

تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز للحائزين على الأراضي الفلاحية
التابعة للدولة بطريقة غير قانونية

**Converting the permanent usufruct right into a concession for illegally
holding the state's agricultural land**

جيدل كريمة

جامعة المدية

الجزائر

djidel.karima@yahoo.com

المعلومات المقال	الملخص:
<p>تاريخ الارسال: 12 مارس 2021</p> <p>تاريخ القبول: 11 ماي 2021</p> <p>الكلمات المفتاحية:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ التنازل ✓ القانون 19/87 ✓ القانون 03/10 	<p>أفرزت عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز طبقا للقانون رقم 03/10 عدة وضعيات لأشخاص يستغلون العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة بطريقة غير قانونية، وبناء على الملفات المقدمة من قبلهم فإن الأمر يتعلق بالأشخاص الذين يحوزون على عقود تنازل موثقة غير مشهورة أو عقود عرفية و غيرها من الأوضاع غير القانونية التي حالت دون تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال القانونية المقررة في القانون رقم 03/10.</p> <p>وقد عالج المشرع العديد من هذه الوضعيات بموجب اجراءات التنظيم الداخلي</p>
Article info	Abstract :
<p>Received 12 March 2021</p> <p>Accepted 11 May 2021</p> <p>Keywords</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Waiver ✓ Law 19/87 ✓ Law 3/10 	<p>The process of converting the permanent usufruct into a concession right according to Law No. 03/10 resulted in several situations of people who illegally exploit the agricultural property of the state's private property, and based on the files submitted by them, the matter is related to people who have notarized assignment contracts or contracts Martial law and other illegal conditions that prevented the permanent usufruct from being converted into a privileged right within the legal deadlines stipulated in Law No. 03/10.</p> <p>The legislator has dealt with many of these situations according to the procedures of internal organization</p>

مقدمة:

يعد الامتياز النمط الساري المفعول في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة التي ضبط القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 شروط وكيفيات استغلالها، وقد قضى هذا القانون بإلغاء القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

كما ألزم هذا القانون أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المستفيدين من القانون رقم 19/87 بإيداع ملفاتهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل تقديم طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بشكل فردي تطبيقاً لنص المادة 09 من القانون رقم 03/10 خلال أجل ثمانية عشر شهراً ابتداءً من صدور هذا القانون في الجريدة الرسمية.

وبناء عليه يتولى الديوان دراسة ملفاتهم وتسليم عقود الإمتياز، إلا أن واقع الحال بين صعوبة بل استحالة إتمام هذه العملية في الآجال المحددة لها، لبروز عدة إشكالات قانونية أعاقت إتمامها نظراً لمخلفات القانون رقم 19/87 المعقدة.

هذا القانون الذي سمح للمستفيدين منه بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم بعقود توثيقية تخضع للتسجيل والشهر، غير أن الواقع أفرز وضعيات لأشخاص تم التنازل لهم عن حق الانتفاع الدائم لكن بطريقة مخالفة للنص القانوني، سواء تعلق الأمر بالتنازل بموجب عقود توثيقية غير مشهورة أو التنازل بعقود عرفية. فضلاً عن ذلك نلاحظ أن المشرع في مختلف النصوص القانونية وفي كل المراحل السياسية والاقتصادية التي عرفتها البلاد يسعى للحفاظ على العقار الفلاحي من الزوال فمنع التوسع العمراني على حسابه باعتباره ثورة لازمة للحفاظ الأمن الغذائي الذي يتعلق بالحق في الحصول على الغذاء السليم والحياة النشطة بتعبير المادة الثالثة من قانون التوجيه الفلاحي، غير أن الواقع شهد زحف الاسمنت على العقار الفلاحي وهي وضعيات تثير اشكالا عند تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بمقتضى القانون رقم 03/10.

وعليه تكمن أهمية الموضوع في حصر الوضعيات غير القانونية التي يجب إيجاد حلول قانونية لتسويتها، من أجل غلق هذا الملف نهائياً، والتركيز على إشراكها في عملية التنمية للنهوض بالقطاع الفلاحي وتغطية السوق المحلي والوطني بالحاجات الأساسية للمواطن من مأكّل ومشرب وملبس، ولن يتأتى هذا إلا بضبط الحالات التي تستدعي تسوية ملفاتها، وتحديد شروط التسوية وهو الهدف الذي تسعى الدراسة للوقوف عليه.

وعليه فإن الإشكالية التي نطرحها هي: هل وفق المشرع الجزائري في تسوية وضعية المستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة من دون سند قانوني؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدت على المنهجين الوصفي والتحليلي، فاستعملت الأول في حصر الحالات التي تستدعي التسوية، أما الثاني فاستعملته في الشروح التفصيلية لكل حالة، وعليه قسمت البحث على محورين:

المبحث الأول: تسوية وضعية الحائزين للعقار الفلاحي دون سند قانونية
المبحث الثاني: تسوية وضعية الحائزين للعقار الفلاحي المخليين بالتزامهم

المبحث الأول: تسوية وضعية الحائزين للعقار الفلاحي دون سند قانونية

تشترط المادة 05 من القانون رقم 03/10 لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أن يكون المستفيد في اطار القانون رقم 19/87 سواء كان في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية أن يكون حائزا على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أو قرار من الوالي، وقد اعترض اللجان الولائية التي تقوم بدراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز عدة إشكالات قانونية تمثلت في تقدم بعض الفئات لتسوية ملفاتهم لكنهم يحوزون على عقود رسمية غير مشهورة، منهم من لا يحوزون لا على عقد موثق ومشهر، وبناء على ذلك سنتطرق للوضعيتين على التوالي.

المطلب الأول: وضعية الأشخاص الذين يحوزون وثائق رسمية غير مشهورة

أفرز تعامل الديوان الوطني مع الملفات المودعة لديه وجود أشخاص تقدموا بطلب التسوية، لا يحوزون على الوثائق المطلوبة في القانون رقم 03/10 المحددة في المادة 05 منه، ويتعلق الأمر بعدة وضعيات يمكن ذكرها وفقا للتسلسل الآتي:

أولا/ الأشخاص الذين تحصلوا على حق الانتفاع الدائم بموجب عقود تنازل :

يتعلق الأمر بالأشخاص الذين تحصلوا على حق الانتفاع الدائم بموجب عقود توثيقية أبرموها مع المستفيدين من القانون رقم 19/87، حيث كان هذا الأخير بمنح لهم الحق في التنازل عن حق الانتفاع الدائم طبقا للمواد من 23، 24، 25 و 31 منه (عمر حمدي باشا ليلي زروقي، 2009، صفحة 125)، وعليه فإنه لتمام انتقال حق المستفيد يشترط القانون رقم 19/87 في التنازل أن يستوفي الشروط التالية:

- 1- أن يتم التنازل للعمال في القطاع الفلاحي وللأشخاص المؤهلين لممارسة النشاط الفلاحي.
 - 2- لا يمكن التنازل لعضو في المستثمرة الفلاحية أو لعضو في مستثمرة أخرى، فلا يمكن للشخص حيازة أكثر من حق انتفاع دائم واحد (بن رقية بن يوسف، 2001).
 - 3- أن يتم التنازل بعد موافقة الأعضاء الآخرين.
 - 4- أن يحرر التنازل في الشكل الرسمي من قبل موثق ويخضع للشكليات الخاصة بالتسجيل والشهر بالمحافظة العقارية طبقا للمادة 35 من القانون رقم 19/87.
- وفي غياب مثل هذه الشروط يمكن للدولة أن تمارس حق الشفعة وفقا للإجراءات المقررة في هذا القانون (محمودي عبد العزيز، 2015، صفحة 115)

وعليه فإن العقود الموثقة المسجلة في مصلحة الضرائب والموثقة تم تسوية وضعيتها القانونية وسلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عقود الامتياز لأصحابها، بينما الأشخاص الحائزين لعقود رسمية غير مشهورة فإنهم لا يمتلكون الصفة القانونية لتحويل حق الامتياز لهم (لنقار، بركاهم سمية، 2004).

وطبقا لما هو منصوص عليه في القانون رقم 03/10 فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قام بتحويل ملفاتهم على اللجنة الولائية طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 بالرغم من افتقارهم الصفة القانونية التي تخول تحويل حقوقهم إلى حق امتياز لكن كثرة الملفات المودعة التي تحمل هذه الخصائص اضطر الجهات المختصة لإيجاد حلول لتسوية وضعية هؤلاء الأشخاص (سلمى)، فتمت التسوية وفقا للشروط التي حددتها التعليمات رقم 654 المؤرخة في 2012/09/11 والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من قبل لجان الولاية المعدلة بالتعليمات رقم 1808 المؤرخة في 2017/12/05، والتي تطلبت الشروط التالية لتسوية الوضعية للمتنازل له والتي تتمثل في الآتي:

- أن يتحصل المتنازل له على حق الانتفاع المؤبد من خلال عقد توثيقي أو يحمل إمضاء خاص.
- أن يكون المقتني أي المتنازل له يستوفي شروط استغلال الأرض الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة في كل من القانون رقم 19/87 والقانون 03/10.

- أن يستغل الأرض فعليا.
- غياب الدعوى القضائية و/أو الإجراءات المرفوعة لدى المحاكم المختصة. (كحيل حكيمة، 2013)

ثانيا/ حالات المنح للمجاهدين وذوي الحقوق المنصوص عليها في أحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 838 المؤرخ في 1996/11/24. تختلف معالجة الملفات حسب الشخص المعني:

- لا يملك قرار المنح ولكن اسمه مدون على قائمة اللجنة الولائية
- يملك قرار التخصيص لكنه لم يستغل الأرض.

ثالثا/ الحالات التي تم التكفل بها طبقا للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 2017/12/05 والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من قبل لجان الولاية: نصت هذه التعليمات على حالات جديدة تم التكفل بها وهي كالاتي:

1- حالات وقف حق الانتفاع: وهي الحالة المطابقة للحالة الأولى التي حددتها التعليمات رقم 654 المؤرخة في 2012/09/11، والتي اشترطت أن يكون حق الانتفاع المؤبد تم التحصل عليه بموجب عقد توثيقي أو يحمل امضاء خاص، شريطة أن يكون المقتني يستوفي شروط استغلال الأرض الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة في كل من القانون رقم 19/87 والقانون 03/10، وأن يستغل الأرض فعليا، وغياب الدعوى القضائية و/أو الاجراءات المرفوعة لدى المحاكم المختصة.

2- حالات ابرام اتفاقيات مع الأطراف الثالثة: يتعلق الأمر باتفاقية الشراكة أو الإيجار المبرمة قبل إصدار القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 من خلال عقد توثيقي أو توكيل قانوني أو إمضاء خاص، والتي تمت بموجبها عملية الاستثمار في البنى التحتية أو عملية الغرس، تتم معالجة هذه الحالات على أساس محاضر إثبات تحرر من قبل المحضر القضائي والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومديرية المصالح الفلاحية:

- انتهاء العلاقة بين الطرفين بتاريخ طلب التحويل أو التسوية،
دعم المستثمر الأولي بشرط الاستغلال الشخصي والفعلي للأرض

تبقى العلاقة بين الطرفين سارية المفعول حتى تاريخ طلب التحويل أو التسوية: يتم تأكيد الشريك أو المستأجر أو صاحب التوكيل بشرط استيفاء شروط القانون 03/10 وأنه يستغل فعليا الأرض (بن رقية بن يوسف).

2- حالة الحصول على عدة حصص:

تتعلق التسوية بالمزارع المتحصلة على عدة حصص داخل المزرعة الواحدة أو عدة مزارع بشرط أن:

- الكل يشكل مجموعة متجاورة ذات قطعة واحدة.

- احترام الحد الأقصى للمساحة المسموح بها.

- الموافقة من طرف المصالح الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

إذا كان الحصول على العديد من الحصص يدعوا الى التشكيك في المبدأ الذي تم سنه بموجب المادة 06 من القانون رقم 03/10 فإن التعامل مع الملفات سوف يخضع للأحكام المتعلقة بالملكية المشتركة المنصوص عليه في المادة 11 من القانون نفسه.

في ضوء المبادئ المنصوص عليها في المادتين 6 و16 من القانون 03/10 (الملكية المشتركة المتساوية الحصص والحد الأقصى للمساحة) تتم المعالجة من خلال الخروج من الملكية المشتركة.

المطلب الثاني: الأشخاص الحائزين لعقود غير موثقة:

تنازل بعض المنتجين الفلاحيين المستفيدين من القانون رقم 19/87 على حق الانتفاع الدائم بموجب عقود عرفية، ومن الناحية القانونية تعتبر هذه العقود عديمة الأثر، فقد اشترط القانون رقم 19/87 في المادة 35 منه لصحة التنازل من الناحية الشكلية أن يفرغ في شكل رسمي ويخضع لشكليات التسجيل والشهر، وهو حكم موافق للإطار العام الذي يحكم التصرفات العينية العقارية، حيث جاء في القانون المدني المادة 793 منه والمادة 165 والمادة 324 مكرر والمادتين 15 و16 من الأمر رقم 74/75 إن الحقوق العينية العقارية لا وجود لها في مواجهة المتعاقدين والغير إلا باستيفاء الشكليات المحدة في القانون من رسمية وتسجيل وشهر، وعليه فإن القانون رقم 03/10 لن يخرج في أحكامه عما هو مقرر في النصوص العامة المنظمة للعقار.

ولذلك امتنع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن تسليم عقود الامتياز لهم، وأحال ملفاتهم على اللجنة الولائية المختصة تطبيقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 التي جاء فيها: "في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة".

وقد تبين من خلال الوثائق المودعة عدم إمكانية التسوية طبقا لهذا القانون ولذلك تدخلت الدولة، وأصدرت التعليمات اللازمة لتسوية وضعية هؤلاء الحائزين (لعشاش محمد).

وقد تمت تسوية الوضعيات بناء على التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 2012/09/11، والتعليمات الوزارية الصادرة عن الأملاك الوطنية المؤرخة في 2012/10/09، تندرج هذه الحالة ضمن المعاملات التي يقوم بها المتحصل على حق الانتفاع المؤبد من خلال عقد توثيقي أو يحمل إمضاء خاص،

شريطة أن يكون المقتني حيث يكون المتنازل له يستوفي شروط استغلال الأرض الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة في كل من القانون رقم 19/87 والقانون 03/10،
- يستغل الأرض فعليا.

- غياب الدعوى القضائية و/أو الإجراءات المرفوعة لدى المحاكم المختصة.
وهو ما تم التأكيد عليه بموجب التعليم الوزاري المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 2017/12/05 والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من قبل لجان الولاية.

وعليه في الأخير يمكننا القول أنه تتم تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز بناء على الإجراءات المحددة في القانون رقم 03/10، حيث يودع الطلب مرفقا بالملف أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يتولى دراسة الملف، فإذا كانت الملفات تتطلب دراسة تكميلية أو تستدعي تحقيقا في الوثائق أو الوقائع المصرح بها يرسل الديوان الملفات للجنة ولائية طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

وبعد دراسة الملفات المحالة فإن نكون أمام فرضين طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، فإذا تم قبول الملف يعيد الوالي إرساله إلى الديوان وطبقا لما هو منصوص عليه في المادة 05 يتولى هذا الأخير إتمام عملية التحويل فيوقع على دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون رقم 03/10 ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز الذي يخضع للشكليات المحددة قانونا والمتمثلة في التسجيل والشهر تطبيقا لنص المادة 6 من القانون رقم 03/10. (محمودي عبد العزيز، 2015، صفحة 120)

أما إذا لم يقبل الملف فيصدر الوالي قرار مسبب برفض منح الامتياز ويرسل نسخة منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويمكن للطالب رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة في هذا الشأن (قبائلي الطيب، الصفحات 50-47).

المبحث الثاني: تسوية وضعية الحائزين للعقار الفلاحي المخليين بالتزاماتهم

من الملفات التي تم إيداعها أيضا ملفات المستفيدين من القانون رقم 19/87 الذين لم يدفعوا المستحقات المالية وكذا الأبنية غير المشروعة المخالفة لما هو منصوص عليه في القانون رقم 19/87، وعليه تعد هذه الوضعيات من الإشكالات القانونية التي استوقفت الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في اتمام عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وهو ما سنتناوله على التوالي.

المطلب الأول: عدم تسديد الإتاوة

منح القانون رقم 19/87 المستثمرات الفلاحية للمنتجين الفلاحين حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي الفلاحية، مقابل التزامهم بدفع إتاوة يحدد وعاءؤها وكيفية تحصيلها في قوانين المالية (المادة 06)، ويختلف مقدارها تبعا لتصنيفها المحدد من قبل اللجان الولائية المختصة حسب المادة 80 و81 من القانون رقم 33/88 المؤرخ في 1988/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1989 (الرسمية، 1989) (الجريدة الرسمية العدد 54 الصادرة بتاريخ 1989/12/31) (شريف إسلام، 2007، صفحة 207)

وهذا الالتزام تم التأكيد عليه بموجب القانون رقم 03/10 المادة 04 منه كما أكدت عليه قوانين المالية ومنها ما جاء في المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 (الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة بتاريخ 2010/05/29)، المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2011 القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2012 (الجريدة الرسمية العدد 40 الصادرة بتاريخ 2012/07/30) وهو ما التأكيد عليه بموجب التعليم رقم 2274 المؤرخة في 2014/03/04 المتعلقة بحساب الإتاوة المستحقة، الصادرة عن أملاك الدولة (لعشاش محمد، صفحة 265).

وبالرغم من أن دفع الإتاوة هو أحد أبرز الالتزامات العقدية المترتبة على عاتق المستفيدين من القانون رقم 19/87، والتي يعد مانعا من تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز طبقا للمادة 05 و 06 من القانون رقم 03/10، لكن مع ذلك تم تسليم هؤلاء المخالفين عقود امتياز على أن يلتزموا بتسديدها وفقا لبرنامج الاستحقاق المتفق عليها (لقار، بركاهم سمية، 2004، صفحة 22).

وإذا لم يلتزموا بالتسديد وفقا للمواعيد القانونية المحددة سيتم فسخ عقد الامتياز وفقا للمذكرة رقم 5006 المؤرخة في 2015/05/16 تتعلق بتحصيل إتاوة حق الامتياز صادرة عن المديرية الوطنية للأماكن الوطنية والمذكرة رقم 4858 المؤرخة في 2014/05/05 تتعلق بمنح الامتياز في إطار القانون رقم 03/10.

كما ان في القانون رقم 03/10 المادتين 28 و 29 منه، والمواد 03،07،09 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 أن عدم دفع الإتاوة سنتين متتاليتين وبعد توجيه إعدارين غير مجدين يترتب عنه فسخ عقد الامتياز (جمال الدين سامي، صفحة 121).

المطلب الثاني: وضعية البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية:

يعتبر البناء على الأراضي الفلاحية من أكبر المخاطر التي تهدد ديمومة استغلال العقار الفلاحي وفقا لطبيعته ووفقا لما أعد له، ومن أجل القضاء على التوسع العمراني على حساب الأرض الفلاحية أقر المشرع الجزائري للفلاحين في مختلف النصوص القانونية المنظمة الأطر القانونية للبناء على الأرض الفلاحية، وعليه إذا رجعنا للقانون رقم 19/87 نلاحظ أنه من بين الحقوق التي حولها القانون رقم 19/87 للمستفيدين منه الحق في إقامة بناءات على الأراضي الفلاحية، ويعد البناء استثناء على الأصل الذي هو استغلال الأرض الفلاحية بالزراعة والسقي ونحو ذلك غير أن المشروع الفلاحي يرتبط بنجاحه ببعض الأبنية المخصصة للفلاحة ولذلك ضبط المشرع هذا الحق في إطار القانون رقم 19/87 وفي إطار قانون التهيئة والتعمير.

وقد عرف بعض الفقهاء البناء غير المشروع بأنه:

"السكن الذي يفتقد الشرعية في احتلال الأرض أو في خصائص السكان " (قاسم بدوي، 2012، صفحة 211).

أو أنه السكن العشوائي يعد تلبية غير نظامية لحاجة أساسية وهي تأمين السكن على حساب الأرض الزراعية المحيطة بتلك المدن غير أن الواقع الذي واجه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وجود أنماط بناء مخالفة لما هو

منصوص عليه قانونا وصل البعض منها إلى حد تحويل نمط الأرض الفلاحية تماما وتغيير طابعها الفلاحي. (فحفي محمد مصيلحي، 2002، صفحة 244)

وبالرغم من أن هذا البناء مخالف للقانون ويرتب المتابعة الجزائية والمدنية للمخالف بإجماع النصوص القانونية (المادة 34 و 35 من القانون 25/90 المعدل والمتمم والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90) (هتشان آسية، صفحة 04)

لكن نلاحظ أنه قد تمت تسوية وضعية المخالفين بناء على التعليمات رقم 06 المؤرخة في 06/11/2012 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وقد ميزت هذه الأخيرة بين عدة وضعيات:

1- إذا كانت المباني مشيدة من المستفيدين فإن نكون أمام فرضين:

- إذا كانت المباني صالحة للمستثمرة الفلاحية ولا تضر بالنشاط الفلاحي فتسوى الوضعية.

- إذا المباني ليست لها علاقة بالمستثمرة ونشاطها فيتم متابعة المخالفين أمام القضاء ويتم إسقاط حق الانتفاع عنهم تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 51/90.

2- إذا كان الغير هو من شيد البناء بتواطؤ مع المستفيد فيتم إسقاط حق الانتفاع عنه.

خاتمة:

من خلال البحث توصلنا إلى أن القاعدة العامة في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز تشترط المادة 05 من القانون رقم 03/10 أن يكون المستفيد في إطار القانون رقم 19/87 سواء كان في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية حائزا على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أو قرار من الوالي وأن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم في إطار هذا القانون، وفي إطار هذه العملية تم منح عقد الامتياز لكل شخص توفرت فيه الشروط المحددة، لكن الواقع العملي الذي شهده الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وجود نقائص في الملفات المقدمة لهم، مما اضطرهم لإحالة كل ملف ناقص لأي سبب كان على اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10

وقد اعترض اللجان الولائية التي تقوم بدراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز عدة اشكالات قانونية تمثلت في تقدم بعض الفئات لتسوية ملفاتهم لكنهم يجوزون على عقود موثقة غير مشهورة أي أنها لا تستوفي الشروط الشكلية التي يتطلبها صحة التنازل في القانون رقم 19/87، فرسمية العقد لا تكفي لتسليم عقد الامتياز حيث يتم التنازل عن حق الامتياز بمقابل أو بدون مقابل من قبل المستثمر صاحب الامتياز، وقد أقره المشرع بشروط معينة وتحت رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمكن أن نعرف التنازل بأنه حق كفله المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الذي يقرره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عندما يجيز هذا العقد. كما صادفهم تقدم أشخاص لتسوية ملفاتهم بموجب عقود عرفية. وأشخاص آخريين يملكون الوثائق المثبتة لصفاتهم لكنهم لم يوفوا بالتزامات المحددة في عقودهم وقد ذكرنا الالتزام بدفع الإتاوة والبناء في المستثمر وفقا للمعايير، وكل هذه الوضعيات المخالفة للقانون اضطرت السلطات المعنية للتكفل بها، وتم تسوية

وضعية عدد من الطلبات بينما بقي عدد منها عالق من دون تسوية أما الوضعيات التي تم التكفل بها فهي الوضعيات القانونية التي تتوفر على الشروط القانونية المتمثلة في عدم وجود نزاع أمام القضاء والوفاء بالالتزامات القانونية على النحو المحدد في المتن.

قائمة المراجع:

• المؤلفات:

بن رقية بن يوسف. (بلا تاريخ). أهلية المستثمرة الفلاحية. المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية .
بن رقية بن يوسف. (2001). شرح قانون المستثمرات الفلاحية (الإصدار 01). الديوان الوطني للأشغال التربوية.
عمر حمدي باشا ليلي زروقي. (2009). المنازعات العقارية (الإصدار 11). الجزائر: دار هومة.
جمال الدين سامي. الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري. الاسكندرية: منشأة المعارف.
كحيل حكيمية. (2013). تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 10-03. الجزائر: دار هومة.
لنقار, بركاهم سمية. (2004). منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير. الجزائر: الديوان الوطني للأشغال التربوية.

• الأطروحات:

شرفي إسلام. (2007). حق الانتفاع الدائم في المستثمرات الفلاحية. كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر.

• المقالات:

فتححي محمد مصيلحي. (2002). العمران العشوائي في مصر (المجلد 02). مصر، مصر: المجلس الأعلى للثقافة.
قاسم بدوي. (2012). مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى. مجلة جامعة دمشق، 28 (01).
قبايلي الطيب. (بلا تاريخ). تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز . الصفحات 47-50.
لعشاش محمد. (بلا تاريخ). (جامعة عمار ثلجي الأغواط، المحرر) مجلة الدراسات القانونية والسياسية ، 05 (02).
محمودي عبد العزيز. (2015). تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل سريان القانون 03/10 المؤرخ في 15-08-2010 المتعلق بالامتياز الفلاحي. مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، 02 (04)، الصفحات 114-127.
هتشان آسية. (بلا تاريخ). البناء غير المشروع للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري. مجلة البحوث والدراسات العلمية ، صفحة 04.