

## تحول استغلال العقار الفلاحي من حق الانتفاع الدائم إلى أسلوب الامتياز الفلاحي

The exploitation of agricultural property has been transformed from the right of permanent benefit to the method of agricultural excellence

تاريخ الإرسال: 2020/12/04 تاريخ القبول: 2020/12/14

د. علال قاشي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2

[gachialle2018@gmail.com](mailto:gachialle2018@gmail.com)

### ملخص:

إن الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة تمثل مصدراً إستراتيجياً واقتصادياً إذا تم استغلالها أحسن استغلال، ولذا كرس المشرع حماية دستورية للأراضي الفلاحية في المادة 19 من التعديل الدستوري رقم 1/16 وحماية قانونية من أجل تحقيق أمن غذائي وعدم ترك الأرض بوراً. إن القانون 03/10 قد نص صراحة على إنتهاج أسلوب عقد الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، ويمنح هذا الامتياز إما بطريق أصلي للمستثمرين، وإما أن يمنح من خلال تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز ولذلك يجب معرفة موقف المشرع من هذا الأسلوب واصطدام أصحاب حقوق الانتفاع الدائمة الواردة في عقود رسمية لكنها غير مشهورة، وصدور مقرر رئيس الحكومة يجمد فيه كل عمليات التنازل عن حق الانتفاع الدائم. ومن جهة ثانية مصير الفلاحين الذين لم يبادروا بتسوية وضعيتهم وانتهاء أجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، وكيف تعاطى القضاء مع تسوية هذه الحالات التي قد يكون فيها الفلاح الطرف الضعيف؟ **الكلمات المفتاحية:** المستثمرات الفلاحية، الانتفاع الدائم، حق الامتياز، استغلال الأراضي الفلاحية، الشهر العقاري.

### Abstract

The agricultural land of the national private property is a strategic and economic resource if it is exploited best. The legislator therefore devoted constitutional protection to agricultural lands in Article 19 of Constitutional Amendment No. 16/1 and legal protection for food security and not to leave the virgin land.

Law 10/03 expressly provided for the production of the concession contract for a renewable period of 40 years. The concession is granted

تحول استغلال العقار الفلاحي من حق الانتفاع الدائم إلى أسلوب  
الامتياز الفلاحي

د. علال قاشي

*either by an original way to the investors or by the transfer of the permanent right of use to a concession contract. Permanent use of official contracts but not known, and the issuance of the Prime Minister's decision freezing all the waivers of the right of permanent use.*

*On the other hand, the fate of the peasants who did not resolve their situation and the end of the transfer of the right of permanent benefit to a concession, and how the judiciary dealt with the settlement of these cases where the farmer may be the weak party?*

**KeyWords:** agricultural investors, permanent use, concession, exploitation of agricultural land, real estate diversiting.

## مقدمة

خضعت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة إلى عدة نصوص قانونية بداية من الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/09/30 المتعلق بالتسيير الذاتي، ثم الأمر رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/8 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، وأخيرا القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

إن القانون رقم 03/10 تضمن الامتياز كأسلوب جديد بديل عن حق الانتفاع الدائم الذي تضمنه القانون رقم 19/87 (الملغى)، حيث تبنى القانون رقم 03/10 الامتياز القابل للتنازل والحجز والتوريث والرهن، حيث تمنحه الدولة إلى كل شخص طبيعي من جنسية جزائرية يسمى المستثمر صاحب الامتياز، ويجب على هذا الأخير أن يقوم باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية يتم تحديدها وتحصيلها.

أما قانون 19/87 فبنى أسلوب المستثمرة الفلاحية من أجل تسيير العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة، ومنحها الشخصية المعنوية وهي شركة مدنية تقوم بعملها من خلال ممثلها القانوني وتتعاقد مع الغير تحت مسؤوليته.

إن هذا الأسلوب لقي رواجاً كبيراً من خلال آلية تداول وانتقال الحقوق العينية العقارية الممنوحة للفلاحين بمقتضى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 التي سمحت بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم ضمن أحكام القانون 19/87 وحررت عقود بالتنازل عن هذا الحق وتم إشهار ذلك في المحافظات العقارية المختصة.

وفي 2005/01/18 صدر مقرر رقم 1 عن رئيس الحكومة بعنوان تجميد عملية التنازل التي شرع فيها بموجب التعليمات رقم 07 المؤرخة 2002/07/18 ليجد الكثير من الفلاحين المستثمرين

لهذه الأراضي محل طرد أمام عقود تنازل غير مشهورة، وقيام الفلاحين البائعين والمهملين لهذه الأراضي برفع دعاوى بطرد فلاحين لهم عقود تنازل غير مشهورة بموجب تعليمة. والإشكالية المطروحة: هل أن القانون رقم 19/87 لم يضبط بدقة كيفية استغلال هذه الأراضي الفلاحية التي تم التنازل عن حق الانتفاع الدائم للمنتجين وتم تجميد هذا التنازل بموجب مقرر من رئيس الحكومة، وتم إتباع أسلوب الامتياز الفلاحي المقرر لأصحاب المستثمرات الفلاحية وما هو الجديد الذي يحمله، وكيف يتم تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل تطبيق القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15؟

الإجابة تكون وفق منهج تحليلي ونقدي في بعض الأحيان وفق الخطة المرسومة:

**المحور الأول: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الوطنية الخاصة وفقا للقانون**

**19/87**

إن نمط استغلال الأراضي الفلاحية في ظل هذا القانون لم يخرج عن النمط الذي كرسه قانون التسيير الذاتي في الفلاحة، وقانون الثورة الزراعية.

حيث نص هذا القانون على الاستغلال الجماعي للمستثمرات الفلاحية كأصل عام والاستغلال الفردي كاستثناء، وهذان الأسلوبان لا يمارسان إلا بعقد إداري بموجبه تنازلت الدولة عن حق الانتفاع الدائم إلى المستفيد نظير دفع إتاوة سنوية<sup>1</sup>.

ولكن بصدور مقرر من رئيس الحكومة يأمر فيه بتجميد عملية التنازل عن هذا الحق للمستفيدين صار الوضع بين مستفيد يحمل عقد موثق وغير مشهر ومستفيد له حق انتفاع بموجب عقد توثيقي مشهر.

ولذا يجب التطرق إلى شروط التنازل عن حق الانتفاع الدائم وشهر عقود التنازل والآثار المترتبة عن تجميد كل عمليات التنازل عن حق الانتفاع الدائم.

**أولاً- شروط التنازل عن حق الانتفاع الدائم**

إن القانون رقم 19/87 نص صراحة على التنازل عن حق الانتفاع الدائم بمقتضى المادتين 8 و 23 حيث قضت هاتين المادتين بأن الحقوق العينية العقارية الممنوحة على الشيوع

وبالتساوي بين أعضاء الجماعات قابلة للنقل والتنازل والحجز مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة.

كما أن التعليمات الوزارية المشتركة رقم 7 المؤرخة في 15/07/2002 تضمنت الشروط الواجب توفرها في عقد التنازل عن حق الانتفاع الدائم.

### **1: الشروط المتعلقة بالمشتري**

يجب أن تتوفر في المشتري لحق الانتفاع الدائم الشروط التالية:

- أن يكون ذو جنسية جزائرية وهذا حسب المادة 10 من القانون رقم 187، وتثبت فقط بواسطة بطاقة التعريف ولا يمكن أن يكون المشتري أجنبيا ولا شخصا معنويا، وأن يكون بالغا غير محجور عليه، وألا تكون له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني وقد أصدرت وزارة الفلاحة تعليمات رقم 156 مؤرخة في 10/04/1993 تتعلق بمستفيدي قانون 19/87 وكانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير وتم تشكيل فريق عمل يضم ممثلين عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، وزارة المجاهدين، المنظمة الوطنية للمجاهدين ومنظمة أبناء الشهداء، تتولى دراسة القضية وتحدد قائمة الأشخاص الواجب إلغاء عقود استفادتهم.
- أن يكون عاملا بالقطاع الفلاحي وفقا للمادة 24 من القانون رقم 19/87 ويتم إثبات ذلك من خلال شهادة تسلم له من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي وبطاقة الفلاح.
- عدم الحصول على أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة وهذا وفقا للمادة 9 من القانون رقم 19/87.

### **2: الشروط المتعلقة بعقد البيع**

إن محل عقد البيع يتعلق بحق الانتفاع الدائم والمنشآت الملحقة بالمستثمر الفلاحية وبذلك يجب أن يكون العقد رسميا وفق مقتضيات القواعد العامة، وخضوع العقد للشهر العقاري في المحافظة العقارية المختصة من أجل نقل هذا الحق إلى المشتري والاحتجاج به لدى الغير.

وحتيتمكن للدولة ممارسة الشفعة يجب إعلامها من طرف الموثق حيث يوجه مراسلة رسمية إلى إدارة أملاك الدولة يبرز فيها ببند خاص ممارسته الشفعة من طرف الدولة وهذا حسب المادة 24 من القانون رقم 19/87.

إن عملية الشهر العقاري يجب أن تكون العقود والسندات المثبتة لذلك رسمية وأن تكون مشهورة مسبقاً<sup>2</sup> (الأثر النسبي) من أجل أن يكون لها أثر بين الأطراف وبالنسبة للغير وفقاً للمادة 793 قانون مدني والمادة 16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

### **ثانياً - آثار تجريد عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم**

إن تجريد عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم تمت في ظل سريان القانون رقم 19/07 حيث أن هذا الأخير أقر مبدأ التنازل عن هذا الحق، ولكن المقرر رقم 1 الصادر بتاريخ 18/1/2005 عن رئيس الحكومة تضمن تجريد عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم بالمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الخاضعة للقانون رقم 19/87 ووفقاً لذلك فقد تم إلغاء التعليمات الوزارية المشتركة رقم 7 المؤرخة في 15/07/2002 التي تسمح وتجزئ التنازل على الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 19/87.

### **1: بالنسبة لأصحاب عقود التنازل عن حق الانتفاع**

في الحقيقة أن المقرر رقم 1 المتضمن تجريد التنازل عن حق الانتفاع وجه إلى الولاية أصلاً، وتم توجيهه إلى وزارة المالية للإعلام والتنفيذ، وأن الوزارة قامت بتوجيه مراسلة إلى مديريات الحفظ العقاري على المستوى الوطني تأمرهم بالامتناع عن شهر العقود المتضمنة التنازل عن حق الانتفاع الدائم والمسجلة بمصالح الضرائب والتي لم تشهر بعد إما بتهاون من مودعيها أو التي هي بين يدي المحافظ العقاري ولم تشهر حتى تاريخ 18/01/2005.

إن عدم شهر هذا الحق معناه أن هذا الأخير لم ينتقل إلى المشتري أصلاً وهذا سبب جعل المستثمرين يتهاونون في خدمة الأرض مما أدى إلى ضعف الإنتاج الفلاحي وذلك لانعدام الأمن القانوني العقاري.

ما يلاحظ أيضا أن كثير من الفلاحين أرادوا تسوية هذا الإشكال إداريا أو قضائيا لكنهم قوبلوا بالرفض لكون أن المعاملة العقارية وإن كانت قد تمت في شكل رسمي إلا أن أهم إجراء لم يحصل وهو الذي ينقل الحق ويتمثل في الشهر العقاري.

ومن جهة ثانية استغل بعض الفلاحين المتنازلين لغيرهم عن أراضي الدولة الفلاحية هذا الوضع وتراجعوا عن كل التزاماتهم الموثقة بعد مدة من تخليهم عن هذه الأراضي، وقام هؤلاء الفلاحين برفع دعاوى قضائية لطرد فلاحين يحوزون عقودا رسمية، وفعلا صدرت أحكاما قضائية لصالح الفلاحين المهملين الذين استغلوا هذا الوضع القانوني الرامي إلى عدم إشهار هذه العقود، وتم تنصيبهم من جديد في هذه المستثمرات على حساب الفلاحين الحقيقيين<sup>3</sup>.

## 2: بالنسبة للقضاء المطروحة عليه هذه القضايا

بعد نفاذ مقرر رئيس الحكومة رقم المؤرخ في 18/01/2005 والتعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 03/03/2005 بخصوص تجميد التنازل عن حق الانتفاع الدائم بالمستثمرات الفلاحية حصلت عدة متابعات جزائية من النيابة العامة خلال فترة 2005 إلى 2010، وتم التعامل مع هذه القضية بأسلوبين: اتجاه قضائي يكرس تطبيق القواعد الأمرة للقانون العقاري، واتجاه قضائي يأخذ بعين الاعتبار الظروف المحيطة بالقضية والتي تقدم فيها الفلاح المستثمر من اكتساب هذا الحق العقاري العيني (حق الانتفاع الدائم).

وبناء على ذلك واعتمادا على القواعد العامة المقررة في القانون المدني وقواعد القوانين الخاصة قضت معظم المحاكم والمجالس القضائية ببطلان عقد البيع الوارد على المستثمرات الفلاحية لانقضاء الشهر العقاري.

أما الاتجاه القضائي الثاني فقد استجاب إلى بعض طلبات الفلاحين المستثمرين الذين اشترى حق الانتفاع الدائم بعقود رسمية لكنها غير مشهورة في إطار التعليمات رقم 15/07/2002 وتقدير استثماراتهم قبل الفصل في طردهم من هذه الأراضي لأن العقد الرسمي الموجود يرتب التزامات شخصية بين طرفي العقد ومن أجل السير الحسن للعدالة والقيام بموازنة حقوق الأطراف ثم اللجوء إلى خبرة فنية.

ويعتقد البعض بأن هذا الاتجاه هو الأجدر بالتطبيق<sup>4</sup> لأن المستثمر تحصل على حق الانتفاع الدائم في ظل القانون رقم 19/87 وفي ظل تعليمة وزارية مشتركة. وتم التراجع عن ذلك بالمقرر رقم 1 المؤرخ في 2005/01/18.

**المحور الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وفقا للقانون**

### **03/10**

يكتسي العقار الفلاحي أهمية إستراتيجية واقتصادية كبيرة، ومن خلال القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2008/08/15 والذي صدر في ظل تدابير القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي.

إن القانون 03/10 وضع حدا للتنازل عن العقار العمومي حيث تضمن عقد الامتياز كبديل عن حق الانتفاع الدائم المقرر في ظل القانون رقم 19/87 وبصدور هذا القانون 03/10 أصبحت المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي كان يحكمها القانون رقم 19/87 خاضعة للقانون رقم 03/10.

وبذلك فإن الأراضي الفلاحية تخضع إلى عقد الامتياز من أجل الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة وهذا يجعلنا نحدد شروط وكيفيات منح الامتياز بالنسبة للعقار الفلاحي في ظل القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة.

### **أولاً- عقد الامتياز كأسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية:**

بالرجوع إلى القانون رقم 03/10 نجد أن المادة 3 منه نصت على أن الامتياز يشكل نمط استغلال الأراضي الفلاحية المحددة في المادة 2 أعلاه، أي الأراضي التي كان يطبق عليها القانون رقم 19/87 السابق.

### **1: تعريف عقد الامتياز**



يعدّ عقد الامتياز من العقود الإدارية التي بموجبها تخوّل جهة إدارية شخص طبيعي أو معنوي تسيير مرفق عام خلال مدة صحيحة نظير دفع مقابل، وبذلك فهو طريقة لتسيير المرافق، ويعدّ عقد الامتياز من مجالات القانون الإداري.

لذلك نحاول إيراد تعريف فقهي للامتياز وسرد التعريف الواردة في قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08، والقانون رقم 03/10 المتعلق بالامتياز الفلاحي.

لقد عرف بعض الامتياز عقد الامتياز بأنه: «عقد تكلف بموجبه الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية، أو البلدية شخصا طبيعيا لاستغلال ملكيتها خلال مدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية»

أما القانون رقم 16/08 فنصت المادة 2/3 منه على ما يلي: «الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية».

أما القانون رقم 03/10 فنصت المادة 4 منه على ما يلي: «الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية».

ما يلاحظ على التعريف الأخير بأن الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة هو حق عيني عقاري يتقرر لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، وأن هذا الحق قابل للنقل والتوريث والحجز عليه ورهنه ونزعه للمنفعة العامة وهذا وفقا للمواد: 4، 12، 13، 14، 15، 24 من القانون رقم 03/10.

## **2: شروط عقد الامتياز**

لقد اشترط القانون رقم 03/10 شروطا تتعلق بصاحب الامتياز، وشروطا تتعلق بمحل الامتياز (الأرض الفلاحية).

أما الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز فيكون شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية ليس له سلوك غير مشرف خلال الثورة التحريرية، ولا يستفيد الأشخاص الذين حازوا أو اكتسبوا حقوق الانتفاع أو الأملاك السطحية خرقا للأحكام القانونية المطبقة قبل صدور هذا القانون (03/10) أو أنه تم إسقاط أو إلغاء حقهم من طرف القضاء أو من الوالي المختص، كما يجب أن يكون أعضاء المستثمرة الفلاحية قد وفوا بالالتزامات المقررة في القانون رقم 19/87، ويمنح هذا الحق لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الحاصلون على عقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي<sup>5</sup>.

وقد نصت المادة 5 من القانون رقم 03/10 على مايلي: «يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استقادوا من أحكام القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والمذكور أعلاه، والحائزين على:

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية.

- أو قرار من الوالي.

يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم

القانون 19/87 والمذكور أعلاه»

أما الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز فإن القانون رقم 03/10 لم يشترط أن تكون الأرض من الأملاك الوطنية الخاصة والتي كان يحكمها القانون رقم 19/87 قبل صدور القانون 16/08.

### ثانيا - كفاءات (إجراءات) تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز:

إن منح الامتياز وفقا للقانون رقم 03/10 يتم إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون رقم 19/87 إلى امتياز بناء على طلب أعضاء المستثمرة الفلاحي<sup>6</sup>. وإما عن طريق أصلي أي الحصول مباشرة على الامتياز وفي هذه الحالة تمنح إدارة أملاك الدولة ذلك بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، مع العلم أن الامتياز يمكن أن يطلبه المعنيون بالنسبة للأراضي الفلاحية المتوفرة في إطار إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات طبقا

للمنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23، أو في إطار المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 2011/11/10 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية.

ويستفيد هؤلاء من حق الامتياز وفقا للشروط والإجراءات المقررة في القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10.

إن منح حق الامتياز بطريق أصلي تعطى فيه الأولوية للمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، وللأشخاص الذين لهم قدرة تقنية وعلمية حيث يقدمون مشاريع من أجل عصنة المستثمرة، مع الأخذ دائما بالشفعة التي تمارسها الإدارة والمنصوص عليها.

أما بالنسبة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز فقد نصت على ذلك المادتين 9 و30 من القانون رقم 03/10، رغم الإشكالات القانونية التي يطرحها هذا التحويل، لأن الشخص الذي لديه قرار ولائي فإن ذلك لا يرتب إلا حقوق شخصية وأن الشخص الذي لديه قرار ولائي فإن ذلك لا يرتب إلا حقوق شخصية وأن الشخص لم ينقل إليه حق الانتفاع (الحق العيني) بل له رخصة استغلال فقط<sup>7</sup> ولا يحتج بهذا الحق لعدم إمكانية شهره وهو لا يتساوى مع العقد الإداري المشهر وبالنتيجة فإن أصحاب حق الانتفاع الدائم بموجب قرار ولائي لا يستطيعون الحصول على حق الامتياز بسبب عدم تمتعهم بحق الانتفاع الدائم وكان الأجدر منحهم أجلا لتسوية وضعيتهم تجاه إدارة أملاك الدولة وتسليم هؤلاء عقودهم وتسجيلها وشهرها ليثبت لهم حق الانتفاع الدائم، ثم القيام بتحويل هذا الحق إلى حق امتياز قبل فوات المدة المحددة في القانون رقم 03/10.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المتعلق بتطبيق القانون رقم 03/10 نجده قد نص في المادة 2 منه على أن إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم تتم خلال 18 شهراً تسري من تاريخ صدور القانون رقم 03/10 (أي 2010/08/15).

وتتم بإيداع طلب مرفق بملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عبر الولايات بصفة فردية ويشمل الملف مايلي:

- استمارة وفق نموذج.
  - نسخة من العقد الأصلي أو قرار الوالي.
  - مستخرج من مخطط مسح الأراضي.
  - تصريح شرفي من المستثمر وفق نموذج للتعهد المفروضة في القانون رقم 19/87.
- بعد إيداع الملفات يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى فروع الولاية بدراسة الملفات ويطلب من المعني توقيع دفتر الشروط، ثم يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة الولائية من أجل إعداد عقد امتياز فردي باسم كل مستثمر، أما الملفات العالقة بالعدالة والتي تتطلب تحقيقات إضافية يجب عرضها وجوباً على لجنة ولائية للدراسة برئاسة الوالي وهذا ما قرره المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

#### **ثالثاً- إشكالات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وتسوية بعض الحالات:**

إن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يجب أن يتم خلال الأجل المحددة قانوناً لذلك وهي 18 شهراً فما هو الحل عند انتهاء الأجل دون أن يتم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز؟ وما هو الحل عندما لا يقوم الفلاح المعني بتسوية وضعيته؟ وما مصير الحقوق العقارية والأموال السطحية بالنسبة للفلاح الذي لم يبادر بتسوية وضعيته؟

#### **1: انقضاء الأجل القانوني للقيام بالتحويل**

إذا انقضت المدة المحددة قانوناً ولم يبادر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة بإيداع طلباتهم من أجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز فيعتبرون أنهم متخلون عن حقوقهم، وهذا ما نصت عليه المادة 2/30 من القانون رقم 03/10: « عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبت محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم، متخلين عن حقوقهم». إن إثبات تخلي الفلاح عن تسوية ملفه في إطار القانون رقم 03/10 يتم عن طريق محاضر رسمية يعدها محضر قضائي مختص بدائرة المجلس القضائي الموجودة به المستثمرة الفلاحية

المعنية عن طريق إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد ويثبت هذا الإجراء بطلب من الديوان المحلي للأراضي الفلاحية.

وعند إثبات أن الفلاح قد تخلى عن تسوية ملفه الخاص بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز خلال الآجال القانونية بواسطة إعدارين تودع بملفه، يتم استرجاع حق الانتفاع الدائم من طرف إدارة أملاك الدولة بمقدار نصيب هذا الفلاح والأملاك السطحية الملحقة وتقوم بجرد ذلك في فهرس المستثمرات الفلاحية المعد لذلك<sup>8</sup>.

وبعدها يتم منح حصته هذا الفلاح المتخلي من حق الانتفاع الدائم إلى فلاح جديد في شكل حق امتياز مع ضرورة توافر الشروط المتطلبة قانونا في هذا الفلاح الجديد، ويتم هذا الإجراء بالتنسيق بين إدارة أملاك الدولة والديوان المحلي للأراضي الفلاحية.

## 2: تسوية بعض الحالات

إن عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز قوبلت في بعض الحالات بالاعتراض من قبل الفلاحين الذين لديهم عقود رسمية لكنها غير مشهورة بالإضافة إلى وجود تعليمة وزارية مشتركة رقم 654 المؤرخة في 2012/09/11 وأثرها على عملية التسوية.

إن الاعتراضات من طرف الفلاحين المستفيدين من العملية توجه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقوم بدراسة ملفات كل معني ومدى الوفاء بكل الالتزامات المقررة في القانون رقم 19/87 خاصة عدم تحويل الأرض الفلاحية عن طابعها الفلاحي والقيام بدفع الإتاوة.

وفي بعض الأحيان يتطلب الأمر التحقيق والبحث وهنا يقوم مسؤول الديوان المحلي عرض الحالة على اللجنة الولائية المختصة برئاسة الوالي لتقرر مدى مطابقة هذا الملف مع القانون رقم 19/87 والقانون رقم 03/10 وعند الانتهاء من التحقيق والبحث تُقرر مايلي:

- قبول ملف المعني ويحول مرفقا بمحضر هذه اللجنة موقعا ومؤرخا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يستدعي المعني لتوقيع دفتر الشروط وإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز الفردي.

- رفض ملف المعني ويبلغ بهذا الرفض بواسطة رسالة مضمنة تتضمن أسباب رفض منح الامتياز من أجل مباشرة المعني الإجراءات القضائية.

وبالرجوع إلى المادة 11 من المرسوم رقم 326/10 السابق الذكر نجدها قد نصت على تأجيل العملية إلى حين الفصل القضائي النهائي فيها ويمكن لنا في هذه الحالة تصور فرضيتين<sup>9</sup>:  
- الفرض الأول: أن المتنازل له عن حق الانتفاع الدائم غير المشهر لم يتم برفع دعوى قضائية، وهنا سيستطيع أن يقدم ملفه للاستفادة من عقد الامتياز وفقا لما حدده المرسوم 326/10، بل الأكثر من ذلك أن التعليم الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11/09/2012 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية تضمنت قبول حالات التسوية للمتنازل لهم بموجب عقود عرفية شريطة الوفاء بالالتزامات المذكورة في القانون السابق رقم 19/87 (الاستغلال الفعلي للأرض الفلاحية، وضرورة إلغاء العقد الإداري المتعلق بالمتنازل).

- الفرض الثاني: ضرورة تعاطي القضاء بمرونة مع ملفات هؤلاء الفلاحين الذين بيدهم عقود تنازل موثقة غير مشهورة، وتكريس "الأرض لمن يخدمها"، وعلى القضاة بأن يعلموا بأن هؤلاء الفلاحين قد اكتسبوا حق الانتفاع الدائم في ظل القانون رقم 19/87 وكذا التعليم الوزارية المشتركة وبمقود رسمية، ومن جهة ثانية فإن الإدارة ممثلة في شخص الوالي لم تقم بتطبيق المادة 28 من القانون 19/87 والمتعلقة بإسقاط حقوق الفلاحين المهملين<sup>10</sup> الذين لم يستغلوا هذه الأراضي الممنوحة لهم، أو قاموا بتأجيرها وبيعها وهذا ما نصت عليه المادتين 7 و8 من القانون رقم 03/10.

#### خاتمة:

إن الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة خضعت للعديد من الأحكام القانونية وكرست كلها "مبدأ الأرض لمن يخدمها"، ونتيجة لجملة من الإفrazات بخصوص استغلال هذه الأراضي الفلاحية توجه المشرع نحو أسلوب عقد الامتياز المحدد بمدة 40 سنة قابلة للتجديد وقرر وضع حداً للمزايدات والإرهاصات بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة.

مع الإشارة إلى أن تحويل حق الانتفاع الدائم المقرر في ظل القانون رقم 19/87 إلى حق امتياز تعترضه العديد من الإشكالات القانونية فيجب على المشرع سن نصوص قانونية مفسرة موضحة للقيام بهذه العملية.

مع ضرورة قيام القضاء والجهات الإدارية المعنية بتسوية ملفات المستفيدين من حق الانتفاع الدائم في أقرب الآجال من أجل استغلال هذه الأراضي في الاستثمار.

#### قائمة الهوامش:

- 1- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص112.
- 2- طوابيية حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع: العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001/2002، ص83.
- 3- محمودي عبد العزيز، تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل سريان القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المتعلق بالامتياز الفلاحي، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة سعد دحلب\_ البليدة، العدد الرابع، ماي 2013، ص110.
- 4- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص110.
- 5- كحيل حكيمة، إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال نص المادتين 9 و30 من القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2- لونسي علي- العدد السادس، نوفمبر 2014، ص228.
- 6- حرز الله كريم وخليل عمرو، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2- لونسي علي-، العدد السادس، نوفمبر 2014، ص195.
- 7- زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2011، ص101.
- 8- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص114.
- 9- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص115.

10-بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزء 42، رقم 200/2، ص19.

#### قائمة المراجع:

- 1-بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
- 2- طوايبيية حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع: العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002/2001.
- 3-محمودي عبد العزيز، تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل سريان القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المتعلق بالامتياز الفلاحي، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة سعد دحلب البلدية، العدد الرابع، ماي 2013.
- 4- كحيل حكيم، إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال نص المادتين 9 و30 من القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البلدية 2- لونسي علي- العدد السادس، نوفمبر 2014.
- 5-حرز الله كريم وخليل عمرو، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدية 2- لونسي علي-، العدد السادس، نوفمبر 2014.
- 6-زروقي ليلى، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2011.



7- بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزء 42، رقم 2/200، ص19.

### الهوامش:

- <sup>1-</sup> بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص112.
- <sup>2-</sup> طوايبية حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع: العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001/2002، ص83.
- <sup>3-</sup> محمودي عبد العزيز، تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل سريان القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المتعلق بالامتياز الفلاحي، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة سعد دحلب\_ البليدة، العدد الرابع، ماي 2013، ص110.
- <sup>4-</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص110.
- <sup>5-</sup> كحيل حكيمة، إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال نص المادتين 9 و30 من القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2- لونسي علي- العدد السادس، نوفمبر 2014، ص228.
- <sup>6-</sup> حرز الله كريم وخليل عمرو، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2- لونسي علي-، العدد السادس، نوفمبر 2014، ص195.

<sup>-7</sup> زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2011، ص101.

<sup>-8</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص114.

<sup>-9</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص115.

<sup>-10</sup> بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزء 42، رقم 2/200، ص19.