



جامعة ابن خلدون. تيارت
كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

المركز القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تحت إشراف:

الأستاذ الدكتور مقني بن عمار

من إعداد الطالبين:

- بومدين محمد
- خيراني أمين

لجنة المناقشة:

الصفة:	الرتبة:	أعضاء اللجنة:
رئيسا	أستاذ محاضر. ب	- الدكتور مدون كمال
مشرفا مقررا	أستاذ التعليم العالي	- الدكتور مقني بن عمار
عضوا مناقشا	أستاذ مساعد. ب	- الدكتور عياد خيرة
عضوا مدعوا	أستاذ محاضر. أ	- الدكتور آيت افتان سارة

السنة الجامعية: 2020 – 2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة شكر

الشكر لله العلي العظيم الذي وفقنا لانجاز هذا العمل المتواضع،

فنتقدم بالشكر الجزيل الى كل الاساتذة الكرام ، و أخص

بالذكر الاستاذ المؤطر الدكتور مقني بن عمار

بحيث انه لم يبخل علينا بنصائحه القيمة و توجيهه لنا إلى أحسن

الطرق العلمية الصائبة لانجاز هذا العمل

اهداء

اهدي ثمرة جهدي الى من رباني على حب الخير والفضيلة وكافح من اجلي و
شقي لسعادتي على جهدي والدي و حبيبي "محمد" رحمه الله واسكنه فسيح جناته
الى نبع الحنان و اجمل ما في الوجود امي و قرة عيني و تاج الراس "خيرة"

امد الله في عمرها

إلى من اعترت و افتخر بهم و شاطروني مصاعب الحياة....إلى فرحوا لفرحي وألموا
لألمي و كانوا عوناً لي و مصدر قوتي و نجاي أمي العزيزة و أختي الغالية و الزوجة
الكريمة و أبنائي بومدين يونس و بومدين دعاء

إلى كل عائلة بومدين إلى كل الأصدقاء و الزملاء و إلى كل من تحبهم و نعتز
بمعرفتهم إلى كل من يعرفنا نهدي له هذا العمل المتواضع

اهداء

لا يسعني في هذا المقام إلا التوجه بالشكر والعرفان
بالجميل للوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما وحفظهما.
كما أهدي هذا العمل المتواضع إلى إخوتي وأخواتي وكل
أفراد عائلة خيراني من قريب أو بعيد إلى كل الأحرار
والأصدقاء الذين لا يسعني ذكر أسمائهم.
إلى أساتذتي الأفاضل.
إلى زملائي في الدفعة.



مقدمة

مقدمة:

ترتبط حياة البشر ككل بالأرض والتي هي نطاقه الطبيعي الذي يمارس فيه جميع أنشطته سواء كانت ايجابية أو سلبية، والأرض بمفهومها العام هي الركيزة الأساسية لحياة البشر، فالأرض الفلاحية هي مورد اقتصادي من موارد الدولة، بل تتعدى ذلك فهي تعتبر ثروة وطنية لكل الأجيال بما يتلائم بفكرة التنمية المستدامة من حيث الاستغلال الأمثل والمحافظة على حق الأجيال اللاحقة دون رهن لمستقبلها في هذه الثروة.

حيث عرف قطاع العقار في الجزائر عدة قوانين مست جميع فروعها، بحيث حاولت الدولة الجزائرية نتيجة لعوامل تاريخية واقتصادية تنظيمه عن طريق إصدار عدة قوانين في هذا الخصوص، ويعد العقار الفلاحي أحد هته الفروع التي عנית بالتنظيم كونه يكتسي أهمية بالغة من حيث انه يرتبط بالأمن الغذائي للبلاد وما لهذا المتغير من حساسية، كون أي دولة في العالم تطمح لتحقيق تنمية مستدامة واكتفاء ذاتي ونهضة اقتصادية.

نظرا لعجز الثورة عن التحويل إلى الثورة الخضراء، مما دفع السلطة الى البحث عن بديل لها لتنظيم العقار الفلاحي التابع للدولة، ويعد مخاض عسير، حيث صادق البرلمان على القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباته¹.

لقد حاول القانون 87-19، أو كما يطلق عليه قانون المستثمرات الفلاحية، تفادي الأخطاء التي رافقت تطبيق نظام التسيير الذاتي و الثورة الزراعية.

وله مهام موكلة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية².

وما عيب على هذا القانون ، اختصاره الشديد الذي جاءت به أحكامه، وجدت الإدارة نفسها بعد مدة قصيرة جدا ملزمة لتدخل لسد ثغراته لتسوية الكثير من وضعيات العارضة، هذه التدخلات جاءت في شكل مناشير وتعليمات أفرغت القانون من محتواه فضلا عن كونها في كثير من الأحيان متعارضة مع أحكامه.

¹ _قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك

الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج ر عدد50، صادر في 09 ديسمبر 1987.

ملغى بموجب قانون 10_03 مؤرخ في 15 أوت 2010، محدد لشروط و كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة

للأمولاك الوطنية الخاصة ج ر عدد46 .

² - طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 20-265 المؤرخ في 22/09/2020، ج ر، العدد 10، 10 فبراير 2021.

إن الاهتمام بعملية الحفاظ على الأراضي، الموجودة بضمان حسب استغلالها واستثمارها، وعمليات الإحياء والاستصلاح في الجزائر بدأ يتجسد في الواقع، وهذا من خلال الدراسات والأبحاث المتعلقة بها، أنشئ لذلك جهاز للضبط والتوجيه والوساطة هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26، حيث نصت المادة الأولى منه على أنه: "تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتدعى في صلب الموضوع الديوان".

فقد أعطى له صلاحيات واسعة يمارسها على الأرض الفلاحية التابعة لأمالك الوطنية الخاصة، فهو يسهر على شرعية الصفقات المتعلقة بالأراضي الفلاحية وسندات الامتياز فضلا عن ضمان مراقبة السوق العقارية، وحركة أصول الأملاك الوطنية لحساب الدولة، وصدر المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، وحسب المادة الخاصة منه أنها: "أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية..."¹

ومن خلال الدراسة الحالية سنحاول الإجابة عن الإشكالية التالية:

هل المركز القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ONTA كفيل بضمان حسن سير المرفق العام للفلاحة؟ وما هي المهام الإدارية التي أسندت له كتمثل للدولة ساهر على ضمان أداء السياسة الفلاحية للدولة، وما هي الدعاوى القضائية التي يمثل فيها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الدولة للدفاع عن أملاكها الوطنية؟

ولبلوغ أهداف البحث وصولا الى إيجاد حل للإشكاليات القانونية المطروحة، آثرنا اتباع خطة مكونة من فصلين على النحو التالي:

حيث نستعرض في الفصل الأول لدراسة الطبيعة القانونية والتنظيم الهيكلي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم نتطرق في الفصل الثاني إلى تحديد المهام الإدارية والقضائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

¹ _بوعافية رضا، انظمة استقلال العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2009، ص 145/147.

خطة المذكرة:

الفصل الأول: الطبيعة القانونية و التنظيم الهيكلي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المبحث الأول : ماهية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المطلب الأول : مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المطلب الثاني : خصائص و مميزات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المبحث الثاني : تنظيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المطلب الأول : التنظيم الإداري

المطلب الثاني : التنظيم المالي

الفصل الثاني: المهام الإدارية والقضائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المبحث الأول : المهام الإدارية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المطلب الأول : إعداد عقد الامتياز و دفتر الشروط

المطلب الثاني : ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة

المبحث الثاني : المنازعات المتعلقة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المطلب الأول : الإخلال بالالتزامات العقدية

المطلب الثاني : اختصاصات الجهات القضائية العادية

المطلب الثالث: اختصاصات الجهات القضائية الإدارية



الفصل الأول

يعتبر القطاع الفلاحي، قطاعا استراتيجيا في الدولة، نظرا للدور الذي يلعبه في التنمية والنهوض باقتصاد البلاد، فقد عرف تناول العديد من القوانين المتضمنة إعادة هيكلة القطاع الفلاحي في الجزائر.

فما يلاحظ على هذا القطاع، أنه لم يكن قطاعا قائما بذاته، وربما يعود ذلك إلى ان السلطات العمومية كانت تراه قطاعا اقل أهمية مقارنة بالقطاعات الأخرى. ففي البداية تم التفكير في إنشاء وكالات عقارية فلاحية على نمط الوكالات المحلية للتسيير التنظيم العقاريين الحضريين، على أن توضع تحت وصاية وزارة الفلاحة، غير أنه في الأخير تم التخلي على الفكرة لصالح إنشاء ديوان وطني مكلف بتسيير المحفظة العقارية الفلاحية، والذي جاء تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، وأخذ تسمية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹. ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي². وهذا ما يعني أن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية صفة التقاضي.

¹ _بوصيغات سوسن الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية ، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري، قسنطينة ، السنة الجامعية 2006/2007، ص 181.

² _انظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 96_87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية رقم 15.

وحسب نفس المادة فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة، و يخضع للقانون الخاص في معاملته مع الغير .

هيئة أسست طبقا لأحكام القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، وانشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24 فبراير 1996، المتمم والمعدل للمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ، أسس لتطبيق القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010، الوجود الحقيقي للسياسة هو إحياء الاقتصاد الفلاحي والريفي في وظيفته و تسوية العقار الفلاحي.

لليوان الوطني مدير عام والذي كان يعين بمرسوم تنفيذي، وإثر تعديل المرسوم التنفيذي سنة 2009 أصبح يعين بمرسوم رئاسي بعد اقتراحه من وزير الفلاحة² ، يكون المدير العام مسئولاً عن السير العام لليوان الوطني للأراضي الفلاحية وممثلاً له في كل أعمال الحياة المدنية وأمام القضاء، ومسؤولية المدير العام تكون في ظل احترام عمل مجلس الإدارة. كما استحدث تعديل المرسوم التنفيذي فروع جهوية لليوان الوطني على مستوى الولاية قصد المساهمة في تفعيل دور الديوان محلياً.

ومن خلال ما تم تقديمه يتطلب توضيح هذا الفصل بدراسة ماهية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في (المبحث الأول) ، ثم نتطرق إلى تنظيم الديوان (المبحث الثاني)¹

¹ _انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم:09_339 المؤرخ في: 22 أكتوبر 2009 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم : 96-87 المؤرخ في : 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

المبحث الأول:

ماهية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

طبقا لقانون التوجيه العقاري ، صدر المرسوم التنفيذي 96-87، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وحسب المادة 05 سألقة الذكر يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابه في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية

فقد أعطي صلاحيات واسعة يمارسها على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، والأراضي التابعة للأمالك الوطنية ، فهو بذلك مخول لتطبيق التنظيم العقاري.¹

لذا سنتطرق إلى الدراسة مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (المطلب الأول) ثم نتطرق أيضا إلى خصائص و مميزات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (المطلب الثاني)

المطلب الأول:

مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لقد حدد المرسوم المنشئ للديوان، في فصله الأول تحت عنوان (تسمية_ مقر_الهدف) حسب المادة الأولى منه تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ونشأته(الفرع الأول)، و بما انه يتربع على حساس المتمثل في القطاع الفلاحي ، فانه ينفرد بخصائص خاصة به ندرسها الهدف من إنشاء الديوان (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف الديوان ونشأته

حيث سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من بعد ذلك نتطرق إلى نشأته.

أولا: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو هيئة عمومية أسست طبقا لأحكام القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري¹.

¹ _حروني خالد ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الوطنية، مذكرة ماجستير في القانون فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة خدة بن يوسف الجزائر، سنة 2012 ، ص 104.

ويكلف بالتنظيم العقاري، كما هو منصوص عليه في المواد 61 و 62 و كذلك 52 و 56 من القانون سالف الذكر.

ثانيا: نشأة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

أنشأ الديوان الوطني بموجب المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 فبراير 1996 و المتضمن أنشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ، تطبيقا للقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 . وهو مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع الشخصية المعنوية و الاستقلال المالي يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الهيئات الإدارية في علاقاته مع الدولة، ويعد تاجرا و يخضع للقانون الخاص في علاقاته مع الغير يوضع تحت وصاية وزارة الفلاحة و التنمية الريفية، ويكون مقره في مدينة الجزائر، ولا يملك إعانات سنوية كباقي المؤسسات العمومية. تزود الدولة الديوان عن طريق التخصيص بالوسائل البشرية والمادية الضرورية لنشاطاته وذلك لبلوغ أهدافه و القيام بمهامه¹.

الفرع الثاني: الهدف من إنشاء الديوان

بحسب المادتين 4 و 5 من المرسوم التنفيذي يكلف الديوان بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد (52.56.61.62) من القانون 90-25 ، كما يتولى باعتباره أداة تابعة للدولة و يتصرف لحسابها تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية. يهدف الديوان إلى تقديم خدمة عمومية طبقا لدفتر الشروط، تبعات الخدمة العمومية كما هو مبين في الملحق أو المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المعدل والمتمم المتعلق بإنشاء الديوان. يتولى الديوان باعتباره تابعة للدولة ويتصرف لحسابها، تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية وبهذه الصفة يكلف بجميع المهام التيلها علاقة بهدفه كما هو محدد في أحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990.

¹ _المرسوم التنفيذي 96-87 مؤرخ في 24 فيفري 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يهدف إلى ضمان و متابعة شروط المستمرات الفلاحية الممنوحة والتابعة للأمولاك الخاصة للدولة و تطوير طرق التقسيم والاستخدام الأمثل و المستدام من طرف أصحاب الامتياز .
أهداف أخرى تتمثل في إنشاء علاقة مع مديرية أملاك الدولة من اجل معالجة ملفات طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية المتعلقة بالأمولاك الخاصة للدولة و تنفيذ الإجراءات المعدة لهذا الغرض زيادة على ذلك بما يأتي:

- دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأمولاك الخاصة للدولة بالاتصال مع مالح أملاك الدولة وبالتفويض وتنفيذ الإجراء المنصوص عليه لهذا الغرض.
- ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من طرف أصحاب الامتياز¹.

المطلب الثاني:

خصائص و مميزات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يتمتع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بخصائص هامة تمكنه من ممارسة مهامه، وذلك طبقا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-339 الذي يتضمن إنشاء الديوان، منها تمتع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

بالشخصية المعنوية (الفرع الاول)، تمتع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذمة مالية وأجهزة مستقلة عن الجهاز المركزي للدولة (الفرع الثاني).

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 21-59 المؤرخ في 24 فبراير 2021 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96-87.

² ين معمر رابح قواعد و آليات التهيئة و التعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة الجزائر ، سنة 2014 ص 60.

الفرع الأول: تمتع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالشخصية المعنوية

تلعب الشخصية المعنوية دورا فعالا في حماية المصالح الجماعية والمرفقية، حيث أصبح وجودها ظاهرة حية، وجب الاعتراف بها سواء تم التعايش معها أو لم يستطع، وتعرف أيضا أنها كيان له أجهزة خاصة و ذمة مالية، فهي وسيلة فنية لا بديل لها.

أن الشخصية المعنوية لا تحمل نفس المصالح الموجودة في القانون الخاص، لان الشركة الخاصة تركز أساسا على التعدد، فهي تقوم في حالات خاصة تستهدف أساسا نظام اللامركزية المصلحية، ذلك بإنشاء أحد المرافق العامة نظاما خاصا للأهلية القانونية يختلف عن نظام المرفق المركزية، يقوم على تخصيص ذمة مالية بصورة خاصة وموضوعة تحت تصرف ذلك المرفق، باعتبارها ناشئة بالفعل عن التخصيص جزء من أموال مملوكة للدولة. وباعتبار أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فهو يتمتع بالشخصية المعنوية الذي يدعم استقلالته اتجاه الدولة و يعطيه الحق في تسخير¹ :

1_ إستراتيجية القائمة في المؤسسة.

2_ أسلوب اتخاذ القرار وتنفيذ العمليات.

3_ تقنيات الإنتاج والمراقبة المستعملة في المؤسسة.

وعليه فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ناشئ عن تخصيص جزء من أموال مملوكة للدولة، ولهذا الأخير من أجل تسيير القطاع الفلاحي، لأنه كما هو معلوم عندما يتقرر إنشاء مرفق عام، فانه يلحق بأشخاص الإدارة، يشرف على إدارته، حيث يلحق كل مرفق بالجهاز الإداري المركزي الذي يكون تابعا له.

فإذا كان المرفق العام يوميا كمرفق الصحة، المواصلات وغيرها، الحق بالدولة مباشرة، ومعنى ذلك المرفق في هذه الحالة، المرفق لا تكون له شخصية قانونية تميزه عن الشخص الاعتباري الذي يتبعه، ومعظم هذه المرافق تتمتع بالشخصية المعنوية ولا تركز على الشخصية الاعتبارية، وهذا ما يعمل به في القطاع الفلاحي.

¹ قانون رقم 10_03 ، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، مرجع سابق

بعلي محمد الصغير ، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم ، عنابة 2004 ، ص02.

المادة 01 المرسوم التنفيذي رقم 96_87.

الفرع الثاني: تمتع الديوان بالذمة المالية والاستقلالية عن الجهاز المركزي للدولة

إن تمتع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالشخصية المعنوية، نتج عنه آثار هامة من أهمها تمتع الديوان بأجهزة إدارية متميزة عن أجهزة الإدارة المركزية، وهذا من أجل ضمان ممارسة الديوان لمهامه بكل استقلالية في اتخاذ قراراته وتمتعه بالسلطة والقيادة لضمان السير الحسن للمؤسسة دون تدخل الدولة.¹

إن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يحتوي على أجهزة إدارية كباقي المؤسسات العمومية الأخرى، فهو يحتوي على جهازين من أجل تنظيمه والقيام بالمهام المسندة له، حيث يسير الديوان مجلس إدارة و يديرها مدير عام.

تمتع الديوان بالاستقلالية المالية ، وفقا لما هو منصوص عليه في أحكام المادة الأولى (1) من المرسوم التنفيذي 96-87، المعدل والمتمم يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية : "... تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي... " ² و من خلال نص المادة فان الديوان يتمتع بذمة مالية خاصة به من الأملاك المحولة إليه، أو المخصصة له أو التي ينجزها من أمواله الخاصة ، بالإضافة إلى المساهمات التي تمنحها له الدولة.

بحيث أن الديوان يمتلك الأملاك المحولة إليه والمخصصة له التي ينجزها من أمواله الخاصة، كما يتمتع بحق الانتفاع بجميع الأملاك العمومية الوطنية الغير مدرجة في الأملاك المخصصة له بإغراض تنفيذ مهامه، والمقصود بها تلك الأموال التي تم تحويلها من طرف اللجنة الوطنية المكلفة بتوزيع مستخدمي إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأملاكها.³

¹ _الطماوي محمد سليمان ، مبادئ القانون الإداري ، الكتاب الثاني نظرية المرفق العام و أعمال الإدارة العامة ، دار الفكر العربي ، القاهرة، سنة 1989، بص 94.

² _العارف نادية، الإدارة الإستراتيجية ، دار الجامعة ، القاهرة، سنة 2005، ص 88.

³ _غلاب نجا، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، مرجع سابق، ص 67.

وتشمل ايضا المساهمات التي تمنحها إياه الدولة أوالإعانات المحتملة التي تخصص من ميزانية الدولة وتشمل الإعانات بعنوان أجور الخدمة العامة وأجور تبعات الخدمة العمومية التي تعهد بها الدولة للمؤسسة.

حيث ينقسم إلى قسمين أساسين هما التنظيم الإداري والتنظيم المالي، وهو ما ذكر في المادة 10 المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 التي حضرت إدارة الديوان بمجلس إدارة ومدى عام، وهو مايسمى بالتنظيم الإداري.¹
أما التنظيم المالي اعترف له بالشخصية المعنوية والاستقلالية في تسير شؤونه، وهو ما ذكر في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

¹ المادة10من المرسوم التنفيذي رقم 96_87، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (معدل)ومتتم
لمادة12من المرسوم التنفيذي رقم 96_87 ، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

المبحث الثاني :

تنظيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

ومنه سندرس التنظيم الإداري (المطلب الأول) ، التنظيم المالي (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

التنظيم الإداري للديوان

يتوفر الديوان لتحقيق أهدافه على مصالح مركزية وهيكل على مستوى الولايات، يقترح المدير العام للتنظيم الداخلي للديوان ويتداول بشأنه مجلس الإدارة ويصادق عليه بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة.¹

لقد حدد المرسوم المنشئ للديوان ، في بابه الثاني الهيكل التنظيمي المتمثل في الجهاز التداولي، المتكون من مجلس الإدارة (الفرع الأول)، والجهاز المسير المتمثل في المدير العام (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الجهاز التداولي

أولا : التشكيلة البشرية لمجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

مجلس الإدارة هو جهاز جماعي ومختلط، فيه يجتمع القائم بالإدارة، ويمثلون مختلف القطاعات الفعالة في مجال العقار الفلاحي.²

أ_مجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

يتشكل من 8 أعضاء كحد أدنى، كما يمكن للمجلس أن يستعين بأي شخص آخر من شأنه أن يفيد المجلس في أعماله³. وهذا وفقا لما هو منصوص عليه في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 96_87 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 ، الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ونصت على:

¹ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 21-59.

² - برونو خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، مرجع سابق، ص105

³ - برونو خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، مرجع سابق ، ص106-108

يتكون مجلس الإدارة من :

- رئيس مجلس الإدارة الذي يرأسه الوزير المكلف بالفلاحة أو ممثله، من:

-ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية ،

-ممثل وزير العدل، حافظ الأختام،

-ممثل الوزير المكلف بالمالية.

-ممثل الوزير المكلف بالأماك الوطنية.

-ممثل الوزير المكلف بالطاقة.

-ممثل عن الوزير المكلف بالانتقال الطاقويو الطاقات المتجددة..

-ممثل عن الوزير المكلف بالعمران.

-ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.

-ممثل عن الوزير المكلف بالموارد المائية.

-ممثل عن الوزير المكلف بالبيئة.

-ممثل عن الوزير المنتدب لدى الوزير الأول، المكلف بالمؤسسات المصغرة.

-ممثل عن مديرية التنظيم و التخطيط العقاريين و الاستصلاح.

-ممثلين (2) عن الغرفة الوطنية للفلاحة.

-ممثلين (2) عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا¹.

أن هذا التشكيل مبني على تميل المصالح داخل الجهاز، من جهة عنصر راس المال يمله ممثلي الدولة، ومن جهة عنصر العملي يمثله العمال.

ويؤدي هذا حتما إلى تعارض المصالح ما بين ممثلي الوزارة (الدولة) من جهة وممثلي العمال الذين يسعون داخل مجلس الإدارة للدفاع عن زيادة الأجور وتحقيق المكاسب الاجتماعية، ومثلي المترفقين الساعين إلى تحقيق المصلحة العامة من جهة أخرى.

وباعتبار مملي مصالح الوزارة (الدولة) يكون عددهم أكثر من ممثلي العمال، فيؤدي ذلك في حالة التصويت إلى تحقيق الغلبة لمملي الدولة على حساب مصلحة العاملين والمترفقين ونلاحظ أن المشرع قد راعي تمثيل المصالح عن طريق إشراك العاملين في مجلس إدارة الجهاز، حفاظا على الديمقراطية و الفعالية الاقتصادية في ملكية الدولة.

¹ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 21-59 المؤرخ في 4 فبراير 2021 ، ج، ر العدد 10

ب_ تعيين أعضاء مجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

يتم تعيين أعضاء المجلس، بموجب قرار من الوزير الموصي ببناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون لها.

وفي حالة توقف عهدة احد الأعضاء يعوض بنفس الأشكال التي عين به، وفقا لما هو منصوص عليه في نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339،

وما يلاحظ فيها وجود مصطلح توقف بدل انتهاء، وعبارة توقف حسب رأينا هي الاشمل في انتهاء مدة العهدة والإقالة والاستقالة.

كما أن نص هذه المادة لم يبين مدة تعيين العهدة، وهذا دليل على أنه تبقى من صلاحيات الوزير الموصي، حيث يستطيع أن يقبل أي ممثل في الوقت الذي يشاء.

ويتم عقد دورات المجلس بناء على استدعاء يوجهه رئيس المجلس لكل عضو يبين فيه جدول الأعمال، قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع.

ويمكن تقليص هذا الأجل بالنسبة للدورات الغير العادية، دون أن يقل عن 8 أيام حسب نفس المادة.¹

ج_ شروط صحة مداوات مجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

نص على شروط صحة مداوات مجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المادتين 16 و17 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339.²

يشترط لصحة المداوات حضور الأغلبية البسيطة للأعضاء على الأقل. في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني، يجتمع المجلس خلال ثمانية (8) أيام بعد التاريخ الأول المحدد لاجتماعه، وذلك مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين.

¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 96_87، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، (المعدل والمتمم).

² المواد 16 و17 من المرسوم التنفيذي رقم 96_87، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، (المعدل والمتمم).

ثانيا: سير و صلاحيات المجلس:

أن المنطق الديمقراطي يقضي أن يمارس الجهاز التداول يمهامه عن طريق التداول، وهذا ما تم تكريسه في المرسوم المنشئ للديوان، حيث أن المجلس يتداول حول المسائل التي نصت عليها المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي والمتمثلة فيما يلي:

- تنظيم الديوان وسيره العام و نظامه الداخلي.
- برنامج عمل الديوان السنوي أو المتعدد السنوات أو قروضه المحتملة.
- برنامج استثمار الديوان، السنوي المتعدد السنوات وقروضه المحتملة.
- الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات والصفقات والمعاملات الأخرى التي تلزم الديوان.
- مدى ملائمة حيازة الديوان ارض فلاحية وشروط ذلك.
- جدول تقدير إيرادات الديوان ونفقاته.
- نظام الديوان المحاسبي والمالي والقانوني الأساسي للمستخدمين هو شروط دفع مستحقاتهم و رواتبهم.

_ قبول الهبات و الوصايا التي تقدم للديوان وتخصيصها.¹

وكل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين سير الديوان والتشجيع على تحقيق مهامه.

بالإضافة إلى الفقرة الثانية من المادة 11 التي تنص على إعداد المجلس لنظامه الداخلي والمصادقة عليه، فإن نفس المادة نصت على استشارة المجلس فيما يخص التنظيم العام للديوان قبل المصادقة عليه من طرف السلطة الوصية.²

أما سير مجلس الإدارة فقد نظمته المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339، فحسب هذه المادة يجتمع المجلس في الدورة العادية باستدعاء من طرف رئيسه مرتين (2) في السنة على الأقل.

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 96_87، عدلت بموجب المادة 3 من مرسوم التنفيذي 09_339، التي تنص على

مايلي : يقترح المدير العام التنظيم الداخلي للديوان و يتداول بشأنه مجلس الادارة و يصادق عليه الوزير الموصي .

² المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 96_87، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للراضي الفلاحية، .

ويمكنه أن يجتمع في دورة غير عادية لما تقضي مصلحة الديوان بذلك أو بطلب من ثلثي (3/2) أعضاء المجلس، وفق لما هو منصوص عليه في أحكام المادة 16، ويتم الاستعداد إلى الاجتماع قبل 15 يوما من انعقاده.

ويشترط في تداول مجلس الإدارة، حضور نصف عدد أعضائه على الأقل، وفي حالة عدم اكتمال النصاب يعقد اجتماع آخر في أجل 08 أيام، وتصح المداولات عندئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين، وتتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة، وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا.

تحرر المداولات في محاضر يوقعها الرئيس وكاتب الجلسة وتعرض على السلطة الوصية لتوافق عليها وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه.¹

الفرع الثاني: الجهاز المسير للديوان

حسب الفقرة الأولى من المادة 3 من المرسوم التنفيذي 09-339 فإنه:
"يتوفر الديوان لتحقيق أهدافه على مصالح مركزية و هياكل جهوية موزعة عبر التراب الوطني".²

فبالتالي نجده يتكون من المدير العام والمسؤولين الذين يخضعون لسلطته السلمية.

أولا: على المستوى المركزي:

تتاول تنظيم منصب المدير العام، من حي تعيينه وإنهاء مهامه وصلاحياته، حيث نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339، على أن المدير العام يعين بمرسوم رئاسي باقتراح من الوزير الوصي، وينهي مهامه بنفس الطريقة.³

أما المادة 18 فقد خولت للمدير العام صلاحيات، تترجم في مهمة تنفيذ مداولات وتوجيهات مجلس الإدارة، كما منحت له سلطات واسعة لضمان الإدارة والتسيير الإداري والتقني والمالي للجهاز، وهذا ما يجعله يتمتع بسلطة فعلية.

تتمثلا صلاحياته فيما يلي:

¹ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

² المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

³ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يعتبر مسؤولاً عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة.
يمثل الديوان في كل أعمال الحياة المدنية و أمام القضاء.
يمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان.
يعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة، ليتداول بشأنها م يعرضها على السلطة الوصية لتوافق عليها.
يعد الميزانية التقديرية للديوان وينفذها.
يبرم جميع الصفقات و العقود و الاتفاقيات.
ينفذ نتائج مداولات مجلس الإدارة التي صادقت عليها السلطة الوصية.
يقوم بتحضير اجتماعات مجلس الإدارة.¹

ثانياً: على المستوى الجهوي.

يتكون الجهاز المسير من 09 مديريات جهوية، تؤطر 44 مديرية و ولائية، كل واحدة تتكون من (3) ثلاث مصالح:
- مصلحة تسيير العقار الفلاحي.
- مصلحة المنازعات العقارية.
- مصلحة متابعة المعاملات الفلاحية.
صممت المديريات الجهوية لتكون هياكل مجهزة لمهمة مرنة، لتسمح بالتكفل الفعال لمهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
والهدف من وضع 09 مديريات هو تعميم الخدمة العمومية على مستوى كل التراب الوطني تكريسا لمبدأ مساواة المنتفعين أمام المرفق العام.

المطلب الثاني:

التنظيم المالي للديوان

يقصد بالنظام المالي للديوان، تمتعه بميزانية مستقلة عن ميزانية الدولة، له ذمة مالية خاصة به.

¹ - جروني خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية، مرجع سابق، ص112.

وتتكون الذمة المالية للديوان من أملاك محولة، أو مخصصة من الدولة و أملاك مكتسبة أو منجزة بأمواله الخاصة، وذلك عن طريق تزويده برأس المال الأولي يشترك في تحديده الوزير الوصي و الوزير المكلف بالمالية، طبقاً للمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339.

الفرع الأول: الإيرادات والنفقات للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تبدأ السنة المالية في أول جانفي و تنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة، و تمسك المحاسبة حسب الشكل التجاري و فقا للتشريع المعمول به¹، و تتمثل ميزانية الديوان في الإيرادات ، و النفقات حسب المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، و معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339.

أولاً: في باب الإيرادات:

- _ حصة من الإتاوات المنصوص عليها في قانون المالية.
- _ إعانات الدولة المتعلقة بتبعات الخدمة العمومية.
- _ عائدات ممتلكات الديوان وأمواله.
- _ الأموال التي يقترضها الديوان وأمواله.
- _ الأموال التي يقترضها الديوان وفق التنظيم المعمول به.
- _ الهبات و الوصايا المقبولة.
- _ فوائض القيمة المحققة.
- _ عائدات الخدمات المنجزة المرتبطة بموضوعه،
- _ كل الإيرادات الأخرى ذات الصلة بنشاطه، بعد رأي مجلس الإدارة.

ثانياً: في باب النفقات:

- _ نفقات التسيير.
- _ نفقات التجهيز.²

¹ المادة 20 من المرسوم التنفيذي 21_59 ج، ر، العدد 10.

² المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 96_87، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، (معدل و متمم.

_ كل النفقات الأخرى الضرورية لانجاز مهامه، حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 87-96، معدل و متم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339.¹

الفرع الثاني: الذمة المالية المستقلة

يتلقى الديوان مساهمة مالية عن كل سنة مالية، مقابل تبعات الخدمة العمومية التي أوكلت له بموجب "دفتر الشروط"، حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 87-96، معدل و متم بالمرسوم التنفيذي 09-339 التي تنص:

"يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط تبعات الخدمة العمومية كما هو مبين في الملحق بهذا المرسوم"

ومن خلال المادة 08 من الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 87-96 ، معدل و متم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، تدفع مخصصات الميزانية المستحقة على الدولة، إلى الديوان سنويا طبقا للإجراءات المقررة في التشريع و التنظيم المعمول بهما.

وبما أن الوزارة الوصية على الديوان هي وزارة الفلاحة، فان الديوان يرسل عن كل سنة مالية إلى الوزير الوصي، تقيما للمبلغ التي يجب أن تخصص له لتغطية الأعباء الحقيقية الناجمة عن تبعات الخدمة العمومية المفروضة عليه، بموجب دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 87-96، معدل و متم بالمرسوم رقم 09-339، و هذا قبل 30 أفريل من كل سنة.

ويحدد الوزير المكلف بالمالية، رفقة الوزير المكلف بالفلاحة مخصصات الاعتماد عند إعداد ميزانية الدولة، ويمكن مراجعة هذه الاعتمادات خلال السنة المالية، وفي حالة ما إذا عدلت أحكام تنظيمية جديدة، هذه التبعات الخدمة التي يحملها الديوان حسب الفقرة الثانية و الثالثة من المادة 06 من ملحق دفتر الشروط تبعات الخدمة العمومية.

كما يعد من التزامات الديوان إعداد عن كل سنة مالية ميزانية السنة الموالية ، التي تشمل ما يلي:

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 87_96، مرجع سابق.

الفصل الأول: الطبيعة القانونية والتنظيم الهيكلي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

- _ حصيلة الحسابات والنتائج المحاسبية التقديرية مع التزامات الديوان إزاء الدولة.
- _ برنامج مادي ومالي للاستثمار.
- _ مخطط التمويل. حسب المادة 09 من دفتر الشروط تبعات الخدمة العمومية.¹

¹ المادة 09 من دفتر الشروط و تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرجع سابق .



الفصل الثاني: المهام الإدارية والقضائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

قررت الحكومة إنشاء هيئة وطنية تعرف باسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، تلبية لانشغال مهني القطاع، خاصة الفوضى والظواهر المشبوهة التي طالت العقار الفلاحي التابع للمجموعة الفلاحية كجزء من الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة ، أوكلت للهيئة مهام مراقبة تطبيقات عقود الامتياز وإعداد السياسة الوطنية للعقار الفلاحي بهدف وضع حد للفوضى والتلاعب للذين طبعا استغلال العقار الفلاحي سابقا، ومن المهام التي أوكلت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حسب ما جاء في مرسوم تنفيذي تحت رقم 399/09 صدر في آخر عدد من الجريدة الرسمية، اعداد السياسة الوطنية للعقار الفلاحي.

حيث أوكلت لهذه الهيئة صلاحيات دراسة ملفات طلبات الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بالإضافة إلى السهر على ضمان متابعة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ويدخل ضمن ذلك وضع أدوات تنظيم استعمال هذه الأراضي ومتابعة حركة أصول المستثمرات الفلاحية قصد حيلولة دون المساس باستمرارية نشاطها الفلاحي.

كما يحرص هذا الديوان على ألا تؤدي أي صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية الى تغيير وجهتها الفلاحية، وتأمل الحكومة من وراء هذا الديوان، الذي يسيره مجلس إدارة تحت وصاية وزير الفلاحة والتنمية الريفية، وضع حد لفوضى استغلال العقار الفلاحي و مكافحة تحويل عقود الامتياز على الأراضي إلى وجهات أخرى لا سيما زحف الاسمنت. وعليه سنتطرق إلى مهام الديوان وعلاقته بالمصالح الإدارية (المبحث الأول)، ثم إلى المنازعات المتعلقة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

المهام الإدارية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط، تبعات الخدمة العمومية كما هو مبين في الملحق أو المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المعدل والمتمم¹ المتعلق بإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فهو يعتبر هيئة عمومية يكلف بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 52، 56، 61، 62، من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.

يتولى الديوان باعتباره أداة تابعة ويتصرف لحسابها، تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، وبهذا الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في أحكام القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.

مهام أخرى للديوان له علاقة مع مديرية أملاك الدولة من أجل معالجة ملفات طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية المتعلقة بالأملاك الخاصة للدولة و تنفيذ الإجراءات المعدة لهذا الغرض، يعمل على ضمان ومتابعة شروط المستثمرات الفلاحية الممنوحة و التابعة للاملاك الخاصة للدولة و تطوير طرق التقسيم و الاستخدام الأمثل والمستدام من طرف أصحاب الامتياز، إضافة إلى ضمان عدم اتخاذ إجراءات متعلق بالأراضي الفلاحية يؤدي إلى تغيير الوجهة الفلاحية.

ويمكن للديوان في إطار نشاطاته الخاصة أن يقتني أي مستثمرة أو أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحية تسند تهيئتها أو تثمينها أو استصلاحها.

يتولى الديوان يعتبر أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها، مهمة تنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية.²

ومنه سنتطرق لإعداد عقد الامتياز ودفتر الشروط (المطلب الأول) ثم إلى ممارسة الديوان الوطني لحق الشفعة (المطلب الثاني).

¹ يمتضى المرسوم التنفيذي رقم 96_87 المؤرخ في 6 شوال 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996، المعدل و المتمم و المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي 59/21 المؤرخ في 04 فيفري 2021، ج ر ، عدد 10.

المطلب الأول:

إعداد عقد الامتياز ودفتر الشروط

أن الامتياز الفلاحي هو عبارة عن عقد مركب، يتشكل في عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلاً عن وزير المالية، ويسبقه دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326_10 يتم إبرامه بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب حق الامتياز، وذلك بعد استيفاء الإجراءات والشروط المنصوص عليها في القانون 03-10 وهو ذو طبيعة مختلطة¹، وكذا متعدد الأطراف (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مديرية أملاك الدولة، المستثمر صاحب حق الامتياز، حي نص قانون التوجيه الفلاحي في المادة 17 منه على أن نمط استغلال الأراضي الفلاحية النابعة للأملاك الخاصة للدولة هو "الامتياز" كنمط حصري للاستغلال .

وعرفه في المادة الثانية منه على أنه: "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية".

وقد نصت المادة 04 من القانون 03-10 على أن الامتياز هو العقد الذي تمنحه الدولة إلى شخص طبيعي يكون مضمونه حق استغلال على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدده التنظيم، فالامتياز هو عقد ينشئ حقاً للاستغلال ، محدد المدة و بمقابل إتاوة ايجابية.

عليه سندرس عقد الامتياز ومميزاته (الفرع الأول)، دفتر الشروط و مميزاته (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مميزات عقد الامتياز

من الضروري أن نميز هذا النوع من العقود، وذلك بتحديد المميزات و الخصائص التي يتمتع بها عقد الامتياز بوصفه عقداً إدارياً خلافاً للعقود الأخرى من حيث الطبيعة والاختصاص، وذلك من خلال ما جاء به القانون 03-10 السابق الذكر، ونذكرها بالترتيب.

¹ د.محمود خلف الجبوري ، العقود الإدارية ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، مصر طبعة سنة 1994، ص 44

أولاً: عقد الامتياز عقد إداري:

بالرجوع إلى المادة 4 من القانون 10-03، والتي نصت على أن الامتياز¹:
"الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط.....".
فمن حيث العناصر التي جاءت بها المادة السابقة، نجدها تصب في مقومات العقد الإداري و الذي مفاده، أنعقد امتياز برمه شخص معنويا عام (الدولة)، بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره واستغلاله، وتظهر نيته في هذا العقد بالأخذ بالأسلوب القانون العام وأحكامه وذلك بتضمين العقد، شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص، وذلك من أجل منح حق إلى شخص طبيعي للاستغلال الأراضي ذات الطابع الفلاحي تابع للأمالك الوطنية الخاصة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بالعقار، وأن يتضمن العقد شروط خاصة، بناء على دفتر شروط، و بالعودة إلى التعريف الوارد سابقا استخلاص أهم الشروط و مقومات العقد الإداري.

ثانياً: عقد الامتياز منشئ لحق عيني :

بناء على نص المادة 12 من القانون 10-03، نجد أن حق الامتياز حق عيني اصلي يتفرع عن حق الملكية، ويخول لمن تقرر له، حق استعمال واستغلال العقار المنتفع به وهو بجزء الملكية بل يثقلها وينتقص منها، فتقرير حق الانتفاع يجرّد الملكية من جانبها المادي والمتمثل في حق الاستعمال والاستغلال في حالة الأراضي الفلاحية، وللمنتفع سلطة مباشرة على العقار المنتفع به دون وساطة مالكة، حي يراعي في حقوق المنتفع و التزاماته، السند الذي أنشأ حق الانتفاع.

¹ المادة 4 من القانون 10_03:"الامتياز هو العقد التي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب الموضوع صاحب الامتياز ،حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها ، بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة اقصاها 40سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اناوة أجزائية تضبط كفيات تجديدها تحصيلها و تخصصها بموجب قانون المالية.

الفصل الثاني: المهام الإدارية والقضائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

وعلى هذا الأخير ان يستعمل الشيء بحلته التي تسلمه بها ، وبحسب ما أعد له، وأن يديره إدارة حسنة، و للمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء، فان رأأن حقوقه في خطر، جاز له أن يطالب بإسقاط الحق¹ إن العقد المنشئ لهذا الحق يتم تسجيله و شهره أمام المحافظة العقارية المختصة، و يترتب عليه كل آثار الشهر ، طبقا لنصوص المواد 15 و 16 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كل هذه الخصائص تجعل من حق الامتياز حقا عينيا². وأهم خاصية تجعل من حق الامتياز حقا عينيا هو إمكانية رهنه كضمان لأي قرض لدى هيئات القرض في إطار تمويل نشاطاته المتعلقة بالاستثمار الفلاحي.

ثالثا: عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال والسكنى

المادة الرابعة (4) من القانون 10-03 نصت على أن حق الاستغلال يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها، التي هي مجموع الأملاك الملحقة بالمستمررة الفلاحية و سيما منها المباني³. ومن خلال المادة السابقة نستنتج أن للمنتفع صاحب حق الامتياز، حق استعمال الشيء المرخص به كامل عام، وهو الأراضي الفلاحية (المستمررة الفلاحية) والعقارات الأخرى مثل البنايات و العقارات الأخرى التي وجدت من أجل خدمة الأرض مثل المستودعات التي تعنى بموضوع النشاط الفلاحي، وكذا المنشآت الأخرى التي لم يعط لها المشرع مفهوما دقيقا، والتي تسمى في الفقه القانوني العقارات بالتخصيص، و جعلت من أجل خدمة الأرض مثل (آلات الحرث ، الجرارات ، السيارات المخصصة للعمل الزراعي.....).

¹ د. احمد عاصم ، الحماية القانونية للكراء السكني، الطبعة الأولى ، سنة 1996 ، ص 130 و مايليها.

² منصور ابراهيم اسحاق، نظرية الحق و القانون و تطبيقاتها في القوانين الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، سنة 1992، ص103.

³ جميلة فورار ، الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية الجماعية، مذكرة لنيل شهادة التكوين المتخصص ، معهد القضاء الدفعة الاولى 2000_2001، الملحق رقم 03 ص 93

و هذا ما أكدته المواد 848 و 850 من القانون المدني، ويمكن لصاحب الامتياز استعمال كل الأملاك السطحية، ومنها حق السكنى المقرر بموجب نصوص المواد 855 و 856 و 857 و هذا كله من أجل خدمة الأرض¹.

رابعاً: عقد الامتياز منشي لحق مؤقت وقابل للتجديد

لقد كان حق الانتفاع في ظل القانون 87-19 دائم على مجمل الأراضي، التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية، وهذا ما نصت عليه المادة 06 منه وهذا ما نجده كذلك مكرس في القانون المدني في المادة 852 منه، حيث نصت على أن حق الانتفاع حق ينتهي بانقضاء مدة أجله، وقد يستمر إلى الورثة في حالة إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا باقي الأجرة، عكس القانون 87-19 الذي جعل هذا الحق ينتقل إلى الورثة بدون شرط أو قيد، وعليه نلاحظ من أن حق الانتفاع غير محدد المدة.

حيث يبرم عقد الامتياز لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر الشروط، تعده الدولة بصفتها الطرف الممتاز في العقد، وبصفتها السلطة مانحة الامتياز، ويغلب على دفتر الشروط سلطة الإرادة المنفردة للدولة عكس القانون الخاص الذي يكون فيه طرفي العقد على قدم المساواة من حيث المراكز القانونية.

الفرع الثاني: دفتر الشروط ومميزاته

نص القانون 10-03 في المادة 4 سابقة الذكر على أن الامتياز (عقد تمنح بموجبه الدولة) أي أن هذا العقد وفقاً للمعيار العضوي هو عقد إداري، وقد جاء دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ليحدد كيفية تطبيق حق الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة² والذي تضمن جميع عناصر وحقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز والتزاماته، ولقد نص على سلطات الإدارة خاصة الفسخ الإنفرادي.

وفي هذا الصدد يطرح تساؤلاً حول الطبيعة القانونية لدفتر الشروط، وهل هو جزء من العقد أو منفصلاً عنه؟ خاصة وأن إمضاءه يتم بين المستثمر من جهة والديوان الوطني للأراضي

¹ ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، ج1، الديوان الوطني للاستغلال التربوية ، سنة 2001، ص 45 وما بعده

² المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، الجريدة الرسمية 79 .

الفصل الثاني: المهام الإدارية والقضائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الفلاحية من جهة ثانية على عكس العقد أو الاتفاق الذي يكون بمعية مديرية الأملاك الوطنية وهي المختصة بذلك، ويلاحظ أن بعض مواد القانون 10-03 قد فصلت بين أحكام دفتر الشروط والالتزامات التعاقدية.

وعليه سندرس دفتر الشروط (دفتر الأعباء)، ثم إصدار عقد الامتياز.

أولاً: دفتر الشروط (دفتر الأعباء)

يتم إعداد دفتر الشروط من طرف الإدارة قبل إبرام العقد ويبلغ إلى المستثمرين أصحاب الامتياز للإطلاع على الشروط العامة، ويعتبر دفتر الشروط أساس العقد، وينبغي على الإدارة إعداد دفتر الشروط بالدقة اللازمة وإبلاغه إلى المعنيين.

كما يحدد هذا الدفتر والذي يعتبر الجزء المشكل للعقد، المواصفات التقنية بحيث تتوافق المخططات مع القطعة الأرضية محل الامتياز، وكذلك يتضمن دفتر الشروط حقوق والتزامات المتعاقد، ومدة الامتياز وكذا الشروط المالية للامتياز، والتعويضات وشروط الفسخ (1).

وتعرف الدفاتر الشروط على أنها الوثائق الإدارية التي تحررها الإدارة والتي تبرم بموجبها الصفقات، وتنفذ بها إرادتها في استغلال وتشتمل على ثلاثة أنواع حددتها المادة 03 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 15 سبتمبر 2015 وهي:

1- دفاتر البنود العامة المطبقة على كل صفقات الأشغال.

2- دفاتر التعليمات المشتركة التي تحدد الترتيبات التقنية المطبقة على الاستغلال والخدمات.

3- دفاتر التعليمات الخاصة.

حيث جاء دفتر الشروط الملحق بالمرسوم محتويًا على 09 مواد احتوت جميع الأحكام تقريبًا، ما يمكن ملاحظته هو عدم وجود بنود قابلة للتفاوض وذلك لأنه عمل قانوني نموذجي فتناول (حقوق المستثمر صاحب الامتياز والتزاماته، كيفية ممارسة الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مدة الامتياز، نهاية الامتياز، أسباب الفسخ الانفرادي العقد الامتياز، الشروط المالية).

فجميع أحكام دفتر الشروط جاءت على شكل تنظيم غير قابلة للمناقشة، بل واحتواؤه على أحكام جديدة خاصة فيما يتعلق بأسباب الفسخ والتي لم يتناولها القانون 10-03 ، ولا المرسوم 10-326 ، مما يشكك في طبيعته العقدية ويعتبره تنظيماً.

مع العلم أن دفاتر الشروط وإن احتوت على أحكام تنظيمية فهي تحتوي على أحكام تعاقدية فهل يمس ذلك بالطابع التعاقدى لعقد الامتياز؟

الإعداد الانفرادي لدفتر الشروط لا يسيء ولا يمس بالطابع التعاقدى له لأنه يعطيه ببساطة طابع انعقاد الموافقة على بنود سبق إعدادها من الإدارة¹.

يعتبر الإيجاب بداية من المستثمر صاحب الامتياز الذي يقدم ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز والقبول يكون بقبول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مباشرة أو بعد دراسة اللجنة المختصة.

ثانياً: إصدار عقد الامتياز:

تبرم إدارة أملاك الدولة عقداً إدارياً، إذا توافرت فيه الشروط المنصوص عليها قانوناً، ممضي من طرف مديرها دون إمضاء المستفيد. إذ بعد إمضاء المستفيد على دفتر الشروط كافياً، يحدد هذا العقد الوعاء العقارى الذي يمارس عليه حق الامتياز، باسم كل مستثمر في الشيوخ وبخصص متساوية، غير أنه يمكن لكل مستثمر الخروج من الشيوخ عن طريق تشكيل مستثمرة فردية.

وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويجب على هذا الأخير أن يفصل فيه طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية²، وفي حالة تقديم الملف من طرف ممثل الورثة ، يعد عقد الامتياز في الشيوخ باسم كل الورثة تطبيقاً لأحكام الميراث المنصوص عليها في قانون الأسرة.

ويشمل عقد الامتياز على البيانات التالية:

¹ جوادى نبيل، دفاتر الشروط في القانون الإدارى الجزائرى، بحث لنيل شهادة الماجستير، ادارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006، ص 91.

² المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20_11_1997، الجريدة الرسمية عدد 84 سنة 1997،

الفصل الثاني: المهام الإدارية والقضائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر،
- الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء
- وكذا مدة الامتياز التي تتراوح بين سنة إلى أربعون سنة كحد أقصى، قابلة للتجديد بموجب الطلب الذي يقدمه المستثمر صاحب الامتياز قبل سنة من انقضاء العقد،
- وكذا موقع وحدود ومعالم وقوام الأرض والأماك السطحية وفق النموذج المرفق والمنصوص عليه في المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.
- ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد شهره في المحافظة العقارية إلى الديوان الذي يبلغه بدوره إلى صاحبه بعد تسجيله على نفقته في فهرس المستمرات الفلاحية¹

المطلب الثاني:

ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة

- الشفعة هي رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها قانونا ، وهي سبب من أسباب كسب الملكية.
- ويمكن القول في هذا المقام أن الفكرة العامة لهذا النص القانوني تدور حول دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ممارسة حق الشفعة عند التنازل عن حق الامتياز.
- وينقسم بالتالي إلى فكرتين جزئيتين وهما:
- 1- ضرورة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعملية التنازل عن حق.
 - 2_إمكانية ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة.

أولا - حالات ممارسة حق الشفعة:

- الشفعة، هي رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها قانونا وهي سبب من أسباب كسب الملكية.
- وهي ليست بحق عيني ولا بحق شخصي بل هي ليست حقا أصلا، وإنما هي سبب من أسباب كسب الحق (الملكية) وهي واقعة مادية ومصدر للحق. لكن المشرع الجزائري بموجب

¹_فهرس المستمرات الفلاحية نصت عليه المادة 43 من قانون التوجيه العقاري و ينظم هذا الفهرس عن طريق قرار وزاري

المادة 17 أعلاه نص على أن الشفعة حق. وحسب نص المادة 794 من القانون المدني هي "رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في بيع العقار".
والمادة أعلاه، لم تحدد الطبيعة القانونية للشخص الذي يمكنه الأخذ بالشفعة، وبالتالي فإنه بإمكان الدولة باعتبارها شخص معنوي مباشرة حق الشفعة.

وهذا ما كرسته العديد من القوانين في إطار التشريع العقاري الفلاحي، فيما يخص الأملاك الخاصة للدولة، والممنوحة على شكل عقود امتياز لتشكيل مستثمرات فلاحية فردية وجماعية في ظل القانون 10-03.

إن مهمة المحافظة على العقار الفلاحي وتحقيق الوظيفة الاجتماعية المنوطة به موكلة للدولة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وعليه كان لزاما منحه آلية قانونية تضمن استمرار المستثمرات الفلاحية وعدم تحويلها عن تابعها الفلاحي الجماعي، بغض النظر عن انسحاب أعضائها أو وفاتهم أو إخلالهم بمهامهم.

وحسب نص المادة أعلاه وباعتبار الدولة مالكا للرقبة، فإنه يحق لها ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز من طرف الأعضاء. وهذا ما كرسته المادة 15 من قانون 03/10 والتي تنص على:

"وفي حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".¹

من نص المادة 17 من المرسوم أعلاه ونص المادة 15 من قانون 10-03. يتضح لنا جليا أن الديوان الوطني يمارس حقه في الشفعة في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية في التنازل عن حق امتياز. وكذا في حالة تنازل جميع الورثة عن حق مورثهم في الامتياز داخل المستثمرة.

¹ - كامل مهدي الخطيب، الموجز في شرح أحكام الشفعة، الطبعة 01، دون ذكر دار النشر، 2001، (ص 17). - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع والارتفاق) المجلد التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، طبعة 1998، (ص 447).

الفصل الثاني: المهام الإدارية والقضائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

إن حق الشفعة في ظل المادة 17 أعلاه يكون أصلا من حق باقي المستثمرين أعضاء نفس المستثمرة الفلاحية، وعند نزولهم عن رغبتهم في الأخذ بالشفعة، ويأتي دور الديوان في ممارسة حقه في الأخذ بالشفعة في حالة رغبته في ذلك.

إذن فإن الأولوية تمنح لباقي أعضاء المستثمرة في المرتبة الأولى ثم تأتي الدولة في المرتبة الثانية، وهذا يعد استثناء على الأصل العام المقرر في نص المادة 795 من القانون المدني الذي تتقدم فيه الدولة، باعتبارها مالكا للرقبة على باقي الشفعاء في الأخذ بالشفعة .

وتجدر الإشارة في هذا المقام، إلى أنه في حالة عدم استثمار الأرض الفلاحية محل الامتياز تطبيق أحكام القانون رقم 90-25.

حيث يعتبر شرط الاستغلال الفلاحي محور عقد الامتياز، سواء في قانون 10-03 أو القوانين السابقة له وهذا لتحقيق الهدف المرجو من إنشاء المستثمرات الفلاحية ويعتبر عدم الاستغلال الفلاحي داخل المستثمرة تعسفا في استعمال الحق في مفهوم القانون 25/90.

ويقصد بعدم الاستغلال ما نصت عليه المادة 49 منه والتي جاء فيها :

"تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت شهرة علانية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل"
إن عدم الاستغلال بهذه الصورة، يعتبر إخلالا ببنود عقد الامتياز. وتطبق أحكام المادة أعلاه على المستثمرات الممنوحة في ظل قانون 10-03 طالما لا تتعارض معها.

وبالتالي يعاين عدم الاستغلال الفلاحي للجنة المكلفة بإثبات عدم الاستغلال الفلاحي طبقا لنص المادة 50 من قانون 90-25 ، والتي تتشكل من:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا،

- عضو من الفرقة الفلاحية يعينه رئيسه،

- عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه.

وفي إطار إثبات عدم الاستغلال الفلاحي إثر تحقيقاتها الميدانية، تعد محضرا بالمخالفات وتحيله على وزارة الفلاحة، وعلى الوالي المختص إقليميا. ويتم إنذار المستثمر المخل بالتزاماته. وفي حال عدم الاستجابة، يصبح من حق الديوان ممارسة حقه في الشفعة.

ثانيا - إجراءات ممارسة حق الشفعة

استقر نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أعلاه ومن القانون 10-03 ، نجدهما يحيلان على التشريع المعمول به في الأخذ بالشفعة، ومن جهة ثانية فإنهما قد قدما الشركاء الأعضاء في الأخذ بالشفعة عن مالك الرقبة. وبالتالي فإن إجراءات الأخذ بالشفعة محددة بموجب القانون المدني كأصل عام، وهذا دون الحرص على الأخذ بما اختصت به الشفعة في حالة الامتياز الفلاحي.

وبالتالي فإن العملية تحكمها جملة خطوات أهمها: 11- التزام المستثمر الذي يرغب بالتنازل عن حقه في الامتياز داخل المستثمرة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبته في التنازل.

2- يتم تحديد مبلغ التنازل وهوية المرشح لاقتناء حق الامتياز في حالة التنازل.

3- يلتزم المستثمر الذي يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز، بإعلام باقي المستثمرين الأعضاء في المستثمرة كتابيا. أي بموجب تصريح يبلغ بواسطة المحضر القضائي¹ أو بإعلان رسمي مضمون الوصول مع إشعار بالاستلام للأعضاء أجل 30 يوما، لغرض إبداء رأيهم في الأخذ بالشفعة من عدمه.

4- إذا أبدى أحد الأعضاء رغبته في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان المستثمر المتنازل لغرض استكمال إجراءات التنازل قانونا.

5- إذا رفض الأعضاء ممارسة حق الشفعة، يأتي دور الديوان في ممارسة حقه فيها. ويعلم بها كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل لإتمام الإجراءات الخاصة بالتنازل.

6- في حالة رفض الديوان الأخذ بالشفعة يقوم بالترخيص للمتنازل بعد موافقة الوالي بمواصلة عملية التنازل لفائدة الغير، الذي يستفيد من مدة الامتياز المتبقية فقط.

إذن فإن هذه عبارة عن مجموعة الإجراءات التي تحكم عملية التنازل وأخذ الديوان بالشفعة.

ثالثا - آثار ممارسة حق الشفعة

كما سبق البيان، فإن ممارسة حق الشفعة يعتبر آلية رقابة منحت للدولة مالك الرقبة لمتابعة مدى تنفيذ عقود الامتياز. وعليه فإن الأخذ بها يترتب عليه ما يلي :

¹ - أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة ثانية، 2008- ص

الفصل الثاني: المهام الإدارية والقضائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

- 1- اكتساب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حصة داخل المستثمرة وبالتالي يصبح شريكا فيالمستثمرة الفلاحية إذا كان التنازل لحصة أو بعض الحصص فقط.
- 2_اكتساب الديوان للمستثمرة كاملة، في حالة ما إذا كانت فردية. أو في حالة حلها مما يترتب على ذلك قيامه بإدارتها إلى غاية إعادة منحها لمستفيدين جدد، في إطار عقود امتياز أخرى عن طريق المزايدة. بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأملاك السطحية المقرر منحها.
- 3- في حالة سقوط حق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الشفعة، فإن البيع يتم لصالح لغير المشتري. ويسعى الديوان الوطني لإتمام إجراءات إتمام العقد النهائي.
- 4- إذا أخذ الديوان بالشفعة فإن جميع الحقوق والالتزامات تنتقل إليه، وتترتب في ذمته كافة أعباء القيام بالمستثمرة وإجراءات البيع، ما عدى ما تعلق بالأجل الممنوح للمشتري لدفع الثمن.
- 5- يمكن للديوان بعد اكتساب الحصص عن طريق الشفعة، وبعد ترخيص من وزير الفلاحة، أن يخصص الأملاك المكتسبة لسياسة تجميع المستثمرات. وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة نسبة 20 بالمائة.

المبحث الثاني:

المنازعات المتعلقة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يختص القضاء العادي بالمنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية في حالة قيام نزاع بين المستثمرة وأحد أعضائها أيا كان نوعه من (عدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية، إحداث أضرار الحصاص أو تقسيم الأرباح، كذلك المنازعات التي تثور حول ممارسة حق الشفعة من دعوى التعويض الدولة أو أعضاء المستثمرة الفلاحية¹، أما القضاء الإداري فيختص في حالات محددة منها إسقاط حق الامتياز وفسخ حق الامتياز أو عدم منح حق الامتياز أثناء إجراءات التحويل، وكذا الناجمة عن الفسخ أو الإسقاط.

المطلب الأول :

الإخلال بالتزامات العقدية

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

الفرع الأول: الإخلال بالتزامات الواردة في القانون 03-10

منح القانون 03-10 لديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطة دراسة الملفات وتحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز، فالمادة 9 من نفس القانون و كذا المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 نصتا على إيداع الملفات التحويل لديه قصد دراستها وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم، و هكذا يكون للديوان سلطة المراقبة السابقة لعملية المنح، حتى لا يتسرب إلى هذه الأراضي أشخاص لا علاقة لهم بخدمة علي الأرض).

كما أن للديوان سلطة مراقبة استغلال الأرض بعد منح عقد الامتياز، إذ يمكنه ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم ها مطابقة

¹ يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 154.

الفصل الثاني: المهام الإدارية والقضائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لبنود دفتر الشروط، وقد نصت المادة 29 من القانون رقم 10-03 الواردة في الفصل السادس على العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته :
"يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:
- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأماك السطحية، عدم استغلال الأراضي أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة، التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين".

أولاً: عدم الاستغلال المباشر:

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أن استغلال الأراضي الفلاحية محل حق الامتياز لا بد أن تكون بإدارة مباشرة وشخصية للمستثمر الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية، وأن هذا الالتزام فرضته وظيفة الأرض الفلاحية باعتبارها الطريق للوصول إلى الأمن الغذائي وبالتالي السيادة الكاملة.

وإذ كان التعدي في الملكية الخاصة هو عدم الاستغلال لمدة موسمين، فإن المشرع وخلافا للنظام السابق الذي لم يفيد عدم الاستغلال بمدة معينة قد قيد ذلك بمدة سنة واحدة. وما يؤخذ عليه أنه لم يفصل في ذلك فكان الأخرى أن يتناول هذا الالتزام وأهميته في مادة مستقلة، فعدم الاستغلال مدة سنة قد يكون بمبرر، خاصة ما يعرف بالدورات البيولوجية، أو الحفاظ على خصوبة التربة وإعادة تثمينها،

حيث أن المشرع لم ينص على حالة وجود عذر أوقوة قاهرة¹ أو مبرر لأمر تقني، ولا شك فإن عدم الاستغلال أو الاستغلال غير العقلاني له مضار على الأراضي الفلاحية كونه ينقص من خصوبتها ويؤدي إلى تبريرها وإضعاف قدرتها الإنتاجية، وهو نقص من موارد المجموعة الوطنية،

ونظرا لهذا الاعتبار فإن المشرع عالج الأمر بموجب قاعدة آمرة وردت في المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا.

¹ - بمعنى عندما يرجع عدم الاستغلال إلى أسباب قاهرة وهي تلك الأسباب الشخصية المتعلقة بالمعنى بالاستغلال وهي الأسباب الذاتية المؤقتة التي تحول دون استطاعة المستثمر الاستغلال، وفي هذه الحالة يجب توفر الشرطين: - عدم إمكانية التوقع Imprevisibilité واستحالة الدفع Irresistibilité، فتوفرهما من شأنه جعل الالتزام وتنفيذه مستحيلا استحالة مطلقة، لكن يجب أن تكون القوة القاهرة أو الحادث الفجائي هو السبب الوحيد.

و الاستغلال يجب أن يتوافق وطبيعة ودرجة خصوبة وتخصيص الأراضي الفلاحية أي يكون الاستغلال متفقا وطبيعة الأرض كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية.

ثانيا:تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي محل الامتياز:

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

وفعلا تضمن قانون التوجيه الفلاحي (القانون 08-16) قواعد أمر من النظام العام فنص في المادة 14 منه: "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي. لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية".

و كذلك المادة 22 منه: "يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".

وقد قيد إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية حسب درجة خصوبتها بموجب المادة 15 والمادة 36 من قانون التوجيه العقاري 25/90.

وأصبح إلغاء التصنيف لا يتم إلا بموجب نص في القانون، إذا كانت خصبة أو خصبة جدا أو بمرسوم يتخذ من مجلس الوزراء،

بل وقد جرم المشرع تغيير الطابع الفلاحي الأرض فلاحية بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي¹.

¹ تتص المادة 87 من القانون 16-08: "يعاقب بالحبس من (01) سنة إلى (05) سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار (100000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار 500000 كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون وحتى الشخص

المعنوي يكون مسؤولا جزائيا وفقا للمادة 89 من القانون". وحسنا فعل المشرع بإضافة عبارة أو ذات وجهة فلاحية حفاظا على الأراضي ولعدم الاحتجاج بأنها غير مصنفة كأرض فلاحية على المدى القريب.

ثالثا: التآجير من الباطن

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

رابعا: عدم تسديد الإتاوة الإيجارية:

حق الامتياز يمنح بمقابل هو الإتاوة و مقدره بموجب أحكام قوانين المالية، وكان أول تحديد لها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2010، فهي قابلة للتعديل بموجب قوانين المالية، وهي أقل قيمة من الأجرة لذلك تعد بمثابة ضريبة على الأرض لا على الإنتاج أو الدخل¹، تدفع إلى صندوق مفتيشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ويرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات بدفع الإتاوة².

و الأمر الجديد وفقا للقانون 03-10 أن عدم دفع الإتاوة بعد حلول أجلين متتالين وبعد إنذارين غير مثيرين بعد إخلال بالالتزام يؤدي إلى الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من طرف الإدارة.

ويلاحظ أن القانون 87-19 بالرغم من أنه منح المستفيدين حق الانتفاع الدائم مقابل الإتاوة¹ لكن عدم دفعها ليس سببا لإسقاط هذا الحق، وكذلك بتفحص عرض أسباب القانون 03-10.

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

² المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326/10.

الفرع الثاني: الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط

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

أولاً: التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة

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

ثانياً: استعمال مباني الأراضي الفلاحية لأغراض أخرى

إن حق الانتفاع يخول لصاحبه استعمال الشيء محل الانتفاع، وله الحق في استعمال الأملاك السطحية المتصلة بالأرض وذلك فيما يخدم النشاط المتعلق بخدمة الأرض، ويكون هذا الاستعمال مشروع ومتفق مع طبيعة الشيء، ونطاق ممارسة حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته الخاصة أنفسهم، دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق.

وبما أن حق الامتياز الفلاحي على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، يمنح لصاحبه حقوق كثيرة ومتنوعة، فإنه بالمقابل من ذلك يفرض عليه قيود للحد من سوء

¹-القضاء تناول ذلك في قرار رقم 011798 ، مؤرخ في 2004/06/06، مجلة مجلس الدولة العدد 05 ،ص 2214

الفصل الثاني: المهام الإدارية والقضائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

استعمال هذا الحق، وقد نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326. في فقرتها 5 أنه:

لا يجوز للمستثمر صاحب حق الامتياز أن يستعمل مباني المستثمرة الفلاحية، للأغراض غير التي أنشئت من أجلها ولا تحقق الأهداف ذات الصلة بالنشاطات الفلاحية. وفي حالة الاستعمال الغير مشروع للأموال السطحية المتصلة بالأرض الفلاحية من قبل المستثمر مع توفر العلم، يعد إخلالا بالإلتزامات المفروضة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم، وتفقد صاحبه هذا الحق بالتجريد منه لم يلاحق بالمتابعات والجزائية.

ثالثا: حالة البناء بدون رخصة

للمستثمر الحق في البناء أو التهيئة لكن يتم ذلك ضمن القيود المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية السارية¹، وبعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك، فالبناء وكما نص عليه المشرع في المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير (90-29) الذي أشار إليه المشرع ضمن تأشيرات القانون 10-03 . وكذلك الإشارة إليه في تأشيرات المرسوم 10-326 بأن حقوق البناء في الأراضي ذات المردود العالي أو الجيد (الخصبة والخصبة جدا) فيكون البناءات الضرورية الحيوية للاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية².

كذلك ما جاء في المادة 33 من قانون التوجيه العقاري: "يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية".

فالبناء سواء كان بناءا للتجهيز أو السكن لا بد أن يكون بناءا على رخصة ومراعيًا للحدود القصوى للبناءات على ألا يفوق علو البناءات من أي نقطة من الأرض تسع أمتار، أما

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

² - بالإضافة إلى ألا يضر البناء بالمستثمرة الفلاحية ففي قرار صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا تحت رقم 81687 مؤرخ في 20/10/1991 المتضمن (غلق محل إنتاج مواد كميائية مقام داخل المستثمرة فلاحية لإلحاق أضرار بها)، مشار إليه، لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 61.

بالنسبة للمساحات المسموح بها فإنه لا يوجد تنظيم دقيق يحدد هذه المساحات عدا ما ورد في القرار الوزاري المشترك (الفلاحة-السكن) والمؤرخ في 13 سبتمبر 1992¹. يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، والذي حدد المقاييس المطبقة على البناء هذه المقاييس المعتمدة تختلف حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه.

فالتميز بين البناءات المعدة للتجهيز والبناءات المعدة للسكن²، (إذاً رغب المستفيد صاحب الامتياز إقامة بناية عليه الحصول على رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تتضمن موافقة إدارة أملاك الدولة بذلك، في حالة غياب الرخصة أو عدم احترامها يعتبر المستثمر قد أخل بالتزاماته ويسمح للإدارة بفسخ عقد الامتياز وهو ضمان لعدم تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

المطلب الثاني:

اختصاصات الجهات القضائية العادية

ورد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 في الفصل الثالث منه في القسم العقاري القسم الأول في صلاحيات القسم العقاري وذلك في المواد 513-514 .

حيث نصت على أن القاضي العقاري ينظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو شغلها أو استغلالها، كما ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية، ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق التزامات قانونية مفروضة بموجب قوانين تنظم كيفية استثمار هذه الأراضي.

وتجدر الإشارة إلى أن النزاعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية والتي تكون من اختصاص القاضي العادي أي القاضي العقاري يمكن تقسيمها حسب طبيعة النزاع إلى فروع عديدة. فمنها ما ينشأ بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم، وهناك نزاعات أخرى تنشأ بين المستثمرة والغير وتكون الدولة طرفاً أصلياً في النزاع، و حالة وفاة أحد أصحاب الامتياز.

¹ _الجريدة الرسمية عدد 92/86 المؤرخة في 06/12/1992.

² _سماعين شامة، المرجع السابق، ص 198.

الفرع الأول: النزاع بين أعضاء المستمرة الفلاحية

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

وقد تنشأ من جراء عدم احترام المنتجين، مما يسبب أضرار لباقي أعضاء المستثمرة، حيث في هذه الحالة يتولى أحد الأعضاء أو عدد منهم رفع دعوى ضد العضو أو الأعضاء المخلين بالتزاماتهم أمام القاضي العقاري طبقا للمادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والملاحظ أن النزاعات التي تثور بين أعضاء المستثمرة الفلاحية تكون من اختصاص القسم العقاري حصريا.

غير أن المتابعة القضائية ضد أحد الأعضاء لا بد من الإطلاع المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته صاحب الرقابة، وهذا ما نستشفه من خلال نص المادة 28 من القانون 03/10، وكذا الفقرة الأخيرة من المادة 3 من دفتر الشروط.

و يترتب على هذا الإطلاع تحرير محضر للمخالفات التي قام بها العضو أو الأعضاء المنسوب لهم الخطأ، يقوم الديوان حينئذ بأعدار العضو أو الأعضاء المخالف.

و تجدر الإشارة أن المشرع لم يبين كيفية توجيه الأعدار، هل يتم بنفس الطريقة التي تم بها تحرير المحضر، بمعنى أن الأعدار يتم توجيهه من طرف المحضر القضائي، أو يكتفي بأعدار إداري يرسله الديوان الوطني للأراضي الفلاحية؟

و لقد استقر قضاء المحكمة العليا على هذا المبدأ فقضت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 2002/02/29 بموجب قرار تحت رقم 19297 حيث جاء في حثياته...

(أن النزاعات بين الشركاء في المستثمرة الفلاحية، يجب أن تسبق يطعن إداري¹ مسبق بوجه للمصالح الفلاحية بالولاية طبقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51.

¹- القانون العضوي رقم 03/98 المتضمن قانون مجلس الدولة.

ولما أعتبر قضاة الموضوع الرسالة الموجهة من طرف المطعون ضده للمصالح الفلاحية بالولاية طعنا إداريا مسبقا وفق للأحكام المادة 03 المذكورة، قد طبقوا صحيح القانون، كما أصابوا عند رفضهم التنازل الذي تم من طرف المطعون ضده بوثيقة عرفية لا قيمة لها أمام العقد الإداري الذي لا زال قائما...).

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد إعداره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبعد إنقضاء الأجل المذكور في الإعدار مع الملاحظة أن المشرع لم يذكر مدة الإعدار، فتكون المدة هي شهر في مفهوم المادة 30 من نفس القانون.

وعليه فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية، ويتم تبليغ المستثمر صاحب حق الامتياز بقرار الفسخ من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون هذا الفسخ قابل للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة في أجل حددته المادة 28 بشهرين.

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

لقد أورد المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ شروط خاصة في رفع الدعوى أمام القضاء من بينها الصفة والمصلحة في المدعى والمدعى عليه، وكذا الإذن أشترط القانون ذلك واعتبرها من النظام العام تحت طائلة الرفض شكلا، طبقا المادة 13 من نفس القانون.

ويتم رفع الدعوى أمام المحكمة المختصة إقليميا بعريضة مكتوبة، ويجب أن تتضمن الإجراءات الشكلية المنصوص عليها المواد 14/15/16/17 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008

أولاً: النزاع حول إدارة المستثمرة:

منح المشرع المنتجين الفلاحين أصحاب الامتياز الحرية والاستقلالية في تسيير أمورهم على أن يكون الاستغلال جماعياً وعلى الشيوخ، ونصت المادة 22 من القانون 03/10 على أن المستثمرة الفلاحية المشكلة من مجموعة من أصحاب الامتياز، يتعين عليهم تحرير اتفاقية غير ملزمة للغير، تحدد العلاقة بينهم وكيفية تسيير شؤون المستثمرة وكذا عمليات الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصل بها.

ونصت كذلك المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أن صاحب الامتياز في المستثمرة الفردية أو الجماعية يمكنه إبرام اتفاقات للشراكة مع الغير، طبقاً للمادة 21 من القانون رقم 10-03.

حيث يمكن أن يكون عقد الشراكة سنوياً أو متعدد السنوات، يتضمن هذا العقد البيانات المنصوص عليها في نص المادة السابقة، وهي تحديد مدة عقد الشراكة وهوية الأطراف واسم الشركة المتعاقدة مع المستثمر صاحب الامتياز، وكذا تحديد قيمة المساهمات وبرنامج الاستثمار وتوزيع المهام حسب المادة 22 من القانون 10-03 كيفية المشاركة ونتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح وهذا الاتفاق لابد أن يتم بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل الموثق محرر العقد.

ثانياً: تقسيم الأرباح:

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

وجاء في حيثيات القرار (1)¹.... حيث ترد المحكمة العليا بالرجوع إلى عناصر الملف أن محل النزاع هو حرمان المطعون ضدهما من منتج بستان العنب وذكر الطاعنين، باعوا

¹ - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية الملف رقم 237241 الصادر بتاريخ 10/01/2001 قضية (ب.م) ضد (ب.ر) ومن معه. قرار غير منشور.

بستان العنب واحتفظوا بكامل المبلغ رغم أحقيتهم في المستثمرة الفلاحية، وبالتالي فإن قضاة المجلس قد طبقوا صحيح القانون وخاصة المادتين 15 و 17 من قانون 87-19.

الفرع الثاني: النزاع بين اعضاء المستثمرة الفلاحية و الغير

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

ويعتبر القرض البنكي أحد طرق تمويل القطاع الفلاحي إضافة إلى الدعم المالي للدولة والتمويل التعاضدي¹، فحق الامتياز هو مال عقاري يخول صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها، فيمكن للمستثمر الحصول على قروض الاستثمار وكذلك قروض الاستغلال.

ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم².

أما عن ضمان القرض عند تأسيس رهن عقاري هو حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إذ يمكن الحجز على هذا الحق في حالة عدم التسديد، لكن المشرع لم يتناول الشروط الواجب توفرها في حالة الحجز عن الحقوق والبيع بالمزاد العلني، على عكس قانون

19/87 والذي فرض أن يكون الراسي عليه المزاد متوفرا على نفس شروط المستفيد الأصلي والحفاظ على الطابع الجماعي.

وفي كل هذه الحالات نصت المادة 687 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذا لم يتم المدين بالوفاء بعد انقضاء أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغه بالوفاء، طبقا

¹-المادة 85 من قانون التوجيه العقاري.

²-بقرار سلمي/المرجع السابق، ص 140.

الفصل الثاني: المهام الإدارية والقضائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المادة 612 من نفس القانون يمكن للمستفيد من السند التنفيذي، الحجز على جميع المنقولات والأسهم والحصص وكذا الأرباح في الشركات والثمار وغيرها من الأموال المنقولة. ويتم الحجز بأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة المختصة، والتي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها، وعند الاقتضاء في موطن المدين.

وفي كل الحالات ترفع الدعوى باسم المستثمرة وليس باسم أعضائها كما يحدث كثيرا في الحياة العملية ويمثلها رئيسها بشرط أن تكون المستثمرة شركة نشأت بموجب اتفاق بين أعضائها بموجب عقد يحرر من طرف الموثق، إلا أن المحكمة العليا قبلت دعوى من طرف أعضاء مستثمرة فلاحية منشأة بموجب قرار ولائي ضد أعضاء مستثمرة فلاحية أخرى منشأة بنفس الشكل، حيث جاء في قرارها الصادر بتاريخ 2000/04/26 . ملف رقم 195240¹:

"...حيث ولما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا لنص المادة 13 من القانون 19/87 فإنه يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة، وذلك طبقا لنص المادة 06 من نفس القانون.."، وأنه بذلك لا مانع من تمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال وفي دعوى الحال فإن قضاة الموضوع بقضائهم ضد المستثمرة المطعون ضدها، المنشأة بموجب القرار الولائي رقم 430 بتاريخ 1993/05/22 على أجزاء من الأراضي المستثمرة الطاعنة الناشئة هي الأخرى بموجب قرار ولائي رقم 218 بتاريخ 1988/02/23 وهذا القرار على الرغم من المأخذ التي تسجله عليه، إلا أنه أقر اختصاص القاضي المدني بالنظر في بين المستثمرة الفلاحية والغير².

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

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

¹- الأستاذة دحو نصيرة، مطبوعات للسنة 2009/2008، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18، ص75.

المطلب الثالث:

اختصاصات الجهات القضائية الإدارية

تعد المحاكم الإدارية جزءا من هيئات القضاء الإداري في بلادنا، وهي صاحبة الاختصاص العام، في النظر والفصل في المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرفا فيها في ظل النظام القضائي الجديد¹، وتعتبر عملية تحديد الاختصاص بمثابة الوسيلة الضرورية التي تساعد الجهات القضائية، سواء الإدارية أو العادية على الوقوف على درجة ومدى اختصاصها بالنظر والفصل في المنازعات التي تكون الأشخاص الإداريين العامة²، أو ما يلحق بها من نشاطات عائدة لاختصاص جهة قضائية معينة دون أخرى.

وينتج عن تحديد الجهة القضائية المختصة ، وجوب بيان القواعد الإجرائية التي تطبق في الفصل في النزاع، أن كان إداريا أو عدليا، وإخضاعه للإجراءات المتبعة أمام كل جهة. وللوقوف على عملية تمكين المحاكم الإدارية كهيئات من تنظيم القضاء الإداري بعملية الاختصاص بالمنازعات الإدارية التي كانت في الأصل من اختصاص القضاء العادي، لابد من معرفة وتحديد قواعد اختصاص المحاكم الإدارية التي تكلف بالفصل في المنازعات التي تكون الأشخاص الإدارية طرفا فيها، ولا يتحقق الفصل في النزاع الذي تكون الإدارة طرفا فيه إلا بإتباع أساليب قضائية تسمى الدعاوى الإدارية.

ومن خلال القانون 10-03 وكذا المرسوم التنفيذي 10-326 ودفتر الشروط الملحق به نجدها كلها تضمنت اختصاصات عديدة منحت للإدارة (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إدارة أملاك الدولة. الوالي ممثلا عن الولاية) في إصدار قرارات مختلفة ومتنوعة، لها علاقة بعقد الامتياز الفلاحي من حيث الفسخ الإداري للعقد في حالة الإخلال بالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، أو قرار عدم منح حق الامتياز للمستثمر الفلاحي قبل تحرير العقد، أو قرارات إسقاط الحق طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

¹ - المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

¹ - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول دعوى الإلغاء)، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2004،

الفصل الثاني: المهام الإدارية والقضائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

وكل هذه القرارات تحدث بطبيعتها في حالة عدم مشروعيتها إلى الإضرار بالأشخاص أصحاب الحقوق ويترتب عليها نزاعات ودعاوي قضائية، تكون المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في فض هذه النزاعات والحد من تعسف الإدارة في استعمال سلطاتها،

الفرع الأول : دعوى الإلغاء

من بين المجالات التي يكتمل بها قيام اختصاص المحاكم الإدارية، أناختصاصها بدعوى الإلغاء، التي تعرف بأنها تلك الدعوى التي تحرك أمام هيئة قضائية إدارية وتهدف إلى إلغاء القرار الإداري النافذ¹، والمخالف للقاعدة القانونية.

وعليه فالمتضرر من القرار هو الذي يطلب من المحكمة القيام بمراقبة مدى مشروعية قرار الإدارة الصادر بإرادتها المنفردة، والحكم بإلغائه كلياً أو جزئياً. وبذلك تستهدف دعوى الإلغاء غاية مثلى في تحقيق احترام مبدأ المشروعية، وحماية الصالح العام، وضمان حقوق الأفراد وحررياتهم من تعسف الإدارة بالإضافة إلى الدفاع عن المصلحة الذاتية للطاعن.

أولاً: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض الامتياز

نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المتضمن كيفية تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، على أنه في حالة ما إذا تطلبت دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، معلومات تكميلية، ÷ سواء ما تعلق منها بالوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية أو الأملاك السطحية المتصلة بها، أو استحق الملف التحقق من الوثائق محل التحويل أو التحقق من الوقائع المصرح بها، يرسل الملف إلى اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 7 من نفس المرسوم برئاسة الوالي والتي تطرقنا إلى تشكيلتها، من أجل التحقق من قانونية الملف.

¹ - مجلس الدولة ، قرار رقم 008041 مؤرخ ف18/03/2003 . قضية (خ ب) ضد مدير القطاع الصحي بالمسيلة، مجلة مجلس الدولة، عدد5 الصادرة سنة 2004، ص 83 (2) احمد العزيزي، قضاء الإلغاء، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، 1994، ص 94

حيث نصت المادة 8 منه أنه بعد دراسة الملف من طرف اللجنة وفي حالة قبوله يقوم الوالي بإرسال قرار القبول إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل استكمال عملية التحويل وفق الشكليات المنصوص

عليها في المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي. أما في حالة عدم قبول الملف يعلم الوالي المعني بالأمر بقرار رفض منح الامتياز مع إرسال نسخة من القرار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمنح له- أي المعني بملف التحويل- الحق في تقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة، حيث نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹:
" على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، حيث تختص بالفصل في أول درجة: بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا التي تكون الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية".

ونصت المادة 801 من نفس القانون أن المحاكم الإدارية تبسط سلطتها في رقابة القرارات الإدارية، وتفصل في كل الدعاوى الرامية إلى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية، الصادرة عن الولاية والمصالح غير المركزية للدولة والمصالح الأخرى للبلدية.

لكن المشرع قد أغفل عنصر جوهري وهو ذكر مواعيد التظلم في القرار الإداري، وفي هذه الحالة يمكن الرجوع إلى القواعد العامة في حساب مواعيد الطعن القضائي، وهو قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث نصت المادة 829 من القانون المدني. على المواعيد المحددة قانونا والتي يسمح فيها برفع الدعوى الإدارية وهي أربعة أشهر من يوم تبليغ القرار الفردي تبليغا شخصيا، وتحسب مناليوم التالي إذا كان القرار فرديا وقد ألزم القانون شهر العريضة القضائية التي يكون موضوعها نزاعا عقاريا مهما تكن الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى².

وفي هذا المجال نصت المادة 85 من المرسوم رقم 76- 63 المؤرخ في 1976/03/25 على أن:

¹- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، نظرية الاختصاص، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، سنة 1998، ص 121.

²- المادة 14 من القرار رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج.ر عدد 92 لسنة 1975.

الفصل الثاني: المهام الإدارية والقضائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

" دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقا طبقا لنص المادة 04/14 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل التجاري".

ثانيا: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي بإسقاط حق الامتياز:

نصت المادة 30 من القانون 03/10 على أنه يمنح للمستثمرين الفلاحين المذكورين في المادة 5 منه وهم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 والحائزين على عقد رسمي مشهور في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي¹، أجل حدده القانون ب18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية والذي يوافق 18 أوت من سنة 2010 ، وذلك من أجل إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وعند انقضاء الأجل بعد اعدارين متبايعين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون هم وورثتهم متخليين عن حقوقهم، وهذا ما أكدته المادة 9 من المرسوم التنفيذي 10-326 ، والتي اعتبرت أن التخلف عن إيداع ملف التحويل بالنسبة للمستفيد في ظل القانون 19-87 أو ورثتهم، بمثابة إسقاط للحق وبعد إتمام الإجراءات من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يقوم هذا الأخير بإرسال الملف إلى الوالي من أجل إصدار قرار بإسقاط حق المستفيد أو ورثته المتخلفين عن عملية التحويل المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03.

ومن خلال ما ذكر نجد أن القانون منع سلطة إسقاط حقوق المستثمرين بقرار من الوالي، عكس ما جاء به القانون 19/87 حيث أن عملية إسقاط حقوق المنتجين من المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية، ونظرا لخطورة الأمر كفل المشرع للمعنيين الحق في الدفاع عن مراكزهم القانونية² تجاه المستثمرة.

¹ حسن مصطفى حسن، القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1993، ص 88.

² منصور إبراهيم إسحاق، نظريتنا الحق والقانون وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات، 1992، ص

لذلك قيد حق الإدارة في مجال إسقاط حقوق هؤلاء بإتباع إجراءات قانونية نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06/2/1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17/06/1990 المتضمن كيفيات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق وتتمثل هذه الإجراءات في:

1. إعداد تقرير من طرف المصالح التقنية المختصة المعينة من طرف الوالي المختص يتضمن المخالفات المرتكبة من طرف أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية وإرساله إلى الوالي.

2. الاستماع إلى المنتجين، ليبروا المخالفات المرفوعة من طرف المصالح المعنية.

3. توجيه إنذار إلى المنتجين المخالفين لوضع حد للمخالفة خلال مهلة معينة.

4. في حالة استمرار المخالفة يكلف محضر قضائي بمعاينة المخالفات المرتكبة من طرف المنتجين أصحاب المستثمرات الجماعية أو الفردية، ويبلغ المحضر معاينته إلى الوالي وكذا المنتجين المعنيين بالمخالفة.

5. منح المنتجين مهلة 15 يوما من طرف الوالي قصد تقديم الأسباب التي أدت بهم إلى ارتكاب المخالفات والإخلال بالالتزامات.

6. و بعد استنفاد هذه الإجراءات، يقوم الوالي برفع دعوى قضائية إلى الجهة المختصة، أي الجهة الإدارية (الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي).

و في المحصلة أن القانون منع كامل السلطة للإدارة لإسقاط حقوق المنتجين المتخلفين عن عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

الفرع الثاني: دعوى التعويض

ينصب هذا الاختصاص على الدعاوى القضائية الإدارية التي يرفعها أصحاب الشأن والمصلحة، من الأشخاص إلى المحاكم الإدارية، ينازعون فيها الأشخاص الإدارية العامة، عما أصابهم من أضرار بفعل النشاط والأعمال الإدارية العامة، مطالبين فيها إثبات مدى مسؤولية الإدارة العامة للمطالبة بالتعويض عن طريق دعوى التعويض التي تعرف:

"بأنها الدعاوى القضائية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة، أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، طبقا للشكليات والإجراءات المنصوص عليها قانونا، للمطالبة بالتعويض

الفصل الثاني: المهام الإدارية والقضائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري المشروع وغير المشروع حسب الحالة¹.

إن القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي 326-10 وكذا دفتر الشروط الملحق به قد حددا على سبيل الحصر الحالات التي تستوجب التعويض، والتي نص عليها صراحة في المادة 26 منه، ومن بين هذه الحالات: (انتهاء مدة عقد الامتياز وعدم تجديده في الآجال - طلب فسخ العقد من طرف المستفيد قبل نهاية مدته.

- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من قانون 03/10 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

أولاً: التعويض المستحق عند نهاية مدة العقد

نصت المادة 26 من القانون 03-10 على أن انتهاء مدة العقد المنصوص عليها في المادة 4 من نفس القانون والمحددة ب 40 سنة وعدم تجديدها من طرف المستثمر صاحب الامتياز حسب الأشكال المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي. 326-10 والتي تستوجب تقديم طلب خطي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة من نهاية عقد الامتياز، وإنهاء المستفيد أو الورثة عن طريق ممثلهم، مع احترام الأشكال المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 03-10 .

حيث يترتب على هذه الحالات، فسخ عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة²، مع التعويض على الفسخ الإداري والذي يتم تقديره من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأموال السطحية، والمقصود بالأملاك السطحية في مفهوم نص المادة 26 من القانون 03/10، هي الأعمال الناتجة عن الاستثمار من غرس أو أشجار مثمرة أو زرع أو تحسينات تتعلق في صلب موضوع الاستثمار، ويؤخذ عند حساب هذا التعويض طرح 10 بالمئة كتعويض

¹ سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، طبعة 1996، ص 265

² محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق، (الأشخاص، الأموال، والإثبات في القانون المدني الجزائري)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1985، ص 211

عن الأضرار¹ في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليه في المادة 29 من القانون 03-10 و المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

ثانيا: التعويض المستحق في حالة فسخ العقد²

نظم القانون رقم 03-10 في الفصل السادس منه العقوبات المترتبة على إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، حيث نصت المواد 28 و 29 منه والمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على تحديد أصناف المخالفات التي يعاينها محضر قضائي، طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويتم بعد تحرير محضر المخالفة تبليغ إنذار إلى المستثمر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حتى يمتثل إلى أحكام القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية المدرجة في العقد الإداري.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر وبعد انتهاء الأجل الممنوح في الإعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ العقد المبرم بينها وبين المستثمر صاحب الامتياز.

ويكون قرار الفسخ متضمنا لمبلغ التعويض المنصوص عليه في الفقرة 2 من المادة 26 من القانون 03-10.

يكون هذا القرار قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة صاحبة الولاية العامة³ في مراقبة أعمال الإدارة، وفي اختصاصها المتمثل في ولاية القضاء الكامل في خلال أجل شهرين من تبليغ هذا القرار بعريضة مرفوعة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز.

وله الحق في المطالبة⁴ بمراجعة مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة إن كان غير منصف وغير عادل مقارنة بالاستثمارات المنجزة من قبله في المستثمرة الفلاحية، ويكون الحكم الصادر من المحكمة الإدارية قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.

¹ فتحي الدريني، الحق ومدى سلطان الدولة في تقييده، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1977، ص 135

² - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة لل عقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1999، ص (2) .
على خطار الشنطاوي، القضاء الإداري، دار وائل للنشر، القاهرة، طبعة 1995، ص.

³ - عمار عوابدي نظرية القرارات الإدارية بين الإدارة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2005، ص83.

⁴ - عمار عوابدي نظرية القرارات الإدارية المرجع السابق، ص83.



الخاتمة:

ان دراستنا لهذا الموضوع المتعلق بالمركز القانوني للديوان الوطني للاراضي الفلاحية الذي أحدثته الدولة كنمط حصري ووحيد لعملية الاستثمار على أراضيها الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية، والمنصب أساسا على صنف معين من هذه الأراضي، حيث أن القانون 03-10 جاء ليطبق حصريا على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة، والتي كانت خاضعة القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، وتقدر مساحتها الإجمالية بما يقارب 25 مليون هكتار، وهي أراضي ذات قدرات عالية وموزعة عبر 1519 بلدية، ويستبعد مجال تطبيق.

هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للمزارع النموذجية أو التابعة لهيئات البحث العلمي، والأراضي الفلاحية الخاضعة للإستصلاح وفقا لقانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06 جوان 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية، والمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة. ومن خلال الطبيعة العقدية المختلفة لما كان عليه الوضع في القانون 87-19 والذي جعل من قرار الوالي سببا من أسباب اكتساب حق الانتفاع الدائم أو العقود الإدارية، فإن القانون رقم 10-03 جاء بصيغة جديدة لهذا العقد، حيث نلاحظ أنه عقد مركب يتكون من دفتر الشروط الذي يتضمن الشروط والالتزامات ومدة العقد وإتاوته الإيجابية وكيفية إنجائه سواء بالإرادة المنفردة للمستفيد صاحب الامتياز أو من طرف إدارة أملاك الدولة من جراء الإخلال بالالتزامات المنصوص عليه في القانون رقم 10-03 أو المرسوم التنفيذي رقم 10-03 أو دفتر الشروط الملحق به، والذي منح سلطة توقيعه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته ممثل الدولة في الرقابة، وأعطى سلطة توقيع العقد الإدارة أملاك الدولة بصفتها

صاحبة تسيير هذه الأملاك بموجب القانون، والملاحظ على هذا القانون أنه رفع قيود كانت سببا في تنمية هذه الأراضي ومنها حق التنازل وحق الرهن وحق الشراكة فيما يخدم مصلحة المستثمرين الفلاحية وأعضائها ومنح حق التعويض في حالة فسخ العقد الإداري المنظم للإمتياز، سواء بالإرادة المنفردة للمستثمر صاحب الامتياز قبل أو بعد نهاية مدة عقد

الامتياز وحتى في حالة الإخلال بالتزامات، وهذا ما يحسب له لأن هذه الحالة لا تستوجب التعويضات للمستفيد بل للإدارة، وهذا طبقاً للقواعد والأحكام المنظمة للعقود والالتزامات. ولحماية هذه الأراضي الفلاحية من تغير وجهتها ومن نهبها بالطرق غير الشرعية والتصرفات الواقعة عليها في ظل القوانين السابقة، منح القانون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطات واسعة في تطبيق السياسة العامة المتعلقة بالتوجيه الفلاحي والمنظمة بموجب القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008.

ومن بين هذه الصلاحيات سلطة المراقبة الدورية للمستثمرات الفلاحية، من أجل الوقوف على عملية الاستثمار في هذه الأراضي وضمان تطبيق النظام العقدي المنظم لإستغلال هذه الأراضي، وحماية الأراضي الفلاحية من كل التصرفات التي تحد من تطويرها وتحرير كل المخالفات التي تنجم عن الإخلال بالالتزامات العقدية المنصوص عليها في القانون 03-10 وممارسة حق الشفاعة في حالة التنازل من طرف المستثمرين الفلاحين أصحاب الامتياز بكل الطرق والأشكال القانونية.

لقد جاء القانون 03-10 بتغييرات جذرية وإصلاحات من شأنها أن تغير من طبيعة النظام الذي كان مطبقاً في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وخاصة القانون 87-19 .

ومن بين هذه التغييرات هي منح المستفيد عقد الامتياز الفلاحي حقوق كانت في القانون القديم مغيبة ومنها، كما أن هذه الحقوق العينية العقارية، قابلة لكل التصرفات التي تضي عليها الحرية التامة في الاستعمال والاستغلال والتمتع بهذا الحق دون أن تتأثر بسلطة الدولة مالكة الرقابة.

غير أن ما يؤخذ على هذا القانون أنه أعطى سلطات واسعة للإدارة فيما يخص بإعداد عقد الامتياز رغم الإيجابيات التي تضمنها هذا القانون، لكنه لا يخلو من سلبيات تؤثر على عملية الاستغلال والاستثمار الأمثل لهذه الأراضي الفلاحية، ورغم أنه نظام مستقل بذاته من حيث تركيبته العقدية أو من حيث الهيئات التي أنشأها من أجل مراقبة تنفيذه، أو حتى من الناحية العملية في تنظيمه، وكذا خصوصية النزاعات المترتبة عنه من حيث طبيعتها ومن حيث الجهة القضائية المختصة في فض هذه النزاعات.

ومن خلال ما سبق نأمل أن القضاء بجهتيه العادية والإدارية تكون ضماناً لحقوق كل الأطراف وتسعى إلى الحفاظ على الملكية الوطنية والمصلحة الذاتية للمستثمر صاحب

الامتياز، وهذا من أجل تدارك ما غفل عنه القانون 10-03 ومن أجل كذلك زرع الثقة والطمأنينة التي انتزعت من المستثمرين الفلاحين جراء تذبذب القوانين التعدي على المراكز القانونية التي كرسها الدستور والقوانين والتنظيمات.



ملحق 1

وزارة المالية - المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية تيارت

إجراء إشهار عقاري ف ي : حجم : رقم :

.....

رقم : |

الصحافة العقاري

إطار مخصص للمحافظ العقاري لمدرسة

مراجع مسح الأراضي في حالة عقار ممسوح)

في حالة قاضي

مجموعة ملكية رقم:

بلدية :

..... قسم : مجموعة ملكية رقم : حصة رقم :

عقد اداري يتضمن فسخ عقد الامتياز

رقم : من سجل العقود الإدارية لسنة 2021 العدد : من السجل

الخاص للأموال

- و بمقتضى القانون رقم 10- 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ؛ لا سيما المواد 16 ، 28 ، 29 منه.

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي 10 - 326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ؛ لا سيما المادة 16 منه.

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

- و بمقتضى التعلية الوزارية المشتركة رقم 1809 المؤرخة 05/12/2017.

- بناء على عقد الامتياز رقم..... المؤرخ في..... الشهر بالمحافظة العقارية..... ،
تحت رقم..... ، حجم..... ، بتاريخ..... المتضمن منح حق الامتياز لفائدة
السيد..... المستثمرة الفلاحية الفردية رقم 07 ، المسماة..... ،
بلدية.....

- بناء على الأعدار رقم..... المؤرخ في.....

- باقتراح من السيد مدير الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بموجب الارسال رقم.....بتاريخ..... المتضمنة فسخ عقد الامتياز..... بسبب اخلاله بواجباته المحددة في دفتر الشروط لاسيما عدم استغلاله للمستثمرة الفلاحية..... ومباشرة يفسخ.....
- الأملاك السطحية: تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بعقد الامتياز موضوع الفسخ

ملحق 2

الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية لبلدية.....

المصاريف يعفي هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 8 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

التصريح حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحداها للمحافظة العقارية والأخرى للمستفيد من الامتياز بعد الإطلاع و التوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة. مشطوبة على أنها ملغية : السطور الكاملة : 00

البياض :

00 | كلمات : 00 الأرقام : 00

مدير أملاك الدولة لولاية تيارت

مكتب التسجيل و الطابع بتيارت التسجيل في : الحقوق المحصلة : معفي مفتش التسجيل :

أنا الموقع أسفله السيد:.....، مدير أملاك الدولة لولاية.... أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.

حرر بتيارت يوم :

مدير أملاك الدولة لولاية تيارت

ملحق 3

تصريح

تعيين المستفيد من الإمتياز:

يمنح امتياز على قطعة الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المبينة لفائدة : ورثة
المرحوم..... المولود في عام (.....) ،
ولاية..... ، و المتوفي..... في (.....) المذكورين في عقد الفريضة
رقم..... بتاريخ..... ، أمام
الأستاذ..... موثق..... و هم :

1- السيد:.....

بصفته الممثل للورثة طبقا للوكالة المحررة رقم..... بتاريخ.....
أمام الأستاذ..... موثق.....
من جنسية جزائرية استحق..... جزء.....

2- السيد:..... ، من جنسية جزائرية استحق.....

3- السيد:..... ، من جنسية جزائرية استحق..... جزء.....

4- السيد:..... ، من جنسية جزائرية استحق..... جزء.....

تعيين العقار و الأملاك السطحية موضوع الامتياز

القطعة الأرضية: 1/08 حصة من ضمن حصص متساوية في الشيوخ من قطعة أرض
مساحتها (207 هـ - 85 آر - 00 سار) ، والتي تقع بالمكان المسمى : / ،
بلدية..... ، دائرة..... ، ولاية تيارت. - الأملاك السطحية:
تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد.

أصل الملكية :

ان العقار محل الامتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة بموجب الإجراء الأول المشهر
بالمحافظة العقارية..... حجم..... تربية..... رخ في..... ،
كان موضوع حق الانتفاع الدائم الفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية كان موضوع انتفاع
دائم لفائدة السيد..... بموجب :

- عقد الإمتياز رقم:..... ، المؤرخ في:.....
المشهر بالمحافظة العقارية ل مدرسة تحت رقم :|..... ، حجم:.....
،بتاريخ:.....

الاستعمال:

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

ثمن ومدة الامتياز :

- يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الأتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه؛ من طرف المستفيد من الامتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة بفرندة عند تاريخ كل استحقاق.
- تحدد هذه الإتاوة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010. -
تحدد مدة الامتياز الذي يمنح بعنوان القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار أعلاه ، لمدة (.....) سنة .
يسري مفعول الامتياز من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.

الشروط والتكاليف:

- طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه. فإنه في حالة التنازل عن حق الإمتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية ، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به. - يعتبر صاحب الإمتياز يعرف معرفة جيدة بالأعباء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الإمتياز.

- ينتفع المستفيد من الإمتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الإمتياز، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤولية دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للمستفيد من الإمتياز أو غيره.

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية:

تكتسب المستثمرة الفلاحية الجماعية سي..... التي إستفادة منها ورثة
المرحوم..... الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والتقاضي والتعهد و التعاقد طبقا
لأحكام القانون المدني.

ملحق 4

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية - المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية تيارت

إجراء إشهار عقاري إيداع | حجم :

ف ي : حجم : رقم :
رقم :

إطار مخصص للمحافظ العقاري المدروسة

مراجع مسح الأراضي في حالة عقار ممسوح)

بلدية : مجموعة ملكية رقم : حصة رقم :

عقد إداري يتضمن نقل حق الامتياز الفلاحي لفائدة ورثته.....

رقم : من سجل العقود الإدارية لسنة 2021

العدد : من السجل الخاص للأموال

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

- و بمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في اول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت
سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي؛

- و بمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت
سنة 2010 والذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال
الخاصة للدولة ؛

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

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12 - 427 المؤرخ في 16 ديسمبر عام 2012 و
الذي يحدد شروط كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ؛

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24
فبراير سنة 1996 ، المعدل و المتمم و المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ؛

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ؛
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي 10 - 326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة
- و بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأماكن الدولة الخاصة ؛
- بناء على عقد الإمتياز رقم:..... ، المؤرخ في:..... المشهر بالمحافظة العقارية لا مدروسة تحت رقم :..... ، حجم:..... ، بتاريخ:..... ، المتضمن منح حق الإمتياز لفائدة السيد :..... صاحب المستثمر الفلاحية الجماعية رقم 02، المسماة : تعاونية سي.....
- بناء على دفتر الشروط رقم:..... المؤرخ في:.....
- و باقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

ملحق 5

الإشهار العقاري

- يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية لمدرسة
المصاريف .

يعني هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد و التسجيل والشهر العقاري طبقا
للمرسوم التنفيذي 08 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق
15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه. التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى
للمستفيد من الامتياز بعد الإطلاع و التوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة. مشطبة
على أنها ملغية : السطور الكاملة : 00

البياض : 00 كلمات : 00

الأرقام : 00

مكتب التسجيل و الطابع بتيارت

مدير أملاك الدولة

التسجيل في : الحقوق المحصلة : رقم القسيمة: مفتش التسجيل :

أنا الموقع أسفله السيد :..... مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية.. أشهد أن هذه
النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعدة للحصول على تأشيرة وأشهد أيضا على صحة
البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت
الأسماء من جنسية جزائرية.

حرر بتيارت يوم :

مدير أملاك الدولة بالنيابة

ملحق 6

ثمن ومدة الإمتياز

- يمنح هذا الإمتياز مقابل دفع الأتاوي السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه ؛ من طرف المستفيد من الإمتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة بفرندة عند تاريخ كل إستحقاق. - تحدد هذه الإتاوة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010. - يمنح الإمتياز 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 إليه أعلاه.

الشروط والتكاليف:

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

- يعتبر صاحب الإمتياز يعرف معرفة جيدة بالأعباء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الإمتياز.

- ينتفع المستفيد من الإمتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية ، الظاهرة منها والخفية ، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الإمتياز ، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤولية دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقدمة ، سواء للمستفيد من الإمتياز أو غيره.

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والتقاضي والتعهد و التعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.

الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية لمدرسة

المصاريف يعني هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 8 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي 10 - 326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة؛

- وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة؛
الدور الأول

- بناء على العقد الإداري رقم : المؤرخ في: 26/01/1994 المشهر
بالمحافظة العقارية لمدرسة تحت رقم :، حجم : 21،
بتاريخ: المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة
الفلاحية..... رقم..... ، المسماة : بناء على دفتر
الشروط رقم : المؤرخ في :

- وباقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

نصرح تعيين المستفيد من الامتياز الأرض الفلاحية و الأملاك:

تعيين العقار و الأملاك السطحية موضوع الامتياز:

- الأرضية: قطعة أرض مساحتها 12هـ 20 آر-00 سآر مجموعة الملكية رقم.....
- القسمة رقم..... والتي تقع بالمكان المسمى "....."
بلدية..... ، دائرة..... ، ولاية تيارت الأملاك السطحية: تتكون
الأملاك السطحية من الأملاك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد.
أصل الملكية:

- أن العقار محل الإمتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة بموجب الإجراء الأول المشهر
بالمحافظة العقارية بمدرسة حجم..... تربيعة..... المؤرخ في..... ،
كان موضوع حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية بموجب : - القرار الولائي
رقم..... المؤرخ في..... - العقد الإداري رقم
: المؤرخ في: المشهر بالمحافظة العقارية لمدرسة تحت رقم :
..... ، حجم : ، بتاريخ: - إن هذا العقد يلغي ويحل
محل العقد الإداري رقم : المؤرخ في: المشهر بالمحافظة
العقارية..... تحت رقم.....، حجم 23 ، بتاريخ:
المتضمن حق الانتفاع الدائم - هذا العقد يكون محل تعديل احتمالي من أجل الأخذ بعين
الاعتبار الوضعية الحقيقية الناتجة عن وثائق المسح المعدة نهائيا في هذا الإطار.

الاستعمال:

تستعمل الأملاك الممنوح عليها الإمتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة إليه

- بناء على العقد الإداري رقم :..... المؤرخ في: 26/01/1994 المشهر بالمحافظة العقارية لمدرسة تحت رقم :.....، حجم : 21، بتاريخ:..... المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية..... رقم.....، المسماة :..... بناء على دفتر الشروط رقم :..... المؤرخ في :.....
- وباقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

نصرح تعيين المستفيد من الامتياز الأرض الفلاحية و الأملاك

تعيين العقار والأملاك السطحية موضوع الامتياز:

- الأرضية: قطعة أرض مساحتها 12هـ 20 آر-00 سآر مجموعة الملكية رقم.....
- القسمة رقم..... والتي تقع بالمكان المسمى "....." بلدية.....، دائرة.....، ولاية تيارت الأملاك السطحية: تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد.

أصل الملكية:

- أن العقار محل الإمتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة بموجب الإجراء الأول المشهر بالمحافظة العقارية بمدرسة حجم..... تربية..... المؤرخ في.....،
كان موضوع حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية بموجب :
- القرار الولائي رقم..... المؤرخ في.....
- العقد الإداري رقم :..... المؤرخ في:..... المشهر بالمحافظة العقارية لبلدية..... تحت رقم :.....، حجم :.....، بتاريخ:.....

- إن هذا العقد يلغي ويحل محل العقد الإداري رقم :..... المؤرخ
في:..... المشهر بالمحافظة العقارية..... تحت رقم.....،حجم
23 ، بتاريخ:..... المتضمن حق الانتفاع الدائم - هذا العقد يكون محل تعديل
احتمالي من أجل الأخذ بعين الاعتبار الوضعية الحقيقية الناتجة عن وثائق المسح المعدة
نهائيا في هذا الإطار.

الاستعمال:

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



المراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً- الكتب باللغة العربية:

1. أحمد محيو ، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة عرب صاصيلا، الطبعة 04، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
2. الطماوي محمد سليمان، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثاني، نظرية المرفق العام وأعمال الإدارة العامة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1989. 3. شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
4. عجة الجيلالي، النظام القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
5. كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من ظل القانون 10-03، طبعة ثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
6. بعلي محمد الصغير، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم، عنابة، 2004.
7. العارف نادية، الإدارة الإستراتيجية، دار الجامعة، القاهرة، 2000.
8. صقر نبيل، العقار الفلاحي نسا وتطبيقا النصوص التشريعية والتنظيمية للعقار الفلاحي، دار الهدى، الجزائر، 2008.
9. واضح رشيد، المؤسسة في التشريع الجزائري بين النظرية والتطبيق، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
10. الجبوري محمد خلف، العقود الإدارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية طبعة سنة 1994.
11. العابد محمد، قضاء الإلغاء، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع الجزائر طبعة 1994.
12. العيزي أحمد، قضاء الإلغاء مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع القاهرة 1994.
13. بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة 2003.
14. بهلول حسن، القطاع التقليدي و التناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع طبعة 1976

15. حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، الجزائر.
16. حلمي محمود، القضاء الإداري، منشورات دار الفكر العربي القاهرة الطبعة 02.

ثانيا- المذكرات والأطروحات الجامعية:

أ- مذكرات الماجستير:

1. بوعافية رضا، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة حاج لخضر، باتنة، 2009.
2. جروني خالد، إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مذكرة الماجستير في القانون، فرع قانون العقاري، كلية الحقوق، الجزائر، 2012.
3. شامة سماعين، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، مذكرة ماجستير عقود ومسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 1999.
4. غلاب نجاة، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014.
5. فقير فائزة، واجب الاستثمار "ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة ماجستير فرع عقود والمسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2005.

ب- الأطروحات:

1. فاضلي ادريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه الدولة، جامعة الجزائر، 1994. مذكرات الماجستير:
2. بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي حالة المستثمرة الفلاحية-، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق قانون الأعمال -، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2003.
3. بن علية حميد، مفهوم و محتوى العقد الإداري في القضاء الإداري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير لسنة 2001.

4. بوعجناق سمير، تطور المركز القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة النيل شهادة ماجستير إدارة ومالية-، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2002.
5. جوادلي جميلة، الائتمان الإيجاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص للسنة الدراسية 1998/1999. (5) جوادلي نبيل، دفاقر الشروط في القانون الإداري الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير إدارة ومالية-، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر.
6. عليوان راضية، عقد الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير - عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001

ج-المقالات

1. زوينة عبد الرزاق، حق الشفعة في إطار القانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية، الجزء 37 رقم 2 س2. 1999.
2. ساكر محمد العربي، الفلاحة والأمن الغذائي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 39، رقم 01، 2001.
3. عبود عبد اللطيف، التأمين الزراعي، مجلة الرائد العربي، العدد 27، سوريا، 1990.
4. عريشي عمر، القواعد القانونية التي تحكم الأنظمة العقارية في الجزائر، المجلة القضائية، العدد 02 لسنة 2003.5. المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، العدد 07.
5. فيلاي علي، سقوط حق الشفعة (تعليق على قرار)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 37، رقم 2، 1999.
6. لباد ناصر، بيع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وآثارها على تحسين المحيط، حوليات مخبر الدراسات حول المغرب والمتوسط، العدد 06، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2005.
7. معاشو عمار، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، نشرة القضاة العدد 02 سنة 2000.

ثالثاً - النصوص القانونية والتنظيمية:

أ- الدساتير

1. دستور 1976.
2. دستور 1989.
3. دستور 1996.
- 4- دستور 2016.
- 5- دستور 2020

ب- النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 68- 653، مؤرخ في 30 ديسمبر 1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر عدد 15، صادر في 15 فيفري 1968 (ملغى)
2. قانون رقم 71- 73، مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971، (ملغى) وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، صادر في 09 ديسمبر 1987، (ملغى)
3. أمر رقم 75- 59، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101، صادر في 27 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
4. القانون رقم 83- 18 المؤرخ في 18 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية الفلاحية (ج ر: رقم 34/83).
5. قانون رقم 87- 19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية.
6. قانون رقم 90- 25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 صادر في 18 نوفمبر. قانون رقم 08- 16، مؤرخ في 03 جوان 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، صادر في 10 جوان 2008.
7. قانون رقم 10- 03، مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.

ج-النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 96-87، مؤرخ في 24 فيفري 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15، صادر في 28 فيفري 1996، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج ر عدد 61، صادر في 25 أكتوبر 2009.
- ومعدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 21-59، المؤرخ في 204 فبراير 2021. ج ر عدد 10، صادر في 10 فبراير 2021.
2. المرسوم التنفيذي رقم 90-12، مؤرخ في 01 جانفي 1990، يحدد صلاحية وزير الفلاحة، ج ر عدد 02، صادر في 10 جانفي 1990. مرسوم تنفيذي رقم 11-06، مؤرخ في 10 جانفي 2011، يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج ر عدد 02 صادر في 12 جانفي 2011.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06 جوان 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية.
4. المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه.
5. المرسوم التنفيذي رقم 97-487 الصادر في 15 ديسمبر 1997 يتعلق بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية (ج ر 83/97).
6. المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 15 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية.

رابعاً- المراجع باللغة الفرنسية:

• THESE

1. BAOUCHE (Fatiha), L'évolution du foncier agricole en Algérie, a travers les reformes, Thèse de doctorat, Faculté de droit et sciences sociales, Université de poitiers, France, 2014.

Documents :

1. CNES, Rapport : « LA CONFIGURATION DU FONCIER EN ALGERIE, « Une contrainte Au Développement Economique », 24 Session Plénière, Publication Du conseil National Economique Et Social, Novembre, 2004.

خامساً- المراجع على مواقع الانترنت

1. Wikipédia, Le site d'internet :

2. <https://www.badr-bank.dz>. 28/10/2017.

3. www.onta.dz. 13/06/2017



الفهرس

أ	مقدمة	1
6	الفصل الأول: الطبيعة القانونية والتنظيم الهيكلي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية	6
8	المبحث الأول: ماهية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	8
8	المطلب الأول: مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	8
9	الفرع الأول: تعريف الديوان و نشأته	9
9	أولاً: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	9
9	ثانياً: نشأة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	9
10	الفرع الثاني: الهدف من إنشاء الديوان	10
11	المطلب الثاني: خصائص و مميزات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	11
11	الفرع الأول: تمتع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالشخصية المعنوية	11
12	الفرع الثاني: تمتع الديوان بالذمة المالية و الاستقلالية عن الجهاز المركزي للدولة	12
14	المبحث الثاني: تنظيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	14
14	المطلب الأول: التنظيم الإداري	14
15	الفرع الأول: الجهاز التداولي	15
15	أولاً: التشكيلة البشرية لمجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	15
18	ثانياً: سير وصلاحيات المجلس	18
19	الفرع الثاني: الجهاز المسير	19
19	أولاً: على المستوى المركزي	19
20	ثانياً: على المستوى الجهوي	20
21	المطلب الثاني: التنظيم المالي	21
21	الفرع الأول: الإيرادات و النفقات للديوان الوطني للأراضي الفلاحية	21
21	أولاً: باب الإيرادات	21
22	ثانياً: باب النفقات	22
22	الفرع الثاني: ذمة مالية مستقلة	22
24	الفصل الثاني: المهام الإدارية و القضائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية	24
26	المبحث الأول: المهام الإدارية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية	26

- 27-----المطلب الاول: اعداد عقد الامتياز ودفتر الشروط
- 28-----الفرعالأول: مميزات عقد الامتياز
- 28-----أولا: عقد الامتياز عقد إداري
- 28-----ثانيا: عقد الامتياز منشئ لحق عيني
- 30-----ثالثا: عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال السكنى
- 30-----رابعا: عقد الامتياز منشئ لحق مؤقت و قابل للتجديد
- 32-----الفرع الثاني: دفتر الشروط و مميزاته
- 33-----أولا: دفتر الشروط (دفتر الأعباء)
- 34-----ثانيا: إصدار عقد الامتياز
- 35-----المطلب الثاني: ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة
- 35-----أولا: حالات ممارسة حق الشفعة
- 37-----ثانيا: إجراءات ممارسة حق الشفعة
- 38-----ثالثا: آثار ممارسة حق الشفعة
- 39-----المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- 40-----المطلب الأول: الإخلال بالالتزامات العقدية
- 40-----الفرع الأول: الإخلال بالالتزامات الواردة في قانون 03_10
- 40-----أولا: عدم الاستغلال المباشر
- 41-----ثانيا: تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي
- 42-----ثالثا: التأجير من الباطن
- 43-----رابعا: عدم تسديد الاتاوة الايجارية
- 43-----الفرع الثاني: الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط
- 44-----أولا: التصريح الكاذب و عدم التصريح باتفاقات الشركة
- 44-----ثانيا: استعمال مباني الأراضي الفلاحية لإغراض أخرى
- 45-----ثالثا: البناء بدون رخصة
- 46-----المطلب الثاني: اختصاصات الجهات القضائية العادية
- 47-----الفرع الأول: النزاع بين أعضاء المستمرة الفلاحية

49	أولاً: النزاع حول إدارة المستثمرة
49	ثانياً: تقسيم الإرباح
50	الفرع الثاني: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية و الغير
52	المطلب الثالث: اختصاصات الجهات القضائية الإدارية
53	الفرع الأول: دعوى الإلغاء
53	أولاً: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي الى رفض الامتياز
55	ثانياً: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إسقاط حق الامتياز
57	الفرع الثاني: دعوى التعويض
57	أولاً: التعويض المستحق عند نهاية مدة العقد
58	ثانياً: التعويض المستحق في حالة فسخ العقد
61	الخاتمة:
65	الملاحق:
76	المراجع:
84	الفهرس: