



جامعة ابن خلدون - تيارت -
كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة لنيل شهادة الماستر

الشعبة : الحقوق

التخصص : قانون عقاري

بعنوان :

الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تحت إشراف الأستاذ

الدكتور: شارف بن يحي

من إعداد الطالب

ناصر فاطمة

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر. أ	وبس فتحي
مشرفا مقرر	أستاذ محاضر. أ	شارف بن يحي
عضو	أستاذ محاضر. ب	سيهوب سليم
عضو	أستاذ محاضر. ب	بن مهرة نسيم

السنة الجامعية 2019-2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ
الَّذِي أَحْتَسِبُ عَلَىٰ عِلْمِهِ
رَيْدِي وَأُنِيبُ
وَمَا يَتَّبِعُ إِلَّا
مَنْ يُرِيدُ الْيُسْرَىٰ
وَالْعُسْرَىٰ
أَسْرَىٰ
وَمَا يَتَّبِعُ إِلَّا
مَنْ يُرِيدُ الْيُسْرَىٰ
وَالْعُسْرَىٰ
أَسْرَىٰ

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء
والمرسلين

سيدنا محمد وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم
الدين، وبعد...

فإني أشكر الله تعالى على فضله حيث أتاح لي إنجاز هذا العمل
بفضله، فله الحمد أولاً وآخراً

ثم أشكر أولئك الأخيار الذين مدوا لي يد المساعدة، خلال هذه
الفترة، وفي مقدمتهم أستاذي المشرف على الرسالة فضيلة
الأستاذ الدكتور: شارف بن يحيى

الذي لم يدخر جهداً في مساعدتي.

وإلى كل من ساعدني في إعداد هذا العمل المتواضع من قريب
أو من بعيد.

إهداء

أهدي تخرجي إلى العابد الزاهد الذي سخر كل قواه
عونا كي أصل إلى ما أنا عليه والذي حفظه الله
إلى الطاهرة الساجدة العابدة لله التي صنعت مني امرأة
قادرة على مواجهة الحياة وأن أكون شيء في الحياة
أمي حفظها الله إلى كل الذي مهد الطريق أمامي كي
أحقق هدفي المنشود إلى الأصدقاء الأوفياء الذين عبدوا
طريقاً كنت لم أبلغه إلا بعون من الله ثم بمواقفهم
النبيلة المشرفة أهدىكم نجاحي وتخرجي.

مقدمة

إن القطاع الفلاحي أحد أهم القطاعات الرئيسية سواء على المستوى العالمي أو المستوى الوطني كما أن الدولة الجزائرية أعطته مكانة في التنمية الإقتصادية والاجتماعية كما انه يعد أهم القطاعات المنتجة للثروة التي تعمل على تحقيق الأمن الغذائي والقومي وذلك في إطار برنامج دعم الإنعاش الاقتصادي ، والتي جاءت لتعزيز ديناميكية المخطط الوطني للتنمية الفلاحية التي تسعى إلى تغطية الاستهلاك بالإنتاج الوطني وتنمية قدراته وكذا الاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية بهدف تحقيق التنمية المستدامة وترقية المنتجات وقد خصته بترسانة قانونية من أجل حمايته والحفاظ على طبيعته وعليه تم إسناد مهمة التنظيم والرقابة لعدة أجهزة متتالية وعلى رأسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

حيث أهتم المشرع الجزائري بحماية العقار الفلاحي من خلال ما جاء به قانون التوجيه العقاري 25/90 على وجه الخصوص، لاسيما التابع للأماكن الخاصة، خصوصا ما أشارت إليه المواد 50 و 51 وما بعدهما، وتتجسد تلك الحماية من خلال تدخل الدولة في حالة ثبوت عدم استغلال الأراضي الفلاحية، وفي حالة التعامل الذي يلحق ضررا بوحدة المستثمرة الفلاحية أو يغير من طابعها الفلاحي، تتدخل الدولة لإثبات عدم الاستغلال عن طريق هيئة عمومية مختصة جاء بها المرسوم التنفيذي: 484/97 المؤرخ في 1997/12/15 يطلق عليها بلجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، من خلال تحرير محضر معاينة عدم الاستغلال واتخاذ الإجراءات القانونية طبقا لنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري، كما تتدخل الدولة لحماية العقار الفلاحي في حالة إبرام معاملات عقارية تتناقض مع مضمون المادة 55 من قانون التوجيه العقاري، ومخالفة مقتضى نص المادة الأخيرة يتجلى في إحدى صورتين: أ- الإضرار بالوحدة العضوية للمستثمرة الفلاحية.

ب- إذا كانت المعاملة المبرمة من شأنها أن تغير من الطابع الفلاحي

للعقار.

وقرر قانون التوجيه العقاري جزءاً قانونياً خاصاً من خلال المادة 56 منه في حالة المساس بأحكام المادة 55 منه، ومنها إبطال كل معاملة ترد على العقار الفلاحي.

وجاء القانون 03/10 المتعلق بالامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة ليؤكد بقاء الأراضي الفلاحية ملكاً للدولة واعتبر الامتياز أسلوباً لاستغلال هذه الأراضي. كما تكفل القانون بالمبادئ الأساسية التي تحكم هذه الأراضي، وجاء بقواعد مختلفة عن تلك التي كانت مجسدة من خلال القانون 19/87 خصوصاً فيما يتعلق بحق الانتفاع والآثار المترتبة عنه، وكذا الرقابة السابقة على منح عقد الامتياز والرقابة اللاحقة على منحه مما سيحقق الهدف من القانون وهو حماية الأراضي الفلاحية كأولوية وطنية.

1- أهمية الدراسة:

تعتبر دراسة موضوع الرقابة من أهم الدراسات القانونية الحديثة التي أهمل البحث بشأنها في السنوات الماضية من طرف الفقه، غير أن الفقه المعاصر اتجه إلى معالجة مسائل العقار وتحليل نصوصه، بعد زيادة قيمة العقار اقتصادياً واجتماعياً وتأزم قضائياً، وعالج المشرع الجزائي العقار الفلاحي، من خلال التشريعات المختلفة التي صدرت تباعاً منذ الاستقلال، حاول بموجبها وضع نظام قانوني لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية، لكن تلك التشريعات بدت متناقضة فيما بينها نظراً لصدورها في أوضاع سياسية واقتصادية مختلفة.

و تمر الرقابة على العقار الفلاحي بمراحل مختلفة وأولها المرحلة السابقة لإعداد لعقد الامتياز وثاني مرحلة تعقبها هي مرحلة تنفيذ عقد الامتياز وشروط منحه.

2- صعوبات الدراسة:

في إطار البحث عن المعلومات واجهتنا بعض الصعوبات في إعداد هذا البحث، منها أن موضوع الرقابة موضوع متشعب ومتطور، وخاصة في مجال

الرقابة ومنح عقد الامتياز، ، إضافة إلى قلة المراجع العلمية المتخصصة في هذا المجال.

3- الإشكالية: ماهي آليات الرقابة التي يلعبها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ؟

من أجل الوصول إلى هذه الغاية، بات من الضروري جدا الاهتمام بالعقار الفلاحي وتنظيمه والمحافظة عليه من خلال استحداث مجموعة من القوانين والآليات من أجل حمايته والرقى به وعلى رأس هذه الآليات حيث منح المشرع الجزائري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة الرقابة، الذي ، أقره القانون رقم 16-08 المتضمن التوجيه الفلاحي¹.

الأسئلة الفرعية:

- ما ماهية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية؟
- ماهو الهيكل التنظيمي للديوان؟
- ما المرحلة التي تسبق إعداد عقد الامتياز ؟
- ما هو دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في تنفيذ عقد الامتياز ؟

4- المنهج المتبع:

الوسيلة المستخدمة لعرض معلومات البحث بأسلوب منظم ومنطقي لتوضيح مجموعة من الحقائق المتعلقة بالبحث باتباع مجموعة من القواعد ويتسلسل للوصول إلى نتيجة معلومة.

وفي سبيل الإجابة على إشكالية البحث وتساؤلاته الفرعية اعتمدنا المنهج الوصفي لجمع المادة العلمية والإحاطة بجميع عناصرها والمنهج التحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية.

¹- المادة 17 من القانون 16-08 المؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، العدد 46، الصادرة بتاريخ 10 أوت 2008، ص 08.

5- خطة البحث:

- الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفصل الأول

الاطار المفاهيمي

للديوان الوطني

للأراضي الفلاحية

تمهيد:

كان وما زال للقطاع الفلاحي أهميته القصوى كأحد لقطاعات الرئيسية في البنيان الاقتصادي لجميع دول العالم بما فيها الجزائر في استغلال المستثمرات الفلاحية، ورغم ذلك فالجزائر منذ بداية السبعينات ومع انتعاش قطاع المحروقات وبداية التصنيع أهملت القطاع الزراعي.

ولهذا فقد عالجت التشريعات القانونية في هذا الموضوع من خلال نصوص مختلفة، وهذا بوضع آليات قانونية لحماية العقار الفلاحي من خلال تنظيم تسييره واستغلاله من طرف المشرع الجزائري، غير أن تلك النصوص بدت متناقضة فيما بينها لصدورها أوضاع سياسية واقتصادية مختلفة.

ومن هذا المنطلق أدرجنا في هذا الفصل مبحثين، الأول تحت عنوان الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما المبحث الثاني كان له نصيب تحت عنوان الهدف من انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومهامه.

لقد أنشأت الدولة عدة هيئات وطنية وكذا محلية ومديريات جهوية، وكذا صناديق من أجل مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، وهذا من أجل حماية هذه الأراضي من الانحرافات المتعلقة بسوء استغلالها أو عدم استثمارها استثماراً مباشراً هذا من أجل حمايتها وتحسين قدراتها الإنتاجية، وأوكلت لهذه الهيئات مهمة المراقبة الدائمة والمستمرة، ومرافقة المستثمرين الفلاحيين في تنفيذ الاستراتيجية العقارية الفلاحية الجديدة مع مراعاة تدبير تأطير الدولة، وكذلك التحقيق بالتعاون مع إدارة أملاك الدولة في السندات العقارية المتعلقة بالمستثمرين وشرعية المعاملات المتعلقة بها¹.

المطلب الأول: مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

وإنطلاقاً مما سبق يجب تقديم تعريف للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الفرع الأول: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

هو هيئة عمومية أسست طبقاً لأحكام القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ويكلف التنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 61 و62 وكذلك 52 و56 من القانون سالف الذكر تمارس وزارة الفلاحة مهمة الرقابة على العقارات الفلاحية عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 96-87 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 على أنه يوضع الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره في مدينة الجزائر تطبيقاً للقانون رقم 10/03 المؤرخ 15 أوت 2010

الفرع الثاني: نشأة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لقد أنشأ الديوان الوطني بموجب المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24/10/1996 المتضمن إنشاء هذه الهيئة بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في نوفمبر 1990 حيث نصت المادة الأولى منه على: "تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص الديوان"، وترجمة له صدر المرسوم التنفيذي رقم 87/96 الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهو حسب المادة الخامسة منه، أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، فقد أعطى له صلاحيات واسعة يمارسها على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، فهو يسير على شرعية الصفقات المتعلقة بالأراضي الفلاحية

1- محمد انس قاسم جعفر، النظرية العامة لأمالك الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات، الجزائر 1992، ص 113.

وسندات الامتياز، فضلا عن ضمان مراقبة السوق العقارية وحركة أصول أملاك الوطنية

لحساب الدولة وتمثيل الدولة أمام القضاء في كل الدعاوى القضائية الرامية إلى حل المستثمرات الفلاحية صاحبة الامتياز على الأراضي، ويقوم بالتأجير والبيع وممارسة حق الشفعة، وكذا الاستغلال المباشر والمبادلة¹ وكذلك ما له من مهام وصلاحيات مستجدة مع التغييرات، إذ انه وتطبيقا للقانون 03/10 يتولى مهمة ذات أولوية هي "تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز".

وله صلاحيات وفقا لمشاريع النصوص الخاصة باستصلاح الأراضي، فهو مخول بتطبيق التنظيم العقاري، وتنفيذ السياسات العقارية، لكن جزءا من صلاحياته يبقى نظريا ما لم تتوافر الوسائل لقيام مهامه، ومالم تصنف الأراضي تصنيفا دقيقا، لذلك يجب التطرق إلى مهامه مع إعطاء أولوية للمهام التي يمارسها على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة..

المطلب الثاني : الهيكل التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الفرع الأول : التنظيم الإداري:

- 1- مجلس الإدارة: يكلف مجلس الإدارة بدراسة أي تدبير يرتبط بتنظيم الديوان وعمله ويقترحه على السلطة الوصية ويتداول بهذه الصفة بالمسائل التالية²:
 - تنظيم الديوان وسيره ونظامه العام؛
 - برنامج عمل الديوان السنوي او متعدد السنوات وحصيلة نشاطاته.
 - برنامج استثمارات الديوان السنوي أو متعدد السنوات وقروضه المحتملة.
 - الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات والصفقات والمعاملات التي تلزم الديوان.
 - مدى ملائمة حيازة الديوان الأراضي لفلاحية وشروط ذلك.
 - جداول تقدير إيرادات الديوان ونفقاته.
 - نظام الديوان المالي والمحاسبي والقانون الأساسي لمستخدميه وشروط دفع مرتباته.
 - قبول الهدايا والوصايا التي تقدم للديوان وتخصيصها.

¹- زروقي ليلي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية، 2001، ص35.

²- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24/02/1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 15 سنة 1996.

تعرض مداورات مجلس الإدارة على السلطة الوصية، لتوافق عليها بغضون الأيام الخمسة عشر (15) التي تلي تاريخ المصادقة عليها ويتكون مجلس الإدارة من¹:

- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثل الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية.
- ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة.
- ممثلين عن التنظيمات النقابية الأكثر تمثيلا.

يمكن أن يستعين الديوان بأي شخص يراه كفاء في المسائل المطروحة للنقاش، أو شأنه أن يفيد في المداورات، كما يمكن أن يحضر المدير العام للديوان اجتماعات مجلس الإدارة حضورا استشاريا.

يعين أعضاء مجلس الإدارة بقرار الوزير المكلف بالفلاحة، باقتراح من السلطة التي تنتمون إليها، لمدة ثلاث سنوات (03) قابلة للتجديد، كما ويستخلف الأعضاء المتفوقون بالشكليات نفسها².

يجتمع مجلس الإدارة في دورتين عادية على الأقل في السنة باستدعاء من رئيسته وفي دورات غير عادية بطلب من رئيسته او مديره العام أو بطلب من ثلث (1/3) من أعضائه ولا تصح مداوراته في الاجتماع الأول إلا بحضور نصف الأعضاء على الأقل، أما في الاجتماع الثاني الذي يعقد بعد ثمانية أيام من الاجتماع الأول الذي لم يكتمل فيه النصاب فتصح فيه المداولة بمن حضر³.

المدير العام: يعين المدير العام للديوان بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من وزير الفلاحة والتنمية، في إطار التنظيم المعمول به، وبهذه الصفة يمارس الوظائف التالية⁴:

- يعتبر مسؤولا عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة.
- يمثل الديوان في كل الأعمال المدنية وأمام القضاء.

¹ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24/02/1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 15 سنة 1996.

² - أسماء تخونني، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، قسم الحقوق، 2012-2013، ص 262.

³ - المادتين 16-17 من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 24/02/1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 15 سنة 1996.

⁴ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24/02/1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1996.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

- يمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان.
- يعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة للتداول بشأنها، ثم يعرضها على السلطة الوصية للموافقة.
- يعد الميزانية التقديرية للديوان وينفذها.
- يبرم جميع الصفقات والاتفاقيات باسم ولحساب الديوان.
- ينفذ مقررات مجلس الإدارة التي وافقت عليها السلطة الوصية.
- يقوم بتحضير اجتماعات مجلس الإدارة.

الفرع الثاني: التنظيم المالي: يمسك الديوان المحاسبة المالية على الشكل التجاري وفقا للمخطط الوطني للمحاسبة، باعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، ويسند مسك المحررات الحسابية وتداول الأموال لمحافظ حسابات، حسب التنظيم المعمول به¹.

تبدأ السنة المالية في أول يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة، وتشتمل ميزانية الديوان على ما يلي:

أ- في باب الإيرادات:

- إعانات الدولة المرتبطة بتبعات الخدمة العمومية.
- عائدات ممتلكات الديوان وأمواله.
- الأموال التي يقترضها الديوان طبقا للتنظيم المعمول به.
- الهبات والوصايا المقبولة².

ب- في باب النفقات:

- نفقات التسيير.
- نفقات التجهيز.

المبحث الثاني : مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الهدف من انشاءه

ولقد تناولنا في هذا المبحث مطلبين حيث تمثل المطلب الأول في الهدف من إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومهامه وكذا استغلال العقار الفلاحي وعلاقته بالمستثمرات الفلاحية.

¹ - أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 263.

² - الأمر 01-10 المؤرخ في 26/08/2010، المتضمن قانون المالية التكميلية لسنة 2010، الجريدة الرسمية العدد رقم 49 لسنة 2010، حيث نصت المادة 40 منه على أنه: تقطع لفائدة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نسبة 05% من مبلغ الإتاوة المحصلة فعليا مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المطلب الأول: إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومهامه

حيث تناول الفرع الأول الهدف من الديوان أما الفرع الثاني فتمثل في مهامه.

الفرع الأول: الهدف من إنشاءه

بحسب المواد 4 و 5 من المرسوم التنفيذي يكلف الديوان بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 52-56-61-62 من القانون 25/90 كما يتولى باعتباره اداة تابعة للدولة و يتصرف لحسابها تنفيذ السياسة الفلاحية¹.

الفرع الثاني : مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

وفقا لدفتر الشروط، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 87/96 عدل وتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 يعتبر الديوان الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية، فالنشاطات المحددة في هذا الدفتر تساهم في الاستعمال الأمثل للأملاك العقارية الفلاحية الوطنية والحفاظ عليها، ومن مهامه ما يلي²:

وهي المهام الأولية والأساسية التي من أجلها أنشئ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمتمثلة في:

- يعتبر الديوان هيئة عمومية يكلف بالتنظيم العقاري، كما هو منصوص عليه في المواد 62/61/56/52، من القانون 25/90.
- يتولى الديوان باعتباره أداة الدولة ويتصرف لحسابها تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية.

وبهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في أحكام القانون 25-90³.

أولا : مهام تبعيات الخدمة العمومية:

وهي المهام المنصوص عليها في ملحق دفتر الشروط تبعيات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09.

طبقا للمادة 01 وفقرتها من ملحق دفتر الشروط لتبعيات الخدمة العمومية التي تنص على ما يلي:

يكلف الديوان في إطار مهامه على الخصوص بما يلي:

1- أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 26.
2- غلابنجا، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، مرجع سابق، ص 68.
3- فقير فايزة، واجب الاستثمار "ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25-90، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2005، ص 109-115.

- يضع الأراضي المصرح، بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال أو الإنجاز أو البيع.
 - يمارس حق الشفعة امتلاك الأراضي الموضوعة للبيع.
 - يحوز بموجب المادة 58 من القانون 25/90، الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من قانون 25/90 باطلة و عديمة الأثر.
 - يطور بموجب المادة 58 من القانون 25/90، الرسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية، بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم قطع الأراضي إلى بعضها مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها.
 - يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار.
 - ينشئ البنك المعطيات الذي يعنى بها العقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره.
 - دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مع اتخاذ جميع الإجراءات الخاصة بهذا الفرض.
 - متابعة سير أصول المستثمرات الفلاحية في حالة نقل الملكية، مع مراقبة هذه المستثمرات الفلاحية، من أجل تطبيق قواعد منع الانتهاكات التي تعيق استمرار العمل في المستثمرات طبقا للنظام والتشريع المعمول به¹.
 - بالإضافة إلى أن الديوان يحوز الأراضي التي كانت موضوع خرق معاملات، وفقا للمادة 55 من القانون 25-90، وهذا بموجب المادة 56 منه، وهي المعاملات الناقلة للملكية التي لم تحترم قاعدة رسمية وفقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني²، أو المعاملات التي تلحق ضررا بقبالية الأراضي للاستثمار أو تؤدي إلى تغيير وجهتها، أو تتعارض مع أحكام حدود تجزئة الأراضي الفلاحية...³
- ثالثا: مهام مؤقتة :**

باعتباره ضابطا ومنفذا للسياسة الوطنية العقارية الفلاحية، وبما أنه يمارس سلطات على الأراضي الفلاحية الخاصة لحمايتها والحفاظ عليها في إطار سياسة التوجيه الاقتصادي، فإنه من الأولى أن تكون له سلطات موسعة على الأراضي الفلاحية العمومية، باعتباره ممثلا لمالك الرقابة، وبعد إعادة النظر في المرسوم التنفيذي رقم

1- المادة 55 و56 من القانون رقم 25-90، المتضمن التوجيه العقاري.
2- أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 ديسمبر 1975، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07، مؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية العدد 31، صادر في 13 ماي 2007.
3- شامة سماعين، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 1999، ص286.

87-96، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي 339/09، قد وسع هذه الصلاحيات خاصة بإدراج مهام جديدة تتماشى مع القواعد الآمرة الواردة في قانون التوجيه الفلاحي. فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية أعطي مهمة ذات أولوية، هي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، حيث تم تعديل المادة 05 من المرسوم التنفيذي 87-96، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 339-09، بأن يقوم بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة وبنفويض منها.

كما يكلف بضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة بالامتياز، ووضع أدوات تقييم لاستعمال المستدام والأمثل من أصحاب الامتياز، ويسهر على ألا تؤدي أي صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية¹.

كما أن أي بناء أو تهيئة على الأراضي الفلاحية، يكون بناء على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، باعتباره سلطة تقديرية في مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، ولا يمكن التنازل أو نقل حق الامتياز بمفهوم القانون 10-203، إلا بعد الحصول على إذن من الديوان، الذي يمكنه في جميع حالات التنازل عن ممارسة حق الشفعة، وإن مارس هذه الرخصة يمكنه التنازل عن هذه الحقوق بالمزايدة أو بالتراضي وذلك باعتباره تاجرا في معاملته مع الغير يعالج الديوان طلبات الامتياز مع مديرية أملاك الدولة حول الأراضي الفلاحية المتعلقة بالأمالك الخاصة للدولة، وتنفيذ الإجراءات المعدة لذا الغرض.

المطلب الثاني : استغلال العقار الفلاحي وعلاقته بالمستثمرات الفلاحية

لقد أعطت الدولة للفلاح امتيازات كبيرة وذلك من خلال استغلال الأراضي استغلالا عقلانيا ممنهجا بألية جديدة تتمثل في عقد الامتياز الفلاحي.

الفرع الأول : استغلال العقار الفلاحي

لقد ابتكر المشرع الجزائري وسيلة جديدة في استغلال العقار الفلاحي، وتجسيد ذلك في الامتياز، وكان ذلك بموجب القانون رقم 10-03 المحدد الشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة³.

¹ -BAOUCHE (Fatiha), L'évolution du foncier agricole en Algérie a travers les réformes, Op.Cit, pp146, 148

² - قانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

³ - القانون رقم 10-03، المتضمن بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر 76. بتاريخ 2010/08/18.

وجاءت هذه الطريقة بعد مجموعة من المحاولات الشبه الفاشلة التي أراد من جرائها المشرع الجزائري جاهدا في حل مشاكل العقار الفلاحي واستغلال المستثمرات الفلاحية وكيفية إنشاءها وشروط استغلالها¹، ومن خلال الامتيازات التي أعطتها الدولة للفلاح أو بالأحرى المستثمر لتفادي سلبات الأنظمة السابقة وإعطاء لأكثر حرية للمستثمرين في استغلال العقار الفلاحي وكل هذا طبعا قصد تحقيق الأهداف المرجوة إما في الاقتصاد أو التنمية المرجوة، كما يشكل الامتياز نمط استغلال العقار الفلاحي للأملاك الخاصة للدولة²، وفق شروط محددة.

الفرع الثاني: كيفية إنشاء مستثمرة فلاحية

تنشأ المستثمرة الفلاحية بموجب عقد إداري يتحقق بشهرة الوجود القانوني لها، حيث نصت المادة 33 من القانون 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم على أن:

"تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا عند تاريخ نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من هذا القانون في سجل الحفظ العقاري".

كما نصت المادة 12 فقرة 01 من نفس القانون السالف الذكر على:

"يسلم للمعنيين، بناء على تقديم عقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرة منهم عقد إداري يحدد قطعة الأرض التي يمارسون عليها حقهم..."³.

ورغم أن القانون الأخير 10-03 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية للدولة كيفها على أنها شركة أشخاص مدنية وهذا ما جاء في المادة 20 على أن:

"تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية للإشتراط والمقاضاة والتعهد والتقاعد طبقا لأحكام القانون المدني"⁴.

لكن هذه الدراسة كشفت أن المستثمرة الفلاحية لا تعد شركة أشخاص مدنية بذلك المعنى الوارد في المادة 416 من القانون المدني وما بعدها⁵.

1- قان كريم، شروط منح عقد الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الجزائر، مجلة الفقه والقانون، الجزائر، العدد 39، يناير 2016، ص 102.

2- المادة 17 من القانون يتضمن التوجيه العقاري.

3- القانون رقم 87-19، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر 50، بتاريخ 1987/12/09.

4- القانون رقم 10-03، المتضمن بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر 76. بتاريخ 2010/08/18.

5- المادة 416 من القانون المدني والتي تنص على: "الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد، بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هذه اقتصادي ذي منفعة مشتركة...".

إذ أن لها خصوصيات كمبدأ ازدواجية الصفة في الشريك، ومبدأ الباب المفتوح، والأول معناه أن الشريك ملزم بتقديم حصة عينية في رأس مال المستثمرة وفي نفس الوقت ملزم بالمشاركة الشخصية والمباشرة في أشغالها، بينما يلتزم الشريك بتقديم حصة من مال أو عمل طبقاً لأحكام الشركة ال

خلاصة الفصل:

شهد العقار الفلاحي عدة تنظيمات قانونية غير مستقرة، والغريب في الأمر كله أنه كلما صدر قانون عقاري إلا ويلغي القانون الذي قبله أو يعدله كلياً، الأمر الذي أنشأ علاقة غامضة بين الفلاح والأرض، وتحرص الدولة على ضمان لاستغلال الأراضي الفلاحية وتتصدى بكافة الوسائل لكل مظاهر الإهمال والاستغلال الغير عقلاني حيث يعتبر عدم استغلال المستثمرات الفلاحية بشكل جيد بمثابة الإخلال بالواجب الوطني.

الفصل الثاني

تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي
من طرف الديوان الوطني للأراضي
الفلاحية

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تمهيد:

عرفت الجزائر فوضى في استغلال العقار الفلاحي في اطار التنمية التي بدأت التي بدت في السبعينات ،والتي تبين ان هنالك اضرار قد تنعكس سلبا على الاراضي الفلاحية اقتصاد مستقبل البلاد في حالة عدم استغلال العقار الفلاحي بصورة فعالة ، جاء المشروع بقواعد قانونية تنظم استغلالها، فمخ للمستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق وعدة التزامات.

كما أن تدخل الدولة التي باعتبارها صاحبة سلطة وسيادة في توجيه الاقتصاد وحماية استغلال الأراضي بموجب آليات خاصة لضبط وتوجيه والحفاظ على استغلال الأراضي الزراعية تتمثل في الهيئات الوطنية والصناديق، المنظمات الخاصة في مراقبة الاستثمار والديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وتكمن الرقابة القانونية الممارسة على العقار الفلاحي في الحماية الإدارية للعقار الفلاحي والالتزامات المقررة من قبل المشرع الجزائري، والتي تهدف إلى حماية الأملاك العامة من اعتداءات الإدارة ذاتها، ويمكن أن يظهر ذلك من خلال امتناع الإدارة عن القيام بمجموعة من الواجبات التي فرضها المشرع، والتي من بينها التزام الإدارة بعملية جرد الأملاك الوطنية العامة، بما فيها العقار الفلاحي التابع للدولة.

حيث جسد المشرع الجزائري حماية قانونية للعقار الفلاحي والرقابة عليه، التي تمثلت في تقريره مبدئيا للحماية المدنية، الخاصة عموما، ولأن القانون المدني هو حصن الحقوق والحريات وهو الجدير بحمايتها، قرر صورة خاصة من الحماية تمثلت في مجموعة من الالتزامات التي ألقى بها المشرع على عاتق الإدارة، وهي الحماية الإدارية التي تتضمن كذلك الرقابة، هذه الأخيرة تهدف أيضا إلى المحافظة على هذه العقارات الفلاحية، وقام كذلك بتدعيم هذه الحماية بحماية جزائية، هي عبارة عن إيراد مجموعة من الجزاءات الرادعة لمختلف الاعتداءات.

وفي هذا الصدد سنتطرق في هذا الفصل إلى:

❖ المبحث الأول: الرقابة السابقة لإعداد عقد الامتياز

❖ المبحث الثاني: الرقابة اللاحقة لإعداد عقد الامتياز

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

جاء في المادة 10 من دفتر الشروط بالمرسوم التنفيذي 10-326

المبحث الأول : الرقابة السابقة لإعداد عقد الامتياز الفلاحي

يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ان يمارس الرقابة

المطلب الأول : مفهوم الرقابة وفروعها

الفرع الاول تعريف الرقابة :

وتعرف الرقابة بأنها: "تنفيذ السلطة المعتمدة على الإشراف على سلوك ما، أو تنظيم تطبيق العملية ذات الطبيعة الميكانيكية، ومن التعريفات الأخرى للرقابة التحقق من نجاح شيء ما، وذلك عن طريق تنفيذ مقارنة بين مجموعة من المعايير"¹.

كما عرفها هنري فايول "تكمن الرقابة على التحقق إذا كان كل شيء يسير وفقا للخطة الموضوعة والتعليمات الموجهة والمبادئ المحددة وبالاستناد إلى القواعد المقررة، وأما موضوعها فهي بيان نقاط الضعف والأخطاء من أجل تقويمها ومنع تكرارها، وهي تنفذ في كل شيء سواء كانت أشخاص أو تصرفات"².

كما عرفها "جاري ديبلر": هي الوظيفة التي تضمن أن الأنشطة توفر لنا النتائج المرغوبة وتتعلق بوضع هدف وقياس أداء واتخاذ الإجراءات التصحيحية"³.

وركز "محمد عثمان إسماعيل حميد" على نفس المتغيرات حيث عرف الرقابة: "أنها نشاط الذي يساعد على التحقق من أن أداء الأنشطة وهذا بالكيفية المحدد له طبقا للإجراءات والقوانين التي تحكم أداء العلم الإداري العام، وكذلك التحقق من أن التنفيذ يسير في اتجاه الأهداف الرئيسية"، أي أن الرقابة تهتم بالإجراءات والهدف المرجو تحقيقه في نفس الوقت"⁴.

تعتبر الرقابة بشكل عام من المواضيع التي تتم معالجتها في إطار علم الإدارة والقانون الإداري على أساس أن للرقابة جانبين:

1- تعريف ومعنى الرقابة في معجم المعاني الجامع للمعاني، إطلع على الموقع الإلكتروني (<https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/%>) يوم 2019/02/11، على الساعة 14:11.
2- أحمد سويقات، الرقابة أعمال الإدارة العمومية في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة- الجزائر، 2014-2015، ص08.
3- صالح هشام صادق، التخطيط والرقابة، د.ط، الجامعة المفتوحة للنشر والتوزيع، طرابلس-ليبيا، 1998، ص 93.
4- زيد منير عبوي وسامي محمد هشام حري، مدخل الإدارة العامة بين النظرية والتطبيق، د.ط، دار الشروق للنشر، عمان-الأردن، 2005، ص 173.

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

- **الجانب الفني:** يتناوله علم الإدارة يتم فيه تناول الأساليب الخاصة لممارسة الرقابة والعقبات التي تعترضها عن القيام بها والحلول الملائمة لذلك، التي من شأنها المساهمة في تحسين الأداء الرقابي من جهة وتفعيلها من جهة أخرى¹.

- **الجانب القانوني:** يتناوله القانون الإداري، حيث يتم تحديد الجهات المكلفة بالعمل الإداري والسلطات المسندة لها واختصاصاتها الموكلة لها وما يترتب على ذلك من آثار، لأن ذلك يساهم في تناول الموضوع من كل زواياه وبه تتضح مدى أهمية الرقابة على العمل الإداري².

وعليه فإن تعريف الرقابة هي كما يلي:

- الرقابة هي وظيفة تقديم التوجيه وفقا للخطة.

- الرقابة هي قياس وتصحيح إنجاز المرؤوسين للتأكد من أهداف المؤسسة والخطط التي صممت لبلوغها قد تمت³.

من خلال التعاريف السابقة يمكن تعريف الرقابة على أنها: "نشاط إداري منظم تقوم به الجهة المسؤولة يشمل على الملاحظة المستمرة للأداء وقياس أساليبه ومقارنته بالمعايير الموضوعية مسبقا لتحديد الانحرافات وتوخي الضعف والخطأ وتحديد أنسب للطرق العلاجية والتصحيحية التي تحقق الاستخدام الأمثل للموارد المتاحة لتحقيق أهدافها".

الفرع الثاني: فروع الرقابة

تعتبر الرقابة الرئيسية الرابعة للإدارة من خلالها يمكن تحقيق الأهداف والخطط الاقتصادية بالإضافة إلى وضائف الإدارة الأخرى، حيث تستخدم الهيئات المختصة بالعقارات الفلاحية العديد من أنواع الرقابة، وكل نوع من هذه الأنواع يناسب طبيعة نشاط وحجم كل هيئة، وتصنف الرقاب إلى مجموعة من الأنواع وفقا للمعايير الآتية:

أولا: الرقابة بناء على توقيت حدوثها، وتقسم إلى ثلاثة أنواع:

¹ - عمار عوابدي، عملية الرقابة القضائية لأعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، ط3، الجزائر، 1999، ص ص 15-16.

² - المرجع نفسه، ص20.

³ - عبد الفتاح حسن، مبادئ الإدارة العامة، د.ط، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، مصر، 2002، ص 273.

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

1. **الرقابة الوقائية:** وهي عدم انتظار الإدارة وصول معلومات حول حدوث خطأ ما على العقار الفلاحي، بل يجب على الإدارة التوجه لمحاولة الكشف عن هذا الخطأ قبل وقوعه¹، مع الاهتمام بالاستعداد لمواجهة كافة أشكال الأخطاء المترتبة على هذا العقار.

2. **الرقابة المتزامنة:** هي متابعة سير العمل بشكل مستمر داخل المستثمرة، حيث تعمل على قياس الأداء في الوقت الحالي، ومقارنته مع المعايير الخاصة بالأداء، وذلك من أجل الكشف عن أي أخطاء من طرف المستثمر، وتحديد حجم الخسارة في حال حدوثها.

3. **الرقابة اللاحقة:** هي المقارنة بين المعايير الموضوعة سابقا والنتائج والإنجازات الفعلية، والهدف من هذه الرقابة هو رصد الأخطاء، والسعي إلى علاجها بشكل فوري.

ثانيا: الرقابة بناء على المستويات الإدارية، وتشكل الأنواع الآتية:

1. **الرقابة ضمن مستوى المستثمرين (الأفراد المالكين للعقار الفلاحي):** وهي تقييم الأداء الخاص بالمستثمرين، وتحديد مستوى الكفاءة التي يتميزون بها، ودراسة سلوكهم العملي.

2. **الرقابة ضمن مستوى الوحدات الإدارية:** هي قياس النتائج الفعلية لكل وحدة إدارية أو قسم إداري بشكل فردي، وذلك من أجل معرفة مدى كفاءة كل منها، وكيفية تحقيقها للأهداف المطلوبة.

3. **الرقابة على كفاءة المستثمرة:** وهي تقييم الأداء الخاص بكافة مكونات المستثمرة، وتحديد طبيعة الكفاءة الخاصة بها، وذلك لتحقيق كافة أهدافها العامة.

ثالثا: الرقابة بناء على مصدرها، وتقسم إلى نوعين هما:

1. **الرقابة الداخلية:** هي الرقابة المطبقة داخل المستثمرة، وتشمل كل مستويات الإدارة.

2. **الرقابة الخارجية:** هي الرقابة المطبقة خارج المستثمرة، وتعتمد على دور الأجهزة الخارجية (الهيئات المكلفة بالرقابة على العقار الفلاحي) المتخصصة بالوظائف الرقابية وغالبا تتبع هذه الأجهزة للسلطات الحكومية².

1- السعيد بلوم، أساليب الرقابة ودورها في تقييم أداء المؤسسة الاقتصادية -دراسة ميدانية بمؤسسة المحركات بالسوناكوم، مذكرة ماجستير في تنمية وتسيير الموارد البشرية، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري-قسنطينة- الجزائر، دت، ص ص 44-45.

2- السعيد بلوم، مرجع سابق، ص 50.

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

ثانياً: التعريف بالرقابة على العقار الفلاحي

إن مفهوم الرقابة حسب علم الإدارة هي: "قياس وتصحيح أداء المسؤولين للتأكد أن أهداف المنظمة والخطط الموضوعية لبلوغها قد تم تنفيذها بشكل مرضي¹. والرقابة هي أسلوب من الأساليب أو الطرق التي وضعها المشرع الجزائري لحماية العقار الفلاحي، وتعد هذه الوسيلة إجراء سابقاً عن كل أشكال الحماية، وتتم باتباع إجراءات قانونية محددة من طرف هيئات أسند إليها المشرع ذلك². وقد نصت المادة 24 من القانون 90-30 على أنه:

"تتولى الرقابة أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون والسلطة الوصية معاً رقابة الاستعمال الحسن للأموال الوطنية وفقاً لطبيعتها وغرض تخصيصها، وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها التشريع"³.

المطلب الثاني: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في اعداد عقد الامتياز ومنحه

إن رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس في كل وقت- الرقابة حول ظروف استغلال الأراضي والأموال السطحية والتأكد من مطابقة النشاطات مع بنود دفتر الشروط، بأن تقدم مساعدتها لأعوان الرقابة ولتسهيل لهم الدخول إلى المستثمرة وتزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي

أولاً: تعريف عقد الامتياز الفلاحي عرف المشرع الجزائري عقد الامتياز من خلال قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 في المادة 03 على النحو التالي:

¹ جمال الدين لعويصات، مبادئ الإدارة، دار هومة للطباعة والنشر، د.ط، الجزائر، 2003، ص 143.

² مخلوف طارق، الحماية القانونية للأموال الوطنية العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، المركز الجامعي، سوق أهراس،-الجزائر، 2008، ص ص 70-71.

³ قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02/12/1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر، رقم 44 الصادرة بتاريخ 03-08-2008.

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

"الامتياز عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محدودة مقابل دفع أتاوى سنوية"⁽¹⁾، ويمنح الامتياز حصريا بموجب عقد.

ولأن هذا التعريف جاء عاما، فقد أعاد المشرع الجزائري تعريفه بشكل أكثر دقة من خلال المادة 04 من القانون رقم 10-03 بأنه:

"هو ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية"⁽²⁾.

ثانيا: الطبيعة القانونية للامتياز

نص القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي في مادته 17⁽³⁾ على أن: "نمط استغلال الأراضي الفلاحية هو "امتياز" كنمط حصري للاستغلال"، وعرفه في المادة الثانية على أنه: "عقد بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية"⁽⁴⁾.

ثانيا: شروط منح عقد الامتياز

تطبيقا لنص المادة 05 من القانون 10-03⁽⁵⁾ أن الحق الامتياز يمنح إلى أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية كانت أو الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 والحائزين على عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية أو قرارات من الوالي، كما

1- المادة 03 من القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.
2- المادة 04 من القانون رقم 10-03 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
3- المادة 17 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه العقاري.
4- المادة 02 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه العقاري، أول مرة تم التطرق فيها إلى الامتياز كنمط للاستغلال كان في اجتماع الولاية بقصر الأمم، نادي الصنوبر أيام 12-13-14 ماي 2000 في وثيقة تحت إشراف ورئاسة الحكومة، تحتوي على 06 ورشات أو مجموعات عمل وكان موضوع الورشة الثالثة العقار الفلاحي، وانتهت المناقشة بتوصية متابعة عقود الاستصلاح واستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز مع وضع دفتر شروط تضبط فيه طرق الاستغلال والتزاماتها، وتناول رئيس الجمهورية الأسبق عبد العزيز بوتفليقة ذلك في خطابه يوم 12 ماي 2000.
5- يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408 هـ الموافق لـ 8 ديسمبر 1987 والمذكور أعلاه، والحائزين على عقد رسمي مشهورة في المحافظة العقارية أو قرار الوالي.

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يقصى من الاستفادة الذين حازوا على الأراضي الفلاحية عن طريق معاملات غير قانونية خرقا لأحكام القانون 87-19 المشار إليه، والذين كانوا موضوع إسقاط لحقوقهم العقارية عن طريق القضاء، أو ألغى الولاية قرارات استفادته(1).

أما المستفيدون المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية، فتؤجل استفادتهم من حق الامتياز إلى غاية صدور حكم نهائي لصالحهم، ويتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية المشار إليهم في المادة 05 من القانون 10-03 حسب مفهوم المادة 09 و30 من القانون 10-03 إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 18 شهر ابتداء من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية، تحت طائلة إسقاط الحقوق العينية بموجب قرار من الوالي ينشر لدى المحافظة العقارية المختصة(2). وينتهي عقد الامتياز في مفهوم نص المادة 26 من القانون رقم 10-03 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

الفرع الثاني: مرحلة اعداد عقد الامتياز

اولا : مراحل دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز :

نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 السابق الذكر بان ايداع الملفات تكون لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية فردية اجماعية مشتملا على وثائق نصت عليها المادة الثالثة منه. على ان يقوم الديوان بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في الملحق الثالث لهذا المرسوم التنفيذي ثم ارسال الملف ادارة املاك الدولة لاعداد عقد الامتياز 24

كما نصت المادة السادسة من ذات المرسوم التنفيذي على تشكيل لجنة ولائية حددت تشكيلتها المادة 7 من اجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية اوتستحق تحقيقا من الوثائق المصرح بها بعد ارسال الملف اليها من طرف للديوان الوطني للأراضي الفلاحية فاذا قبلت اللجنة الولائية الملف يرسل الى الديوان لاستكمال الاجراءات . اما اذا رفضت اللجنة الملف يعلم الوالي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك ويبلغ المعني بالامر بالرفض الذي يمكنه الطعن قضائيا

2-معالجة المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018 المتعلق بتطهير العقار الفلاحي لهذه الوضعيات :

1- حرز الله كريم، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة بحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة2، لونيبي علي، الجزائر، العدد 06، نوفمبر 2014، ص 225.

2- حرز الله كريم، المرجع السابق، ص 226.

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

ان عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز لم تصر على الوجه المطلوب بسبب تقاعس او عدم قدرة اللجنة الولائية على البت في الملفات المعروضة عليه مما اضطر الدولة الى اصدار التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 لسنة 2017 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز من طرف اللجان الولائية¹

فالتعليمات الاوى جاء رادا على تساؤلات الولاية حول طريقة المعالجة وكيفية ضمان التكفل بالملفات التي تمثل وضعيات خاصة او تكون موضوع نزاع اين نصبت الدولة فوج عمل وزاري مشترك ضم اطارات الداخلية العدل و المالية الفلاحة من اجل وضع نظام محدد للتكفل بتلك الملفات خلص الفوج الوزاري المشترك الى ضرورة التطهير النهائي لهذه الوضعيات لضمان الان العقاري المستديم لمستغلي الاراضي الفلاحية².

وقد ارجع المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018 المتعلق بتطهير العقار الفلاحي سابق الذكر اسباب تاخر عملية التطهير النهائي لهذا النوع من العقار الفلاحي الى اللجان الولائية التي لم تستطع الفصل في بعض الملفات المقدرة ب9000 ملف على مستوى الطني بمساحة تقارب 1000.00 هكتار، قد ألح هذا المنشور على ضرورة السهر على تنفيذ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 السابقة الذكر على ضرورة هكتار، قد ألح هذا المنشور على ضرورة السهر على تنفيذ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 السابقة الذكر على ضرورة نهاء عملية التطهير قبل نهاية سنة 2018.

بالرغم من التسهيلات التي وضعتها التعليمات الوزارية المشتركة لسنة 2012 السابقة الذكر و التي سمحت بتأمين الالاف من المستغلين لاتزال العديد من الملفات العالقة على مستوى اللجان الولائية نظرا لعدم توفرها على عناصر التقييم الملائمة لدراستها، لذلك جاءت التعليمات الوزارية المشتركة 1808 لسنة 2017 السابقة الذكر للمشتركة 1808 لسنة 2017 السابقة الذكر للمشتركة 1808 لسنة 2017 السابقة الذكر لاضافة التكمالات².

¹ - بريك زوبير، المرجع السابق ص 87 الدوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي ط.د سفيان ذبيح

² - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10 الدوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي ط.د سفيان ذبيح.

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

أ - حالة التنازل عن حق الإنتفاع:

ففي حالة تنازل المستثمرين الأصليين عن حقهم في الانتفاع إما بواسطة عقد توثيقي أو بعقد عرفي، على الولاية تحيه التعليمات للزمة لأعضاء هذه اللجان من أجل الإسراع في معالجة جميع الملفات بإلغاء العقد الإداري للمستثمر المتنازل وتسوية العقد للمتنازل له المستغل الفعلي باستثناء الحالات المطروحة امام القضاء

ب- حالة ابرام المستغلين الاصليين اتفاق مع الغير :

يتعلق الامر بالحالات التي لجا اليها المستغلين الاصليين الحائزين على عقود إدارية او قرارات ولائيةقبل صدور القانون 03/10 السابق الذكر إلى شراكة مع الغير أو إيجار الاراضي للغير الذين إستثمرو في مجال المنشآت أو عملية الغرس، ولمعالجة هذه الوضعيات على اللجان الولائية القيام بمايلي

- بعد الحصول على محضر معاينة معد من طرف محضر قضائي بالإضافة إلى محضر المصالح الفلاحية يثبت هية الطرف المستغل فعليا وعدم وجود منازعة قضائية في الملف

- في حالة إنقضاء العلاقة بين الطرفين قبل تاريخ تحويل العقد أو التسوية على اللجان الولائية تسوية وضعية المستغل الاصلي شريطة أن يكون المستغل الشخصي و الفعلي للأرض

- أما إذا كانت العلاقة بين الطرفين ما تزال سارية المفعول بعد تاريخ طلب تحويل العقد أو التسوية، فهنا يتم تسوية المتعامل معه (شريك، مستأجر، وكيل) شريطة إستفاء شروط القانون 03/10 وأن يكون المستغل الشخصي و الفعلي للأرض و الإستثمارات.

ولابد من التوضيح ما يقوم به الكثير من أصحاب التنازلات العرفية المستغلين فعلا للأراضي من ابرام عقود شراكة وهمية عوض تلك التنازلات لضمان بعض من حقوقهم فأصبح المستفيد يضارب دون أن يزاول فعلا نشاطه الفلاحي من دون رقيب ولا حسيب.

حالة المستفيدين في إطار الإستصلاح عن طريق الامتياز

أحال هذا المنشور رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018 المتعلق بتطهير العقار الفلاحي إلى أحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 المتضمن الاستفاداة من العقار الفلاحي التابع لأملاك الخاصة للدولة و المخصص للإستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز¹ والذي يرمي إلى تحيين

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

شروط و إجراءات الإستفادة من هذا النوع من العقار الفلاحي و تكييفها وفق متطلبات الإنفتاح ولامركزية وشفافية

الفرع الثالث : تنفيذ عقد الإمتياز ومتابعة إنجازه

بمجرد إعداد مقرر تأهيل للإستفادة على المستفيد الشروع في الأشغال المتفق عليها لا سيما بالنسبة للأشغال ذات التمويل الخاص ، و بناءا على هذه الأشغال يباشر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إجراء ترسيم الإمتياز، و في الحالة المعاكسة تعد مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تقرير بالتشاور مع مصالح مديرية الفلاحة وترسله إلى الوالي الذي يقرر بعد إستشارة لجنة ولائية إلغاء مقرر التأهيل للإستفادة .

تم تنشأ لجنة متابعة بقرار من الوالي تقوم بعمليات مراقبة شهرية حول ظروف إستصلاح و إستغلال الأراضي ومدى مطابقة النشاطات لبنود دفتر الشروط و إعداد محاضر معاينة عن حالة تقدم الأشغال ، وفي حالة عدم إنجاز البرنامج المسطر يفسخ العقد الإداري من طرف إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

توجيهات المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018 لتطهير هذه الفئة من العقار الفلاحي

من أجل تنفيذ شروط إنجاز المشاريع الفلاحية لابد من تبني التدابير التالية:

أ- بالنسبة إلى إنشاء المحيطات الجديدة و المصادقة عليها ودراساتها:

إشترطة هذا المنشور ضرورة التكيف الإجباري لها مع طابع المناطق المنجزة بها (الرعية)، توفير شروط القبول الإجتماعي ووفرة المورد المائي ، مع وقف كل عملية منح الأراضي خارج المحيطات المنشأة طبقا للمنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ 14 ديسمبر 2017 السابق الذكر ونشير إلى أن أغلب هذه الحالات مزالة قيد الدراسة في ولاية تيارت

ب- بالنسبة لتفعيل مردود المحيطات القديمة:

لابد من السهر وبصفة إستعجالية على إستغلالها لتصبحة منتجة بالكيفية الأتية:

-الحالة التي تم فيها تنصيب أصحاب الإمتياز: على مدير المصالح الفلاحية إرسال قائمة المنصبين إلى الديوان الوطني لأراضي الفلاحية الذي يستدعي أصحاب الإمتياز إتمام الملف وتوقيع دفتر الشروط ليرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقود الإمتياز.

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

- حالة المحيطات التي تم الإنتهاء من تهيئتها وغياب أصحاب الإمتياز: تخصص هذه المحيطات تمنح للمستثمرين حسب المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 السابق الذكر

- حالة المحيطات غير المهينة كليا : تخصص هذه المحيطات كذلك تمنح للمستثمرين حسب المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 السابق الذكر، على أن يتحمل المستثمر المقبل نفقات إعادة المحيطات لحالتها السابقة .

ومن الإشكالات التي لاتزال عالقة على مستوى ديوان الأراضي الفلاحية أن أغلب من منحت لهم العقود لم يستطع الديوان تنصيبهم إما لعدم إنعدام الوعاء العقاري أو لنقصه و إما لعدم رفض أعيان المنطقة قبول مستفدين ليسوا من المنطقة مما وقف هذه العملية .

المبحث الثاني: الرقابة اللاحقة لمنح عقد الامتياز مراقبة استغلال الفعلي للعقار

لليوان الوطني سلطة مراقبة استغلال الارض بعد منح عقدا لامتياز

اذ يمكنه من ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في اي وقت للتأكد من ان النشاطات التي تتم عليها مطابقة لبود العقد -دقتر الشروط- حيث نصت المادة 29 من من القانون 10-03-26 الواردة في الفصل السادس على العقوبات المترتبة عند اخلال صاحب عقد الامتياز بالتزاماته

المطلب الاول : مراقبة الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي

الفرع الاول :معاينة حالات الاخلال المستثمرين لالتزاماتهم

القاعدة العامة أن العقد ينتهي بإنهاء المدة المحددة له، فتنتهي مدة حق الإمتياز إنقضاء المدة القانونية في حالة عدم تجديده وفي الحالة المنطقية بإنهاء أي عقد وقد ينتهي قبل ذلك في حالتين إما بطلب من صاحب الإمتياز أو عند إخلال صاحب الإمتياز بامتيازاته (مادة 26 من قانون رقم 10/03 السالف الذكر) هذه الأخيرة حددتها المادة 23 من قانون 10/03 التي تفرض على المستثمر القيام بتسيير و إستغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح إمتيازها بصفة منظمة ودائمة والمطابقة لأحكام التشريع المعمول به وكذلك للبند و الشروط و الإلتزامات التعاقدية المنصوص عليها في المادة 22 من نفس القانون، ويعد إخلال لالتزامات المستثمر صاحب الإمتياز طبق من المادة 29 من قانون 10/03 و المادة 08 من دقتر الشروط مايلي

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

أولا : عدم إستغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة

ألزم المشرع على المستثمر صاحب الإمتياز القيام بتسيير و إستغلال وحماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها بصفة منظمة و دائمة و مطابقة لأحكام التشريع و شروط و الإلتزامات المحددة في دفتر الشروط حيث يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية إستغلال كل الأراضي إستغلال أمثلا بصفة جماعية و على الشروع و أن يتجنبو فرديا و جماعيا كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة¹

الأصل أن حق الإمتياز يمنح لصاحبه الحق في إستغلال الأرض و إستثمارها إلى أن هذا ليس مطلقا ، على أن أساس أن المستثمر يملك حق عيني، و تبقى الدولة بصفتها ملكة لحق الرقبة المسؤولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي و إستغلالها إستغلال أمثل نظرا لوظيفتها الإجماعية الهامة عن طريق ممارسة الرقابة و إستعمال الصلاحيات المخولة لها قانونا¹ حيث تتولى الدولة عن طريق المديرية الفلاحية بالولايات و تحت سلطة الوالي بصفته ممثلا للدولة القيام بالزيارات الميدانية و التفتيشات لمعاينة المخلفات و رفع تقرير للوالي

ثانيا: تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية الملحقة بها

تعتبر ذات طبيعة فلاحية طبقا للقانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي ، كل النشاطات التي تتعلق بالتحكم و بإستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني التي تشكل مرحلة أو عدة مراحل ضرورية لسيرورة هذه الدورة، وكذا الأنشطة التي تجري على إمتداد عمل الإنتاج و لاسيما منها تخزين مواد نباتية أو حيوانية و توضيبها و تحويلها و تسويقها عندما تكن هذه المواد متأتية حصرا من المستثمرة فأرض الفلاحية أو ذات وجهة فلاحية كما عرفها القانون رقم 25/90 التوجيه العقاري هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاك مباشر أو بعد تحويله و للحفاظ على هذه الوظيفة للأراضي الفلاحية منع المشرع كل إستعمال غير فلاحي للأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية فيقع على المستثمرة الفلاحية الجماعية كانت أم فردية إحترام تخصيص الأراضي وذلك بعدم تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية ، و تخصيص مباني الإستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة و الإسقط حق المتسفيد من الإمتياز²

فإن تصنيف الأراضي الفلاحية يحدد من طرف اللجنة الولائية مكونة من مدير مصالح الفلاحية رئيسا و ممثلين من مديرية أملاك الدولة و مديرية الموارد المائية و مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا رئيس مجلس الشعبي الولائي أو ممثله

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

و الملاحظ أن أكثر المشاكل التي تترتب عن تغير الوجهة الفلاحية تكون من الدولة نفسها عن طريق لإصدار المراسيم التنفيذية التي تقدي بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية وعلى سبيل المثال لا الحصر فإن المرسوم التنفيذي رقم 370/12¹ الذي يعتمد على المادة 36 من القانون رقم 25/90 و التي تقضي أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى الصنف الأراضي القابلة للتعمير طبقا لنص المادة 21 من نفس القانون كما يحدد القانون القيود التقنية و المالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل ألغى لوحده تصنيف 92 مستثمرة فلاحية في ولايات عدة وهو مايمثل الخطر الحقيقي لتحويل وجهة الأراضي الفلاحية، لهذا صدر مؤخرا منشور وزاري رقم 558 المؤرخ في 2014/09/03 من وزير الفلاحة يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية حيث كشف هذا المنشور أن وتيرة الإعتداء على الأراضي الفلاحية إذا إستمرت ستقدي على كل الجهودات التي تبذلها الدولة لتحقيق الأمن الغذائي ولذلك فإن الحماية والحفاظ على الأراضي الفلاحية تشكل أولوية لكل سياسة ويجب أن تخضع كل عملية إقتطاع الأرض فلاحية لغاية التعمير والتصنيع إلى قواعد صارمة ولا تتم إلا بالموافقة المسبقة للمصالح المركزية لوزارة الفلاحة.

ثالثا: التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية

يلزم المستثمر صاحب الإمتياز الإستغلال الفعلي للأرض الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة سبقا لنص المادة 20 من قانون 16/08 والمادة 22 من القنون 03/10 ولا يحق له إدارة المستثمرة عن طريق أي تصرف آخر وما يلاحظ على هذه الحالة أن المشرع منع التأجير من الباطن للأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية الملحقة فبمفهوم المخالفة أن تأجيرها لا يعد مخالفة تترتب عليها فصخ حق الإمتياز، و إن لم ينص صراحة على إمكانية تأجير الأراضي الفلاحية من أجل إستغلالها

رابعا : عدم دفع الإتاوة: يلتزم المستثمر صاحب الإمتياز مقابل حصوله على الحق في إستثمار الفلاحي بدفع مبالغ الإتاوة السنوية عند حلول الأجل ، وإذا لم تدفع هذه الإتاوة لمدة سنتين متاليتين فإن ذلك يعد إخلالا لإلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز طبقا للمادة 29 من القانون رقم 03/10 ويترتب عن ذلك فسخ عقد الإمتياز وهو مانصت عليه صراحة مادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 وقد حددت المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 طريقة حساب الإتاوة.

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الفرع الثاني: مراقبة المستفيد في ممارسة التزاماته المنصوص عليها في دفتر شروط أولاً: التجريد من حق الامتياز

تضمنت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 10-326-28 -التزامين يترتب على المستثمر التجريد في حال الإخلال بهما و هاذين الالتزامين يتمثلان في :

أولاً-عدم التصريح الكاذب: نصت المادة 3 من المرسوم سالف الذكر على مجموع الوثائق المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز وكل هذه الوثائق والتصريحات لا بد ان تكون متطابقة للوقائع من حيث صحتها واثباتها و كذلك من حيث المخططات واي تصريح كاذب او تزوير في الوثائق من طرف المستثمر ينتج عنه تحرير محضر ويوجه الوالي قرار رفض منح الامتياز ويرسل نسخة منه الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وقد يتعرض المستثمر لمتابعات جزائية طبقا لقانون العقوبات -29-

ثانيا- استعمال مباني الأراضي الفلاحية لأغراض أخرى نصت المادة 3 في فقرتها الخامسة على انه لايجوز للمستثمر صاحب حق الامتياز ان يستعمل مباني المستثمرة الفلاحية لأغراض أخرى غير التي انشأت من اجلها ولا تحقق الاهداف ذات صلت بالنشاطات الفلاحية من قبل المستثمر مع توفر العلم. فالمادة جعلت العلم بالمخالفة او التجاوز الذي قام به المستثمر اساسا لتوقيع العقوبة عليه. وهذا العلم يعد اخلاقا بالالتزامات المفروضة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم وتفقد صاحبه هذا الحق بالتجريد 30

الفرع الثالث: إسقاط حق الامتياز

يمكن للديوان الوطني إسقاط حق الامتياز من المستفيد في حالة إخلال هو ذلك بعد معاينة المخالفة و التنبيه ، وفي حالة عدم الامتثال تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ العقد الإداري وكذا التجريد من الحقوق و ذلك كعقوبة للإخلال بالتزامات المستثمر.

أما في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة فهي طريقة استثنائية لاسترجاع الحقوق العينية العقارية و أهمها تقديم تقرير يثبت محاولة اقتناء الأموال بالتراضي و يجب مراعاة الأحكام الدستورية و القانونية في التعويض¹.

1- انظر المادة 677 فقرة 2 من القانون المدني.

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

أما استرجاع بسبب الإدماج في القطاع العمراني فإنه وإن كان مسموحا به رتب للمستثمر صاحب الامتياز الحق في رفع دعوى من أجل التعويض النقدي أو العيني باعتباره صاحب حق عيني عقاري مسجل و مشهر¹.

طبيعة الشفعة : اختلف الفقهاء في تكيف الشفعة بين كونها حق للمستفيد منها وبين كونها رخصة فيما يلي بيان ذلك

شروط الأخذ بالشفعة: حيث سنتطرق لممارسة الديوان الوطني للشفعة:

1- وجوب التنازل عن طريق البيع :

وفي هذه الحالة للدولة الحق في ممارسة الشفعة بصفتها مالكة الرقابة وذلك طبقا للمادة 795 من القانون المدني و كذا المادة 24 ف 2 من القانون 87-19 و التي نصت على: "... ويمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة"²

كما نصت المادة 62 فقرة 1 من قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم على: "تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون 87-19" و المقصود بهذه الهيئة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³، غير أنه لا يوجد نص خاص ينظم ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة عن طريق الديوان⁴.

2- الهدف منها:

إن الهدف من الشفعة المدنية هو المصلحة الخاصة للمستفيد التي من الصعب الإلمام بها ، غير أنه صفة عامة يقرها المشرع من اجل القضاء على الشيوع أو من أجل بقاء الملكية داخل العائلة .

في حين تهدف الشفعة الإدارية إلى التأثير مسبقا على المعاملات العقارية من أجل تفادي أي ارتفاع غير طبيعي في الأسعار .

أما بالنسبة للعقار الفلاحي فالهدف من إنشاء حق الشفعة هو محاربة المضاربة في السوق الأراضي الفلاحية و المحافظة على الطابع الفلاحي بها ، حيث أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا للمرسوم التنفيذي 96-87 سالف الذكر في المادة 5 نص على أن الديوان أداة تابعة للدولة و يتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية للفلاحة و عليه فهو صاحب الحق في ممارسة حق الشفعة بإسم الدولة و

1- بريك الزويبر ،ص59

2- بوصبيعات سوسن ،الطبعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية ، رسالة ماجستير تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق (جامعة قسنطينة) الجزائر ، 2006-2007 ، ص139.

3- انظر المادة 24 فقرة 2 من القانون 87-17

4- انظر المادة 62 فقرة 2 من القانون 87-25

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لحسابها على كل المعاملات العقارية وفقا للمادة 52 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري ، من شأن ذلك إبعاد الجماعات المحلية عن السوق العقارية الفلاحية رغم أن القانون 90-25 ذاته يؤكد على وجوب تمثيل الجماعات المحلية داخل الهيئة العمومية المكلفة بتنظيم العقار الفلاحي أي الديوان المذكور من خلال المادة 63 من القانون ذاته ، في حين أن النص التنظيمي للديوان قد أسقط حتى تلك الجماعات من المشاركة داخل مجلس الإدارة حيث يعد ذلك تشديدا على مركزية القرار بالنسبة للسياسة الفلاحية بصفة خاصة.¹

وقد نصت المادة 15 من القانون 10-03 أنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز من نفس المستثمرة أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به .

أما المادة 5 من القانون 14/08 المؤرخ في 20-07-2008م فقد نصت على أن الأملاك الوطنية تستغل و تستصلح بحكم طبيعتها و غرضها أو استعمالها لتحقيق الأهداف المسطرة لها إما من قبل هيئات الدولة و الجماعات العمومية المالكة وإما من قبل أشخاص القانون العام و من خلال هذه المادة يتبين أن إدارة أملاك الدولة وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قد أصبحوا بمفهوم هذه الأملاك سواء من الجانب الإداري في تحرير العقود أو مراقبة عملية الاستغلال الامتياز باعتبارهم أصحاب مال عقاري ، وعليه فالدولة لها حق الشفعة باعتبارها مالكة حق الرقابة في حالة التنازل (24).

الحالة الثانية: أولوية الديوان الوطني في الشفعة

ويكون ذلك في حالة التنازل عن حق الامتياز في المستثمرة الفردية فالديوان له الحق كصاحب مرتبة أولى وهو ما يتلاءم مع الترتيب المنصوص عليه في المادة 795 من القانون المدني إذا كيفنا حق الامتياز على أنه حق انتفاع .

ولا يمكن بأي حال من الأحوال تنازل المستثمر عن حق الامتياز قبل الترخيص من الديوان الوطني وأي تنازل دون ترخيصه يعتبر باطلا يؤدي بالموثق إلى المساءلة القانونية وحق الشفعة على هذه الأرض أو حتى الأراضي الفلاحية الخاصة

¹- بوصبيعات سوسن ، مرجع سابق ، ص 139-140

¹- بوصبيعات سوسن ، مرجع سابق ، ص 40.

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

مفروض لتطبيق سياسة المحافظة على الأراضي الفلاحية نظرا لوظيفتها و محاربة ظاهرة المضاربة¹.

كيفية تطبيق حق الشفعة وفقا للقانون 03-10

في حقيقة الأمر جاء نص المادة 15 عاما في كيفية ممارسة حق الشفعة أي يمكن أن تمارس في جميع الحالات، إلا ما استثنى في المادة 25 و المادة 14 و ذلك في حالتين: **الحالة الأولى:** عندما يتم التنازل بمقابل لأحد الورثة ففي هذه الحالة لا يمكن ممارسة حق الشفعة لا من الديوان ولا من باقي المستثمرين الآخرين.

الحالة الثانية: هي حالة التنازل المجاني لنوي الحقوق في حالة العجز أو التقاعد دون ذكر التنازل بمقابل².

الآثار المترتبة على ممارسة الديوان لحق الشفعة

يترتب على ثبوت حق الشفعة و الأخذ بها انتقال ملكية حق الانتفاع إلى الدولة وحلولها محل المشتري في الحقوق و الواجبات المنصوص عليها في

المطلب الثاني: تجسيد الديوان لحق الدولة في حماية المنفعة العامة

حيث قسمنا هذا المطلب إلى فروع تناولنا في الأول حق الرقابة وفي الثاني حق الاسترداد.

الفرع الأول: حق الاسترداد

الاسترداد إجراء لاحق لنقل الملكية و بموجبه تنتقل الملكية مباشرة من المشتري إلى المستفيد من الاسترداد وفي هذه الحالة المستفيد هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث ألزم المشرع الجزائري في نص المادة 48 فقرة 2 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري ألزم المالك باستغلال أرضه الفلاحية استغلالا مباشرا أو غير مباشر بإعطاء الغير الحق في استغلالها حيث جاء فيها " وفي هذا الإطار بشكل الاستثمار الفعلي و المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها و على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة عموما"

¹- المرجع نفسه ، ص 259

²- المرجع نفسه ، ص 59-60

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

وقد وضعت الأجهزة المكلفة بمراقبة و إثبات عدم استغلال الأرض و في حالة معاينة عدم استغلال الأرض وعدم امتثال صاحبها تطبق عليه عقوبات تصل إلى حد بيعها جبرا عنه أو ممارسة حق الشفعة ضده من طرف الديوان¹

و كذلك المالك الجديد الذي انتقلت إليه الملكية مقيد باستغلال الأرض الفلاحية فهو ملزم حسب المادة 55 من القانون 25-90 بعدم الإضرار بقابلية الأرض للاستثمار و عدم تغيير و جهتها الفلاحية و عدم تقسيم الأرض بحيث تتعارض مع المقاييس المحددة للمساحة المرجعية ، و قد أكدت المادة 56- فقرة 1 من القانون 25-90 سالف الذكر "كل معاملة تمت خرقا لأحكام المادة 55 أعلاه باطلة و عديمة الأثر".

فعقد البيع و انتقال الملكية بالنسبة للأرض معلقان على شرط فاسخ هو عدم الإضرار بقابلية الأرض للاستغلال الفلاحي و عدم تغيير و جهتها الفلاحية. أما إذا أخل المالك بالتزامه يلغي عقد البيع بأثر رجعي و يكون عديم الأثر ، كما أكدت على ذلك المادة 56 فقرة 2 من القانون ذاته و تنتقل الملكية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يسمى هذا الإجراء بالاسترداد.

الفرع الثاني: نهاية عقد الامتياز بالفسخ:

يحق لمديرية أملاك الدولة للولاية فسخ عقد الامتياز بقرار إداري متى أخل المستثمر صاحب الامتياز بتنفيذ التزاماته القانونية والعقدية، ويعد إخلالا بالالتزامات الذي يترتب عنه جزاء الفسخ في مفهوم نص المادة 29 من القانون 10-03 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽²⁾، بتحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية و/أو الأملاك السطحية عدم استغلالها خلال فترة سنة واحدة، تأجيرها من الباطن وعدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين⁽³⁾.

فبعد إعداد عقد الامتياز، وبغض النظر عن القوة القاهرة، إذ لم ينجز صاحب الامتياز برنامجه للاستصلاح في الآجال المحددة في دفتر الشروط، تلجأ إدارة أملاك الدولة إلى الفسخ الإداري للامتياز بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون

1. خوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجيستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق (جامعة قسنطينة) الجزائر ، 2007-2008 ، ص 152

2- المادة 29 من القانون 10-03 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

3- كحيل حكيم، المرجع السابق، ص ص 252-253.

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الأمر ذاته، إذ عمد صاحب الامتياز إلى تعديل البرنامج المتفق عليه في دفتر الشروط دون الموافقة المسبقة للمصالح التقنية لمديرية المصالح الفلاحية⁽¹⁾.

¹- منشور وزاري رقم 1839 مؤرخ في 14 ديسمبر 2017 يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

نهاية الفصل:

في الختام ما يمكن أن نقوله إن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يلعب دورا بارزا في تجسيد سياسة الدولة ، وذلك من خلال كونه الهيئة الرئيسية المنوطة بتنظيم و حماية العقار الفلاحي وما لهذا القطاع من أهمية بالغة كونه يعني بالأمن الغذائي ، فالدولة الجزائرية زودت الديوان بمجموعة من الوسائل و الآليات لتنفيذ هذه المهمة منها على وجه الخصوص حقه في الشفاعة و الاسترداد و الفسخ إضافة إلى دوره الرقابي على أصحاب حقوق الامتياز ، إضافة إلى إصدارها لمجموعة من النصوص القانونية التي تنظم القطاع الفلاحي بصفة عامة، إلا أن الملاحظ هو الفوضى السائدة في القطاع الفلاحي و غزو الاسمنت و البناء على الأراضي الفلاحية، وإذا أمكن لنا الحكم فالأسباب متعددة و العوامل مختلفة (تاريخية مثل العشرية السوداء) و اقتصادية نتيجة الاعتماد على الربيع البترولي و أخرى ثقافية نتيجة غياب الوعي حول أهمية العقار الفلاحي و القطاع البترولي و أخرى ثقافية نتيجة غياب الوعي حول أهمية العقار الفلاحي و القطاع بصفة عامة ، فالدولة لم تبخل بالوسائل و لا الآليات لتطوير القطاع و النهوض به و يبق المشكل في الإدارة الجادة لتطبيق القوانين .

خاتمة

خاتمة:

بعدما قمنا بتسليط الضوء على ماهية الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بشكل عام وكيفية الرقابة عليه بشكل خاص، غلا أن للقطاع الفلاحي أهمية قصوى باعتباره قطاع رئيسي يعول عليه في البناء الاقتصادي لجميع الدول بما فيها الجزائر، الأمر الذي عكفت عليه البلاد بإدخال عدة إصلاحات (سياسية، اقتصادية، تشريعية) شملت مختلف أصناف العقار الفلاحي من عقار فلاحي مملوك ملكية خاصة وعقار فلاحي تابع للأملاك الوطنية الخاصة وعقار فلاحي وقفي.

والغرض من إدخال هذه الإصلاحات هو العمل على ضبط المعاملات الواردة على العقار الفلاحي بما يضمن الحماية والمحافظة على القوام التقني لهذا العقار وزيادة الإنتاج الفلاحي تماشيا وخصوصية الأصناف الثلاث للعقار الفلاحي، غير أن الأهداف المحققة لم تكن في المستوى المطلوب، بحيث لا يزال الإنتاج الفلاحي في تقهقر والأرض الفلاحية في تقلص نظرا لغياب وعدم تفعيل أدوات الرقابة وتواطؤ الفلاح والإدارة، مما أدى إلى فشل السياسات المطبقة بسبب عدم مطابقتها لما موجود في الواقع والقوانين أو لغموض وتعارض النصوص القانونية، بالإضافة إلى عدم استقرارها أو عدم تكيفها مع الواقع.

وإن الرقابة على العقار الفلاحي وظيفية إدارية أساسية للإدارة هي على العكس مما يتصور البعض من أنها تتبع التنفيذ فقط، حيث تحاول كشف الأخطاء والانحرافات، بل إنها عملية مستمرة منذ بدء التخطيط وحتى المرحلة الأخيرة من التنفيذ، فهي تضمن إنجاز العمليات الصحيحة وفي الوقت الصحيح وبالطريقة الصحيحة.

إن العملية الرقابية على العقار الفلاحي هي على العكس مما يتصور البعض من أنها تتبع التنفيذ، حيث تولي اهتماما للكشف عن الأخطاء والانحرافات فقط الواقعة على العقار الفلاحي، لهذا فإن العملية الرقابية لا يمكن لها أن تحقق نتائج حسنة في تقييم الأداء إلا إذا اعتمدت على نظام رقابي يعتمد على إطار قانوني مرن واضح ودقيق يتكيف ويتماشى مع كل المهن.

حيث أن أهم ما ميز القانون رقم 87-19 (المعدل والمتمم) إيجابيات منها الاستغلال الجيد للعقار الفلاحي نظرا للمسؤولية المباشرة، وهذا في القضاء على العمالة الزائدة باعتبار أن العمال في ظل الوعاء العقاري الفلاحي أصبح دخولهم مرتبط بإنتاجية المستثمرة الفلاحية، وفي 2010 تم إلغاء القانون السالف الذكر بموجب القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بحيث تم تحويل عقد حق الانتفاع الدائم الذي كل معمولاً به في القانون رقم 87-19 إلى عقد الامتياز لمدة 40 سنة قابل للتجديد.

ولوزير الفلاحة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية دور هام، حيث أسندت له عدة مهام منها تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وبسط الرقابة على المعاملات العقارية المنصبة عليها، ومتابعة مدى تنفيذ عقود الامتياز، وله حق ممارسة الشفاعة في حصته، وذلك في إطار جملة من الشروط والإجراءات، ويترتب على ذلك انتقال التزامات وحقوق المستثمر المتنازل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبالتالي أيلولة الرقابة لمالكها الأصلي (الدولة).

الدولة متناثرة، ونادرا ما تكلمت مواده عن الأراضي الفلاحية بالذات، ولكنه شملها مع الأملاك الوطنية عموما، إضافة إلى أن النصوص الجزائية التي تكفلت بحماية العقار الفلاحي بصفة عامة لم تجمع في تشريع واحد، بل جاءت مبعثرة في مختلف القوانين والمراسيم الخاصة، وقد اخترت منها القانون المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، وقانون التوجيه العقاري، وكذا القانون المتعلق بالمياه، حيث خلص هذا البحث إلى مجموعة من النتائج أهمها:

- اعتمدت الجزائر بعد الاستقلال بتنظيم المجال العقاري عامة والعقار الفلاحي خاصة بموجب ترسانة من التشريعات والتنظيمات، لكنها اكتفت في مجال الأراضي الفلاحية.

- أقرت الجهات الإدارية توفير الحماية عن طريق قيامها والتزامها بعمليات الرقابة، والتي تهدف إلى استعمال العقارات الفلاحية وفقا للأهداف

المسطرة لها، وكذا قيام الجهات المعنية بهذه العقارات بتوفير الرقابة اللازمة للمحافظة عليها.

- خص المشرع الجزائري حماية العقار من الاعتداء بموجب نص وحيد ويعتبر المبدأ العام الذي تستند إليه مختلف الجرائم التي يكون العقار عرضة وبدون رقابة ألا وهو نص المادة 386 من قانون العقوبات.

الاقتراحات والتوصيات:

- يجب تدعيم الأجهزة الإدارية الممثلة للدولة، مثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بوسائل مادية وبشرية مؤهلة للرقابة على مستوى التراب الوطني من أجل تفعيل نشاطها حتى لا يبقى تأسيسها فقط.
- أن يقوم المشرع بتعزيز طرق الردع والرقابة على استغلال هذه الأراضي وخلق آليات جديدة وترسيخ الثقافة الفلاحية.
- إجراء تكوين للقضاة في القانون العقاري حتى يكونوا على دراية تامة بالمسائل العقارية وكل ما يمس بالملكية العقارية.
- إعادة النظر في القوانين التي تتعلق بالعقار الفلاحي وتسوية مشاكله، ويجب الاهتمام بالجانب الإداري الذي يلعب دورا مهما في توفير الحماية، وذلك عن طريق تنقية النصوص التنظيمية الموجودة وتعديلها ودعمها، وتأكيدا لحماية الأرض الفلاحية بالذات.
- وفي ختام هذا البحث أمل أن أكون قد وفقت في استجلاء ما ينبغي استجلاؤه وإثارة ما كان يجب إثارته.

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: المؤلفات باللغة العربية:

- ❖ أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة: محمد عرب صاصيلا، الطبعة 05، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
- ❖ أحمد مصطفى صبيح، الرقابة المالية والإدارية، ط1، مركز الدراسات العربية لنشر والتوزيع، مصر، 2016.
- ❖ جمال الدين لعويسات، مبادئ الإدارة، دار هومة للطباعة والنشر، د.ط، الجزائر، 2003.
- ❖ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، د.ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- ❖ خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- ❖ زروقي ليلي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية، 2001.
- ❖ زيد منير عبوي وسامي محمد هشام حري، مدخل الإدارة العامة بين النظرية والتطبيق، د.ط، دار الشروق للنشر، عمان-الأردن، 2005.
- ❖ صالح هشام صادق، التخطيط والرقابة، د.ط، الجامعة المفتوحة للنشر والتوزيع، طرابلس-ليبيا، 1998.
- ❖ عبد الفتاح حسن، مبادئ الإدارة العامة، د.ط، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، مصر، 2002.
- ❖ عمار عوابدي، عملية الرقابة القضائية لأعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، ط3، الجزائر، 1999.
- ❖ الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- ❖ كحيل نعيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- ❖ مازن ليلو راضي، العقود الإدارية، ط1، دار قنديل للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2011.
- ❖ محمد انس قاسم جعفر، النظرية العامة لأعمال الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات، الجزائر، 1992.
- ❖ المنجد في اللغة والإعلام، ط39، توزيع المكتب الشرقية، دار الشروق، بيروت-لبنان، 1973.

- ❖ نبيل صقر، **العقار الفلاحي نصا وتطبيقا**، د.ط، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2008.
- ❖ نبيلة الكرايالوريمي، **حائز العقار**، ط1، مجمع الأطرش للكتاب المختص للنشر والتوزيع، تونس، 2015.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات:

1. الأطروحات:

- ❖ أحمد سويقات، **الرقابة أعمال الإدارة العمومية في الجزائر**، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة-الجزائر، 2014-2015.
- ❖ أسماء تخونني، **الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري**، دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، قسم الحقوق، 2012-2013.
- ❖ عليوات ياقوتة، **تطبيقات النظرية العامة للعقد الإداري**، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه الدولة في القانون العام، كلية الحقوق، منتوري قسنطينة-الجزائر، 2008-2009.

2. مذكرات الماجستير:

- ❖ بن عمار زهرة، **دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة-الجزائر، 2010-2011.
- ❖ بوشريط حسناء، **النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر**، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016/2017.
- ❖ خطوي مسعود، **الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي**، بحث لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2014/2015.
- ❖ السعيد بلوم، **أساليب الرقابة ودورها في تقييم أداء المؤسسة الاقتصادية – دراسة ميدانية بمؤسسة المحركات بالسوناكوم**، مذكرة ماجستير في تنمية وتسيير الموارد البشرية، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري-قسنطينة-الجزائر، د.ت.
- ❖ سوسن بوصبيعات، **الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة-الجزائر، 2008-2009.

- ❖ شامة سماعين، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 1999.
- ❖ فقير فايزة، واجب الاستثمار "ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2005.
- ❖ مخلوف طارق، الحماية القانونية للأموال الوطنية العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، المركز الجامعي، سوق أهراس،-الجزائر، 2008.
- 3. **مذكرات الماستر:**
- ❖ عايدة مصطفى، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة2، لونيبي علي، الجزائر، العدد 11، د.ت.
- ❖ قان كريم، شروط منح عقد الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في الجزائر، مجلة الفقه والقانون، الجزائر، العدد 39، يناير 2016.
- ثالثا: المجالات والمقالات:**
- ❖ حرز الله كريم، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة بحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة2، لونيبي علي، الجزائر، العدد 06، نوفمبر 2014.
- ❖ خير الدين موسى فنطازي، دراسات قانونية في الملكية العقارية، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية-الوقف، الجزء الأول، دار زهران للنشر والتوزيع والترجمة، عمان-الأردن، 2011.
- ❖ دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، العدد 03، سبتمبر 2013.
- ❖ عباد عواطف، ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة، تعليق على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 17، سبتمبر 2018.
- ❖ ليلي زروقي، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مجلة الموثق، الجزائر، العدد 07، 2002.
- ❖ مريجة كمال، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية-الجزائر، 2015-2016.

❖ مزياني فريدة، ور العقار في التنمية الفلاحية، دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، العدد 06، جانفي 2012.

❖ نويري سامية، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد الأول، المجلد 11، د.ب، د.ت.

رابعاً- النصوص القانونية:

1. الأوامر:

❖ الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08/11/1971، المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر، العدد 79، الصادرة بتاريخ 1971

❖ أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 ديسمبر 1975، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، مؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية العدد 31، صادر في 13 ماي 2007.

❖ الأمر 10-01 المؤرخ في 26/08/2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية العدد رقم 49 لسنة 2010.

2. القوانين:

❖ القانون 14-01 المؤرخ في 04 فيفري 2014، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جويلية 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج ر، العدد 07، الصادرة بتاريخ 16 فيفري 2014.

❖ القانون 16-08 المؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، العدد 46، الصادرة بتاريخ 10 أوت 2008.

❖ القانون 90-25 الصادر بتاريخ 18/11/1990، والمتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26، ج ر، العدد 55، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

❖ القانون 90-50 المؤرخ في 06/02/1990، يحدد شروط وكيفيات إعداد العقود المتضمنة للحقوق العقارية للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19، ج ر، العدد 06، الصادرة بتاريخ 1990.

❖ القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010، المتضمن بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، ج ر، العدد 76، الصادرة بتاريخ 18/08/2010.

- ❖ القانون رقم 87-19، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر 50، بتاريخ 1987/12/09.
- ❖ قانون رقم 89-02 مؤرخ في 07 فيفري 1989، المتضمن القواعد العامة لحماية المستهلك، ج ر، الصادرة بتاريخ 08 فيفري 1989، قانون رقم 18-09 مؤرخ في 25 رمضان عام 1439 الموافق 10 يونيو سنة 2018، يعدل ويتم القانون رقم 09-03 المؤرخ في 29 عام 1430 الموافق 25 فبراير سنة 2009 والمتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش. (ج ر رقم 35 المؤرخة في 13 جوان 2018).
- ❖ قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02/12/1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر، رقم 44 الصادرة بتاريخ 03-08-2008.
- 3. المراسيم التنفيذية:**
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 95-55 المؤرخ في 15 فيفري 1995 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج ر، العدد 15 الصادرة في سنة 1995.
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فيفري 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر، العدد 15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009، العدد 61 الصادر سنة 2009.
- ❖ المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22/10/1963، المتضمن تأسيس اللجان في المزارع الشاغرة، ج ر، العدد 01، الصادرة في سنة 1963.
- ❖ المرسوم التنفيذي 96/87 المؤرخ في 24/02/1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 15 سنة 1996.
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 97-487 المؤرخ في 15-12-1997، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات استغلال الأراضي، ج ر، العدد 83، الصادرة بتاريخ 1997، (المعدل والمتمم).
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 20-02-2012، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-484، ج ر، رقم 11، الصادرة بتاريخ 2012.
- ❖ منشور وزاري رقم 1839 مؤرخ في 14 ديسمبر 2017 يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 06-11 المؤرخ في 10 جانفي 2011 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج.ر، العدد 02، الصادرة بتاريخ 12 جانفي 2011.

خامسا- المؤلفات باللغة الفرنسية:

- ❖ **BAUCHE (Fatima), L'évolution du foncier agricole en Algérie a travers les réformes**
- ❖ **Roy Arakelian, la nation de contrôle, thèse de doctorat, université paris,/(université paris dauphine) 2000.**

سادسا- المواقع الالكترونية:

- ❖ <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/%>
- ❖ <http://qawaneen.blogspot.com>

خطة البحث

الشكر والتقدير

الإهداء

مقدمة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المبحث الأول: ماهية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المطلب الأول: مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الفرع 01: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الفرع 02 : نشأته

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي الوطني للأراضي الفلاحية

الفرع 01: التنظيم الإداري

الفرع 02: التنظيم المالي

المبحث الثاني : مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الهدف منه و استغلال

العقار الفلاحي وعلاقته بالمستثمرات الفلاحية

المطلب الأول: الهدف من انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومهامه

الفرع الأول: الهدف من إنشاءه

الفرع الثاني : مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المطلب الثاني : : استغلال العقار الفلاحي وعلاقته بالمستثمرات الفلاحية

الفرع الاول: استغلال العقار الفلاحي

الفرع الأول: كيفية إنشاء مستثمرة فلاحية

الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني

للأراضي الفلاحية.

المبحث الأول: المرحلة السابقة لإعداد عقد الامتياز

المبحث الأول : الرقابة السابقة لإعداد عقد الامتياز الفلاحي

المطلب الأول : مفهوم الرقابة وفروعها

الفرع الاول تعريف الرقابة

الفرع الثاني: اولا فروع الرقابة

المطلب الثاني: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في اعداد عقد الامتياز ومنحه

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي

الفرع الثاني: مرحلة اعداد عقد الامتياز

الفرع الثالث : تنفيذ عقد الإمتياز ومتابعة إنجازة

المبحث الثاني: الرقابة اللاحقة لمنح عقد الامتياز مراقبة استغلال الفعلي للعقار

المطلب الاول : مراقبة الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي

الفرع الاول :معاينة حالات الاخلال المستثمرين لالتزاماتهم

الفرع الثاني:مراقبة المستفيد في ممارسة التزاماته المنصوص عليها في دفتر شروط

الفرع الثالث: إسقاط حق الامتياز

الفرع الرابع: نهاية عقد الامتياز بالفسخ

المطلب الثاني :تجسيد الديوان لحق الدولة في حماية المنفعة العامة

الفرع الأول:حق الرقابة

الفرع الثاني :حق الاسترداد

الخاتمة

الفهرس

الفهرس

المحتوى الصفحة

	الشكر والتقدير
	الإهداء
أ- د	مقدمة
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
9	المبحث الأول: ماهية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
9	المطلب الأول: مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
9	الفرع 01: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
9	الفرع 02 : نشأته
10	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي الوطني للأراضي الفلاحية
10	الفرع 01: التنظيم الإداري
12	الفرع 02: التنظيم المالي
	المبحث الثاني : مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الهدف من انشاءه واستغلال العقار الفلاحي وعلاقته بالمستثمرات الفلاحية
13	المطلب الأول: الهدف من انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومهامه
13	الفرع الأول: الهدف من إنشاءه
13	الفرع الثاني : مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
15	المطلب الثاني : : استغلال العقار الفلاحي وعلاقته بالمستثمرات الفلاحية
15	الفرع الاول: استغلال العقار الفلاحي
16	الفرع الثاني: كيفية إنشاء مستثمرة فلاحية
	الفصل الثاني: تجسيد الرقابة على العقار الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
19	المبحث الأول : الرقابة السابقة لإعداد عقد الامتياز الفلاحي
19	المطلب الأول : مفهوم الرقابة وفروعها
19	الفرع الاول تعريف الرقابة
21	الفرع الثاني: فروع الرقابة
23	المطلب الثاني: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في اعداد عقد الامتياز ومنحه
24	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي
26	الفرع الثاني: مرحلة اعداد عقد الامتياز
30	الفرع الثالث : تنفيذ عقد الامتياز ومتابعة إنجازه
32	المبحث الثاني: الرقابة اللاحقة لمنح عقد الامتياز مراقبة استغلال الفعلي للعقار
32	المطلب الاول : مراقبة الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي
32	الفرع الاول : معاينة حالات الاخلال المستثمرين لالتزاماتهم
35	الفرع الثاني: مراقبة المستفيد في ممارسة التزاماته المنصوص عليها في دفتر شروط
36	الفرع الثالث: إسقاط حق الامتياز
41	المطلب الثاني : تجسيد الديوان لحق الدولة في حماية المنفعة العامة
42	الفرع الأول : حق الاسترداد

43.....	الفرع الثاني: نهاية عقد الامتياز بالفسخ
44.....	الخاتمة
48.....	قائمة المصادر والمراجع
59.....	الفهرس