر والتوزيع، 2005، ص 203.

(3) برقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 139.

## الفصل الأول: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 19-87

وأي تغيير لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وهويتهم أو للمشتملات العينية العقارية فيها أو اتساعها يعتبر باطلا ما لم يثبت في عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر طبقا للمادتين 34 و 35 من قانون 19-87، ويستثنى من ذلك حالة الاتفاق الداخلي المبرم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية و الذي لا يحتج به على الغير، ويمكن أن ينتج عن عقد عرفي خاص يخضع عند الاقتضاء لإجراءات التسجيل وهو ما نصت عليه المادة 36 من نفس القانون.

وتهدف الشكلية لتحقيق غرضين هما<sup>(1)</sup>: -حماية مصالح المنتجين الفلاحيين، كونها تحدد حقوق و التزامات المجموعة الفلاحية. - تمكين الدولة من مراقبة التصرفات القانونية المتعلقة بحق الانتفاع الممنوح للمنتجين.

**ثانيا- الشروط الخاصة:** وهي شروط تميز العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية عن غيره من العقود و هي نوعين، الأولى تتعلق بالمستفيد و الثانية تتعلق بدفع الإتاوة و ثمن الممتلكات.

**أ-الشروط الخاصة بالمستفيد:** طبقا للمادة 10 من نفس القانون يجب:

أن يكون المستفيد شخصا طبيعيا: فالشخص الاعتباري لا يمكنه الاستفادة من الأراضي الفلاحية لأن المادة 21 من القانون 19-78 تنص على الزامية المشاركة الشخصية و المباشرة في أشغال المستثمرة و هو ما لا يمكن تصوره في حالة كون المستفيد شخصا معنويا.

أن يكون المستفيد متمتعا بالجنسية الجزائرية: يتم اثباتها عن طريق بطاقة التعريف الوطنية.

ألا يكون للمستفيد مواقف غير مشرفة طوال حرب التحرير: و هو السلوك الذي لا يمكن إثباته بسهولة لذلك صدر المنشور الوزاري المشترك رقم SMP/245 المتعلق بتطهير مستفيدي القانون رقم 19-87 الذين لهم سلوك غير مشرف أثناء حرب التحرير الوطنية فنص في المادة 10 " نظرا لغياب السند القانوني في هذا المجال فان فريق عمل متكون من ممثلين عن وزارة الفلاحة و وزارة المجاهدين و أبناء الشهداء قد تشكل لدراسة الموضوع و اقتراح الطريقة أو الأسلوب الأنسب الواجب اتباعه و النتائج التي سيتوصل إليها فريق العمل ستسمح بوضع الاطار القانوني الملائم و تعيين قائمة مركزية للأشخاص المعنيين"<sup>(2)</sup>. و حتى لا يكون خلل في البرنامج المسطر لتسليم العقد، فإنه يتعين على الجهات المعنية تسليم العقود الإدارية لكافة المستثمرات الفلاحية المعنية، لأنه يمكنها سحب العقد إذا كان أحد أعضاء المستثمرة أو مجموعة منهم لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة قانونا<sup>(3)</sup>، لكن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا ألغت قرارات الولاية مستندة إلى اجتهادها المتعلق بعدم جواز سحب القرارات الإدارية التي أنشأت حقوق مكتسبة بناء على خطأ الإدارة إلا أنه اجتهاد منتقد لأنه مخالف. لتطبيق أحكام هذا القانون<sup>(4)</sup>.

(1) عجة الجيلالي المرجع السابق، ص 209.

(2) بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص 60.



أن يكون المستفيد عامل دائم في القطاع الفلاحي أو من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند إصدار هذا القانون: و يقصد بالعامل الدائم الشخص الذي مارس عمله في المزرعة حتى الموسم الزراعي 1986-1987 و كذلك العامل الذي سبق له أن مارس عمله في المزرعة الاشتراكية و هو الآن في وضعية انتداب لأسباب تقتضيها مصلحة الخدمة في هياكل أخرى تابعة للقطاع الفلاحي أو معني بتقليص عدد العمال خلال الموسم 1986-1987 في إطار تطبيق التعليمات رقم 1114 المؤرخة في 9 نوفمبر 1986 و المتعلقة بمردودية المزارع الاشتراكية أو في وظيفة أداء الخدمة الوطنية<sup>(2)</sup>.

كما يمكن منح الأراضي لجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة مهندس أو تقني فلاحي أو عمال موسميين إضافة إلى الفلاحين الشباب بشرط أن يكونوا مكونين في جماعة مما يعني استبعاد المنح الفردي، و يتم المنح على الأراضي الزائدة بعد تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية من عمال دائمين أو من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة.

✓ لا يجوز أن يكون المستفيد عضو في مستثمرة فلاحية أخرى ولا يجوز له الحصول على أكثر من حصة: سواء في مجموعة واحدة أو في مجموعتين مختلفتين طبقا للمادة 9 من قانون 87-19، و تمنح الأولوية في كل حالة من الحالات السابقة للمجاهدين و ذوي الحقوق.

✓ أن يكون بالغا، غير محجور عليه، قادرا على الاستغلال و لا يملك أرضا خاصة به<sup>(3)</sup>.

و نظرا للتجاوزات التي حدثت أثناء توزيع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، صدر منشور وزاري بتاريخ 6 مارس 1994 تحت رقم 158 يتعلق بتجميد منحها، و هو ما ترتب عنه وجود أراضي فلاحية متوفرة بعد تجريد الأعضاء منها أو بعد تخليهم عنها و أراضي فلاحية لم تكن قد وزعت بعد مما دفع بالوزارة إلى إصدار منشور وزاري رقم 838 بتاريخ 24 أكتوبر 1996 الذي نص على رفع التجميد بغية السماح باستغلال كافة الأراضي الفلاحية غير المستغلة، إلا أنه حصر حق منح الاستفادة لصالح المجاهدين و ذوي الحقوق و هو ما يعني أن هذا المنشور قد أضاف شرطا جديدا للمادتين 9 و 10 من القانون رقم 87-19، و ما يلاحظ على هذين المنشورين مخالفتهم للمادة الثانية من القانون المدني التي تقضي بأنه " لا يجوز إلغاء القانون إلا بقانون لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء" لأن إصدارهما لم يحترم التدرج التشريعي للقوانين و مبدأ توازي الأشكال<sup>(4)</sup>.

(1) ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 100.

(2) بوصيحات سوسن، المرجع السابق، ص 64.

(3) بعزيمي مليكة، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الأولى بالمدرسة العليا للقضاء، السنة الدراسية 2011-2012.

(4) يحيواوي سعاد، المرجع السابق، ص 40.

ب- دفع الإتاوة و ثمن الممتلكات:

**1- دفع الإتاوة:** تنص المادة 6 فقرة 2 من القانون رقم 19-87 "يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة من طرف المستفيدين يحدد وعاءؤها و كفاءات تحصيلها في قوانين المالية" وتم ذلك أول مرة بموجب القانون رقم 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، حيث تم تحديد الإتاوة حسب مناطق الإمكانات الفلاحية و أصناف الأراضي (المسقية والجافة) وهو ما تضمنته المادتان 80 و 81 منه<sup>(1)</sup>، وعدم دفع الإتاوة قد يؤدي الى إسقاط حق الانتفاع.

**2- دفع ثمن الممتلكات:** طبقا لنص المادة 7 من القانون رقم 19-87 تمنح الدولة للمنتجين الفلاحيين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض بمقابل مالي، و يتم الدفع في أجل يضبط بين جماعة المنتجين و البنك الفلاحي للتنمية الريفية، و يعين وكيل من طرف الجماعة يمثلها في العقد حسب النموذج المرفق بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 787/ك م المؤرخة في 30 أوت 1989<sup>(2)</sup>. و تحدد إدارة أملاك الدولة ثمن الممتلكات المتنازل عنها مستندة إلى المقاييس التالية:

- التقويم انطلاقا من المعطيات المحاسبية.

- التقويم المباشر: في حالة غياب القيم المحاسبية.

و عليه و بتوافر الشروط العامة و الخاصة ينعقد العقد الإداري المنشئ للمستثمرة، لكن إذا تم إبرامه ثم تبين عدم توافر أحد الشروط سألغة الذكر كأن يكون الشخص الذي منحت له الأرض غير فلاح أو له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني فإن العقد يكون باطلا، و يجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان و للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها طبقا للمادة 102 من القانون المدني و يعود المتعاقدان للحالة التي كانا عليها قبل التعاقد و يسترد كل منهما ما قدمه للآخر و هو ما يعرف بالأثر الرجعي، لكن كيف يمكن تطبيق ذلك على العقد المنشئ للمستثمرة الفلاحية خاصة إذا اكتشف العيب بعد مرور عدة سنوات و كان المستفيد قد استثمر فيها؟<sup>(3)</sup>.

في هذه الحالة يكون المستفيد حائزا و ليس متعاقدا و تطبق عليه الأحكام التالية:

**1. بالنسبة للمنشآت:** طبقا للقانون المدني يجب التفريق بين الحائز حسن النية و الحائز سيء النية. أ- بالنسبة للحائز حسن النية: الذي أقام المنشآت على الأرض معتقدا أن له الحق في إقامتها، فليس لصاحب الأرض المطالبة بإزالتها و إنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد و أجره العمل أو يدفع مبلغا

(1) ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 98. (2) الدكتور بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 139. (3) الدكتور بن رقية بن يوسف، نفس المرجع، ص 140.

## الفصل الأول: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 19-87

يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت، و هذا ما لم يطلب صاحب المنشأة نزعها و هو ما نصت عليه المادة 785 من القانون المدني.

بالنسبة للحائز سيء النية: الذي أقام المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملكا لغيره فلمالك الأرض المطالبة بإزالة المنشآت على نفقة من أقامها<sup>(1)</sup> و ذلك طبقا للمادة 784 من القانون المدني.

لكن المنشور الوزاري رقم 481 الصادر بتاريخ 13 أكتوبر 1992 يتعلق بتطهير المستثمرات الفلاحية المنبثقة عن قانون 19-87 عاجل حالات المستفيدين غير الشرعيين، هذا المنشور لم يفرق بين المستفيد حسن النية و المستفيد سيء النية، و يفرق بين حالتين:

. الحالة الأولى: المستثمرة الفلاحية الفردية، يوجد حلين:

1. يعوض المعني بشخص آخر من طرف مندوب الإصلاح الزراعي الذي يتكفل بمصاريف الاستثمار المحدد مبلغها من طرف الإدارة.

2. يفرض المعني بالأمر على الإدارة شخصا آخر يحل محله و يتكفل بصفة صريحة بمبالغ الاستثمار.

. الحالة الثانية: المستثمرة الفلاحية الجماعية، يوجد ثلاثة حلول:

1. الإدارة تقترح شخصا أو عدة أشخاص يحلون محل هؤلاء المستفيدين و يتكفلون بمبالغ الاستثمار المحققة.

2. المعينون هم الذين يقترحون أشخاص يحلون محلهم و يتكفلون بمبالغ الاستثمار.

3. بقية أعضاء المستثمرة هم الذين يقترحون مستخلفين للأعضاء الذين تم طردهم .

و بالنسبة للمستثمرين غير الشرعيين الذين لم يستثمروا فيتم طردهم من طرف الولي خلال شهر بعد الإعذار<sup>(2)</sup>.

ب- بالنسبة لرد الثمار: نفرق بين المستفيد حسن النية و المستفيد سيء النية

- بالنسبة للمستفيد حسن النية: طبقا للمادة 837 من القانون المدني فإنه يكسب ما يقبضه من الثمار مادام حسن النية.

- بالنسبة للمستفيد سيء النية: طبقا للمادة 838 من القانون المدني يكون مسؤولا عن جميع الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها من الوقت الذي أصبح فيه سيء النية، و يجوز له استرداد ما أنفقه في إنتاجها.

(1) بوصيحات سوسن، المرجع السابق، ص 81.

(2) بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 141.

### -ثالثا: مراحل إبرام العقد:

أول مرحلة هي تكوين جماعة المنتجين، حيث تتكون من ثلاثة أشخاص على الأقل يتم الاختيار فيما بينهم بجرية تامة و دون أي تدخل خارجي من ضمن عمال المزرعة الدائمين ، ثم تكون لجنة داخلية تتألف من ممثل واحد عن كل مجموعة و يضاف إليها الرئيس و المسير و ذلك للقيام بتوزيع أراضي المزرعة بين الجماعات و تخصيص وسائل الإنتاج الأخرى و تحديد شروط الاستعمال المشترك للهياكل الأساسية غير القابلة للتوزيع وذلك لاستحالة توزيعها أو لعدم كفايتها، و دعم الأجهزة و الهياكل المكلفة بتنفيذ عمليات تعيين الحدود و تقييم الممتلكات و اقتراح توزيع الأراضي الزائدة.

بعدها تقوم مصالح مسح الأراضي بواسطة تقني راسم تحت قيادة اللجنة التقنية المحلية برسم الحدود الخرائطية للمستثمرات الجديدة و وضع الأنصاب التي تجسد هذه الحدود، حسب المقاييس و الأشكال و التقنيات المعمول بها<sup>(1)</sup>، و يجرى إثر ذلك محضر تعيين الحدود و رسمها خاص بكل وحدة.

ثم تقوم مصالح مديرية أملاك الدولة بتقويم جميع الممتلكات و يتم ذلك إما بناء على معطيات محاسبية أو عن طريق التقويم المباشر و يحدد الثمن، ثم يجرى تقرير تقييمي ترسل نسخة منه لبنك الفلاحة و التنمية الريفية لأن هذا الأخير أبرم مع الفلاحين اتفاقية متعلقة بتسديد مبلغ الممتلكات المحولة.

ثم يقدم الملف إلى مديرية المصالح الفلاحية متكونا من: المخطط المسحي، الاتفاقية المبرمة بين البنك و الفلاحين إضافة إلى وثائق الهوية الخاصة بكل مستفيد و المتمثلة في: شهادة ميلاد المستفيد، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، و إذا كانت مستثمرة فلاحية جماعية يعينون من بينهم رئيسا.

ثم يحال الملف إلى الوالي ليصدر قرار الاستفادة، بعدها تحيل مديرية المصالح الفلاحية الملف لمديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة لتحرير العقد الإداري هذا الأخير يمضى من طرف مدير أملاك الدولة، الوالي و رئيس المستثمرة الفلاحية الجماعية أو المستفيد بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الفردية. ثم يسجل و يشهر بعدها يسلم لرئيس المستثمرة أو للمستفيد حسب الحالة<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقد الإداري

إن عقد المنح هو عقد اداري طبقا للمادتين 12 و 33 من القانون رقم 19-87 و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 90-50، و قرار الاستفادة الصادر من الوالي و المتضمن تخصيص قطعة أرض

(1) بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، الموثق، مجلة قانونية دورية تصدر عن العرفة الوطنية للموثقين، العدد 13، ص39.

(2)مقابلة مع رئيس مكتب العقود الادارية و المنازعات لمديرية أملاك الدولة بولاية غليزان، في 04 افريل 2018.

## الفصل الأول: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 87-19

للجماعة يقتصر أثره القانوني على إنشاء حق للمستفيدين في مواجهة الإدارة دون نقل الحقوق العينية العقارية المتمثلة في حق الانتفاع و حق الملكية على الممتلكات الملحقة بالأرض، فهو يعتبر بمثابة رخصة استغلال مؤقتة للأرض، و لكي يتم تثبيت هذا الاستغلال و انتقال الحقوق العينية المذكورة سابقا لابد من استيفاء إجراءات تحرير العقد الإداري و شهره<sup>(1)</sup>، و السبب في إضافة التعاقد بعد المنح عن طريق القرار الإداري هو منح المستفيد ضمانات أكثر، لأن القرار يمكن سحبه و إلغاؤه أو تعديله دون اللجوء إلى القضاء، إذ تنص المادة 78 فقرة 4 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل و المتمم للأمر 90-25 المتضمن التوجيه العقاري" الاستفادة من قطعة أرض تفصل عن مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي، و هذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين، أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري". أما العقد فيضع الأطراف في موقف متساوي و لا يسحب الحق الناتج عنه إلا عن طريق القضاء و هو ما أكدته المادة 8 من المرسوم التنفيذي 90-51 المتعلق بإسقاط حق الانتفاع بنصها" إذا لم تكن الأسباب المذكورة و جبهة أو لم يصل رد من المنتجين الفلاحيين المعنيين، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية و في تعويض الأضرار المتسبب فيها" و العقد الإداري المنشئ للمستثمرة من العقود المركبة بحيث يتكون من عقدين:

العقد الأول: يتعلق بالعقد الإداري المتضمن التنازل عن الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية و هو عقد يبع تنقل به الدولة ملكية الشيء المبيع إلى المستفيدين على الشبوع و بحصص متساوية مقابل مبلغ مالي<sup>(2)</sup>.

العقد الثاني: يتعلق بمنح حق الانتفاع الدائم، لكن ما طبيعته القانونية هل هو عقد بيع أم عقد إيجار؟ من أهم خصائص عقد البيع أنه عقد ناقل للملكية فيلتزم البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري و بالمقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن طبقا للمادة 351 من القانون المدني، و بعد انتقال الملكية للمشتري تصبح له سلطة مباشرة على الشيء المبيع، هذه المميزات لا نجدها متوفرة في العقد الإداري فالدولة لم تنازل عن كافة عناصر

(1) ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 101.

(2) يحيوي سعاد، المرجع السابق، ص 44.

## الفصل الأول: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 19-87

ملكية الأرض و أقرنته بشروط منها عدم إيجار الأرض أو تحويلها عن طابعها الفلاحي أو التخلي عن جزء من الأرض المخصصة لفائدة الغير، أو تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة، و ذلك طبقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50<sup>(1)</sup>. و لها أن ترفع دعوى قضائية بواسطة الوالي للمطالبة بإسقاط حق الانتفاع و التعويض في حالة مخالفة أحد الشروط سالفه الذكر.

كما أن المشرع لم يتطرق للأجر بل اكتفى في المادة 06 فقرة 2 من قانون 19-87 بالنص على أن حق الانتفاع الدائم يمنح مقابل إتاوة يدفعها المستفيد، هذه الإتاوة تتميز بأنها زهيدة لا تتناسب مع حق الانتفاع، إضافة الى أن دفعها يكون بصفة أبدية و الغرض من ذلك هو تشجيع المستفيد على خدمة الأرض.

إذا كان هذا العقد ليس بعقد بيع كما هو موضح أعلاه فهل يمكن اعتباره عقد إيجار؟

يعد عقد الإيجار من عقود التصرف الذي من أهم مميزاته أنه مؤقت<sup>(2)</sup> و يرتب حقا شخصيا لا عينيا على الشيء المؤجر، و أن العناصر التي يقع عليها التراضي هي المتعلقة بالشيء المؤجر و بالأجرة و بالرجوع إلى القانون رقم 19-87 و لا سيما المواد 6، 8 و 26 منه نجد أن هناك أوجه تشابه و أوجه اختلاف بين عقد الإيجار و عقد منح حق الانتفاع و تتمثل في:

### أ. أوجه التشابه:

- 1- كلاهما من عقود الإدارة لأنهما يرتبان حق الانتفاع على الشيء محل العقد.
- 2- نشوء التزامات على عاتق المستفيد و المستأجر كالمحافظة على الشيء المؤجر.
- 3- وجود أجرة إذا اعتبرنا الإتاوة أجرة.

### ب. أوجه الاختلاف:

- 1- حق الانتفاع الناتج عن عقد المنح، هو حق مؤبد وفقا لنص المادة 6 من قانون 19-87، بينما حق الانتفاع الناتج عن عقد الإيجار فهو حق مؤقت طبقا للمادة 467 من القانون المدني.
  - 2- يترتب عن عقد المنح حق عيني عقاري طبقا للمادة 8 من قانون 19-87، بينما ينشئ عقد الإيجار حق شخصي.
- إن الحق الناتج عن عقد المنح قابل للنقل عن طريق الميراث، التنازل و الحجر و ذلك ما نصت عليه المادتين 8 و 26 من قانون 19-87 بينما عقد الإيجار غير قابل لذلك<sup>(1)</sup>.

(1) بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 150.

(2) بن رقية بن يوسف، نفس المرجع، ص 151.

4- بدل الإيجار هو كالثمن في عقد البيع ركن أساسي و جوهري في العقد و من صفته أن يكون جديا و حقيقيا لا زهيدا أو تافها أو رمزيا أو بخسا و هو ما لا ينطبق على حق الانتفاع الدائم حيث لا تتناسب قيمة هذا الأخير مع الإتاوة المدفوعة سنويا من قبل المستفيد<sup>(2)</sup>.

و استنادا لما سبق فإن عقد المنح هو عقد إيجار من نوع خاص يمكن تسميته بالإيجار المؤبد أو ما يسمى باللغة الفرنسية بـ "le bail emphyteotique - لا فيتيوز" و هو نوع من الإيجارات ظهر في نهاية الإمبراطورية الرومانية أين كان الإقطاعيون الرومان يمنحون أراضيهم البور إلى الفلاحين لخدمتها مقابل دفع مبلغ زهيد كل سنة يسمى vectigal أو canon، إلا أن عقد المنح يختلف عن اللافيتيوز في كون هذا الأخير مؤقت يتراوح ما بين 18 إلى 99 سنة بينما عقد المنح هو مؤبد.

و بالتالي فإن عقد المنح هو عقد إيجار مؤبد يهدف إلى سد حاجة اقتصادية و اجتماعية، فالحاجة الاقتصادية تتمثل في استغلال الأرض التي لا تستطيع الدولة استغلالها فتؤجرها للمستفيدين، أما الحاجة الاجتماعية فهي رغبة الدولة في أن تبقى مالكة للأرض مع جعل حق الملكية يتجزأ بينها و بين من هم أكثر صلاحية منها لاستغلالها<sup>(3)</sup>.

و قد كيف القضاء هذا العقد بأنه عقد استفادة في القرار الصادر عن المحكمة العليا (غير منشور) تحت رقم 986744 بتاريخ 12 جويلية 1992، حيث جاء في حيثياته " حيث أن المادة 859 من القانون المدني لا تجيز إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي و أنه في قضية الحال لا يتعلق الأمر بإيجار و إنما باستفادة طبقا للقانون 87-19...".

### المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن العقد الإداري

بتوافر الشروط العامة و الخاصة ينعقد العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية، و تترتب عنه مجموعة من الحقوق و الالتزامات ف فيما تتمثل؟

### الفرع الأول: حقوق المستفيدين و الدولة

يرتب العقد الإداري مجموعة من الحقوق تتمثل في حق الانتفاع الدائم بالنسبة للمستفيدين و حق التصرف بالنسبة للدولة.

(1) يحيوي سعاد، المرجع السابق، ص 45.

(2) بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص 90.

(3) بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 152.

**1- بالنسبة للمستفيدين:** يعتبر حق الانتفاع الدائم أهم حق يترتب لفائدة المستفيدين حيث نصت المادة 6 من قانون 19-87 على أن تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة، على الشيوخ و بحصص متساوية.

و يتميز حق الانتفاع بأنه دائم، قابل للنقل و التنازل و الحجز و بذلك فهو يختلف عن:

ا. حق الانتفاع في القانون المدني الذي ينتهي بانقضاء الأجل المعين له، فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع طبقا للمادة 852 من القانون المدني.

ب. حق الانتفاع المنصوص عليه في التسيير الذاتي الذي هو غير قابل للنقل و لا للتنازل و لا للحجز طبقا للمادتين 5 و 6 من الأمر 68-653.

ج. حق الانتفاع المنصوص عليه في قانون الثورة الزراعية ينتقل للورثة فقط و الذكور منهم دون الاناث، و هو غير قابل للتنازل و الحجز طبقا للمادة 22 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية.

و بذلك يكون حق الانتفاع في القانون الجزائري تطور من حق انتفاع مؤقت غير قابل للنقل و التنازل و الحجز إلى حق انتفاع مؤبد قابل للنقل و التنازل و الحجز<sup>(1)</sup>.

كما تنتقل للمستفيدين ملكية الأموال المتنازل عنها سواء كانت عقارية أو منقولة خصصت لاستغلال الأرضو أهمها السكنات و المباني و المعدات الفلاحية، و لا يجوز التنازل عنها إلا مع حق الانتفاع و ذلك لأن حصة المستفيد تتكون من نصيبه في حق الانتفاع و حصته في الأموال المتنازل عنها فهي وحدة لا تتجزأ و هو ما نصت عليه المادة 31 من القانون 19-87 و المادة الخامسة من نموذج العقد الإداري<sup>(2)</sup>.

**2. بالنسبة للدولة:** تحتفظ بملكية الرقبة و تتنازل للمستفيدين على حق الانتفاع ذلك أن الملكية تتكون من ثلاثة عناصر: الاستعمال، الاستغلال و التصرف، هذا الأخير يسمى ملكية الرقبة أما الاستعمال والاستغلال فيشكلان حق الانتفاع.

و الدولة باعتبارها مالكة الرقبة تتمتع ببعض الحقوق التي تتمثل في حق الشفعة و حق الرقابة كما لها الحق في تجريد المستفيد من الحقوق إذا ما أحل بالتزاماته.

و لذلك كان رأي الأستاذ برقية بن يوسف أن قانون 19-87 قد أقر ملكيتين على أرض فلاحية واحدة، ملكية الرقبة للدولة و حق الانتفاع للمستفيد.

(1) بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 144.

(2) بن رقية بن يوسف، نفس المرجع، ص 144.



الفرع الثاني: التزامات المستفيدين

كل حق يقابله التزام و مادام العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية قد رتب مجموعة من الحقوق المذكورة سالفا فقد رتب مجموعة من الالتزامات تتمثل في:

1- دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها: تمنح الدولة للمستفيدين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض مقابل مبلغ مالي، و تحيل إدارة أملاك الدولة المطالبة بهذا المبلغ إلى البنك الفلاحي للتنمية الريفية إذ يتم تسديده حسب ما تم الاتفاق عليه بين المستثمرة الفلاحية المعنية و البنك<sup>(1)</sup>.

2- دفع الإتاوة: طبقا للمادة 6 من قانون 19-87 يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة من طرف المستفيدين كل سنة، يحدد وعاؤها و كيفية تسديدها قانون المالية، و هي عبارة عن مبلغ رمزي لا يتناسب مع قيمة الانتفاع بالأرض.

و لا يمكن للمستفيد التهرب من دفعها إذا ما أهمل الأرض أو ضاع جزء منها أو حدث جفاف أو كارثة طبيعية، و ذلك لكون الإتاوة ضريبة على الأرض لا على الإنتاج<sup>(2)</sup>. لكن الملاحظ ميدانيا أن أغلب المستثمرات الفلاحية لا تسدد هذه الإتاوة و لم تقم مديرية أملاك الدولة بمقاضاتها لإجبارها على تسديدها نظرا لتراكم تلك الديون<sup>(3)</sup>.

(1) . لفقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص 27.

(2) بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 147.

(3) ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 98.

## المبحث الثاني

### الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية

تنشأ المستثمرة الفلاحية بمجرد أن يجرى العقد الإداري و يشهر بالمحافظة العقارية، و تصبح تتمتع بالشخصية المعنوية متخذة طابع الشركة المدنية و يطبق عليها القانون المدني مع وجود خصوصيات تنفرد بها المستثمرة وفقا لقانون 19-87. لذلك سنتناول الطبيعة القانونية للمستثمرة باعتبارها شركة أشخاص مدنية في المطلب الأول ثم نتطرق إلى الخصوصيات التي تنفرد بها في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول: المستثمرة الفلاحية الجماعية شركة أشخاص مدنية

حددت المادتان 13 و 14 من قانون 19-87 طبيعة المستثمرة الفلاحية الجماعية بأنها شركة أشخاص مدنية تخضع لأحكام القانون المدني، و العبرة في ذلك أن العمل الذي يقوم به المستفيدون لا يعد عملا تجاريا بل هو عمل مدني. و يتعلق الأمر بالمستثمرة الفلاحية الجماعية لا الفردية، لأن في هذه الأخيرة لا يمكن للمستفيد أن يشكل شركة مدنية ذات الشخص الوحيد<sup>(1)</sup>.

و تؤكد المادة 17 من نفس القانون أن المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص كل شريك فيها هو محل اعتبار و التزامات الشركاء باسم المستثمرة تضامنية لا يمكن التخلص منها في مواجهة الغير<sup>(2)</sup>، و العلاقة التي تربط أعضاء المستثمرة هي علاقة تعاقدية تخضع للأحكام الموضوعية العامة و هي طبقا للمادة 12 من القانون 19-87 "يسلم للمعنيين، بناء على تقديم عقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرة منهم" تتمثل في:

. الرضا: هو تطابق إرادة المستفيدين لإنشاء جماعة و يتم الاختيار فيما بينهم بحرية تامة دون أي تدخل خارجي.

. المحل: القيام بمشروع اقتصادي يتمثل في استغلال أرض فلاحية.

. السبب: الرغبة في تحقيق الربح عن طريق استغلال الأراضي الفلاحية.

و باعتبارها شركة فلا بد أن تستوفي الأركان الموضوعية الخاصة بعقد الشركة<sup>(3)</sup> و هي: تعدد الشركاء، تقديم الحصص، نية المشاركة و اقتسام الأرباح وهو ما سنتناوله في الفرع الأول. و عندما تنشأ المستثمرة في شكل شركة أشخاص تكتسب الشخصية المعنوية التي يترتب عنها مجموعة من الآثار سنتناولها في الفرع الثاني.

(1) بوضيغات سوسن، المرجع السابق، ص 100.

(2) ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 104.

(3) عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 206 و 207.

الفرع الأول: الأركان الموضوعية الخاصة بعقد الشركة

1. تعدد الشركاء: تشترط المادة 416 من القانون المدني وجود شخصين على الأقل بينما تشترط المادة 11 من قانون 19-87 وجود ثلاثة فلاحين على الأقل.

2. تقديم الحصص: يلتزم الشركاء في الشركة المدنية بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد لتكوين رأسمال الشركة بينما في المستثمرة فالحصص تتعلق بحق الانتفاع المؤبد الممنوح من الدولة مالكة الأرض للجماعة.

3. نية المشاركة: يستشف من المادة 9 قانون 19-87 وجود نية لدى أطراف المستثمرة في تشكيل مجموعة فلاحية كون المستثمرة تتشكل بصفة اختيارية و حرة، و تقوم على أساس المساواة بين المنتجين في المراكز القانونية فلا يجوز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة و هو ما يتفق مع القواعد العامة للشركة المدنية التي يكون كل الشركاء فيها متساوون دون وجود علاقة تبعية بينهم كأن يعمل أحدهم لحساب الآخر.

4. اقتسام الأرباح و تحمل الخسائر: وهو الهدف من تكوين الشركة المدنية طبقا للمادة 416 قانون مدني و كل شرط يقضي بإعفاء أحد الشركاء من الخسائر أو حرمانه من الأرباح . شرط الأسد . يعتبر باطلا و يسري البطلان على العقد برمته.

و يتجسد اقتسام الأرباح بالنسبة للمستثمرة من خلال قيام المنتجين باستغلال كل الأراضي بصفة جماعية و على الشيوخ إضافة إلى المحافظة على طابعها الفلاحي و تنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد في قيمتها كما يقررون توزيع الدخل و استعماله الجماعي طبقا للمادتين 18 و 19 قانون 19-87.

و يتحمل الأعضاء الخسائر طبقا للمادة 28 قانون 19-87 إذا ما أخلت المستثمرة بالتزاماتها فيترتب عن ذلك فقدان الحقوق و دفع تعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة، وفي حالة عدم وفاء أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية بالتزاماته يفقد حقوقه و يدفع تعويض عن الضرر الذي تسبب فيه لصالح بقية الأعضاء طبقا للمادة 29 من قانون 19-87.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على اكتساب المستثمرة الشخصية المعنوية

بمجرد نشر العقد الإداري تتكون المستثمرة الفلاحية قانونا و تصبح تتمتع بكامل الأهلية القانونية<sup>(1)</sup>

في الاشتراط و الالتزام و التعاقد و يترتب عن ذلك مجموعة من الآثار تتمثل في الذمة المالية،

الأهلية و نائب يعبر عن إرادتها.

أولاً- **الذمة المالية المستقلة:** تتكون الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع الدائم الممنوح لأعضائها و مجموع الأموال المتنازل عنها، و هي مستقلة عن ذمة أعضائها و يترتب عن ذلك أن حصة الشريك دائما منقول و تتمثل في الأرباح، و يكون لدائنيه حقوقا على هذه الحصة و ليس لهم حقوق مباشرة على ممتلكات المستثمرة طبقا لنص المادة 436 قانون مدني" إذا كان لأحد الشركاء دائنون شخصيون، فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا ديونهم إلا من نصيب ذلك الشريك في الأرباح دون نصيبه في رأس المال". فلا يجوز لدائني المستفيد أخذ تخصيص أو رهن على حصته في رأس مال المستثمرة لكن لهم الحق في الحجز عليها مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة طبقا للمادة 23 قانون 87-19 و تتبع في ذلك إجراءات الحجز على العقار المنصوص عليها في المواد من 712 الى 765 قانون إجراءات مدنية و إدارية لأن العضو في المستثمرة سواء كانت فردية أو جماعية هي حقوق عينية. و الراسي عليه المزاد يصبح أحد الشركاء على الشيوع لذلك يجب أن تتوفر فيه كل الشروط التي يجب توافرها في المستفيد طبقا للمادتين 9 و 10 من القانون رقم 87-19.

حكم رسو المزاد يسجل و يشهر و يصبح سند ملكية للحصة و من المفروض أنه يوجه لمديرية أملاك الدولة لتغيير العقد الإداري الأصلي<sup>(1)</sup>، هذا إذا تم الحجز على حصة واحدة فقط أما إذا تم الحجز على كامل الحصص الخاصة بالمستفيدين، فتتبع إجراءات الحجز على العقار و يجب رسو المزاد على ثلاثة أشخاص للمحافظة على الطابع الجماعي للمستثمرة، فلا يمكن تحويل مستثمرة جماعية إلى مستثمرة فردية كما يجوز الحجز على أموال المستثمرة ذلك أن دائني هذه الأخيرة لهم حق مباشر، فهم يستوفون حقوقهم من هذا المال دون أن يزاوهم فيه الدائنون الشخصيون للأعضاء.

و إذا لم تكف أموال المستثمرة لاستيفاء حقوقهم فلهم الرجوع على أعضائها في أموالهم الخاصة و ذلك طبقا للمادة 434 قانون مدني" إذا استغرقت الديون أموال الشركة، كان الشركاء مسؤولين عن هذه الديون في أموالهم الخاصة، كل منهم بنسبة نصيبه في خسائر الشركة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بنسبة أخرى و يقع باطلا كل اتفاق يعفي الشريك من المسؤولية عن ديون الشركة، و على كل حال يكون لدائني الشركة الحق في مطالبة الشركاء كل بقدر الحصة التي خصصت له في أرباح الشركة". و هذا راجع لطبيعة مسؤولية الأعضاء التضامنية و المطلقة طبقا للمادة 17 من قانون 87-19 و إذا لم تسدد المستثمرة ديونها جاز الحجز على حق الانتفاع الدائم و الأموال المتنازل عنها متبعين إجراءات الحجز على العقار و ذلك في حالة عدم كفاية المنقول، و يشترط رسو المزاد على ثلاثة أشخاص تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادتين 9 و 10 و ذلك لاستغلال الأرض بصفة جماعية على الشيوع مقابل دفع إتاوة سنوية و لا يجوز لهم المطالبة بقسمة الأرض طبقا للمادة 39 قانون 87-19<sup>(2)</sup>.

(1) بن رقية بن يوسف، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الأولى بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 22، السنة الدراسية 2011-2012.

(2) بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 170.

ثانيا- أهلية المستثمرة: تنص المادة 14 قانون 19-87 " تتمتع المستثمرة الفلاحية الجماعية بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط و الالتزام و التعاقد طبقا لقواعد القانون المدني و أحكام التشريع المعمول به " و بذلك يكون لها الحق في التقاضي سواء كانت مدعية أو مدعى عليها كما يمكنها القيام بجميع التصرفات لفائدة المستثمرة من شراء و بيع... الخ<sup>(1)</sup>

ثالثا- إدارة المستثمرة: إن إدارة و تسيير المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية حر و مستقل، و تجسيدا لذلك نصت المادة 43 قانون 19-87 " لا يحق لأحد أن يتدخل في إدارة و تسيير المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية " و بما أن المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية فإن تعيين ممثل لإدارتها يكون طبقا لأحكام المادة 427 قانون مدني، لأنه لا قانون 19-87 و لا المراسيم التطبيقية له نصت على كيفية تعيين مدير المستثمرة إلا المادة 17 منه التي نصت على مسؤولية الأعضاء غير المحدودة و بصفة تضامنية في التعهدات التي يقوم بها أحد أعضاء المستثمرة باسم المستثمرة، و مراعاة لأحكام المادة 341 قانون مدني، يعد كل عضو من أعضاء المستثمرة مفوضا من طرف الآخرين لإدارتها و يسوغ له أن يباشر أعمالها دون الرجوع إلى غيره، على أن يكون للأعضاء الحق في الاعتراض على أي عمل قبل إنجازه و لأغلبية الأعضاء الحق في رفض هذا الاعتراض.

و يجوز للأعضاء فيما بينهم القيام باتفاق يكون غير قابل للاحتجاج به ضد الغير بتحديد مشاركة كل عضو في المستثمرة و كذا المهام المسندة إليه طبقا للمادة 21 فقرة 2 قانون 19-87<sup>(2)</sup>. أما أعمال التصرف التي لا تدخل في نطاق أغراض المستثمرة فتتطلب إجماع كافة أعضائها و هو ما يفهم من نص المادة 25 من نفس القانون و التي تنص على أن كل تصرف في الحصة مقيد بقبول باقي الأعضاء إلا إذا وقع التصرف لصالح العامل في المستثمرة الفلاحية أو لصالح الدولة.

### المطلب الثاني: خصوصية المستثمرة الفلاحية

تتميز المستثمرة الفلاحية عن الشركة المدنية بمبدأين يتمثلان في مبدأ ازدواجية الصفة و هو ما سنتناوله في الفرع الأول و مبدأ الباب المفتوح و هو ما سنتناوله في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: مبدأ ازدواجية الصفة

مفاده أن المستفيد ملتزم بتقديم: 1- حصة عينية في رأس مال المستثمرة الفلاحية الجماعية تتمثل في حق الانتفاع الدائم و الأموال المتنازل عنها، و تكون الحصص على الشيوع و متساوية و يقابل كل حصة صوت واحد وهو ما يميزها عن الشركة المدنية.

(1) بوضيحات سوسن، المرجع السابق، ص 103.

(2) بوركوي محمد، المرجع السابق، ص 41.

2- المشاركة في نفس الوقت في أشغال المستثمرة بصفة شخصية و مباشرة: أي تقديم حصة بعمل، و يجوز للأعضاء الاتفاق فيما بينهم لتحديد طريقة مشاركة كل عضو و كذلك التوزيع المحتمل للمهام، على أن لا يحتاج بهذا الاتفاق على الغير، و يشترط أن يقوم المستفيد بالعمل بصفة شخصية تكريسا للمبدأ الوارد في المادة 69 قانون مدني "الأرض لمن يخدمها".

و بهذه الكيفية يصبح للشريك صفة مزدوجة، فهو عامل و شريك في نفس الوقت، فلا يمكن الفصل بين المساهمة في رأس المال و المشاركة في نشاط المستثمرة بصفة شخصية و مباشرة، خلافا للشركة المدنية التي يقدم فيها الشريك حصة من مال أو عمل طبقا للمادة 416 قانون مدني<sup>(1)</sup>، و يترتب عن الإخلال بهذا الالتزام اسقاط حق الانتفاع عن طريق القضاء.

### الفرع الثاني: مبدأ الباب المفتوح

إن الشخص محل اعتبار في شركات الأشخاص إلى درجة أنه تنتهي الشركة بوفاته طبقا للمادة 439 قانون مدني، إلا أن الأمر يختلف بالنسبة للمستثمرة فرغم أن الشخص محل اعتبار بصفته كفلاح و بعمله المباشر الذي يقدمه إلا أن مصير المستثمرة لا يرتبط به فخروجه منها سواء كان اختياريا أو اجباريا بإسقاط حقه لا يترتب عليه حلها طبقا للمادة 32 قانون 19-87.

و يجوز لكل شخص تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المواد 9،10، و 24 من نفس القانون الحق في الانضمام إلى المستثمرة الفلاحية الجماعية إذا كان عدد أعضائها أقل من العدد الأصلي، فيحق لكل مستفيد الانضمام أو الانسحاب من المستثمرة الفلاحية الجماعية في أي وقت لذلك أجاز المشرع التنازل عن الحصة و انتقالها إلى الورثة و هو ما يعرف بمبدأ "الباب المفتوح"، و ذلك لعدم إرغام الأعضاء على البقاء معا قصد تحقيق مردودية أكثر في الانتاج الفلاحي و التخفيف من حدة النزاعات التي قد تثور بين المستفيدين<sup>(2)</sup>، خلافا لشركة الأشخاص المدنية التي تحل في حالة خروج عضو منها.

(1) بوضيحات سوسن، المرجع السابق، ص 104.

(2) بن رقية بن يوسف، الطبعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية في ظل قانون 19-87 مقال منشور في مجلة الإجهاد القضائي للقرابة ج/01 سنة 2004

## المبحث الثالث

### أسلوب استغلال المستثمرة الفلاحية

القاعدة العامة طبقا للمادة 9 قانون 87-19 أن الأراضي الفلاحية تستغل جماعيا و على الشيوخ حسب حصص متساوية في شكل مستثمرات فلاحية جماعية و يمكن استثناء حسب نفس المادة في فقرتها الثالثة استغلال الأراضي بصفة فردية و تتخذ في ذلك شكل مستثمرة فلاحية فردية. إلا أنه بالرجوع الى الفقرة الرابعة من المادة المذكورة أعلاه نجد أن الاستفادة الفردية الخاصة بالنخيل لا تشكل استثناء على الأصل و إنما هي المبدأ.

و المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية فهي تخضع لنفس إجراءات التكوين و الشروط الخاصة بالمستفيدين و تتمتع بنفس الحقوق و تخضع لنفس الواجبات، و يتم استغلالها عن طريق منح حق الانتفاع الدائم، إذا توفرت مجموعة من الأسباب وهو ما سنتناوله في المطلب الأول، و يترتب عن منحه مجموعة من الآثار إلا أن هذا الحق يسقط عن المستفيدين في حالات معينة و هو ما سنتناوله في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: مفهوم حق الانتفاع و أسباب اكتسابه

تستغل الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة عن طريق منحها لمجموعة من الفلاحين المشكلين للمستثمرة الفلاحية في شكل حق انتفاع دائم يتميز بمجموعة من الخصائص و لاكتسابه لا بد من توفر مجموعة من الأسباب.

### الفرع الأول: مفهوم حق الانتفاع

تنص المادة 105 قانون 90-30 المعدل و المتمم بالقانون 08.14 المتعلق بالأموال الوطنية يخضع حق التمتع الدائم بأراضي المستثمرات الفلاحية التابعة للقطاع العام لأحكام القانون 87-19، و بالرجوع للمادة 6 من هذا الأخير نجد أنها تنص على أن الدولة تمنح للمنتجين الفلاحين حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة. و بالتالي فإن استغلال الأراضي الفلاحية يتم في شكل حق انتفاع دائم يتعين تعريفه و تحديد خصائصه.

### أ-تعريف حق الانتفاع الدائم:

عرفت المادة 8 من قانون 19-87 حق الانتفاع الدائم بأنه حق عيني عقاري يمنح على الشيوع و بالتساوي بين أعضاء المستثمرة، قابل للنقل و التنازل و الحجز و يمكن أن يثقل برهن و يورث و يباع، و هو الذي لم يكن مسموحا به في ظل قانون الثورة الزراعية و لا في قانون التسيير الذاتي مما يجعله أقرب إلى حق الانتفاع التقليدي المنصوص عليه في المواد من 844 الى 854 من القانون المدني إلى جانب شروط أخرى خصه بها المشرع<sup>(1)</sup>.

و بذلك يكون للمستفيدين سلطة مباشرة في التصرف في حق الانتفاع ضمن الشروط المحددة في قانون 19-87 إلى جانب تملك المستفيدين الأموال المنقولة و العقارية المتنازل عنها<sup>(2)</sup>.

### ب-خصائص حق الانتفاع:

باستقراء نصوص المواد 06،08،12 و 42 من القانون رقم 19-87 نجد أن حق الانتفاع الدائم الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة يتمتع بخصائص تميزه عن حق الانتفاع الوارد في القانون المدني و أهمها أنه:

**1-حق دائم:** طبقا للمادة 6 فإن حق الانتفاع هو حق دائم غير مرتبط بمدة و لا ينتهي بوفاة المستفيدين كونه قابل للنقل و يورث طبقا لقواعد الميراث مع تطبيق قاعدة "للذكر مثل حظ الأنثيين"، خلافا لحق الانتفاع في القانون المدني الذي يتميز بطابع التآقيت، فينتهي بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين أجل عد مقررا لحياة المنتفع و ينتهي حتما بوفاته طبقا للمادة 852 من القانون المدني.

**2-حق قابل للنقل:** طبقا للمادتين 8 و 23 قانون 19-87 فإن حق الانتفاع الدائم قابل للنقل خلافا لأحكام القانون المدني، فلا ينتهي بوفاة المستفيد بل ينتقل إلى ورثته الذكور و الإناث و في حالة تعددهم يمكنهم اختيار واحد منهم يمثلهم في الحقوق و الواجبات و يتكفل بالأعباء و يمكن أن يتنازلوا بمقابل أو مجانا لأحدهم أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المحددة في المادة 24 قانون 19-87<sup>(3)</sup> و في هذه الحالة لا يجوز للدولة أو لأجنبي ممارسة حق الشفعة.

و يثبت انتقال حق الانتفاع الدائم إلى الورثة باعتباره حق عيني عقاري بشهادة توثيقية طبقا لأحكام المادة 9 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 15 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و التي تنص على أن كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بفعل الوفاة يجب أن يثبت بشهادة موثقة.

(1) ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 99.

(2) بن شوشة سهام، أحكام حق الانتفاع بين القانون المدني و قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة تخرج ليل اجازة المدرسة العليا للقضاء، 2004-2007، ص 13.



## الفصل الأول: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 19-87

إلا أن الإشكال يطرح بالنسبة للورثة القصر من الناحية العملية و هو الأمر الذي لم يتطرق إليه قانون 19-87 ففي هذه الحالة يمكن توكيل شخص آخر عنهم لتولي ذلك كأجير<sup>(1)</sup>. و في حالة عدم وجود ورثة يعتبر حق الانتفاع مال شاغر لا وارث له طبقا لنص المادة 773 قانون مدني و يعتبر ملكا للدولة حسب المادتين 48 و 51 قانون 90-30.

**3- حق قابل للتنازل:** نصت المادتان 8 و 23 من قانون 19-87 على مبدأ التنازل عن حقوق الانتفاع الممنوحة في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، غير أنه لا يجوز التنازل عن الحصص خلال السنوات الخمسة الأولى ابتداء من تكوين المستثمرة الفلاحية إلا في حالة الوفاة، و تم رفع هذه المدة إلى 10 سنوات بموجب المادة 84 من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري، غير أن هذه المادة ألغيت بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري و أصبحت المادة 23 سالفه الذكر هي سارية المفعول<sup>(2)</sup>، و لتوضيح الكيفيات و الشروط الواجب اتباعها في عملية التنازل أصدرت وزارتي الفلاحة و المالية تعليمة مشتركة<sup>(3)</sup> رقم 7 و تتمثل تلك الشروط في:

### الشروط العامة للتنازل: تتعلق ب:

1- محتوى الحقوق العينية العقارية محل التنازل: حددتها المواد 6، 7، و 31 قانون 19-87 و تتمثل في: - حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تشكل المستثمرة. - حق الملكية على كل الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة عدا الأرض و هي المنشآت، البنايات و التجهيزات.

- الحق المتعلق بالمحلات السكنية.

### 2- الشروط الواجب توافرها في المتنازل له (المشتري):

1- أن يكون من جنسية جزائرية طبقا للمادة 10 من قانون 19-87.  
2- أن يكون عاملا في القطاع الفلاحي و تثبت هذه الصفة بشهادة تسلم من قبل صندوق الضمان الاجتماعي الذي يكون المعني منخرطا فيه.  
و تعطى الأولوية للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي و العاملين ضمن المستثمرة الفلاحية و يشتوا هذه الصفة بشهادة تقدم لهم من طرف المؤسسة المكونة.

(1) بن شوشة سهام، المرجع السابق، ص 15.

(2) لقرار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص 59.

(3) تعليمة وزارة مشتركة رقم 7 مؤرخة في 15 جويلية 2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمتجنين الفلاحيين بموجب قانون 19-87.

## الفصل الأول: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 19-87

3- ألا يكون عضو في مستثمرة فلاحية أخرى طبقا للمادة 9 من القانون رقم 19-87 و يدرج هذا الشرط في صلب عقد الشراء تحت طائلة رفض الايداع، تصريح من المشتري بأنه ليس عضوا في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية.

4- الحصول على قبول باقي الأعضاء في حالة مستثمرة فلاحية جماعية طبقا للمادة 25 قانون 19-87، إلا بالنسبة للدولة أو للعامل بالمستثمرة، و يعد القبول (الاعتماد) في الشكل الرسمي لكون التصرف القانوني الذي تشترط هذه الوثيقة لتكريسه يعد في الشكل الرسمي طبقا للمادة 34 من نفس القانون، و يشار إلى الاعتماد صراحة في عقد التنازل إذا حررها نفس الموثق، أما إذا تلقى الاعتماد موثق آخر فيلحق - الاعتماد - بعقد التنازل.

3- شكل عقد التنازل (عقد البيع): بما أن عملية البيع تتم بين خواص و محلها حق عيني عقاري، فيجب أن تتم أمام موثق و يخضع العقد لإجراءات التسجيل و الشهر و بمجرد تقديمه للغرفة الفلاحية يحصل المتنازل على بطاقة فلاح.

4- حق الدولة في ممارسة الشفعة: يقوم الموثق الملتزم منه إعداد عقد التنازل بإعلام مدير أملاك الدولة للولاية لتمكينه من طلب ممارسة حق الشفعة لصالح الدولة طبقا للمادة 24 قانون 19-87، وعلى مدير أملاك الدولة بعد استشارة المديرين الولائيين المكلفين بالفلاحة و التعمير أن يعلم الموثق بالقرار المتخذ خلال 30 يوما، الذي يعلن فيه إما رغبة الدولة في ممارسة حق الشفعة و تحل محل المشتري و إما موافقته على عملية التنازل و في هذه الحالة يدرج الموثق هذا الجواب في عقد التنازل.

- بتاريخ 1 جانفي 2005 صدر مقرر عن رئيس الحكومة السيد أويحيى يقضي بتجميد عملية التنازل ثم صدرت تعليمة وزارية مشتركة بين وزارتي المالية و الفلاحة و التنمية الريفية بتاريخ 3 مارس 2005 تحت رقم 01 ألغت التعليمة رقم 07 الشيء الذي نتج عنه عدة إشكاليات فيوجد أشخاص باشروا إجراءات التنازل لكن عقودها لم تشهر، و لما لجأوا إلى القضاء اختلفت الأحكام فمن القضاة من حكم بفسخ العقد و رد المبلغ و هناك من حكم بفسخ العقد فقط و هناك من حكم بالطرد فقط و هناك من حكم برفض الدعوى لعدم التأسيس كون أن المشتري لم يخل بالتزاماته<sup>(1)</sup>. و في سنة 2010 لما تم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز طرح اشكال ملفات التنازل التي لم تستكمل الإجراءات على مستوى المديرية الولائية للديوان فمن يستفيد من حق الامتياز هل صاحب العقد الإداري المشهر أم صاحب العقد التوثيقي غير المشهر؟

صدرت تعليمة وزارية مشتركة بين وزير المالية، الداخلية و الجماعات المحلية و وزارة الفلاحة و التنمية الريفية بتاريخ 11 سبتمبر 2012 تحت رقم 654 تتعلق بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى

(1) مقابلة مع الموظف المكلف بالمنازعات بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية بولاية غليزان بتاريخ 12 افريل 2018.

## الفصل الأول: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 19-87

حق امتياز من طرف اللجان الولائية، حيث قامت المديرات الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإحصاء الحالات التي واجهتها ميدانيا و عرضتها على فوج العمل الوزاري المشترك الذي يضم إدارات من وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، وزارة العدل، وزارة المالية و وزارة الفلاحة و التنمية الريفية بمعاينة هذه الأراضي و توصلوا إلى أنه بالنسبة للمستثمرين الأصليين الذين قاموا بالتنازل عن حقهم في الانتفاع إما بواسطة عقد موثق معد في إطار التعليم رقم 07 لكنه غير مشهر بالمحافظة العقارية، و إما بعقد عربي، يجب إلغاء عقودهم الإدارية و منح حق الامتياز لصالح المشتري (المتنازل له) شرط استيفائه للشروط المحددة في القانون رقم 19-87 و القانون 10-03 إضافة إلى استغلاله الفعلي للأرض.

**4- حق قابل للحجز عليه:** طبقا لنص المادتين 8 و 23 قانون 19-87 أن حق الانتفاع قابل للحجز عليه بوصفه حق عيني عقاري و يخضع في ذلك لإجراءات الحجز على العقار و لكن يشترط:

1- أن تتوفر في الراسي عليه المزاود شروط الاستفادة فيكون فلاحا أو له تكوين في مجال الفلاحة و ألا يكون منضم لمستثمرة فلاحية أخرى أو يملك حصة في نفس المستثمرة.

2- إذا انصب الحجز على أموال المستثمرة الفلاحية الجماعية فإن الراسي عليهم المزاود يجب ألا يقل عددهم عن ثلاثة حفاظا على الطابع الجماعي للمستثمرة طبقا للمادة 39 قانون 19-87.

**5- عدم جواز تجريد صاحب حق الانتفاع من حقه إلا طبقا لقانون نزع الملكية:** تنص المادة 42 قانون 19-87 " لا يمكن أن تكون الحقوق العقارية التي تمنحها الدولة للمنتجين الفلاحيين في إطار هذا القانون، موضوع تحديد أو تجريد من الملكية، إلا في الحالات و حسب الشروط و الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به". فلا يمكن تجريد حق الانتفاع الدائم من الاستفادة إلا وفقا لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 لأنه ملك له بموجب عقد إداري رسمي و مشهر لدى المحافظة العقارية<sup>(1)</sup>، و بذلك يكون المشرع ملك الاستفادة حق الانتفاع و منحه مميزات و خصائص تقره من حق الملكية من جهة و تقره من الإيجار من جهة أخرى.

(1) بن شوشة سهام، المرجع السابق، ص 18

### الفرع الثاني: أسباب اكتساب حق الانتفاع

حق الانتفاع الدائم خاص مرتبط بأطرافه و مجال استغلاله و كذلك أسباب اكتسابه و التي تتمثل في العقد الإداري المحدد للوعاء العقاري الذي يمارس عليه حق الانتفاع الدائم، الميراث بالنسبة للورثة و الشفعة بالنسبة للدولة باعتبارها مالكة لحق الرقبة.

**1-العقد الإداري:** تنص المادة 12 قانون 87-19 على أنه يمنح عقد إداري للمستفيدين يحدد قطعة الأرض التي يمارسون عليها حقهم في الانتفاع الدائم على الشيوع و بمخصص متساوية، و تتكون المستثمرة الفلاحية قانونا عند تاريخ نشره طبقا للمادة 33 من نفس القانون.

و عليه فإن أهم أثر يترتب على العقد الإداري هو الحصول على حق الانتفاع الدائم على العين لمصلحة المستفيدين، و ذلك بعد توافر شروط عامة تتمثل في الرضا، المحل، السبب و الشكلية باعتباره عقد يرد على حق عيني و أخرى خاصة بالعقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية و تتعلق بالمستفيدين و دفع الإتاوة و ثمن الممتلكات المتنازل عنها.

**2-الميراث:** يعد الميراث سببا لكسب حق الانتفاع الدائم، كونه ينقل الحصة المتكونة من حق الانتفاع الدائم التي نشأت بموجب العقد الإداري المشهر إلى ورثة المتوفي من الذكور و الإناث، الذين قد يتعددون و في هذه الحالة يمكنهم أن يختاروا واحدا منهم ليمثلهم في الحقوق و الواجبات و تتكفل إدارة أملاك الدولة بتعديل العقد الإداري، كما يمكنهم أن يتنازلوا بمقابل أو مجاناً لأحدهم أو يبيعوا حصتهم حسب ما نصت عليه المادة 24 و تمليه شروط المادتين 9 و 10 من نفس القانون<sup>(1)</sup>. و ينتقل حق الانتفاع الدائم إلى الورثة كل حسب نصيبه الشرعي في الميراث، و يؤول نصيب الوارث الذي يتخذ الزراعة حرفة له لاستغلاله بنفسه، أما الوارث الذي ليس له صفة عامل في القطاع الفلاحي فتظل حصته في حيازة أحد الورثة الذين يمارسون الزراعة لاستغلاله لحسابه<sup>(2)</sup>.

**3-الشفعة:** تمارس الدولة حق الشفعة في حالات محددة ووفقا لإجراءات معينة فينتقل حق الانتفاع الدائم من المستفيد المنتفع إلى مالك الرقبة أي الدولة، و تمارس هذه الأخيرة حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية التي نص عليها قانون التوجيه العقاري في المادة 62 و أنشأها المرسوم التنفيذي رقم 96-87 و هي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يكتسب الحصة المعنية عن طريق الشفعة أو يكتسب المستثمرة كاملة في حالة حلها و يتولى تسييرها بنفسه<sup>(3)</sup>.

(1) لنقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص 58.

(2) بن شوشة سهام، المرجع السابق، ص 29.

(3) يحيواوي سعاد، المرجع السابق، ص 61.

### المطلب الثاني: آثار قيام حق الانتفاع و أسباب انتهائه

لقد رتب قانون 19-87 على قيام حق الانتفاع الدائم مجموعة من الآثار حيث قرر للمستفيدين مجموعة من الحقوق تقابلها مجموعة من الالتزامات يجب عليهم احترامها و أي إخلال بها يترتب عنه إسقاط حق الانتفاع الدائم و دفع تعويضات سواء للدولة أو لباقي الأعضاء حسب الحالة، كما أقر للدولة بصفتها مالكة الرقبة مجموعة من السلطات و ذلك للحفاظ على وجهة الأرض المستغلة.

### الفرع الأول: آثار قيام حق الانتفاع الدائم و أسباب انتهائه

يترتب على قيام حق الانتفاع الدائم مجموعة من الحقوق لصالح أعضاء المستثمرة الفلاحية تقابلها مجموعة من الالتزامات يجب عليهم احترامها، كما يترتب عنه مجموعة من السلطات للدولة باعتبارها مالكة الرقبة .

**1- حقوق المستفيدين:** رتب قانون 19-87 على قيام المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة قانونية جملة من الحقوق تتمثل في:

**1- حق التصرف في الحصة:** إن المشرع طبقا للمادة 23 قانون 19-87 أجاز للمستفيد كعضو مرتبط بعقد جماعي التنازل عن حصته بعوض أو بدون عوض و بالمقابل قيد هذا التنازل بشرط مانع من التصرف لمدة 5 سنوات و بضرورة توافر مجموعة من الشروط في المتنازل له، كما يجب إفراغه في عقد رسمي يخضع لإجراءات الشهر طبقا للمادة 34 من نفس القانون تحت طائلة البطلان<sup>(1)</sup> .

**2- حق الانسحاب من المستثمرة الفلاحية (مبدأ الباب المفتوح):** طبقا للمادة 32 قانون 19-87 يحق لكل عضو في المستثمرة الفلاحية الانسحاب منها متى أراد دون أن يؤدي ذلك إلى حلها و تقسيمها عكس شركة الأشخاص المدنية التي تنتهي بمجرد انسحاب أحد الشركاء<sup>(2)</sup>، و حصة العضو بصفته شريك هي حق شخصي له في ذمة المستثمرة و لدائنيه حقوق على هذا الحق دون أن تمتد إلى ممتلكات المستثمرة و بالمقابل فإن لدائني المستثمرة حقوق في ذمة أعضائها بصفة تضامنية طبقا للمادة 17 من نفس القانون.

**3- الحق في انتقال الحصة للورثة:** ينتقل حق الانتفاع الدائم إلى الورثة طبقا للمادة 23 من القانون رقم 19-87 خلافا لحق الانتفاع الوارد في القانون المدني الذي ينتهي بوفاة المنتفع طبقا للمادة 852 منه.

**4- حق التمتع بحق الاستقلالية في التسيير و الحرية في الاستغلال:** طبقا للمادة 43 قانون 19-87 تفاديا للأخطاء التي وقعت تطبيقا لقانوني التسيير الذاتي و الثورة الزراعية، لذلك منح المشرع الاستقلالية للمنتجين في تسيير و استغلال المستثمرة الفلاحية و عاقب على كل تدخل في ذلك سواء من الدولة أو من الغير.

(1) حجاج ياسين، حق الانتفاع في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية التكوين لبل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، ص 29.

(2) بن شوشة سهام، المرجع السابق، ص 40.

5- الحق في عدم التجريد من هذا الحق إلا وفقا لقانون نزع الملكية: طبقا للمادة 42 قانون 87-19  
19 لأن المشرع ملك المستفيد حق الانتفاع إلى جانب الممتلكات و الأموال الأخرى المتنازل عنها.

6- الحق في الاستفادة من القروض: يحق للمستفيد المطالبة لدى بنك الفلاحة و التنمية الريفية بقروض الاستثمار شرط أن يكون بيان الذمة المالية للمستثمرة إيجابيا، و قروض الاستغلال بعد القيام بموازنة تبين ما للمستثمرة الفلاحية من أموال و ما عليها من ديون<sup>(1)</sup> و هو ما أكدته المادة 41 قانون 87-19.  
ب- التزامات المستفيدين: لقد حدد قانون 87-19 و المراسيم التطبيقية له منها المرسوم رقم 89-51 المؤرخ في 18 أبريل 1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 و المرسوم رقم 90-51 المؤرخ في 6 فيفري 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من نفس القانون، عدة التزامات يجب على أعضاء المستثمرة احترامها و تتمثل في:

1- المشاركة الشخصية و المباشرة و على الشيوخ في أشغال المستثمرة الفلاحية: طبقا للمادة 21 قانون 87-19 و يقصد بذلك الجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو و يبذل في ذلك عناية الرجل العادي، و في حالة وجود مانع ناتج عن عجز بدني مثبت قانونا أو بسبب ممارسة مهمة انتخابية أو القيام بالخدمة الوطنية يحول دون المشاركة الشخصية و المباشرة في المستثمرة يعوض المستفيد بشخص آخر و على نفقته، و في هذه الحالة يبقى ملزم بصفة شخصية و مباشرة بواجبات المستثمرة طبقا للمادة 27 من نفس القانون. و قد اعتبرت المحكمة العليا<sup>(2)</sup> أن القضاء للمستفيد العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية، يحقه في الأرباح المحققة دون التأكد من مشاركته الشخصية و المباشرة في الأشغال ضمن الإطار الجماعي هو قضاء مشوب بالقصور في التسبيب.

2- الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية و المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية و استمراريتها: طبقا للمادة 18 قانون 87-19 قد رتب المشرع على عاتق المستفيدين التزام باستغلال المستثمرة جماعيا و على الشيوخ و استغلالها في الفلاحة بشكل يحافظ على طابعها الفلاحي<sup>(3)</sup> و وحدتها و استمراريتها بحيث لا تؤدي النزاعات الناشئة داخلها إلى قسمتها.

و إذا اقتضت الضرورة تجزئة المستثمرة الفلاحية الجماعية فإنه يجب احترام الحد الأدنى لثلاث أعضاء لكل مستثمرة جديدة ناتجة عن المستثمرة الأصلية و أن يكون هذا التعديل في عقد رسمي مشهر تحت طائلة البطلان<sup>(4)</sup> و إلا اعتبر عدم الأثر و هو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 204639 الذي

(1) بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ص 192.

(2) قرار رقم 196129 الصادر بتاريخ 28-02-2000 (غير منشور). أنظر بوضيعة سوسن، المرجع السابق، ص 146.

(3) سماعيل شامة النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري-دراسة وصفية و تحليلية- دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع. الجزائر، 2002، ص 186.

(4) حجاج ياسين، المرجع السابق، ص 31.

نص على أن "المبدأ: القضاء بوجود اعتداء من المستثمرة الجماعية على جزء من الأرض التابعة للمستثمرة المنبثقة عنها دون التأكد من تنفيذ العقد الإداري المنشئ لها و تنصيبها على الوعاء العقاري الممنوح لها مع ضبط معالم الحدود يعد قضاء مشوب بالقصور في الأسباب يترتب عليه النقص

**3-الالتزام بعدم تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية:** عرفت المادة 4 من قانون التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية بأنها: "كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله". إلا أنه قد يحصل و أن يتم تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية و غالبا ما يكون ذلك البناء عليها دون ترخيص من القانون، لذلك أوجد المشرع نظام مراقبة صارم، و هذا عن طريق اشتراط الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أي أشغال لا تمد صلة بالميدان الفلاحي مع إلزام كل مترشح يمتلك أرض فلاحية باستغلالها في النشاط الفلاحي و إلا سقط حقه في ذلك<sup>(1)</sup>.

**4-دفع الإتاوة من طرف المستفيدين:** تمنح الدولة حق الانتفاع الدائم للمستفيدين مقابل دفع إتاوة يحدد وعاءها قانون المالية.

**5-الإلتزام بعدم تغيير تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي:** لا يجوز للمستفيد تحويل المباني عن أغراضها الفلاحية، و أي نشاط يهدف إلى تحويل البنايات عن الأغراض التي أُنجزت من أجلها يعد إخلالا بالالتزامات<sup>(2)</sup>.

**6-الإلتزام بعدم إيجار الأراضي مهما كان شكل الصفقة و شروطها:** و هو نتيجة لاشتراط الاستغلال الشخصي و المباشر في أشغال المستثمرة. و هو ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 227424<sup>(3)</sup> الذي نص على المبدأ "أن المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية تخضع لأحكام القانون المدني". و طبقا للمادة 21 قانون 19-87 فإن استغلال الأراضي في اطار المستثمرة الفلاحية يكون استغلالا شخصيا للمستفيد فقط و بالتالي فإن أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا و لا أثر له.

**7-التأمين الاجتماعي و الاقتصادي:** يجب على المستفيدين التأمين على أنفسهم بصفة إلزامية ضد مخاطر المرض، الأمومة، الوفاة و العجز كما أنهم ملزمون بتأمين اليد العاملة في حالة العوائق القانونية. و هناك مجموعة من المخاطر مثل الحريق و البرد قد تلحق بأموال المستثمرات الفلاحية يمكن التأمين عليها عن طريق عقود التأمين أمام صناديق التعاون الفلاحي<sup>(4)</sup>.

1)سماعين شامة، المرجع السابق، ص 186.

(2) بن شوشة سهام ، المرجع السابق، ص45.

(3)قرار رقم 227424 الصادر بتاريخ 20-03-2002، الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية، الجزء الأول، 2004، ص 215.

(4) بوسبيعات سوسن، المرجع السابق، ص 152، 153 و 154.

**ج- سلطات الدولة باعتبارها مالكة الرقبة:** منح قانون 19-87 للدولة باعتبارها مالكة الرقبة حقين يتمثل الأول في مراقبة الاستغلال بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي و استغلالها استغلالاً أمثل، و يتمثل الثاني في ممارسة الشفعة.

**1- حق مراقبة الاستغلال:** بواسطة المديرية الفلاحية بالولايات و تحت سلطة الوالي بصفته ممثلاً للدولة وذلك عن طريق الزيارات الميدانية و التفتيشية لمعينة المخالفات و اتخاذ التدابير اللازمة التي تكون مجرد إنذار بالكف عن المخالفات أو قد تصل إلى حد إسقاط حقوق المستفيدين كأعضاء أو المستثمرة ككل، كما تراقب شروط التنازل عن حق الانتفاع من طرف المستفيدين، و الإطار الذي تم فيه، و كذا في حالة انتقال هذا الحق إلى الورثة في حالة الوفاة من حيث وجوب مشاركة المستفيد بعمله الشخصي، أو تعيين ممثل عنهم تتوفر فيه الشروط المطلوبة قانوناً للقيام بالعمل في المستثمرة، كما تراقب احترام الحد الأدنى للأعضاء المكونين لجماعة المستثمرة في حالة إسقاط حقوق أحد الأعضاء أو عند القيام بتجزئة المستثمرة الفلاحية الجماعية<sup>(1)</sup>.

**2- حق ممارسة الشفعة:** تتم ممارستها عن طريق مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تعرف بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(2)</sup> المستحدث بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-89 المؤرخ في 24 فبراير 1996. و هو ما نصت عليه المادة 62 قانون التوجيه العقاري، و يمارس حق الشفعة طبقاً للمادة 52 من نفس القانون وفقاً للترتيب الوارد في المادة 795 من القانون المدني و هو كالتالي: مالك الرقبة، الشريك في الشيوع، صاحب حق الانتفاع ثم صاحب حق الانتفاع المجاورين.

### الفرع الثاني: انتهاء حق الانتفاع

قرر المشرع حالات تؤدي إلى انتهاء حق الانتفاع و تتمثل في:

**1- إسقاط حق الانتفاع عن المستفيدين لارتكاب مخالفة:** يترتب على الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في المواد 9، 16، 17، 18، 28 و 29 قانون 19-87 و المرسومين التنفيذيين المحددين لكيفيات تطبيق المادتين 28 و 29 جزاء يتمثل في إسقاط حق الانتفاع المؤبد و ذلك في حالتين:

(1) حجاج ياسين، المرجع السابق، ص 31.

(2) آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، القسم الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري-قسنطينة، كلية الحقوق، 2009-2010، ص 218، 219. و سناء بن شريطية، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص القانون العقاري، جامعة منتوري-قسنطينة، كلية الحقوق، 2008-2009، ص 66. و سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 247، 246 و 248.



## الفصل الأول: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 19-87

أ- إذا كان الإخلال مرتكب من طرف المستثمرة الفلاحية كجماعة: قبل إسقاط حق الانتفاع قرر المشرع جملة من الاجراءات جاءت بها المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 و كذا المنشور الوزاري رقم 329 المؤرخ في 17 جوان 1990، هذا الأخير الذي منح لأعوان المصالح التقنية الفلاحية المعينين من طرف الوالي المختص إقليميا مهمة البحث و معاينة المخالفات و رفعها له بموجب تقرير.

و في حالة ثبوت المخالفة، يعين الوالي لجنة من أجل الاستماع إلى المستفيدين المعينين مع توجيه إعدار لهم إن اقتضى الأمر ذلك، وإذا انتهت المدة المحددة في هذا الأخير و استمرت المخالفة يقوم الوالي باستصدار أمر بتعيين محضر قضائي لمعاينتها و تبليغها له و للمنتجين الفلاحيين المعينين، الذين لهم 15 يوما لاطلاع الوالي على أسباب ارتكابهم المخالفة، فإذا لم يقدموا رد أو كانت الأسباب المذكورة غير وحيثة يرفع الوالي القضية إلى القاضي العقاري المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية و في تعويض الأضرار المتسبب فيها طبقا للمادتين 7 و 8 من نفس المرسوم.

و لكن الإشكال يطرح بالنسبة للمستفيدين الذين لم يتحصلوا بعد على عقد إداري مشهر وإنما يملكون سلطة الاستغلال بموجب قرارات إدارية صادرة عن الوالي. فهل يسقط هذا الحق عنهم بقرار من الوالي أم يجب اللجوء إلى القضاء؟

أكدت المحكمة العليا أنه يجب اللجوء إلى القضاء في قرارها الصادر بتاريخ 06-07-1997، إلا أن الدكتور بن رقية يرى أن القرار الإداري يعتبر رخصة للاستغلال يمكن سحبها من طرف الوالي في أي وقت<sup>(1)</sup> و هو الرأي الذي أكدته مجلس الدولة في قراره رقم 7260 الصادر بتاريخ 10-02-2004 حيث نص في إحدى حيثياته "...أن الوالي المختص إقليميا يملك صلاحية النطق بسقوط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات تسجيل و شهر عقاريين..."<sup>(2)</sup>.

ب- إذا كان الإخلال مرتكب من قبل عضو أو مجموعة من أعضاء المستثمرة: طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي المتعلق بتطبيق المادة 29 يرفع ممثل المستثمرة الفلاحية الجماعية الدعوى أمام المحكمة العقارية التي تقع في دائرة اختصاصها المستثمرة ضد المستفيد أو المستفيدين الذين أدخلوا بالتزاماتهم.

(1) بن شوشة سهام، المرجع السابق، ص 54.

(2) جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، كليك للنشر، الطبعة الأولى، سبتمبر 2009، ص 678.

## الفصل الأول: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 87-19

و ذلك بعد إشعار الوالي مسبقا. فإذا حكم بسقوط الحق و صار الحكم نهائيا، و نتج عن ذلك انخفاض عدد المشاركين في استغلال المستثمرة إلى أقل من ثلاثة أعضاء، فإن الأعضاء الباقين تحدد لهم مهلة ثلاثة أشهر للقيام باستخلاف العضو الذي سقط حقه أو الأعضاء الذين سقط حقهم، و إذا لم يتم ذلك فتحل المستثمرة و تمارس الدولة حق الشفعة طبقا للمادة 4 من نفس المرسوم.

**2- إسقاط حق الانتفاع عن المستفيدين دون ارتكاب مخالفة:** و ذلك في حالة ما إذا كانت الأرض التي يمارس عليها حق الانتفاع محل استرجاع طبقا للمادة 76 و ما بعدها من قانون التوجيه العقاري، فيتم نزع حق الانتفاع و تضمن الدولة للمستفيدين حقهم طبقا للمادة 78 ب:

- منحهم قطعة أرض جديدة أو إدماجهم في المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد أعضائها عن العدد المبين في العقد الأصلي بعد إسقاط حق الانتفاع.

- منح قطعة فلاحية للمستفيدين أو تعويضهم عن حق الانتفاع نقدا إذا مارست الدولة حق الاسترجاع<sup>(1)</sup>.

- وينتهي حق الانتفاع الدائم كذلك إذا تم تجريد المستفيدين منه وفقا لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة مقابل دفع تعويض عن ذلك.

إلا أنه في سنة 2010 تم إلغاء حق الانتفاع الدائم و أصبحت المستثمرة الفلاحية تستغل عن طريق منح حق الامتياز و هو ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني.

(1) بن شوشة سهام، المرجع السابق، ص 58.

## الفصل الثاني: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 03-10

يتم استغلال المستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم 03-10 عن طريق منح حق الامتياز، بعد أنتم إلغاء حق الانتفاع الدائم الذي نص عليه قانون 87-19 و التفكير في هذا الإلغاء لم يكن في سنة 2010 و إنما سنة 1997 حيث أورد ثلاث تصورات:

- الدولة تسترجع الأراضي و تسيروها بصفة مباشرة.
- التنازل بصفة نهائية عن هذه الأراضي للخووص.
- إيجار هذه الأراضي.

وقد تم تبني التصور الأخير و عليه يطرح التساؤل ما مفهوم عقد الامتياز؟ و ما طبيعته؟ و ما هي الآثار التي يرتبها؟ و كيف ينتهي؟

هاته الأسئلة سنجيب عليها في المبحثين الأول و الثاني، أما المبحث الثالث فنخصصه للمنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية .

## المبحث الأول

### مفهوم عقد الامتياز

إن حق الامتياز مصدره عقد الامتياز و هو حق عيني أصلي و ليس تبعي، فكيف يعرف؟ و ما هي شروط منحه؟ و ما هي الإجراءات المتبعة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز؟

ستتم الإجابة عن هذه الأسئلة في المطلبين الآتيين:

#### المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز و شروط منحه

يشكل الامتياز طبقا للقانون رقم 03-10 نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19، لذلك يتعين تعريفه و تحديد شروط منحه.

#### الفرع الأول: تعريف الامتياز

لقد أتى المشرع في أكثر من مادة بتعريف لعقد الامتياز، فقد عرفه القانون رقم 08-16 الصادر بتاريخ 3 غشت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي في المادة الثالثة منه بأنه "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية. هذا التعريف جاء عام و مجرد، تضمن المبادئ الجديدة لهذا النمط في الاستغلال و أكد فيه المشرع على عنصر التعاقد و أضاف الميزة الأساسية لعقد الامتياز بأنه محدد المدة ليفرقه على حق الامتياز الدائم الذي كان ساري المفعول بموجب القانون 87-19 و ختم بضرورة دفع الإتاوة<sup>(2)</sup> و قد فصلت المادة 4 من قانون 10-03 تعريف الامتياز بأنه: 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 و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية.

ويقصد بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية و لاسيما منها المباني و الأغراس و منشآت الري.

ويستنتج من هذا التعريف أن:

1- أن الامتياز عقد إداري يبرم بين الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة والمستثمر صاحب حق الامتياز يسبقه دفتر شروط

(1) بن رقية بن يوسف، محاضرات ألفت على طلبة السنة الأولى بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 22، السنة الدراسية 2011-2012.

(2) دحو نصيرة، محاضرات ألفت على طلبة السنة الثانية بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 22، السنة الدراسية 2012-2013.

## الفصل الثاني: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 03-10

مبرم بين المستثمر و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية له نموذج خاص<sup>(1)</sup> نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 10-326 الصادر بتاريخ 23 ديسمبر 2010.

2- مدة الاستغلال هي 40 سنة على الأكثر قابلة للتجديد أي أصبح مؤقت خلافا لحق الانتفاع الذي كان دائم في ظل قانون 87-19.

3- ينصب عقد الامتياز على استغلال الأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها عكس قانون 87-19 الذي كان ينص في المادة 7 منه على أنه ما عدا الأرض فإن باقي الممتلكات تباع بمقابل مالي.

4- يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد في قوانين المالية، و قد حدد المبلغ بموجب المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 و المعدلة بالمادة 19 قانون المالية التكميلي 2011، أما فيما يخص المناطق ذات الامكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب هذه الإتاوة فقد تم تحديدها بموجب المرسوم رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 و المتخذ تطبيقا للمادة 41 سالفة الذكر<sup>(2)</sup>.

مما سبق يمكن القول أن طبيعة العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية في ظل قانون 10-03 هو عقد إيجار طويل المدى يرتب حق عيني أصلي و ليس تباعي و هو ما يميزه عن عقد الإيجار في القانون المدني الذي يرتب حق شخصي.

### الفرع الثاني: شروط منح حق الامتياز

قد يمنح حق الامتياز للمستفيدين من حق الانتفاع الدائم كما قد يمنح لأول مرة إذا توفرت مجموعة من الشروط تتمثل في:

- 1- أن يكون شخصا طبيعيا و من جنسية جزائرية طبقا للمادة 4 من قانون 10-03.
- ألا يكون سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني طبقا للمادة 19 من نفس القانون.
- 3- بالنسبة لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزين لعقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي، يشترط أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 87-19 و ذلك طبقا للمادة 5 من قانون 10-03.

4- المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة طبقا للمادة 22 من نفس القانون، و يقصد بذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو و يمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها.

(1) أنظر الملحق رقم 02.

(2) مذكرة وزارية رقم 1467 مؤرخة في 13-12-2013 و المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

## الفصل الثاني: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 03-10

5- تستغل المستثمرة الفلاحية الجماعية في الشيوخ و بحصص متساوية، و يمكن الخروج من حالة الشيوخ حسب المادة 11 من نفس القانون و ذلك بتقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يفصل في الطلب طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية أي احترام المساحة المرجعية.

6- لا يمكن أن يستفيد من حق الامتياز الأشخاص الذين حازوا الأراضي الفلاحية وفقا لقانون 87-19 و أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/أو خرقتا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها، الذين كانوا موضوع اسقاط حق صادر عن طريق القضاء، و الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم، أما بالنسبة للأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية فتؤجل معالجة حالاتهم إلى غاية صدور الحكم النهائي طبقا للمادة 7 من نفس القانون.

7- بالنسبة للمترشحين الجدد طبقا للمادة 17 من نفس القانون تمنح الأولوية للمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراهم، و الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرنتها. و ما يلاحظ في هذا الصدد أنه لم تمنح الأولوية للمجاهدين و الشباب مثلما كان عليه الأمر في قانون 87-19.

8- لا يمكن للمستفيد أو المترشح حسب الحالة أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني إلا أنه يجوز ذلك إذا تعلق الأمر بتكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة على ألا يتجاوز مساحتها عشرة أضعاف المساحة المرجعية.

9- أن يكون المترشح بالغ غير محجور عليه.

### المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

ألغى قانون 03-10 في مادته 34 القانون رقم 87-19 و منح في مادته 32 للهيئات و المؤسسات المعنية أجل ثلاث سنوات لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز و يتم هذا التحويل وفق الإجراءات التالية:

### الفرع الأول: إيداع ملف التحويل ودراسته

1- **إيداع ملف التحويل:** يتعين على العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية طبقا لقانون 87-19<sup>(1)</sup> إيداع ملف يتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، باسمه الخاص<sup>(2)</sup> خلال 18 شهرا تبدأ من تاريخ صدور القانون رقم 03-10 طبقا للمادتين 9 و 30 منه و المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10-326.

ويشمل الملف طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر الوثائق التالية:

## الفصل الثاني: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 03-10

- 1- ملء استمارة وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي المذكور سابقا<sup>(1)</sup>.
  - 2- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها، بغرض اثبات هوية الطالب.
  - 3- شهادة فردية للحالة المدنية، للتأكد من أن المستفيد لا يزال على قيد الحياة
  - 4- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي: و في حالة تنازل المستفيد أمام الموثق يقدم العقد التوثيقي المشهر بالمحافظة العقارية. و في حالة وفاة المستفيد على الورثة إحضار شهادة فريضة و شهادة توثيقية لانتقال حقوق المورث للورثة.
  - 5- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي، و إذا كانت المستثمرة المعنية غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل و لم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين، تتولى إدارة مسح الأراضي، بطلب من المعني بإعداد أو تحيين هذا المخطط وذلك طبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي المذكور سابقا.
  - 6- تصريح شرقي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملك المستثمرة و تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87-19 الذي يتم إعداده وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي سالف الذكر<sup>(2)</sup>. خاصة دفع الإتاوة حيث يقدم وصل من مديرية أملاك الدولة يثبت تسديده للإتاوة<sup>(3)</sup>.
  - 7- يعد الورثة توكيل لأحدهم يتم إعداده أمام الموثق لتمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- حالات خاصة<sup>(4)</sup>: -الوفاة: إذا أودع المستفيد ملفه قبل وفاته، تعيد مديرية أملاك الدولة الملف إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليلحق به الفريضة و الوكالة، ثم يحول لمديرية أملاك الدولة لإعداد العقد الإداري.
- المحجور عليه<sup>(5)</sup>: يقدم الولي أو الوصي أو المقدم المعين في الحكم، الحكم النهائي القاضي بالحجر إضافة إلى الوثائق السابقة.

(1) المادة 16 قانون 03-10 و المادة 25 من المرسوم التنفيذي 10-326 عن طريق اعلان الترشح الذي يباشره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد ترخيص من الوالي.

(2) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 .

(3) أنظر الملحق رقم 03.

(4) أنظر الملحق رقم 04.

(5) بن رقية بن يوسف، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الأولى بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 22، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 03-10

- المفقود أو الغائب الذي يعتبر كالمفقود: إذا صدر حكم بوفاة المفقود يقدم هذا الحكم إضافة إلى الفريضة و الوكالة و الوثائق سالفة الذكر.

\* إذا لم يقدم العضو في المستثمرة الفلاحية أو ورثته في حالة الوفاة طبقا لقانون 87-19 ملفه خلال 18 شهرا: المنصوص عليها في المادة 30 لقانون 03-10 يوجه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعدار<sup>(1)</sup> عن طريق المحضر القضائي متبعا للمواد من 409 إلى 412 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إلى المعني شخصيا أو لأحد أفراد عائلته أو عن طريق رسالة مضمنة مع إشعار بالوصول و يثبت ذلك في محضر، فإذا لم يقدم الملف يوجه إليه الإعدار الثاني بعد شهر من توجيه الإعدار الأول، و إذا لم يستجب المعني لطلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر متخليا عن حقوقه العقارية و يصرح بإسقاطها بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية طبقا للمادة 9 من المرسوم التنفيذي 10-326، و يمكن الطعن في هذا القرار أمام المحكمة الإدارية طبقا للمواد 800 و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، و تسترجع إدارة الأملاك الوطنية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية بكل الطرق القانونية طبقا للمادة 3/30 لقانون 03-10 و يتم ذلك حسب الأستاذ بن رقية عن طريق رفع دعوى الطرد.

- لكن في حالة إذا لم يكن للمستفيد موطن معروف فكاتب الضبط لا يؤشر من أجل التعليق لأن هذا الأخير لا يكون إلا في حالة التكليف بالحضور<sup>(5)</sup>، في هذه الحالة يعد المحضر القضائي جدول إرسال يضمه أسماء المستفيدين الذين تعذر إبلاغهم و يرسله للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في هذه الحالة لا تسترجع الأراضي و إنما تبقى على حالها في انتظار صدور مذكرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية توضح هذه الحالة.

(1) مقابلة مع الموظف المكلف بالمنازعات بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية غليزان في 2018/04/12.

(2) المواد: 101، 103، 104، 106، 108 قانون الأسرة.

(3) المواد: 109، 110، 111، 113 قانون الأسرة.

(4) أنظر الملحق رقم 05

(5) بن رقية بن يوسف، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الأولى بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 22، المرجع السابق.



**2-دراسة الملف:** بعد أن يصبح الملف جاهزا يقدم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقوم طبقا للمادة 5 من المرسوم التنفيذي 10-326 بدراسته، وفي حالة كان الملف كاملا يقوم بشكليات توقيع دفتر الشروط ثم يرسل الملف لمديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا لإعداد عقد التحويل باسم كل مستثمر<sup>(1)</sup>

أما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الملف إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي و المتكونة من<sup>(2)</sup>: مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير و البناء، مدير الشؤون العامة، و ممثل مجموعة الدرك الوطني المختص إقليميا.

تقوم اللجنة بدراسة الملف و بعد الانتهاء من ذلك فإنه طبقا للمادة 8 من نفس المرسوم إما يقبل الملف و يثبت ذلك في محضر يرفق بالملف و يعاد للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمعرفة الوالي لمواصلة إجراءات تحرير عقد الامتياز، و إما يرفض منح الامتياز و يعلم الوالي المعني و الديوان بذلك و يجوز للطالب في هذه الحالة الطعن لدى الجهة القضائية المختصة.

### الفرع الثاني: كيفية إصدار عقد الامتياز و البيانات التي يتضمنها

**1- كيفية إصدار عقد الامتياز:** بعد دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يحوله لمديرية أملاك الدولة التي تحرر عقدا إداريا يمضيه مدير أملاك الدولة دون الاستفادة كون هذا الأخير قد وقع في دفتر الشروط. و يعد عقد الامتياز<sup>(3)</sup> باسم كل مستثمر و إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فيحرر العقد باسم كل مستثمر في الشيوخ و بخصص متساوية، أما في حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز في الشيوخ و باسم كل الورثة، طبقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 و يذكر في باب تعيين المستفيد من الامتياز، إضافة إلى لقب و اسم و تاريخ و مكان ولادة و جنسية الوارث الموكل له، ألقاب و أسماء و تاريخ و مكان ولادة و جنسية جميع الورثة المذكورين في فريضة المتوفي<sup>(4)</sup>.

(1) جبوري محمد، استغلال الاملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، التخصص القانون العقاري، جامعة سعد دحلب-البلدية، كلية الحقوق، أبريل 2011.

ص 65.

(2) طبقا للمادتين 6 و 7 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 الذي يحدد كليات تطبيق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة.

(3) انظر الملحق رقم 06.

(4) مجموعة النصوص، تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري سنة 2011، مذكرة رقم 7503 بتاريخ 14-07-2011 ص 188

## الفصل الثاني: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 10-03

يسجل العقد بمصلحة التسجيل و الطابع و يشهر بالمحافظة العقارية كونه يرتب حق عيني أصلي، و تعفى الإجراءات السابقة من جميع المصاريف طبقا للمادة 8 من نفس القانون.

و يتم تحرير العقد على أربع نسخ، الأولى تبقى على مستوى المحافظة العقارية، الثانية تحتفظ بها

مديرية أملاك الدولة، الثالثة ترسل للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الرابعة تسلم للمستثمر.

وكل تغيير لصاحب حق الامتياز يثبت لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية و يشهر بالمحافظة العقارية<sup>(1)</sup>.

**2- بيانات عقد الامتياز:** طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 تتمثل على الخصوص

في:

1. لقب و اسم و تاريخ ميلاد و عنوان المستثمر صاحب الامتياز،

2- الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء،

3- مدة الامتياز،

4- موقع الأرض و قوام الأراضي و الأملاك السطحية.

و يجوز لإدارة أملاك الدولة أن ترفع دعوى إبطال العقد في حالة التدليس أو الغلط (في شخصية المتعاقد) وفق ما تنص عليه المواد: 81، 86، 81، 99، 100 و 101 من القانون المدني، و يجب شهر الدعوى وفقا للمادة 85 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و يتابع جزائيا المستفيد بالتصريح الكاذب طبقا لنص المادة 223 قانون عقوبات<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> علاق عبد القادر، محاضرات مادة التوثيق أُلقيت على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تسمسيلات، السنة الجامعية: 2017/2018.

<sup>(2)</sup> بن رقية بن يوسف، محاضرات أُلقيت على طلبة السنة الأولى بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 22. المرجع السابق.

## المبحث الثاني

### الآثار المترتبة على عقد الامتياز و أسباب انتهائه

ينشأ العقد الاداري بعد تسجيله و شهره مجموعة من الحقوق و الالتزامات و أي إخلال بها يترتب عنه انقضاء حق الامتياز كما قد ينقضي دون الإخلال بها في حالات محددة.

### المطلب الأول: الآثار المترتبة على عقد الامتياز

بعد إبرام عقد الامتياز ينشأ لصاحبه حق عيني عقاري و يترتب له حقوق تقابلها التزامات كما يترتب حقوقاً للدولة مانحة الامتياز.

### الفرع الأول: حقوق المستثمر و الدولة

#### 1- حقوق المستثمر: تتمثل في:

1- إمكانية توقيع رهن: طبقاً للمادة 12 قانون 03-10 على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز و لكن فقط لصالح هيئات القرض و ذلك بغرض تشجيع الاستثمار في المجال الفلاحي عن طريق إبرام قروض فلاحية أو تلقي دعم فلاحي<sup>(1)</sup>. و في حالة عدم التسديد في الوقت المحدد يجوز لهيئات القرض توقيع حجز على حق الامتياز طبقاً لإجراءات الحجز المنصوص عليها في المادة 788 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و ما بعدها.

2- حق الامتياز قابل للتنازل<sup>(2)</sup>: يمكن أن يكون التنازل مجاناً لأحد ذوي الحقوق بمفهوم الضمان الاجتماعي للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد، كما يتم التنازل للغير عن حق الامتياز بمقابل و يطبق عليه أحكام بيع الحقوق العينية العقارية فيجب أن يتم التنازل أمام الموثق في الشكل الرسمي و يحدد الثمن، و يجب أن تتوفر في المتنازل له الشروط المطلوبة في المستثمر. و كل تنازل لا بد أن يعلم به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يوضح فيه مبلغ التنازل و هوية المتنازل له ليمارس حقه في الشفعة لصالح الدولة باعتبارها مالكة الرقبة و هذا بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الفردية

(1) علاق عبد القادر، المرجع السابق،

(2) المواد: 13، 14، 16 من قانون 03-10 و المواد من 17 إلى 24 من المرسوم التنفيذي 10-326.

## الفصل الثاني: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقاً لقانون 10-03

أما إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فيتم إخطار باقي الأعضاء بغرض ممارسة حق الشفعة وعليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال ثلاثين يوماً و هنا يوجد احتمالين:

1- قبول ممارسة حق الشفعة، في هذه الحالة يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز و المتنازل له بغرض مباشرة الشكليات الإجرائية لممارسة حق الشفعة، فترفع دعوى ضدهما ثم يصدر حكم بتثبيت حق الشفعة، يسجل و يشهر و يبقى الامتياز لمدة حق الامتياز المتبقية.

2- عدم الرد بعد فوات المدة أو كان الرد سلبياً يمكن للديوان ممارسة حق الشفعة و يبلغ ذلك كتابياً للمستثمر صاحب الامتياز و للمتنازل له، أما إذا تم التنازل دون إعلام الديوان فيحق له الاعتراض خلال سنة و نفس الحق يكون للشركاء. و إذا لم يختَر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و لا الشركاء ممارسة حق الشفعة فيرخص الديوان بعد موافقة الوالي للمستثمر صاحب الامتياز بمواصلة التنازل عن حقه في الامتياز.

3- **حق الامتياز قابل للتوريث:** طبقاً للمادة 13 قانون 10-03 و تطبق في ذلك أحكام الميراث للذكر مثل حظ الأنثيين و تتبع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 25 نفس القانون و هي:

1- اختيار واحد منهم ليمثلهم و يتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة، فهذا الممثل يشارك في أشغال المستثمرة بصفة شخصية و مباشرة بموجب وكالة عامة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر فلا بد من الحصول على إذن من القاضي طبقاً للمادة 88 منه.

2- التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم: عند البيع أو التنازل لأحد الورثة، لا يحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة لأنه لا شفعة بين الأصول و الفروع.

3- التنازل بمقابل لأجنبي عن حصة مورثهم: فلا يجوز التنازل دون مقابل إلا في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد و يكون ذلك لأحد ذوي الحقوق، و لا يجوز للديوان أو بقية الأعضاء ممارسة حق الشفعة.

4- **حق الامتياز قابل للحجز:** إن المستثمر في المستثمرة يملك حصتين، الأولى حصة في حق الامتياز و هي حصة مالية له الحق في بيعها و هو ما يسمى بمبدأ الباب المفتوح و الثانية حصة في العمل بصفة شخصية و مباشرة و هو ما يسمى بمبدأ ازدواجية الصفة، و يمكن للبنك الحجز على الحصة المالية و بيعها بالمزاد العلني، كما يجوز لدائني المستثمر إجراء حجز ما للمدين لدى الغير أي نصيبه من أرباح المستثمرة من أجل سداد الديون، و في هذه الحالة يطبق إجراءات الحجز على العقار<sup>(1)</sup>، و يجب أن تتوفر في الراسي عليه المزاد الشروط المطلوبة في المستثمر.

(1) بن رقية بن يوسف، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الأولى بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 22، السنة الدراسية 2011-2012.

## الفصل الثاني: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 03-10

ويمكن أن يرسو المزداد على شخص واحد شرط ألا تكون الحصة أكثر من 10 أمثال المساحة المرجعية عكس قانون 87-19 الذي كان يشترط رسو المزداد على ثلاثة أشخاص على الأقل إذا تعلق الحجز بأموال المستثمرة الفلاحية الجماعية.

**5- حق استقلالية تسيير المستثمرة و حرية الاستغلال:** فلا يجوز للإدارة التدخل في ذلك، و يمكن للمستثمرة ابرام عقد شراكة بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري و يكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية، و قد يكون هذا العقد سنويا أو متعدد السنوات شرط ألا تتجاوز مدة الشراكة مدة الامتياز المتبقية، و بمجرد إعداده يعلم الموثق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>.

**6- الحق في الخروج من الشروع:** يحق لكل مستثمر الخروج من المستثمرة الفلاحية الجماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة المساحة المرجعية في ذلك.

**7- الحق في طلب تجديد الامتياز:** يقدم الطلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهاء مدة الامتياز<sup>(2)</sup>.

**ب- حقوق الدولة مانحة الامتياز:** تتمثل في:

**1- ممارسة حق الشفعة:** طبقا للقانون 03-10 و المرسوم التنفيذي 10-326 فإنه يحق للدولة ممارسة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة وجود تنازل للغير عن طريق البيع فلا يجوز ذلك في حالة تنازل ورثة المستثمر لأحدهم أو تم البيع بالمزاد العلني إثر الحجز على حصة المستثمر، أو في حالة ما تم التصرف بين الأصول و الفروع. و يكون الديوان في المرتبة الأولى باعتبار الدولة مالكة الرقبة و الشركاء على الشروع في المرتبة الثانية. و تتبع إجراءات ممارسة حق الشفعة و ينتقل بذلك حق الامتياز للدولة و تحل محل المتنازل له و تصبح مالكة للمستثمرة ملكية تامة.

**2- الحق في توقيع عقوبات على المستثمر المخل بالتزاماته<sup>(3)</sup>:** في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته يقوم المحضر القضائي بمعاينة المخالفة ثم يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإصدار المخالف و يحدد له أجلا ليمثل لأحكام القانون سالف الذكر و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية، فإذا لم يمثل يحق لإدارة أملاك الدولة فسخ عقد الامتياز الذي يجوز الطعن فيه خلال شهرين ابتداء من تبليغ هذا الفسخ من الديوان.

(1) المادة 21 قانون 03-10 و المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

(2) المادة 2 من دفتر الشروط.

(3) جبوري محمد، المرجع السابق، ص 75.

**3- الحق في الرقابة على المستثمرة الفلاحية<sup>(1)</sup>:** و يمارس من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام قانون 03-10 و المرسوم التنفيذي و بنود دفتر الشروط.

### الفرع الثاني: التزامات المستثمر

يترتب على إبرام عقد الامتياز مجموعة من الحقوق تقابلها مجموعة من الالتزامات تتمثل في:

**1- المشاركة في إدارة المستثمرة بصفة شخصية و مباشرة:** فلا يجوز إعارتها للغير أو القيام بأي تصرف يؤول دون استغلال القطعة الأرضية من طرف المستثمر نفسه<sup>(2)</sup>.

**2- الالتزام بإبرام اتفاقية:** بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الجماعية و تكون غير ملزمة للغير، تحدد فيها العلاقة بين الأعضاء و طريقة تعيين الممثل القانوني للمستثمرة و كيفية توزيع و استعمال المداحيل.

**3- تسيير الأراضي الفلاحية بصفة منتظمة و دائمة و مطابقة لدفتر الشروط<sup>(3)</sup>:** المعد بين المستثمر و الديوان و كذا الالتزامات التعاقدية و ذلك لتجسيد الوظيفة الاقتصادية و الاجتماعية للمستثمرة.

**4- دفع الإتاوة السنوية:** و ذلك طبقا للمادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، و يتم حسابها حسب المناطق ذات الامكانيات الفلاحية إن كانت مسقية أو غير مسقية و بالهكتار، و يقصد بالأرض المسقية تلك التي تستقبل الماء سواء انطلاقا من نقطة ماء (forage) أو بئر متواجدة على مستوى المستثمرة أو انطلاقا من سد أو حاجز مائي<sup>(4)</sup>.

(1) المادة 4 من دفتر الشروط.

(2) محمودي فاطمة الزهراء، الامتياز الجديد في الأراضي الفلاحية وفقا لقانون (03-10) مقال منشور في مجلة الحقوق و العلوم السياسية، العدد

الثامن 2011، كلية العلوم القانونية و السياسية، معسكر، ص 290 .

(3) المادة 23 من قانون 03-10 .

(4) المذكرة الوزارية رقم 1467 .

المطلب الثاني: أسباب انقضاء حق الامتياز

ينتهي عقد الامتياز بطريقة عادية عندما تنتهي مدة الامتياز أو بطريقة غير عادية بطلب من المستثمر أو عند اخلاله بالتزاماته.

الفرع الأول: انتهاء المدة أو قبل انتهائها بطلب من صاحب الامتياز

طبقا للفقرتين 1 و 2 من المادة 26 قانون 03-10 ينتهي عقد الامتياز بانتهاء المدة المحددة في العقد و التي حددها المشرع ب 40 سنة و لم يتم تجديدها الذي يكون بناء على طلب المستثمر سنة قبل انتهاء المدة، كما ينتهي بطلب من صاحب الامتياز قبل انتهاء المدة إلا أن القانون لم يوضح الاجراءات المتبعة في ذلك.

الفرع الثاني: إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته

طبقا للفقرة 3 من المادة 26 قانون 03-10 ينتهي عقد الامتياز بمبادرة من الإدارة مانحة الامتياز التي تقوم بفسخه عند إخلال المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 قانون 03-10 و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية و ذلك باتباع الإجراءات التي تم تفصيلها سابقا.

و عند انتهاء عقد الامتياز تسترجع الدولة الأراضي محل الامتياز و كذا الأملاك السطحية الملحقة بها، اضافة إلى الحصول على تعويض من المستثمر المخل بالتزاماته و تحسب الامتيازات و رهون المحتملة التي تتقل المستثمرة في مبلغ التعويض و هو ما نصت عليه المادة 27 من نفس القانون.

كما يفسخ عقد الامتياز في حالة التصريح الكاذب من طرف المستثمر طبقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

### المبحث الثالث

#### المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية

تنشأ المستثمرة الفلاحية بموجب عقد إداري مسجل و مشهر لدى المحافظة العقارية يتم استغلالها وفقاً لقانون 87-19 عن طريق منح حق الانتفاع الدائم إلى المستفيدين و في المقابل تحتفظ الدولة بملكية الرقبة، إلا أن قانون 03-10 ألغى القانون سالف الذكر بموجب المادة 34 منه و أصبح استغلال المستثمرة الفلاحية يتم عن طريق منح حق الامتياز، و أثناء حياتها قد تنشأ نزاعات بين أفرادها أو بين أفرادها و الغير، قد يختص بها القضاء العادي أو القضاء الإداري، لذلك تناولت المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية في ظله، و هذا لا يمنع من الإشارة إليها في ظل القانون الملغى لأنه توجد منازعات على مستوى المحاكم يطبق عليها هذا الأخير.

#### المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

لمعرفة المنازعات التي يختص بها القضاء العادي سأتطرق أولاً إلى الأساس الذي يسند إليه ذلك الاختصاص ثم أعرض نماذج عن تلك المنازعات.

#### أولاً: أساس اختصاص القاضي العادي في المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية:

يكون القاضي العادي مختصاً في كل المنازعات التي تكون المستثمرة الفلاحية الجماعية طرفاً فيها لأنها شخص خاص و ما دامت الإدارة ليست طرفاً فيها<sup>(1)</sup> فاختصاص القاضي العادي مؤسس على المادتين 13 و 14 من القانون رقم 87-19 و المادة 20 من قانون 03-10 إضافة إلى كون العمل الذي يقوم به الأعضاء المستفيدين هو عمل مدني بطبيعته طبقاً للمادة 45 فقرة 2 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي و التي نصت على أن: "النشاطات الفلاحية تكتسي الطابع المدني" و بذلك يختص القاضي العادي بالفصل في المنازعات التي تكون بينها و بين أحد أعضائها أو مع الغير و هو ما أكده قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المادتين 513 و 514 التين نصتا على أن المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين فيما بينهم بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية أو بينهم و بين الغير ينظر فيها القاضي العادي، كما يختص هذا الأخير ببعض المنازعات التي تكون الدولة طرفاً فيها بموجب نصوص قانونية تتمثل في:

(1) وصفان وحيدة، توزيع الاختصاص بين القاضي العادي و القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بقانون المستثمرات الفلاحية 87-19، مذكرة النخرج ليل

اجازة المدرسة العليا للقضاء، 2006-2009، ص 8.



1- المنازعات المتعلقة بدفع الإتاوة:

كيف الفقهاء أسلوب استغلال المستثمرة الفلاحية سواء حق الانتفاع الدائم في ظل قانون 87-19 أو حق

الامتياز في ظل قانون 03-10 على أنه إيجار فلاحي طويل المدى، و بذلك تكون الإتاوة السنوية التي تدفعها المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية بمثابة بدل إيجار. و أي نزاع يتعلق بها يكون من اختصاص القاضي العادي طبقا للمادة 512 فقرة 11 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

2- المنازعات المتعلقة بممارسة حق الشفعة:

يقصد بالشفعة أهما رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، تثبت لمالك الرقبة و للشريك في الشيوخ و لصاحب حق الانتفاع عند بيع جزء من العقار أو كله<sup>(1)</sup>. و بذلك يحق للدولة باعتبارها مالكة الرقبة ممارسة الشفعة، و تصبح المستثمرة ملكا لها ملكية تامة، و يبقى هذا الحق محصورا في الدولة دون أن يحق للمنتفع ممارسته طبقا لقانون 87-19 لأنه لا يجوز له الحصول على أكثر من حصة إلا أن ذلك ممكن في قانون 03-10 إذا كان الغرض من ذلك تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، و أي نزاع يثور في هذا المجال ينظر فيه القاضي العادي طبقا للمادة 512 فقرة 6 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

3- المنازعات المتعلقة باسقاط الحقوق العينية العقارية:

يتم إسقاط الحقوق العينية عن المستفيدين المخالفين من طرف الوالي باتباع مجموعة من الإجراءات القانونية، التي تنتهي برفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري.

**ثانيا: مجال اختصاص القاضي العادي:**

يكون القاضي العادي مختصا إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية و أحد أعضائها أو مع أي شخص آخر سواء كان شخص طبيعي أو معنوي يحكمه القانون الخاص، و كذا في بعض المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها.

(1) المواد 794 و 795 من القانون المدني.

1- النزاعات بين المستثمرة الفلاحية و أحد أعضائها:

إن تعديل قانون 03-10 مس أسلوب استغلال المستثمرة الفلاحية فقط لذلك بقيت نفس المنازعات التي كانت موجودة في ظل قانون 19-87 مع وجود اختلاف طفيف سنتطرق اليه، و من أهم تلك النزاعات:

1- حالة التنازل عن الحصة من طرف المستفيد: أجاز قانون 19-87 في المادة 25 منه و قانون 03-10

في المادة 13 منه التنازل عن الحصة بشروط محددة و بموافقة باقي أعضاء المستثمرة، على أن يكون التنازل بمقتضى عقد رسمي مشهر و إذا لم تتم موافقة باقي المنتجين عن التنازل و كان العقد المتضمن له لم يتم شهره بعد أمام المحافظ العقاري هنا يكون القاضي العقاري مختصا بالنظر في النزاع المتعلق بالتنازل غير القانوني، عن الحصة القائم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، أما إذا تم شهر عقد التنازل من طرف المحافظ العقاري فإن أي نزاع لا بد أن يطرح أمام القاضي الإداري<sup>(1)</sup>.

2- النزاع حول تقسيم الأرباح:

منح المشرع المنتجين الحرية و الاستقلالية في تسيير أمور المستثمرة الفلاحية على أن يكون الاستغلال جماعيا وعلى الشيوع<sup>(2)</sup>، و يتم توزيع الدخل الناتج باتفاق فيما بين أعضاء المستثمرة و في حالة نشوب أي نزاع حول تقسيم الأرباح يكون القاضي المدني هو المختص بالنظر فيه، و ترفع الدعوى من طرف المدعي العضو في المستثمرة أو أكثر<sup>(3)</sup> ضد الممثل الموجود في الاتفاق الوجداني، و الفصل فيها أحيانا يتطلب إجراء تحقيق و تعيين خبير لتقييم الأرباح باعتماد متوسط الأسعار في غياب المعطيات لأنه غالبا ما يكون المنتج قد تم بيعه<sup>(4)</sup>.

(1) دحو نصيرة، المستثمرة الفلاحية، محاضرة القيت على طلبة الدورة التاسعة عشر للمعهد الوطني للقضاء، جوان 2010.

(2) طبقا للمادة 20 من قانون 19-87 و المادة 22 من قانون 03-10.

(3) المدعي هو المستفيد في ظل قانون 19-87 و المستثمر صاحب حق الامتياز في القانون 03-10.

(4) دحو نصيرة، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثانية بالمدرسة العليا للقضاء، الدورة 22.

3-تسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة:

يختص القاضي المدني في كل النزاعات التي قد تنشأ بين ورثة العضو المتوفي و بقية أعضاء المستثمرة الفلاحية و ذلك لكون كلا الطرفين أشخاص طبيعية يحكمها القانون الخاص.

\*حالة خاصة بقانون 87-19، و تتعلق بإسقاط حق الانتفاع عن المنتجين لإحلالهم بالتزاماتهم: إن نشوء المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة قانونية يترتب في ذمة الأعضاء و المستثمرة التزامات نص عليها قانون 87-19 و جعل الإحلال بها يترتب عنه إسقاط الحقوق العينية العقارية عن طريق القضاء، فيرفع الوالي دعوى أمام القسم العقاري بواسطة عريضة مسببة و مدعمة بكل الوثائق اللازمة لطلب إسقاط حقوق المجموعة أو المستفيد الفردي الذي أحل بالتزاماته، و عند الاقتضاء يطلب الوالي دفع التعويضات اللازمة في حال التلف أو إلحاق الأضرار أو نقص قيمة المستثمرة الفلاحية، و كذلك يطلب طرد المستفيدين المخلين من المستثمرة الفلاحية و كل من يحل محلهم حتى لا يبقى هؤلاء المستفيدين شاغلين للمستثمرة بصفة غير شرعية بعد إسقاط حقوقهم<sup>(1)</sup>.

ويكون القاضي العادي هو المختص بالفصل في النزاع عند وجود عقد إداري مسجل و مشهر و هو ما أكده الاجتهاد القضائي الإداري عندما فسر المادة 8 من المرسوم 90-51 و اعتبر أن المقصود هو القاضي العقاري الواقع بدائرة اختصاصه الأراضي موضوع النزاع لأن القاضي الإداري لم يكن يوما قاضي مختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية<sup>(2)</sup>، غير أن هذا الاجتهاد غير مستقر في هذه النقطة فقد صدر قرار تحت رقم 348216 نص على أنه يتولى القاضي الإداري بموجب دعوى يرفعها الوالي الحكم بسقوط الحقوق العقارية في المستثمرة الفلاحية<sup>(3)</sup>.

(1) يحيوي سعاد، المرجع السابق، ص 100.

(2) وصفان وحيدة، المرجع السابق، ص 46.

(3) قرار رقم 348216 بتاريخ 17-05-2006، أنظر نبيل صقر، العقار الفلاحي نصا و تطبيقا، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص 262.

## الفصل الثاني: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 03-10

\* حالة خاصة بقانون 03-10، و تتعلق بتنفيذ عقد الشراكة أو فسخه: طبقا للمادة 21 منه يمكن للمستثمرة ابرام عقد شراكة بموجب عقد رسمي مشهر، و أي نزاع يثور بشأن تنفيذه أو فسخه أو إبطاله ينظر فيه القاضي العادي، و إذا كان عقد الشراكة غير رسمي يثير ذلك القاضي تلقائيا لأنه يوجب البطلان.

ب- النزاعات بين المستثمرة الفلاحية و الغير: إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية و أي شخص آخر سواء كان طبيعي أو معنوي يحكمه القانون الخاص، سواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة أو تعويض ضرر تسببت فيه للغير، أو أي نزاع آخر عدا التشكيك في ملكية الأرض، يكون القضاء العادي هو المختص.

وفي كل الحالات ترفع الدعوى باسم المستثمرة و ليس باسم أعضائها كما يحدث كثيرا في الحياة العملية و يمثلها رئيسها بشرط أن تكون المستثمرة كشركة مدنية نشأت فعلا بتحرير العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية<sup>(1)</sup> بالنسبة لقانون 87-19، و عقد الامتياز المشهر بالنسبة لقانون 10-03.

ج- النزاعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية و تكون الدولة طرفا فيها: و يتعلق الأمر بالمنازعات الناشئة بمناسبة ممارسة حق الشفعة و النزاعات المتعلقة بإسقاط الحقوق العينية العقارية و كذا المتعلقة بدفع الإتاوة.

(1) دحو نصيرة، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثانية بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 22.

### المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

إن المنازعة العقارية المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري على أساس المعيار العضوي مع وجود بعض الاستثناءات و هو ما سنتطرق إليه أولا ثم نعرض نماذج عن تلك المنازعات.

#### أولاً: أساس اختصاص القاضي الإداري

أخذ المشرع الجزائري بالمعيار العضوي كقاعدة عامة للفصل في المنازعات العقارية الإدارية و نص على ذلك في القسم الأول من الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الرابع، و جعل المحاكم الإدارية صاحبة الولاية العامة في المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها سواء تعلق الأمر بدعاوى إلغاء القرارات الإدارية أو الدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية<sup>(1)</sup>. و لكل قاعدة استثناء و الاستثناء في هذا المقام أورده المادة 802 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها على أنه يكون من اختصاص المحاكم العادية المنازعات المتعلقة بمخالفات الطرق و المنازعات المتعلقة بدعاوى المسؤولية الرامية إلى طلب تعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة، أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

#### ثانياً: مجال اختصاص القاضي الإداري

إن جل المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية يختص بها القاضي العادي غير أن ذلك لا يمنع من وجود نزاعات أخرى تدخل ضمن اختصاص القاضي الإداري، من بينها:

##### 1- حالة التشكيك في الملكية:

إن الدولة تمنح لأعضاء المستثمرة حق الانتفاع الدائم طبقا لقانون 87-19 الذي حل محله حق الامتياز طبقا لقانون 03-10 و تحتفظ بملكية الرقبة، و على أي شخص يدعي أن الأراضي الممنوحة للمستثمرة أو جزء منها هو ملك له يتعين عليه توجيه دعواه أمام القضاء الإداري المختص ضد مديرية أملاك الدولة طبقا للمادتين 10 و 125 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، وكذا المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العامة التابعة للدولة<sup>(2)</sup>، و يمكن في هذه الحالة استدعاء المستثمرة و وزارة الفلاحة في النزاع.

(1) المواد 800 و 801 قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

(2) عمر حمدي باشا/ ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، طبعة جديدة 2012-2013.

## الفصل الثاني: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 03-10

وإذا رفعت الدعوى ضد المستثمرة وحدها فإنها تكون غير مقبولة لسوء توجيهها و إذا لم ترفع أمام القاضي الإداري فانه يصرح بعدم الاختصاص<sup>(1)</sup>.

### 2- نزع الملكية للمنفعة العامة:

قد يرد على الوعاء العقاري التابع للمستثمرة الفلاحية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، و أي نزاع يتعلق بنزع حق الانتفاع الدائم سابقا أو نزع حق الامتياز حاليا يكون من اختصاص القاضي الإداري كالطعن في قرار الوالي الذي على أساسه تم استرجاع الأرض أو في مبلغ التعويض الممنوح... الخ<sup>(2)</sup>.

\*حالتين خاصتين بقانون 87-19: تتمثلان في:

1- حالة صدور قرار عن الوالي بإسقاط حق الانتفاع الدائم أو حل المستثمرة: في حالة إخلال أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية أو كلهم بالتزاماتهم، يسقط عنهم حق الانتفاع الدائم بموجب حكم صادر عن القاضي العقاري، فإذا اتخذ الوالي قرار بإسقاط حق الانتفاع أو حل المستثمرة يكون قد تجاوز سلطاته و خرق أحكام المادة 8 من المرسوم رقم 90-51، وعليه يحق لأعضاء المستثمرة الفلاحية رفع دعوى أمام القاضي الإداري لطلب إلغاء هذا القرار، و هو ما جسده مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 23-04-2001 جاء في حيثياته "... حيث أنه يستخلص من الملف أن والي ولاية البويرة أبطل منح المستثمرة الفلاحية للسيد (م، ع) و (م، ن) بموجب المقرر المؤرخ في 20-05-1996. و لكن حيث المرسوم رقم 90-51 حدد الإجراءات من أجل معاينة المخالفات المرتكبة من طرف المستفيدين من القانون رقم 87-19.

و أن هذا الإجراء محدد في مقتضيات المواد 4، 5، 6، 7، 8 من المرسوم المذكور أعلاه و في حال استمرار المخالفات المعاينة بعد أجل الاعذار، فإن الوالي يرفع دعوى أمام القاضي المختص بغية النطق بسقوط الحقوق العقارية للمنتجين الفلاحيين.

حيث أنه لا يستخلص من الملف أن والي ولاية البويرة قد احترام هذا الإجراء و بالتالي فإنه عندما قرر بنفسه إبطال المنح، فإنه ارتكب تجاوزا للسلطة، و أن مقرره المتخذ بتاريخ 20-05-1996 يجب إبطاله"<sup>(3)</sup>.

(1) حجاج ياسين، المرجع السابق، ص 48.

(2) عمر حمدي باشا/ ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 140.

(3) لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول، دار هومة، سنة 2005، ص 413.

## الفصل الثاني: كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 03-10

2- حالة سحب الاستفادة قبل تحرير العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية:

قبل تحرير العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية يصدر الوالي قرار بالاستفادة يتضمن تخصيص قطعة أرض للجماعة و إذا وقع نزاع بين الإدارة و المستفيدين و صدر قرار إداري بسحب الاستفادة فالطعن فيه يكون أمام المحاكم الادارية و هو ما أكده مجلس الدولة في قراره<sup>(1)</sup> الصادر بتاريخ 04-02-2003 ملف رقم 7767 بقوله "...أن الوالي المختص اقليميا يملك صلاحية النطق بسقوط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري محل اجراءات تسجيل و شهر و ذلك طبقا للمادة 06 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري..."

\*حالتين خاصتين بقانون 03-10: و تتمثلان في:

### 1- المنازعة في قرار الفسخ الإداري لعقد الامتياز:

إذا أحل المستثمر بالتزاماته، يعاين ذلك المحضر القضائي بعد اعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للامتثال للقانون و دفتر الشروط و عند انتهاء المدة المحددة في الاعذار الموجه له يخطر الديوان إدارة أملاك الدولة التي تقوم بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية و بعد تبليغ قرار الفسخ يكون القرار قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء عقد الفسخ الإداري لحق الامتياز و ذلك في أجل شهرين تسري ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد<sup>(2)</sup>.

### 2- المنازعة في قرار رفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

طبقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أنه في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو تحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يبادر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال الملف إلى لجنة خاصة يرأسها الوالي مشكلة وفق ما هو منصوص عليه في المادة 7 من نفس المرسوم، هذه اللجنة إما تقبل الطلب أو ترفضه و يعلن الوالي المعني بالملف، عن طريق رسالة معللة برفض منح الامتياز تقوم مقام القرار الإداري و يمكن للمعني تقديم طعن فيها أمام القضاء الإداري<sup>(3)</sup>.

(1) مجلة مجلس الدولة، العدد 03، سنة 2003.

(2) عمر حمدي باشا/ ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 141.

(3) دحو نصيرة، محاضرات ألفت على طلبة السنة الثانية بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 22، السنة الدراسية 2012-2013.

## خاتمة

شهدت السنوات الأخيرة تعبئة وطنية حقيقية لصالح الفلاحة و التنمية الريفية، تهدف إلى تطوير القطاع الفلاحي بإعطائه البعد الاستراتيجي في الاقتصاد الوطني، وإلى ضمان الأمن الغذائي باعتباره يتعلق بالسيادة الوطنية، وعلى هذا الأساس هدفت الترتيبات التشريعية المتتالية إلى توفير الآليات القانونية و التنظيمية التي يتم من خلالها استغلال الأراضي الفلاحية، ومن بين هذه الترتيبات القانون رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، الذي كرس حق الانتفاع الدائم نمطا للاستغلال الفلاحي، إلا أنه لم يكن في مستوى الآمال التي كانت منتظرة منه برفع الإنتاج والإنتاجية من أجل تلبية الحاجيات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني وتمكين الفلاحين من ممارسة مسؤولياتهم في استغلال الأراضي وإلغاء كل العراقيل مهما كان نوعها، الأمر الذي أدى إلى إعادة النظر في طريقة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، فصدر القانون رقم 10-03 الذي جسد حق الامتياز أسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية بعد أن أُلغى القانون رقم 87-19 بموجب المادة 34 منه إلا أن بعض المحاكم لم تطبقه، لكون مدة التنفيذ المقدرة بـ 3 سنوات المنصوص عليها في المادة 32 منه لم تنتهي بعد، إلا أنه بالرجوع إلى مشروع تعديل قانون 10-03 نجد أن هذه المدة موجهة للإدارة لتطبيق الأحكام المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز و ليس للجهات القضائية. و بالنسبة للمحاكم التي طبقتة فاختلقت في كيفية إثبات الصفة بعد مرور مهلة 18 شهرا الممنوحة للفلاحين لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فمن القضاة من يقبل الدعوى إذا قدم المدعي بالملف عقد امتياز أو قدم ما يثبت أنه قد أودع طلب التحويل، وبالمقابل يوجد بعض القضاة الذين يشترطون عقد الامتياز لقبول الدعوى، بذلك يكون المركز القانوني واحد وإضفاء الحماية القانونية عليه تختلف من قاضي لآخر.

والملفت للنظر أنه بالرغم من أهمية العقار الفلاحي إلا أنه تتحكم فيه التعليمات رغم وجود النصوص القانونية التي تحكمه وهو ما يشكل مساساً بمبدأ تدرج القوانين وقاعدة توازي الأشكال، ومثال ذلك صدور مقرر من رئيس الحكومة بتاريخ 01-01-2005 يقضي بتجميد عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم التي نص عليها قانون 87-19 وهو ما أثار عدة مشاكل عند تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.



## خاتمة

كما أن القانون رقم 10-03 نص على التنازل في المادتين 13 و 14 منه، ونص على اتفاق الشراكة في المادة 21 منه وأحال على التنظيم لتحديد كيفية و شروط تطبيقهما، هذا الأخير الذي لم يصدر بعد. وبذلك يكون الفلاح هو المتضرر الوحيد من هذه الوضعية الشيء الذي ينعكس سلبا على الإنتاج الفلاحي وبالتالي الأمن الغذائي الذي يرتبط بالسيادة الوطنية. هذا وما زال الواقع العملي سواء في جانب الإدارة أو في مجال القضاء سيكشف عن ثغرات أخرى، مما يجعل الجزائر اليوم أمام جملة من التحديات التي تتطلب المزيد من الجهود لتحقيق الأهداف المسطرة في الاستراتيجية الوطنية للتحديد الفلاحي والريفي التي يعول عليها في النهوض بقطاعي الفلاحة والريف. وتبقى مسألة مدى نجاعة القانون رقم 10-03 في حل الإشكالات المطروحة مسألة يثبتها الميدان.

# مقدمة

## الفصل الأول

كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية

طبقا للقانون 19/87

## الفصل الثاني

كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية

طبقا للقانون 03/10

# المصادر والمراجع

الملاحق

# الفهرس

خاتمة



قائمة المصادر والمراجع

أولا : الكتب

- 01- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2001.
- 02- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، كليك للنشر، الطبعة الأولى، سبتمبر 2009.
- 03- الأستاذ سماعين شامة النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري-دراسة وصفية و تحليلية- دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع. الجزائر، 2002 .
- 04- عجة الجيلالي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2005.
- 05- عمر حمدي باشا/ ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، طبعة جديدة 2012-2013.
- 06- الأستاذ حسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول، دار هومة، سنة 2005.
- 07- لنقار بركاهم سمية: منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة -في مجال الملكية والتسيير- الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2004.
- 08- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول-العقار الفلاحي-الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2000.
- 09- مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2012.
- 10- نبيل صقر، العقار الفلاحي نضا وتطبيقا، دار الهدى، الجزائر، 2008.

ثانيا: المقالات العلمية:

- 01- بن يوسف بن رقية-الطبعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية في ظل قانون 87-19 مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ج/01 سنة 2004 .
- 02- محمودي فاطمة الزهراء، الامتياز الجديد في الأراضي الفلاحية وفقا لقانون(10-03) مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد الثامن 2011، كلية العلوم القانونية والسياسية، معسكر.

ثالثا: المذكرات

أ- مذكرات الماجستير:

## قائمة المصادر والمراجع

- 01- بن شريطوة سناء، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص القانون العقاري، جامعة منتوري- قسنطينة، كلية الحقوق، 2008-2009.
- 02- بوصبيعات سوسن: الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص القانون العقاري، جامعة منتوري-قسنطينة، كلية الحقوق، 2006-2007.
- 03- جبوري محمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، التخصص القانون العقاري، جامعة سعد دحلب-البليدة، كلية الحقوق، أبريل 2011.
- 04- حميدوش آسيا، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، القسم الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري- قسنطينة، كلية الحقوق، 2009-2010.
- 05- عزوي حازم: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، 2009-2010.
- ب)- مذكرات التخرج من المدرسة العليا للقضاء:**
- 01- حجاج ياسين، حق الانتفاع في التشريع الجزائري، مذكرة نماية التكوين لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17.
- 02- بن شوشة سهام، أحكام حق الانتفاع بين القانون المدني وقانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2004-2007.
- 03- وصفان وحيدة، توزيع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بقانون المستثمرات الفلاحية 87-19، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2006-2009.
- ج)- مذكرات الليسانس:**
- 01- يجاوي سعاد: التنظيم القانوني للمستثمرة الفلاحية - منازعات المستثمرة الفلاحية- مذكرة لنيل شهادة ليسانس في العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي مصطفى اسطنبولي، 2004-2005.
- رابعا: المحاضرات**
- 01- علاق عبد القادر، محاضرات في مادة التوثيق أُلقيت على طلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تسمسيلات، السنة الجامعية: 2017/2018.
- 02- بعزيزي مليكة، محاضرات أُلقيت على طلبة السنة الأولى بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 22، السنة الدراسية 2011-2012.

## قائمة المصادر والمراجع

03)- بن رقية بن يوسف، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الأولى بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 22، السنة الدراسية 2011-2012.

04)- دحو نصيرة، المستثمرة الفلاحية، مطبوعة وزعت على طلبة الدفعة التاسعة عشر للمعهد الوطني للقضاء، جوان 2010.

05)- دحو نصيرة، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثانية بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 22، السنة الدراسية 2012/2013.

### خامسا: المجالات

01)- مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية الجزء الأول، سنة 2004.

02)- مجلة مجلس الدولة، العدد 03، سنة 2003.

### سادسا: المقابلات

01)- مقابلة مع: الموظف مكلف بالمنازعات بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية بولاية غليزان 2018/04/12.

02)- مقابلة مع رئيس مكتب العقود الإدارية والمنازعات لمديرية أملاك الدولة بولاية غليزان 2018/04/04.

### سابعا: النصوص التشريعية

01)- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

02)- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم .

03)- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم.

04)- المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المؤرخ في 18 أبريل 1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من قانون رقم 87-19.

05)- المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06 فبراير 1990 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري.

06)- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06 فبراير 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم 87-19.

07)- القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

08)- القانون رقم 30-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.

09)- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي.

## قائمة المصادر والمراجع

- 10)- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 11)- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.
- 12)- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.
- ثامنا: مجموعة تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأمولاك الدولة والحفظ العقاري**
- 01)- التعليم الوزاري المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15-07-2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987.
- 02)- التعليم الوزاري المشتركة رقم 01 المؤرخة في 03-03-2005 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية.
- 03)- مذكرة وزارية رقم 1467 المؤرخة في 13-02-2013 المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

## الملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ادارة أملاك الدولة

حجم:
ايداع
رقم

في:
حجم:
اتاوة

رقم:

حجم:

اطار خاص بالمحافظ	ولاية:
	مديرية أملاك الدولة لولاية
	عقد اداري رقم _____ من سجل العقود لسنة:
	<b>عقد اداري مثبت للحقوق العقارية لفائدة مستثمرة فلاحية جماعية</b>
	طبقا للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم.
	نحن الممضي أسفله والى ولاية الممثل لأملاك الدولة و بمساعدة مدير أملاك الدولة بالولاية
	-بمقتضى القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم و خاصة مواد 7 و 8 و 12.
	-بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أفريل 1990 المتعلق بالولاية و لا سيما المادة 92 منه.
	-بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الاول عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية .
	-و بمقتضى الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المعدل و المتمم و المتضمن القانون المدني

2

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 10 رجب عام 1410 الموافق 6 فبراير سنة 1990 و الذي يحدد شروط اعداد العقد الاداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في اطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 و كيفيات ذلك.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 6 فبراير 1990 الذي يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 و الذي يضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية
- و بعد الاطلاع على محضر توزيع الاراضي الفلاحية الملزم للمجموعات المنبثقة عن المستثمرة الفلاحية القديمة المسماة
- بعد الاطلاع على القرار رقم المؤرخ في
- المتضمن تخصيص الاراضي المكونة لأرضية العقار للمستثمرة الجماعية المعنية
- و بعد الاطلاع على محضر تعيين الحدود و المخطط المساحي المعد من طرف الفرع المحلي لمسح الاراضي
- و بعد الاطلاع على التقرير التقييمي المحرر من طرف مديرية أملاك الدولة
- و بعد الاطلاع على التصريح الصادر من السادة (1)
- يمنح حق انتفاع دائم بصفة فردية لفائدة السيد (1)

3

كلهم من جنسية جزائرية، الذين يصرحون بأنهم أسوا، حصصا متبادلة، جماعة قصد انشاء مستثمرة فلاحية جماعية مسماة و أنهم ممثلون في هذا العقد من طرف السيد(1)

الموكل شرعا من قبلهم  
-و بعد الاطلاع على الاتفاقية المتعلقة بتسديد قيمة الممتلكات المحولة المبرمة بين وكالة البنك الفلاحي للتنمية الريفية لـ  
و الجماعة المعنية  
-و بعد الاطلاع على الملف المعد.

نصرح

1)منح أرضية العقار

يمنح حق انتفاع دائم، في الشيوخ و بالتساوي بين أعضائها، للجماعة المتألفة من المنتجين المذكورين أعلاه القطعة (أو القطع) الرضية رقم للقسمة المساحية رقم كما هي مبينة في المخطط المساحي المرفق بهذا العقد البالغة مساحتها الواقعة في بلدية بالمكان المسمى المنبثقة من اعادة تنظيم المزرعة الاشتراكية الفلاحية المسماة سابقا و التي تشكل المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة يمنح هذا الحق في الانتفاع الدائم مقابل دفع اتاوة من طرف المستفيدين المنصوص عليها في الفقرة 2 من المادة 6 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 أعلاه.

2-بيع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الارض(2)

-تباع ملكية تامة على الشيوخ و بالتساوي للجماعة المكونة من المنتجين المذكورين أعلاه.  
-المبنى أو المباني- المنشأة أو المنشآت و المغارس (3) المعنية فيما بعد ما عدا ارضية العقار.

(1)الاسم و اللقب، تاريخ و مكان الازدياد

(2)يشطب على هذه الفقرة عند عدم وجود ذمة محولة

(3)أشطب الألفاظ غير الملائمة

4

-المعدات- الادوات- المواشي المخزونات من المنتجات- المواد و اللوازم التي مازالت صالحة للاستعمال (3) التي استفادت منها وقت التوزيع الذي قامت به اللجنة الداخلية لإعادة تنظيم الاراضي الفلاحية للمستثمرات التابعة للأملاك الوطنية و المحقق عليه من طرف اللجنة التقنية المحلية و كما هي مذكورة في مستخرج من التقرير التقويمي رقم بتاريخ المحرر من طرف المفتشية الفرعية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية و الملحق بهذا العقد يتم هذا البيع مقابل دفع ما قدره(4)

يسدد لحساب مفتوح لهذا الغرض بوكالة بنك الفلاحة و التنمية الريفية لـ و طبقا للاستحقاق المضبوط بين هذه الوكالة و الجماعة في اطار الاتفاقية رقم المؤرخة في 3-التكاليف و الشروط:

المادة الأولى: يعتبر المستفيدون أنهم يعرفون جيدا الأراضي الممنوحة و الممتلكات المتنازل عنها و لا يسوغ لهم أن يطلبوا لأي عذر كان الحيابة و يتسلمون الممتلكات المباعة على الحالة التي توجد عليها يوم يتم البيع بصفة نهائية دون أن يستطيعوا أن يطلبوا أي ضمان و لا أي نقصان من الثمن لأجل لأجل العيوب الخفية أو التخريب أو للإصلاحات أو الغلطات في التعيين أو لأسباب أخرى.

المادة الثانية: يجب على المستفيدين استغلال كل الأراضي الممنوحة استغلالا أمثل و المحافظة على تابعها الفلاحي و تنفيذ كل عمل من شأنه أن يرفع قيمتها.

المادة الثالثة: يتمتع المستفيدون بحقوق الارتفاق العملية و يتحملون التي هي سلبية و الباطنة منها، أو الظاهرة المصرح عنها أولا الا اذا عملوا للانتفاع من احداها أو للدفاع عن أخرى تحت تصرف مسؤوليتهم دون أية مطالبة ضد الدولة و لا رجوع ضدها لطلب ضمان في كل الاحوال.

المادة الرابعة: تحتفظ الدولة بملكية التحف و الأثريات و المشيدات و الفسيفسائات و التماثيل و الأوسمة و الزهوريات و الاعمدة و النقوش و النقود القديمة الموجودة على الارضية أو التي يمكن اكتشافها في باطن الأرض.

في حالة اكتشاف شيء من ذلك يتعين على المستفيدين تحت طائلة الاجراءات الجنائية أن يخبروا المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية للولاية.

المادة الخامسة: طبقا لأحكام المادة 23- الفقرة 2 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المشار اليه أعلاه لا يجوز للمستفيدين التنازل عن حصتهم في حقوقهم الغير المنفصلة في حق الانتفاع من الأرض الممنوح لهم في ملكية الممتلكات التي تباع لهم بمقتضى هذا العقد الا في حالة الوفاة خلال السنوات الخمس الأولى ابتداء من تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية.

(3) أشطب الالفاظ الغير الملائمة

(4) بالأحرف و الأرقام



5

المادة السادسة: طبقا لأحكام المادة 24 الفقرة 2 من القانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المشار اليه تحتفظ الدولة في جميع الحالات و عند التنازل بممارسة حق الشفعة

المادة السابعة: يلتزم المستفيدون بصفة عامة باحترام الالتزامات التي على عاتقهم بمقتضى القانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المشار اليه

المادة الثامنة: يصبح هذا العقد نهائيا بمجرد امضاءه من قبل الأطراف المعتمدة

المادة التاسعة: لتنفيذ هذا العقد يصرح السيد  
بعين محل اقامته بـ  
حيث يقبل أن توجه اليه قانونا جميع الاشعارات المتعلقة بهذا العقد  
-تم انعقاد هذا العقد و تحريره بـ  
عام ألف و تسعمائة و  
-قرئ هذا العقد بمحضر السيد  
مدير أملاك الدولة و صرح السيد  
و يوم

أنهم فهموا فحواه و قبلوا جميع الأعباء و الشروط العينية فيه  
صدق على الشطب  
سطر كامل  
و  
على أنها ملغاة

مدير أملاك الدولة

المستفيدون

الوالى أو ممثله

6

أنا الممضي أسفله  
مدير أملاك الدولة  
اشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة و مطابقة للأصل معدة للحصول على تأشيرة و اشهد ايضا ان  
هوية الاطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الاسماء قد تم اثباتها لديه

حرر بـ  
مدير أملاك الدولة لـ ولاية  
يوم

## الملحق رقم 02

### دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية

#### التابعة للأملاك الخاصة للدولة

#### المادة الأولى

##### الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا الى تحديد أعباء و شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بين:

#### المستثمر صاحب الامتياز

لقب و اسم و تاريخ ميلاد و انتساب و عنوان صاحب الامتياز و كذا صفته كممثل للورثة، عند الاقتضاء

و

#### الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا بـ

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية.....

#### المادة 2

#### حقوق المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في:

- الاستغلال الحر للأرض و الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية،
- القيام بكل تهيئة و/ أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الاجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك،
- رهن الحق العقاري الذي يمنحه اياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في اطار المستثمرة الفلاحية. و يشمل الرهن أيضا البنائيات الممكن تشييدها،
- التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال و الشروط المحددة بأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه، و النصوص المتخذة لتطبيقه، بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- تجديد الامتياز، بطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما،
- طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة اشعار بسنة واحدة على الأقل،
- الخروج من الشبوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

#### المادة 3

#### التزامات المستثمر صاحب الامتياز

زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاح، يجب على صاحب الامتياز الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه، و النصوص المتخذة لتطبيقه، و لا سيما للالتزامات الآتية :

## الملحق رقم 02

-يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً اطلاقاً كاملاً على قوائم الأملاك الممنوحة له. و يجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف اعطاء مردودية للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الممنوحة له.

-يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي:

\*إدارة مباشرة و شخصية للمستثمرة،

\*الاعتناء بالأراضي الممنوحة و العمل على اثمارها،

\*المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،

\*ألا يستعمل مباني المستثمرة الا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،

\*عدم تأجير الأراضي و الأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن،

\*التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما،

\*دفع مبالغ الاتوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول آجالها،

\*سداد الرسوم و المصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز،

\*اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

### المادة 4

#### الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الاخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في اطار التشريع و التنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت و للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه و النصوص المتخذة لتطبيقه و كذا بنود دفتر الشروط هذا

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز، اثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول الى المستثمرة و أن يزودهم بكل المعلومات و / أو الوثائق المطلوبة.

### المادة 5

#### مدة الامتياز و سريان مفعوله و تجديده

تحدد مدة الامتياز الذي يمنح بعنوان القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه، بـ.....

يسري مفعول الامتياز ابتداء من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.

تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستثمر صاحب الامتياز، اذا لم تجدد مدة الامتياز بعد انقضاء آجالها المقرر، الى الأملاك الخاصة للدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 26 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه.

### المادة 6

#### قوائم الأملاك الممنوحة

.....مساحة الوعاء العقاري الممنوح:

.....المسقي منه:

.....قوائم الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني:

.....

## الملحق رقم 02

.....-الاحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز.....

### المادة 7

#### نهاية الامتياز

يمكن أن يتم انتهاء الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه:

-عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها،

-بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز،

-بعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

### المادة 8

#### فسخ الامتياز

يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته، لا سيما بسبب الاخلالات الآتية:

-عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة،

-تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية الممنوحة،

-البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،

-التأجير من الباطن للأراضي و الأملاك السطحية،

-عدم دفع الاتاوة بعد أجلين (2)متتاليين و بعد اعدارين(2) غير مثيرين،

-التصريح الكاذب و عدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز،

-غياب الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة.

يترتب عن فسخ الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن الى الدولة، و يعطى الحق، بالنسبة للأملاك السطحية، في تعويض تحدده ادارة أملاك الدولة مع طرح 10%كتعويض عن الأضرار في حالة اخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته. يقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة.

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

### المادة 9

#### الشروط المالية للامتياز

يمنح الامتياز مقابل دفع اتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

تدفع الاتاوة في أقساط في آجالها الى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة اقليميا . يرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الاتاوات.

يؤدي عدم دفع الاتاوة الى الفسخ الإداري للامتياز.

حرر ب.....في.....

تم الاطلاع و المصادقة عليه

المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

توقيع المستثمر صاحب الامتياز

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة و التنمية الريفية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز

**المرجع:** القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

اللقب :  
الاسم :  
عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية رقم :  
المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية :  
البلدية :  
الولاية :

المستثمر صاحب الامتياز

## الملحق رقم 04

### نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة

الولاية: .....  
 البلدية: .....  
 القسم الفرعي الفلاحي: .....  
 ال المستثمرة الفلاحية الجماعية/ المستثمرة الفلاحية الفردية: .....  
 لقب و اسم المستثمر المصرح: .....  
 ال المولود بتاريخ: ..... ب: ..... صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... المسلمة بتاريخ: ..... ب: ..... من: .....

ملاحظة	استعمال الأملاك			أصل الأملاك السطحية ( الأملاك عدا الأرض )				وصف الاملاك السطحية		
	من طرف الغير	بصفة جماعية	بصفة فردية	منجزة من طرف الغير (شاغلين غير شرعيين...)	منجزة بأموال خاصة	منجزة بأموال دعم الدولة	مكتسبة في اطار اعادة هيكلة المزارع الفلاحية الاشتراكية	القدرة (تحديد الوحدة)	المصلحة المشغولة (تحديد الوحدة)	التعيين
										أغراس
										1
										2
										ن
										مباني الاستغلال
										1
										2
										2
										ن
										مباني التربية
										1
										2
										ن
										الزراعة البلاستيكية
										1
										2
										ن
										السكنات
										1
										2
										ن
										تجهيزات الري
										1
										2
										ن

أ أنا الممضي أسفله، السيد:..... بصفتي.....أصرح بشرفي بصحة المعلومات المتضمنة في بطاقة الجرد هذه حول مجمل الأملاك السطحية ( الأملاك عدا الأرض) الموجودة فوق المستثمرة.

امضاء المصرح ( يتم التصديق عليه)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة

فـي: .....	حجم:	
اتـاوة	ايداع:	
	حجم: ..... رقم: .....	رقم:

- عقد امتياز -

رقم: ..... من سجل العقود الادارية لسنة .....

العدد.....من السجل الخاص للأملاك

-بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر 1990، المعدل و المتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

-و بمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 03 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي.

- و بمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 و الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

-و بمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق لـ 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، سيما المادة 41 منه.

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط ادارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك.

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 06 شوال عام 1416 الموافق لـ 24 فبراير سنة 1996، المعدل و المتمم و المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997 و الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

-و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق لـ 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

-و بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق لـ 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

-و بناء على القرار الولائي رقم .....المؤرخ في .....المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية / الجماعية رقم .....المسماة.....(في حالة عدم اعداد عقد الانتفاع).

-و بناء على العقد الرسمي رقم.....المؤرخ في.....المشهر بالمحافظة العقارية لـ.....تحت رقم .....حجم.....بتاريخ.....المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية/ الجماعية رقم.....المسماة.....،

-بناء على دفتر الشروط رقم.....المؤرخ في.....،

-و باقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.



## نصرح

### تعيين المستفيد من الامتياز

يمنح امتياز في الشيعاع على قطعة الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المبينة لفائدة:

- السيد (ة): .....

- المولود(ة) ب: .....

- ابن(ة): .....و.....

- الساكن ب: .....

- الحامل بطاقة التعريف الوطنية رقم..... الصادرة بتاريخ..... عن دائرة.....، من جنسية جزائرية.

(بصفته ممثل الورثة في حالة وفاة صاحب الامتياز طبقا للوكالة الملحقة بهذا العقد).

### تعيين العقار و الأملاك السطحية موضوع الامتياز

- الأرضية: ...../..... (حصة من ضمن حصص متساوية في الشيعاع)

من قطعة أرض مساحتها..... هكتار،..... آر و..... سآر حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد،  
والتي تقع بالمكان المسمى..... بلدية.....، دائرة.....،  
ولاية..... (مجموعة ملكية رقم..... قسم رقم..... من مخطط المسح  
رقم..... المؤرخ في..... بالنسبة للأراضي الممسوحة).

- الأملاك السطحية: تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبنية في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد.

- الحدود:

- من الشمال:

- من الجنوب:

- من الشرق:

- من الغرب:

## أصل الملكية

ان العقار محل الامتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة بموجب..... كان موضوع حق انتفاع دائم لفائدة  
المستثمرة الفلاحية الجماعية/الفردية بموجب:

- القرار الولائي رقم..... المؤرخ في.....

- العقد الاداري رقم..... المؤرخ في..... المشهر بالمحافظة العقارية ل..... تحت رقم.....  
حجم..... بتاريخ.....

- العقد الموثق رقم..... المؤرخ في..... المشهر بالمحافظة العقارية ل..... تحت  
رقم..... حجم..... بتاريخ.....

## الاستعمال

تستعمل الأملاك الممنوح عليها الامتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد و لا يمكن  
في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة اليه.

### ثمن و مدة الامتياز

يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الأتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة 04 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 المشار اليه أعلاه، من طرف المستفيد من الامتياز الى صندوق مفتشية أملاك الدولة ب..... عند تاريخ كل استحقاق.

تحدد هذه الاتاوة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 .

يمنح الامتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار اليه أعلاه.

### الشروط و التكاليف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 المشار اليه أعلاه، فإنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الاخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، او عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء و الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد و أي اخلال ببند من بنوده يؤدي حتما الى فسخ الامتياز.

ينتفع المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الايجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها و الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الامتياز، الا اذا تذرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للمستفيد من الامتياز أو لغيره.

### النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط و المقاضاة و التعهد و التعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.

### الاشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية ل.....

### المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف اجراءات الاعداد و التسجيل و الشهر العقاري طبقا للمادة 08 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 المشار اليه أعلاه.

التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد و في نسختين سلمت احدهما للمحافظة العقارية و الأخرى للمستفيد من الامتياز بعد الاطلاع و التوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة.

مشطوبة على أنها ملغية:

السطور الكاملة:

البياض :

كلمات:

الأرقام:

مدير أملاك الدولة

مكتب:

التسجيل فـي:

الحقوق المحصلة: معفى.

مفتش التسجيل

أنا الموقع أسفله: .....

مدير أملاك الدولة لولاية.....

أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة و مطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة و أشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد و أن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.

حرر بـ ..... يوم.....

مدير املاك الدولة لولاية.....