

## الإشكالات القضائية المتعلقة بحق الامتياز الوارد على الأراضي

### الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

في إطار القانون 03-10 المؤرخ في: 15-08-2010

الدكتور / محمودي عبد العزيز

أستاذ محاضر بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة - 2 - علي لونيبي. الجزائر

تاريخ استلام المقال : 13-05-2019. تاريخ القبول : 15-11-2019. تاريخ النشر : 01/01/2022

#### ملخص

يعالج هذا البحث موضوع المنازعات القضائية المتعلقة بحق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار القانون 03-10 المؤرخ في: 15-08-2010، وما ترتب عنه من تعقيدات والتي أثرت بشكل مباشر على الاستثمار الأمثل والناجح للمستثمرات الفلاحية، ولا سيما ما نتج عن إشكالات قانونية وقضائية خلقها العمل بالتعليمات الخاصة بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم وكذلك مقرر تجميدها الصادر عن رئيس الحكومة، زيادة عن طعون عشوائية وتعهد التقاضي من قبل الفلاحين المتنازلين على حساب فئة المستثمرين الذين بيدهم عقود تنازل موثقة غير مشهورة أثر على إنجاح القانون.

الكلمات المفتاحية : منازعات، قضاء، انتفاع، مستثمر، قانون.

#### Résumé

Cet article traite les contentieux judiciaires relatifs au droit de concession sur les terrains agricoles. Dans le cadre de la loi 10-03 du 15-08-2010.

Ce contentieux a un impact négatif sur l'investissement optimal et rentable dans le domaine agricole, en effet cette procédure résulte de problèmes juridiques et judiciaires créés par adoption des instructions spéciales ainsi qu'à la décision de cessation d'application cette instruction pris par le Premier ministre. Ainsi les recours des agriculteurs les investisseurs ayant des contrats de concession notariés et non publiés ayant une incidence sur le succès de la loi en question.

**Mots clés** : contentieux, agricole, juridique, état, stratégie

المؤلف المراسل : محمودي عبد العزيز

## مقدمة

تعتبر المنازعات القضائية أحد أهم المحاور الأساسية التي زادت في تعقيد الإستثمار الأمثل والناجح للمستثمرات الفلاحية، بداية بتلك المنازعات الموروثة عن نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية الفلاحية للمرحلة 1962-1986 والمنازعات التي صاحبت تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية 87-19 المؤرخ في: 08-12-1987 وذلك للمرحلة الثانية الممتدة من 1987 إلى 2010.<sup>(01)</sup>

إنه الكثير من هذه المنازعات لا تزال قائمة إلى يومنا هذا- العام 2015- على مستوى مختلف الجهات القضائية العادية والإدارية بما فيها المحكمة العليا ومجلس الدولة<sup>(02)</sup>، لاسيما ما نتج عن إشكالات قانونية وقضائية خلقها العمل بالتعليمية رقم (07) المؤرخة في: 15-07-2002 الخاصة بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم ومقرر تجميدها رقم(01) الصادر عن رئيس الحكومة بتاريخ: 18-01-2005، زيادة عن طعون عشوائية وتعهد التقاضي من قبل الفلاحين المتنازلين على حساب فئة المستثمرين الذين بيدهم عقود تنازل موثقة غير مشهورة أثر على إنجاح القانون 10-03 وأبانت على كم معتبر من منازعات جديدة تخص هذا القانون الجديد 10-03 قبل نضوج عملية تطبيقه، وهي إشكالية إجرائية نتناول البحث فيها وفقا للنقاط التالية:

### 1- اجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق امتياز في اطار القانون 10-03:

تعتبر المنازعات القضائية أحد أهم المحاور الأساسية التي زادت في تعقيد الإستثمار الأمثل والناجح للمستثمرات الفلاحية، بداية بتلك المنازعات الموروثة عن نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية الفلاحية للمرحلة 1962-1986 والمنازعات التي صاحبت تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية 87-19 المؤرخ في: 08-12-1987 وذلك للمرحلة الثانية الممتدة من 1987 إلى 2010.<sup>(01)</sup> وإنه الكثير من هذه المنازعات لا تزال قائمة إلى يومنا هذا- العام 2015- على مستوى مختلف الجهات القضائية العادية والإدارية بما فيها المحكمة العليا ومجلس الدولة<sup>(02)</sup>

بموجب الفصل السابع من القانون 10-03 المتعلق بالإمتياز الفلاحي منح المشرع للمستثمرين الفلاحين المذكورين بالمادة 05 من هذه القانون أجل 18 شهر<sup>(03)</sup> يسري من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية لإيداع ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتم تمديده عدة مرات، مما يؤدي إلى بحث مجال تطبيق قانون الإمتياز الفلاحي وخصائص حق الإمتياز الجديد مقارنة بحق الإنتفاع الدائم وكيفيات إعداد وتسليم عقد الإمتياز وذلك كما يلي:

### 1-1 مجال تطبيق قانون الإمتياز الفلاحي 03-10:

يتحدد مجال تطبيق هذا القانون 03-10 من حيث قوام هذه المستثمرات ومن حيث الأشخاص التي أقصاها هذا القانون من التسوية وسنينها فيما يلي:

#### 1-1-1 القانون 03-10 يتضمن الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون السابق 19-87:

تنص المادة 02 من القانون 03-10 المؤرخ في: 15-08-2010 على: " يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19-87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 08 ديسمبر سنة 1987 والمذكورة أعلاه ". وعلى أساس هذا النص يتم منح عقود الإمتياز في إطار القانون 03-10 إلى كل عضو بالمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي كانت خاضعة للقانون 19-87 المتضمن قانون المستثمرات الفلاحية والدين يحوزون عقود إدارية مشهورة بالمحافظات العقارية المختصة أو قرارات صادرة من الوالي ويضاف إلى ذلك كل المستثمرين الذين تم التنازل لهم بعقود رسمية مشهورة في إطار التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في: 15-07-2002 . لكن عند الشروع في إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد امتياز تم طرح عقود التنازل الموثقة غير المشهورة بسبب مقرر رئيس الحكومة رقم 01 المؤرخ في: 18-01-2005 المتضمن تجميد التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 لسنة 2002، وأصحاب العقود العرفية المتضمنة هذه الصفقات المخالفة للقانون 19-87، بحيث شكلت إحدى المحاور الأساسية للمنازعات القضائية التي عرقلت تطبيق القانون 03-10<sup>(04)</sup>

#### 1-1-2 تحديد الأشخاص المقصية من أحكام القانون 03-10 :

تنص المادة 07 من القانون 03-10 المؤرخ في: 15-07-2002 على مايلي: يقضى من الإستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص : " الذين حازو الأراضي الفلاحية في المادة 02 أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها .

- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء.

- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم..... "

وتطبيقا لهذا النص فإنه يقضى من الإستفادة من هذا القانون كل عضو أو منتج فلاحى خاضع للقانون 87-19 ثبت أنه قام بصفقات مخالفة للتشريع ساري المفعول كعمليات الإيجار من الباطن أو البيع أو تغيير الوجهة الفلاحية للمستثمرة بشرط أن يتم متابعة العملية إجرائيا من خلال تطبيق أحكام المادة 28 من المرسوم القانون 87-19 والمبادرة الى رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة لأجل طلب إسقاط حقوق المنتجين بواسطة حكم قضائي نهائي موجه للشهر. ومن جهة ثانية وفي حالة المستثمرات الفردية التي يحوز أصحابها على مقررات الإستفادة صادرة عن السادة الولاية فيتم الإلغاء بواسطة قرار من الوالي مباشرة دون المرور على القضاء.

### 1-2 خصائص حق الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

سمحت المواد 13،12 وما بعدها من القانون 10-03 للمستفيد من عقد الإمتياز الفلاحى حق التنازل والتوريث والشراكة والرهن مع الغير وفقا لشروط هذا القانون والرسوم التطبيقى 10-326 المؤرخ في: 23-12-2010. ونظرا لأهمية هذه الخصائص القانونية التي جاء بها القانون 10-03 في مجال فتح سوق العقار الفلاحى العمومي وتشجيع الإستثمار فيه أمام الخواص نورد شرح هذه الخصائص باختصار وذلك فيما يلي:

### 1-2-1 التنازل عن حق الإمتياز الفلاحى

بموجب المواد 15،16،13 من القانون 10-03 المؤرخ في: 15-08-2010 والمواد 18،17 وما بعدها من المرسوم 10-326 المؤرخ في: 23-12-2010 المنظم لكيفيات تطبيق حق الإمتياز الإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يمكن لكل مستثمر صاحب الإمتياز أن يتنازل عن حصته في المستثمرات الفلاحية لصالح الغير في إطار أحكام هذا القانون 10-03 لاسيما مراعاة شروط الرسمية والشهر واستعمال حق الشفعة لصالح الدولة. وبموجب هذه التدابير التي لم تختلف في مجملها على الأحكام السابقة للقانون 87-19 السابق يتم التنازل بمقابل أو بدون مقابل لعمال القطاع الفلاحى وفقا لإجراءات صارمة ومحددة بوضوح نوجزها كما يلي:

- احترام مبدأ الشكلية في عقود التنازل المتضمنة حصص المستثمرين في اطار القانون 10-03 لاسيما توثيق العقد وشهره بالمحافظة العقارية المختصة.

- الإخطار الوجوبي والكتابي لفائدة الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأجل استعمال حق الشفعة وذلك عن طريق الهيئة أو المهني المكلفة بالعملية.
- إعلام باقي أعضاء المستثمرة بطبيعة التنازل من أجل ابدائهم حق الشفعة بمفهوم المادة 15 من القانون 10-03.

هذا ولم يتم التنظيم الرسمي لعمليات التنازل أو بيع حصص المستفيدين من حق الإمتياز في اطار القانون 10-03 المؤرخ في: 15-08-2010 إلى غاية نهاية سنة 2018 مع تبني الفكرة والشروع في تحضيرها على مستوى الجهات الوصية منذ سبتمبر 2014 والتي ستصدر قريبا في شكل تعليمة مشتركة أو مرسوم تنفيذي من فتح مجال الإستثمار بصفة نهائية في سوق العقار الفلاحي العمومي وبدون تردد. (05)

### 1-2-2 حق الإمتياز في إطار القانون 10-03 قابل للتوريث:

تنص المادة 13 من القانون 10-03 المتعلق بالإمتياز الفلاحي على مايلي: " يكون حق الإمتياز قابل للتنازل والتوريث والحجز طبقا لأحكام هذا القانون". ويعني ذلك أن حصة المستثمر صاحب حق الإمتياز تنتقل إلى الورثة بعد وفاة مورثهم ولهم أجل سنة من تاريخ الوفاة لتقديم ملف التسوية وتعيين من ينوب عنهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم طبقا للمادة 25 من القانون 10-03.

### 1-2-3 رهن حصة المستثمر صاحب الإمتياز في اطار القانون 10-03 :

تنص المادة 12 من القانون 10-03 المؤرخ في: 15-08-2010 على "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الإمتياز حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض (06).

ويمارس الرهن المذكور في الفقرة أعلاه في ظل احترام أحكام هذا القانون لاسيما منها المواد 07، 03، 19، 16، 15، منه"

### 1-3-2-1 حصة المستثمر صاحب الإمتياز تقبل الشراكة:

أجاز المشرع من خلال المادة 21 من القانون 10-03 للمستثمرة أو العضو صاحب حق الإمتياز الدخول في شراكة مع الغير وفقا لأحكام هذا القانون والمرسوم التطبيقي 10-326 المؤرخ في: 23-12-2010 مع ضرورة احترام شكلية العقد وتوثيقه وفقا لاتفاق

واضح بين مساهمة كل طرف وحصته وبرنامج الإستثمار، ومدة العقد مع ضرورة اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك

### 1-2-3-2 الطبيعة القانونية للشراكة في ظل القانون 10-03 :

ان الشراكة في مفهوم قانون الإمتياز الفلاحي بالمستثمرات الفلاحية لا تشكل ايجارا ولا تنازلا ولا بيعا صوريا لأراضي هذه المستثمرات بل هي اتفاق استثماري يهدف الى تكثيف الغستثمار وعصرنة المشمرة وتدعيم التمويل المالي من الخواص

### 1-3 اعداد عقد الإمتياز:

يتم اعداد عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وفقا لإجراءات متكاملة بداية بإيداع الطلب وتكوين الملف إلى دراسة وإعداد وتسليم العقد تحت إشراف الإدارة المكلفة بذلك تبعا للمراحل التالية:

- ايداع وتكوين ملف عقد الإمتياز.

- دور اللجنة الولائية المستحدثة في إطار القانون 10-03

- شهر عقد الإمتياز وتسليمه للمستثمر

### 1-3-1 ايداع وتكوين ملف عقد الإمتياز:

تتولى هيئات مختلفة عملية إعداد وتسليم عقد الإمتياز وفقا للإجراءات التالية:

- يجب أن يشمل الملف مايلي: استمارة النموذج المرفق في الملحق الأول بهذا المرسوم تملأ بشكل واف.

- نسخة من بطاقة التعريف مصادق عليها.

- شهادة فردية للحالة المدنية

- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار ولائي.

- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البليدة على مستخرج من

مخطط مسح الأراضي.

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة وعلى

تعبه بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87-19 المؤرخ في ديسمبر 1987 والمتضمن

ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين

وواجباتهم، الذي يتم اعداده وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني.

- توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- إن المشرع في ه\ا القانون 10-03 يجعل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الممثل عبر الولايات محور العملية بداية من تلقي ملف الإمتياز للدراسة وامضاء دفتر الشروط وفي حالات أخرى، وان تتطلب الملف معلومات تكميلية أو تحقيق في بعض الوثائق المصرح بها، إرسال الملف إلى اللجنة الولائية المستحدثة للغرض برئاسة الوالي، وتمثيل متنوع من مختلف المديرات الولائية منها: أملاك الدولة، الحفظ العقاري، المصالح الفلاحية، التهيئة والتعمير، وممثل الدرك الوطني. للدراسة بالقبول أو الرفض.

إن مديرية أملاك الدولة بوصفها موثق الدولة تتولى إعداد عقد الإمتياز وإرساله بلا تمهل للديوان المحلي للأراضي الفلاحية من أجل تسليمه للمستثمر الفلاحي.

### 1-3-2 دور اللجنة الولائية المستحدثة في دراسة ملفات عقد الإمتياز الفلاحي في

#### إطار القانون 10-03:

بموجب المواد 06،07 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في: 23-12-2010 تم إنشاء اللجنة الولائية المختصة بدراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم في إطار القانون السابق 87-19 إلى حق امتياز في إطار القانون 10-03 وذلك برئاسة السيد الوالي، وذلك بإحالة بعض الملفات المودعة لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتي تستوجب البث أو الفصل فيها من اللجنة نظرا لصعوبات قانونية أو فنية بملف المعني فما هو تشكيل وطبيعة هذه اللجنة والمهام الموكلة إليها: (07)

### 1-3-2-1 تشكيل وطبيعة اللجنة الولائية المستحدثة بموجب القانون 10-03:

تشكل اللجنة الولائية المستحدثة بموجب المواد 06،07 من المرسوم 10-326 من مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري والمالح الفلاحية ومسح الأراضي والتعمير والبناء والدرك الوطني وترأس من السيد الوالي. غير أن هذه اللجنة ليست لها الشخصية المعنوية ويتعين مقاضاة الوالي عند إصدار قرارات رفض ملفات المستثمرين.

### 1-3-2-2 مهام اللجنة الولائية المستحدثة بموجب القانون 10-03:

تتولى هذه اللجنة الدراسة والتحقيق في بعض الملفات العالقة والتي تم تحويلها من الديوان الولائي للأراضي الفلاحية أو من اللجنة الداخلية القبلية التي تتولى تحضير هذه الملفات

بصفة مسبقة وإبداء الرأي الاستشاري بالقبول أو الرفض، قبل الفصل النهائي من هذه اللجنة. فعلا تؤدي هذه اللجنة دور الحماية السابقة للأراضي الفلاحية والرقابة على ملفات المستفيدين من أحكام القانون 10-03 وإقصاء البعض إن اقتضى الأمر.

وعلى الصعيد العملي تم استحداث هذه اللجنة على مستوى ولاية البليدة بتاريخ: 16-03-2011 تحت رقم 489 ومعظم الملفات المدروسة كانت بصدد معالجة مخلفات تطبيق مقرر رئيس الحكومة رقم 01 المؤرخ في: 18-01-2005 أو تلك الملفات المطروحة من المتقاضين امام الجهات القضائية المختلفة بسبب اعتراضات تعسفية رفعها الأعضاء السابقين المتنازلين عن حق الإنتفاع الدائم بهدف التحايل مرة ثانية على المتنازل لهم والإستفادة من الإستثمارات المقامة من طرف هؤلاء .

ان مبادئ استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة تقتضي التسوية من قبل اللجنة للمستثمر الفعلي للأرض بغض النظر عن مسألة العقود، بهدف حماية الإقتصاد الوطني والتشجيع على العمل في الفلاحة، وعلى القضاة اعمال نفس المبدأ والتحقيق بذلك إما بخبرة فنية أو الخروج الميداني للتحقيق بعيدا عن التطبيق الحرفي والنظري للنصوص القانونية وعدم احترام خصوصية التقاضي العقاري في مادة العقار الفلاحي.

### 1-3-3 شهر عقد الإمتياز وتسليمه للمستثمر:

تنص المادة 06 من القانون 10-03 المؤرخ في: 18-05-2010 على مايلي: " تعد ادارة أملاك الوطنية بإسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 إعلاه عقد تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الإمتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الإمتياز في الشيوخ وبحصص متساوية"

ويتم ذلك بعد دراسة شكيليات الملف وإمضاء دفتر الشروط لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا للخطوات التالية:

### 1-3-3-1 تولى مديرية أملاك الدولة إعداد عقد الإمتياز:

بحيث تتولى مصلحة عمليات أملاك الدولة وبالضبط بمكتب العقود الإدارية والمنازعات وعبر أعوان مؤهلين لإعداد عقد الإمتياز تحت إشراف مباشر للمدير الولائي لأملاك الدولة، حسب نموذج معد مسبقا ن يتم إمضاءه من السيد المدير ويوجه للشهر مجانا بالمحافظة العقارية المختصة.



بهذا يعد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر وبصفة فردية وعلى الشيوخ وبحصص متساوية وليس باسم المستثمرة الجماعية ككل وذلك لتفادي بعض هفوات القانون السابق مع ذلك عند وفاة المستفيد يتم إعداده بإسم جميع الورثة.

### 1-3-3-2 تسليم عقد الإمتياز

تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في: 23-12-2010 على مايلي: ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الإمتياز بمجرد نشره إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره الى صاحب الإمتياز بعد استكمال شكليات التسجيل. يتحمل صاحب الإمتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية، يحدد قرار من الوزير ا لمكلف بالفلاحة كيفيات تأسيس الفهرس وقواعد سيره. بذلك يتعين حضور كل مستثمر صاحب الإمتياز بصفة شخصية أو بواسطة وكالة موثقة تثبت ذلك لإستلام العقد بعد استفتاء شكليات التسجيل الرسمي وذلك بإمضائه أو بصمته على السجل المخصص لذلك والوشر عليه من قبل المحكمة المختصة مع حفظ نسخة أصلية من العقد.

2- المنازعات الناجمة أثناء عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم الى عقد امتياز في

### إطار القانون 10-03:

من المفروض أن يتم منح وتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد امتياز في إطار تطبيق تدابير القانون 10-03 لكل أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام قانون المستثمرات الفلاحية السابق 87-19 وفوا بالتزاماتهم وكل الحائزين على عقد رسمي مشهر أو قرار صادر عن الوالي بإستثناء الدين خالفوا أو قاموا بمعاملات خرقا للقانون 87-19 أو تم اسقاط عضويتهم إما عن الغدارة أو من الوالي أو من القضاء أو الدين بيدهم غقود رسمية غير مشهرة وهي كلها منازعات مختلفة أعاقت تطبيق القانون 10-03 للمرحلة 2010-2015 سنينها فيما يلي:

- جزاء تخلف إيداع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز في الآجال المحددة.
- ضرورة اثبات تقاعس الفلاح المستثمر عن عملية ايداع ملف التحويل الى عقد الإمتياز.
- اسقاط حقوق المنتجين الفلاحين بموجب قرار من الوالي.

### 2-1 جزاء تخلف ايداع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد امتياز في الإجال المحددة

تنص المادة 30 من القانون 10-032 المتعلقة بحق الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على مايلي: يمنح المستثمرون الفلاحون المذكورون

في المادة 05 أعلاه، أجلا مدته 18 شهر ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

عند إنقضاء الإجل المنصوص عليه أعلاه، وبعد اعداريم متباعدين بفترة شهر واحد يشتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم.

وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها طبقاً لأحكام هذا القانون.

وعلى أساس هذا النص كان من المفروض أن تتم عملية جرد وتتبع عملية التحويل بصورة صارمة، مادام أن تخلف إيداع ملف التحويل سيؤدي الى اسقاط الحقوق العقارية المكتسبة لهؤلاء الفلاحين باحترام الإجراءات التي قيدت العملية طبقاً لهذا القانون 03-10 والمرسوم التنظيمي له 10-326

**2-2 ضرورة اثبات تقاعس الفلاح المستثمر عن عملية ايداع ملف التحويل إلى عقد الإمتياز**  
هذه العملية الهامة يقوم بها الديوان المحلي للأراضي الفلاحية الذي عليه أن يثبت وفقاً لإجراءات واضحة ودقيقة عملية تخلي المنتج المستفيد عن عملية تحويل حف الإنتفاع الى عقد امتياز، لاسيما المحاضر التي أعدها المحضر القضائي، مشفوعة بمحضر امتناع صريح ويرسل بغير تمهل الى السيد الوالي لمباشرة عملية اسقاط هذه الحقوق العينية العقارية.

إن تطبيق هذا النص القانوني يؤدي الى ضرورة تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عبر مديرياته الولائية عبر كامل التراب الوطني الى الدعوة وحث الفلاحين بكل الوسائل الإعلامية المتاحة لإنجاح عملية التحويل والمساهمة بصفة غير مباشرة في عملية تطهير المستثمرات الفلاحية وإحصائها وذلك تحت طائلة اسقاط الحقوق العقارية للمنتجين الفلاحين وفقاً للإجراءات التالية:

مبادرة الديوان إلى تقديم طلب رسمي الى المحضر القضائي والإعدادار بدفع ملف التحويل والتسوية.

يتولى المحضر القضائي المختص اقليمياً بدائرة اختصاص المجلس القضائي الكائن بموقعه المستثمرة محل الإجراءات الى تبليغ الإعدادار بصورة قانونية وصحيحة طبقاً لإجراءات تبليغ العقود

والمنصوص عليها بالمواد 406 الى 414 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتحرير محضر امتناع بذلك. وتبقى هذه العملية عملية تبليغ الإعدارين هامة جدا ومحل رقابة لاحقة من القضاء.

### 2-3 إسقاط حقوق المنتجين الفلاحين بموجب قرار من الوالي:

تنص المادة 30 فقرة 02 من القانون 10-03 على مايلي: .... عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، وبعد اعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يشتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم.

وفي هذه الحالة، تسترجع ادارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها طبقا لهذا القانون.

تم العملية على خلاف القانون السابق 87-19 بمجرد قرار ولائي يصدر السيد الوالي المختص اقليميا وفقا للتقرير والملف المقدمين من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومديرية أملاك الدولة ويوجه للشهر بالمحافظة العقارية المختصة مباشرة.

وتعد عملية إشهار قرار الإسقاط ذات أهمية بالغة قانونيا من حيث تغيير الوضعية القانونية للمستثمرة في هوية الملاك والإحتجاج بها على الغير.

وتبدو هذه النقطة القانونية جديرة بالتعليق مادام أنها تشكل تعدي على حقوق الفلاحين المستثمرين بمجرد قرار صادر من الوالي على عكس ما كان معمولاً به في القانون السابق 87-19 بالنسبة للحائزين على عقود ادارية مشهورة وضرورة المرور على القضاء بما يتوافر عليه من ضمان في حماية حقوق الأشخاص والممتلكات.

إن القانون السابق 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية كان يتشدد ويعطي ضمانا أكثر لهؤلاء الفلاحين بشرط حيازتهم على سند رسمي مشهر، بحيث أنه قيد الولاية وأجبرهم للجوء إلى القضاء المختص إعمالا لنص المادة 30 من القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية.

### 3- منازعات عقد الإمتياز بعد تسليمه:

رتب القانون 10-03 المتعلق بالإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مجموعة من الإلتزامات التي يفرضها المشرع على المستثمر الفلاحي بموجب أحكام القانون 10-03، ودفتر الشروط المرفق بعقد الإمتياز لاسيما التزام استغلال المستثمرة

بصفة شخصية ومباشرة وعدم تأجيرها من الباطن أو تغيير وجهة الأراضي الفلاحية. وإن مخالفة هذه البنود وبعض الإلتزامات الأخرى تؤدي إلى منازعة قضائية مختلفة بين الأعضاء فيما بينهم مع الغير أو مع الدولة، يختلف توزيعها بين اختصاص القضاء العادي والإداري ويمكن في حالات أخرى انعقاد الإختصاص لقاضي المادة وذلك كما يلي:

### 3-1 منازعات عقد الإمتياز منازعة إدارية:

تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على : أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.

إنه على أساس نص هذه المادة فإذا تم رفض منح عقد الإمتياز من طرف الوالي أو الطعن في قرار منح عقد الإمتياز أو في حالات أخرى المنازعة في مبلغ المترتب عن نهاية العقد ينعقد الإختصاص إلى المحكمة الإدارية دون سواها وذلك في الحالات التالية:

### 3-1-1 حالة المنازعة في قرار الوالي المتضمن رفض منح حق الإمتياز:

قد تصدر اللجنة الولائية المنعقدة بمناسبة إحالة ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق امتياز بواسطة الديون المحلي للأراضي الفلاحية قراراً إدارياً موقع من طرف الوالي برفض منح حق الإمتياز يبلغ للمعني بالطرق القانونية فإنه في هذه الحالة يستطيع المعني رفع دعوى الغاء ضد قرار الوالي أمام المحكمة الإدارية المختصة.

### 3-1-2 حالة المنازعة في إسقاط حقوق المستثمرين الممتنعين عن إيداع ملفات التحويل

طبقاً للمادة 09 من المرسوم 10-326 يمكن للوالي المختص إقليمياً إسقاط حقوق الإمتياز لكل عضو لم يحترم اجراءات تحويل بعد فوات أجل ذلك بواسطة قرار ولائي يتضمن الإسقاط تخلي عن إتمام اجراءات تحويل بعد فوات أجل ذلك بواسطة قرار ولائي يتضمن الإسقاط مباشرة دون المرور على الجهات القضائية ويشهر هذا القرار بالمحافظة العقارية المختصة، ويستطيع المعني منازعة ذلك بإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة.

### 3-1-3 المنازعة المتعلقة بالطعن في مبلغ التعويض على الأملاك السطحية عند الفسخ

عند عدم رضا صاحب الإمتياز الذي خالف الإلتزامات الموقع عليها بدفتر الشروط الملحق بعقد الإمتياز المسلم له واقدام إدارة أملاك الدولة على فسخ عقد الإمتياز واسترجاع

الأملاك السطحية يمكن له الطعن في مبلغ التعويض الممنوح له من خلال دعوى توجه ضد وزير المالية ممثل له مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية لأجل اثبات عكس ذلك أو اللجوء إلى خبرة فنية لتقدير مقابل التعويض طبقاً للمادة 26 من القانون 03-10

### 3-2 اختصاص قاضي المادة العقارية في منازعات قانون الإمتياز الفلاحي:

تنص المادة 513 على : ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ في المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها. واعطى القانون 03-10 المتعلق بالإمتياز الفلاحي بموجب المادة 20 منه للمستثمر الفلاحية الأهلية الكاملة للإشترط والتقاضى وبذلك فكل المنازعات التي تقوم بين أعضاء هذه المستثمرات أو مع علاقتها مع الغير وكل الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص يؤول الإختصاص فيها للقسم العقاري بالمحكمة وفقاً للحالات التالية:

### 3-2-1 المستثمر صاحب الإمتياز مالك لحصة على الشيوخ:

طبقاً للمادة 718 من القانون المدني التي تنص على - لكل شريك في الشيوخ الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشئ ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء- وبذلك للمستثمر حق رفع كل دعاوى حماية الحيابة - دعوى منع التعرض، دعوى استرداد الحيابة، دعوى وقف الأعمال الجديدة.

### 3-2-2 كل نزاع عقاري يخص المادة 22 من القانون 03-10:

تنص المادة 22 من القانون 03-10 المؤرخ في: 18-05-2010 على مايلي: يجب على المستثمرين أصحاب الإمتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصياً، عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الإمتياز فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم ولاسيما منها:

- طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية.

- طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية.

- توزيع واستعمال المداخيل.

ويثور النزاع بين أعضاء المستثمرة عند الإختلاف في كيفية تقسيم بعمل أو ناتج الأرباح أو تعمد حرمان أي عضو بسبب أو لأخر من هذه الأرباح . إن هذا النزاع سيؤدي إلى تعيين خبير أو الفصل بحكم مناسب .

### 3-2-2-1 منازعات حجز صفة المستفيد من حق الإمتياز:

تعد حصة المستثمر المستفيد من حق الإمتياز الفلاحي، حق عيني عقاري يقبل الرهن والحجر طبقا للمادة 13 من القانون 10-03 تسمح للدائن - المؤسسة المالية المقرضة أو الذي بيده سند تنفيذي اخر كعقد اعتراف بدين مهور بالصيغة التنفيذية أو حكم قضائي نهائي- من مباشرة اجراءات الحجز العقاري طبقا للمواد 721،722 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والأحكام الخاصة بهذا القانون

### 3-2-2-2 تدخل قاضي المادة الجزائية في منازعات القانون 10-03:

تنص المادة 14 من القانون 16- المؤرخ في: 03-08-2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي تنص على مايلي: يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل استعمال غير فلاحى لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية. كذلك تنص المادة 16 من المرسوم 10-326 المؤرخ في: 23-12-2010 على مايلي: دون الإحلال بالعقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به يؤدي كل تصريح كاذب الى رفض ملف التحويل أو فسخ عقد الإمتياز. فزيادة على العقوبات الجزائية التي يتحملها المستثمر الفلاحي الذي تعمد تقديم تصريحات كاذبة أو تزوير في محررات عرفية أو رسمية بمناسبة تحويل حق الإنتفاع الدائم على عقد إمتياز أمام جهة إدارية كانت، فإن المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بهذا المرسوم 10-326 رتب فسخ عقد الإمتياز .

إن الإجراءات التي يتم فيها إحالة المستثمر الفلاحي الذي تقع أفعاله ضمن طائلة قانون العقوبات يخضع للقانون 10-03 والمرسوم التطبيقي له 10-326 والأحكام العامة لقانون العقوبات والإجراءات الجزائية

إن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالدرجة الأولى والمدير الولائي لأملاك الدولة كل في اختصاصه مسؤولا عن عملية تقديم الشكاوى أمام الجهات الجزائية المختصة.

خاتمة

رغم أن المشرع يحاول التأطير الأحسن لاستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة من خلال القانون 10-03 المؤرخ في: 18-05-2010 فإن هناك إشكالات معقدة حملها هذا القانون الجديد من خلال آلية الإمتياز والإبقاء على حالة الشيوخ، زيادة للتكريس الواضح لسلطة الإدارة ممثلة في الوالي أو المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في

خطوة إلى الخلف بعيدا عن مفهوم المؤسسة الاقتصادية وتشديد الرقابة في نسق منسجم مع كل الفاعلين، بما في ذلك تخصص القضاة والمحامين في المجال العقاري والإداري ولتحسين أداة المنازعات الخاصة بالقانون 10-03 ومختلف المنازعات العقارية الأخرى. إن المشكلة العقارية وبالتحديد مشكلة العقار الفلاحي في بلادنا تبقى أكبر من أن ينظمها قانون أو هيئة، بل تحتاج الى دراسة وتنظيم منسجم ضمن دواليب الاقتصاد الوطني القائم على قيمة العمل وليس على الربح البترولي.

### الهوامش

- (01). (عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للإستثمار، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 15)
- (02) (جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليك، الجزائر، الطبعة 727، 02)
- (03) (المادة 31 من القانون 10-03 المؤرخ في: 15-08-2010)
- (04) (حمودي عبد الرزاق، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية، دار روافد العلم، الجزائر، 2015، ص 160 )
- (05) ( سوالي عبد الرحمان، الإشكالات القانونية في عقد الشراكة في ظل القانون 10-03 المؤرخ في: 15-08-2010، ملتقى الغرفة الجهوية للموثقين بالوسط مقر ولاية البليدة أيام 15 مارس 2018، غير منشورة، ص 06)
- (06) (بوقندورة سليمان، البوع العقارية الجبرية والقضائية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه، الجزائر، ص 170 )
- (07) (المرسوم 10-326 المؤرخ في: 23-12-2010 والمحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة).