الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحيى فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

الآليات القانونية لاستثمار العقار الفلاحي في الجزائر

من إعداد الطلبة:

المهري محمد

مسعودي سارة

تحت إشراف الأستاذ

كربوش سليم

أمام اللجنة المشكلة من:

د.مجاجي منصور	أستاذ محاضر	جامعة المدية	رئيســــــا
د.علياتي محمد	أستاذ محاضر	جامعة المدية	عضوا مناقشا
أ.كربوش سليم	أستاذ محاضر	جامعة المدية	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية: 2019/2018

شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، و الصلاة والسلام على طيب القلوب ودوائها وعافية الابدان وشفائها، نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

وبعد:

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان للأستاذ: سليم كربوش الذي تفضل بالإشراف على إنجاز هذه المذكرة، و الذي لم يبخل علينا بنصائحه وتوجيهاته العلمية والعملية طيلة تحضيرها.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى أعضاء لجنة المناقشة لتكرمهم بالموافقة على قراءة هذه المذكرة ومناقشتها، فلهم وافر الاحترام و التقدير.

و الشكر الموصول إلى جميع القائمين على كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة يحي فارس بالمدية، وأخص بالذكر أساتذتنا في مرحلة الماستر كما أشكر كل من ساعدنا على إنجاز هذه المذكرة و أمدنا بوقته وجهده ولم يبخل علينا من معلومات وأخص بالذكر الدكتور أحمد جبوري.

فبارك الله في الجميع .ولكم منا جزيل الشكر والتقدير.

إهداء

الحمد لله الذي وفقني لإنهاء هذا العمل المتواضع الذي يسعدني أن أهديه :

- إلى من منحتني الحياة إلى نبع الحنان ورمز التضحية، إلى " أمي الحبيبة " حفظها الله لي وأدام عليها الصحة والعافية.

- إلى سندي في الحياة، إلى من لا يمكن للكلمات أن توفيه حقه، إلى من أحمل إسمه بكل فخر " أبي الغالي ".

- إلى من كان لي مثل الأب طيلة فترة الدراسة الجامعية " محمد المهري ".

- إلى صديقتي الغالية " ياسمين " التي كانت لي أختا لا صديقة حفظها الله.

- إلى أستاذتي " خديجة بومنير " أشكرها على مساعدتي وحسن تفهمها.

- إلى الصديق " سيدأحمد " الذي ساندي وكان برفقتي طيلة فترة إنجاز هذه المذكرة.

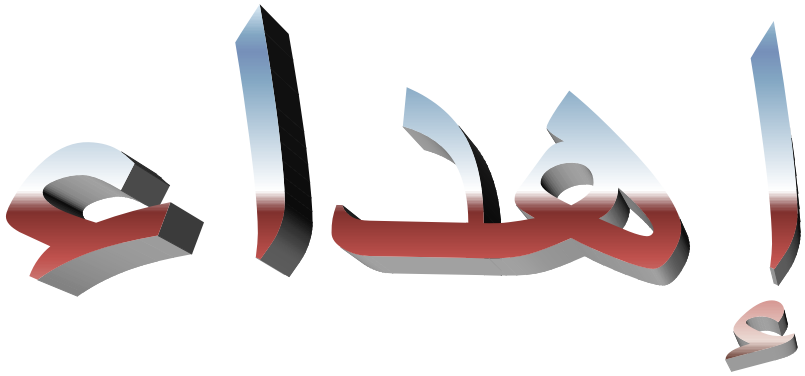
- إلى كل أساتذتي من السنة الأولى ليسانس إلى غاية السنة الثانية ماستر على حسن المعاملة وكل ما أفادونا به.

إلى أحبتي وعائلتي

إلى كل زميلاتي وزملائي كل باسمه

إلى كل من علمني وأنار دربي

سارة مسعودي



أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

- إلى أسرتي الصغيرة زوجتي وأبنائي وإلى كل أفراد عائلتي الكبيرة.

- إلى كل زملائي في الدراسة الجامعية الذي مدوا لي يد المساعدة بكل صدق وإخلاص.

محمد المهري

مقدمـــــــــة

مقدمة:

يرتبط تطوير الإقتصاد الوطني وتحقيق الأمن الغذائي بتطوير وترقية الإستثمار المرتبط بدوره أساسا بالأملاك العقارية باعتبارها من أهم المؤشرات التي تعتمد عليها السياسة الإقتصادية حيث تعد مصدرا من مصادر الثروة. من بين الأملاك العقارية التي تحظى باهتمام المستثمرين كما لها من تأثير على الإقتصاد الوطني الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، فنظرا للإمكانيات الزراعية التي تتوفر عليها الجزائر اهتم المشرع الجزائري بتنظيم استثمار واستغلال العقار الفلاحي منذ الإستقلال حيث يحوز الإستثمار الفلاحي قدرا كبيرا من الأهمية، فالأهمية العلمية له تكمن في معرفة النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم العقار الفلاحي في الجزائر وكيفية معالجة المشرع صور إستغلاله على كل أصنافه.

أما الأهمية العملية لموضوع الإستثمار الفلاحي فتكمن في الدور الإستراتيجي الذي يلعبه العقار الفلاحي في التنمية الإقتصادية والإجتماعية في تسهيل الإستثمار وضمان استقراره ولأن الواقع أثبت أن مشكل العقار الفلاحي سواء المملوك ملكية خاصة للدولة أو المملوك ملكية وقفية تكمن في الإستعمال والإستغلال ولا علاقة له بمن يملك الأرض، فالتطورات التي شهدها النشاط الفلاحي يبقى دائما هو العامل العقاري، فلا يمكن معالجة مشكل الإستثمار وتحقيق الأمن الغذائي بمعزل عن حل لمشكل العقار الفلاحي الذي يعتبر أولوية وبداية للنهوض بالقطاع.

وعليه نجد أن دراستنا لموضوع إستثمار العقار الفلاحي تهدف إلى إلقاء الضوء على موضوع جد حساس يمس بالإقتصاد الوطني وهو العقار الفلاحي الذي ساهم في تسريع وتيرة التنمية والدفع بالإستثمار. كما يهدف هذا البحث إلى تحديد طبيعة العلاقة القانونية بين الأرض والفلاح وتوضيح مدى دور العقار الفلاحي في المساهمة في تحقيق الأمن الغذائي والإبتعاد عن التبعية الإقتصادية.

كما يقصد من هذا البحث تحديد الآليات القانونية والقضائية التي أوجدها المشرع الجزائري لإسترجاع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين ومنها الأراضي الوقفية الفلاحية التي استولت عليها المؤسسات العمومية والأفراد، كما نسعى من خلال هذه الدراسة إلى تقييم الآليات القانونية المنتهجة في إطار الإستثمار الفلاحي من أجل الوقوف على الإيجابيات والسلبيات بهدف جعل هذه المنظومة ملائمة للإزدهار وتطوير نظام الإستثمار الفلاحي.

وما دفعنا إلى إختيارنا لدراسة هذا الموضوع هو تخصصنا في القانون العقاري ورغبتنا وحبنا للمجال الفلاحي وأملنا في رؤية الجزائر جنة خضراء يأكل مجتمعها مما تنتج أيديهم.

ولأن الجزائر تمتلك مقومات وثروات فلاحية من أراضي شاسعة ومناخ متنوع وملائم مما يجعلها أن تكون رائدة في المجال الفلاحي، ويكون موردها الأول رؤوس الأموال ويكون بديلا عن مورد المحروقات.

إنطلاقا مما سبق ذكره ولدراسة موضوع إستثمار العقار الفلاحي نحاول البحث على الإشكالية التي تتمحور حول:

مدى فعالية المنظومة القانونية الجزائرية في تشجيع الإستثمار الفلاحي بما يحقق تنمية الإقتصاد الوطني.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة والإحاطة بجميع جوانبها اعتمدنا على منهج تحليل المضمون الذي يمكننا من تحليل محتوى النصوص القانونية من أحكام، إلى جانب المنهج الوصفي والذي يساعدنا على تفسير تلك النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي، كما اعتمدنا على المنهج التاريخي للحديث عن تطور المنظومة التشريعية للعقار الفلاحي وفق تطور الدولة الجزائرية.

يعتبر موضوع إستثمار العقار الفلاحي من المواضيع الحديثة لهذا نجد أغلب الدراسات السابقة تناولت النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي، لذاك اعتمدنا في بحثنا هذا على: أطروحات الدكتوراه لكل من بوشريط حسناء وسوسن بوصبيعات ومحدة جلول أطروحة تحت عنوان " دور الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية في تشجيع الإستثمار "، إضافة إلى بعض الكتب منها: بن يوسف بن رقية والدكتور محمودي عبد العزيز تحت عنوان " إستثمار العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز " إضافة إلى بعض الكتب في القواعد العامة.

ومن الصعوبات التي واجهناها في هذا البحث هي قلة الدراسات المتخصصة في إستثمار العقار الفلاحي مع كثرة الأطروحات والمذكرات التي تناولت موضوع إستغلال العقار الفلاحي. كما لا توجد دراسات معمقة حول إسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية، أما العائق الأكبر لهذا الإنجاز هو ضيق الوقت.

أما الخطة التي اعتمدناها في بحثنا والتي كان مجالها يتوقف على الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة للدولة والأراضي الفلاحية المملوكة ملكية وقفية واستثنينا من مجال دراستنا الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص باعتبار أن الإستثمار يكون بين السلطة المانحة لمشروع الإستثمار والمستثمرين فكانت الخطة مكونة من فصلين: **الفصل الأول** خصصناه للآليات القانونية لإستثمار العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة، تناولنا من خلاله الإستصلاح كآلية لإستثمار العقار الفلاحي في **المبحث الأول**، أما **المبحث الثاني** فكان بعنوان الإمتياز كآلية لإستثمار العقار الفلاحي. وفي **الفصل الثاني** تناولنا الآليات القانونية لإستثمار العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية، تناولنا في **المبحث الأول** إسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية كآلية لتنمية واستثمار العقار الفلاحي، أما **المبحث الثاني** تناولنا الإيجار كآلية لإستثمار العقار الوقفي الفلاحي.

الفصل الأول:

استثمار العقار الفلاحي

المملوك ملكية خاصة للدولة

لقد قام المشرع الجزائري عند إصداره للقانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13[1] المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والمعروف بقانون الإستصلاح بتحقيق ثورة حقيقية في مجال القوانين المنظمة للعقار الفلاحي في الجزائر منذ الاستقلال، إذ سمح هذا النص للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص بحيازة وتملك أراض فلاحية تابعة للدولة وهذا استثناءا لمبدأ ملكية الدولة للأراضي الفلاحية كقاعدة عامة نظرا للنظام الإقتصادي الذي كان سائدا انذاك.

لكن القانون المتعلق بالاستصلاح لم يشمل كل أصناف الأراضي التابعة للدولة وإنما طبق هذا النظام على الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية وهي أراضي غير فلاحية في الأساس يمكن استصلاحها بجعلها صالحة للإستغلال والإستثمار من خلال تهيئتها وتوفير المياه لها وإخصاب تربتها، وهذا يتطلب إمكانيات ومجهودات كبيرين لمن يقوم باستصلاحها، وكمكافئته على هذا المجهود سمح المشرع نقل ملكية هذه الأراضي من الدولة لصالح المترشح للاستصلاح.

وفي سنة 1990 تقررت أحكام جديدة للتوجيه العقاري فصدر القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18[2] والذي يقضي بإعادة الإعتبار للملكية العقارية وتحرير سوق المعاملات من القيود المفروضة سابقا، وبذلك انتقلت الاليات التشريعية في هذا المجال إلى لعب دور الضبط والتنظيم وهذا بفرض حماية للثروة العقارية الفلاحية من الضياع وعدم الإستثمار مما استدعت الحاجة من جديد إلى البحث عن صيغ جديدة تشخص مشكلة تنظيم علاقة الفلاح بالأرض الفلاحية في إطارها الحقيقي والمتكامل وبأهداف محددة تم صياغتها في قانون التوجيه الفلاحي 16/08 المؤرخ في 2008/08/03[3] والذي كان أول قانون كرس الإمتياز كآلية لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ليتم تجسيده نهائيا بصدور القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية[4] كنمط حصري وبذلك يكون المشرع الجزائري قد اعتمد

[1]- القانون 18/83 المؤرخ في 1983/02/13،"يتعلق بحيازة الملكية العقارية"،جريدة رسمية عدد 34 الصادرة بتاريخ 1983/08/16.

[2]- القانون 25/90،"يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم"، جريدة رسمية رقم 49 الصادرة بتاريخ 1990/11/18.

[3]- القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03،"يتضمن التوجيه الفلاحي"، جريدة رسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 2008/08/10.

[4]- القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15،"يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، جريدة رسمية رقم 46 الصادرة بتاريخ 2010/08/18.

على نظامين رئيسيين في استغلال واستثمار العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة ولهذا ومن خلال طبيعة هذا الفصل سنتناول في **المبحث الأول** الإستصلاح كآلية لاستثمار العقار الفلاحي، أما في **المبحث الثاني** فنتطرق إلى الإمتياز كآلية لاستثمار العقار الفلاحي.

المبحث الأول: الإستصلاح كآلية لاستثمار العقار الفلاحي

تعود جذور فكرة الإستصلاح للأراضي والتي تعني إحياء الأرض إلى الشريعة الإسلامية، إذ اعتبر الإسلام الإستصلاح سببا من أسباب كسب الملكية العقارية الفلاحية باعتباره وجها من أوجه الإستثمار. ولم يعدد هذا السبب في القانون المدني الجزائري تحت عنوان طرق اكتساب الملكية[1].

ونظرا لفشل السياسة الزراعية المنتهجة في إطار تطبيق قانون الثورة الزراعية ورسوخ عقلية البايلك في ذهن الفلاح الجزائري المستغل لملكية الدولة[2]، وتمهيدا للتخلي التدريجي للفكر الإشتراكي ورغبة من المشرع تحقيق التوازن الفلاحي بين الشمال والجنوب وهذا لشساعة الأراضي الصحراوية القابلة للإستصلاح وتشجيعا للمواطنين على الهجرة إلى الجنوب لإستصلاح واستغلال أقصى ما يمكن استغلاله من الإمكانات الزراعية خصوصا[3]، وقد تبنى المشرع الجزائري فكرة الإستصلاح وأصدر القانون 18/83 الذي ينص على تملك الأراضي عن طريق الإستصلاح بشروط معينة نص عليها المرسوم التنفيذي 724/83[4]. ونظرا لفشل هذا القانون والذي لم يحقق الأهداف المرجوة منه، أصدر المشرع المرسوم التنفيذي 483/97 المحدد لكيفيات منح الإمتياز قطع من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة في المساحات الإستصلاحية وبصدور القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي حاول المشرع الجزائري توحيد النظام القانوني المنظم للأملاك الوطنية الفلاحية الخاصة للدولة فأقر في المادة 17 من هذا القانون على أن يكون الإمتياز هو النمط الحصري لإستغلال العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة. أما بالنسبة للإستصلاح فقد نصت المادة 18 منه على أن يكون نمط الإستغلال هو الإمتياز على الأراضي التي استصلحتها الدولة، في حين يكون الإستغلال في شكل ملكية عقارية بالنسبة للأراضي التي استصلحها المستفيدون.

وعلى هذا الأساس نتناول في هذا المبحث المطلبين التاليين حيث تطرقنا في **المطلب الأول** لنظام الإستصلاح في إطار القانون 18/83، أما **المطلب الثاني** فجاء تحت عنوان نظام الإستصلاح في إطار القانون 16/08.

---

[1]- أنظر المواد من 773 إلى 843 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26،"المتضمن القانون المدني"، جريدة رسمية عدد 79 المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 2006/06/20.

[2]- الجيلالي عجة ،"أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها"، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتزويع، الجزائر، 2005، ص126

[3]- عبد العزيز محمودي ،"آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، دون طبعة، منشورات البغدادي الجزائر 2009 ، ص 97 .

[4]- المرسوم التنفيذي 724/83 المؤرخ في 1983/12/10،" يحدد كيفيات تطبيق القانون 18/83"، جريدة رسمية عدد 51.

المطلب الأول: نظام الإستصلاح في إطار القانون 18/83

لدراسة نظام الإستصلاح نتناول في هذا المطلب تعريف الإستصلاح **الفرع الأول،** ونتناول شروط الإستصلاح في **الفرع الثاني،** وفي **الفرع الثالث** فنتناول فيه إجراءات الإستصلاح، أما **الفرع الرابع** فخصصناه لأثار الإستصلاح.

الفرع الأول: تعريف استصلاح الأراضي

بما أن مصطلح الإستصلاح ورد سابقا في الشريعة الإسلامية قبل وروده في القانون 18/83 وعليه نتناول تعريف الإستصلاح في الشريعة الإسلامية **أولا،** ثم تعريف استصلاح الأراضي في إطار القانون 18/83 **ثانيا،** وتعريف استصلاح الأراضي في نصوص أخرى **ثالثا.**

أولا: تعريف استصلاح الأراضي في الشريعة الإسلامية

يعرف الإستصلاح في الشريعة الإسلامية بإحياء أرض موات وهو سبب منشئ للملكية استنادا لقول الرسول صلى الله عليه وسلم: " من أحيا أرضا ميتة فهي له "،[1] وذلك من خلال ذكرها في العديد من الآيات فمنها قوله تعالى: " و أية لهم الأرض الميتة أحييناها وأخرجنا منها حبا فمنه تأكلون "[2].

والأرض الميتة هي تلك الأرض التي تشوبها عوائق تمنع من زراعتها وهي الأراض البور وإحياؤها يتمثل في إزالة هذه الحواجز لجعلها صالحة للزراعة كتهيئة تربتها واستخراج المياه منها والأراضي القابلة للإحياء هي التي لا ينتفع بها ولا مالك لها من قبل ولم يوجد بها أثر الإستغلال ثم امتلكها أحد الأشخاص وأعاد إحيائها بعدما كانت ميتة، ولا يتم الإستصلاح أو الإحياء بشكل عشوائي وإنما يكون الإحياء بالبناء والغرس والزراعة والحرث وإجراء المياه فيها، ويشترط لتملك الأرض بالإحياء أن يكون الإحياء بإذن الحاكم أي برخصة من الهيئات الرسمية لأن الأراضي بدون مالك تعتبر ملكا للدولة، كما لا بد أن يكون الشخص القائم بالإحياء منتميا لتلك الدولة الموجود فيها الأرض محل الإحياء ولا يشترط أن يكون مسلما وهذا بإجماع جمهور الحنابلة والحنفية والمالكية[3]، ولا بد أن يتم الإحياء خلال مدة أقصاها ثلاث سنوات وهذه المدة مستمدة من قول عمر بن الخطاب رضي الله عنه: "

[1]- حورية فراح،" استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري في اكتساب الملكية ومنح حق الإمتياز "، مذكرة ماجيستير فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007،2008، ص 12.

[2]- الأية 33 من سورة يس.

[3]- د.عمر حمدي باشا-ليلى زروقي،" المنازعات العقارية"، الطبعة 11، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر،2009،ص 131.

ليس لمحي بعد ثلاث سنين حق "، فإذا لم تستصلح خلال هذه المدة أخذت منه ومنحت الأرض لمستصلح أخر[1].

ثانيا: تعريف استصلاح الأراضي في إطار القانون 18/83

عرف المشرع الجزائري هذا النوع من الإستثمار وجعله سببا من أسباب كسب الملكية العقارية عن طريق الإستصلاح في القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية عن طريق الإستصلاح ولاسيما في المادة 08 منه حيث جاء نصها كما يلي: " يقصد بالإستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة للإستغلال.

ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها ".

باستقراء هذه المادة يفهم أن الإستصلاح هو طريقة إستثمارية تناشد فيها الدولة الأشخاص الطبيعية والمعنوية من إمكانية استصلاح الأراضي قصد حيازتها والإستفادة منها.

ويكون الإستصلاح حسب رؤية المشرع القيام بمجموعة الأعمال والتي يمكن أن نطلق عليها اسم "استثمار" والتي من شأنها جعل الأراضي العاجزة عن الإنتاج تلعب دورا في الإنتاج الفلاحي. ورغم أن المشرع وسع من مجال أعمال الفلاحة إلا أنه اقتصر في تعريفه للإستصلاح على الأعمال وليس على الكيفية،[2] وتتمثل هذه الأعمال والتي عددها المشرع على سبيل المثال وليس الحصر في: تعبئة المياه، التهيئة، تنقية الأراضي، التجهيز والسقي، غرس الأشجار، والمحافظة على التربة قصد رفع خصوبتها وزرعها.

كما يمكن أن يرفق عملية الإستصلاح إنجاز محلات ذات الإستعمال السكني مخصصة للمستصلح وعائلته[3] وكذلك البنايات الموجهة لأغراض الزراعة.

ما يلاحظ على محتوى هذا القانون 18/83 يتجسد في نقل الملكية وليس حيازته، فالنص باللغة

[1]- وهو ما يعرف بالشرط الفاسخ في التشريع الجزائري والمحددة بـ 5 سنوات.
[2]- حسناء بوشريط ، "النظام القانوني للعقار الفلاحي"، رسالة دكتوراه، علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية، 2016-2017، ص 21.
[3]- أنظر المادة 09 من القانون 18/83، "المتعلق بحيازة الملكية العقارية ".

الفرنسية نص صراحة على اكتساب الملكية عن طريق الإستصلاح وليس الحيازة Accession A[1] La Propriété Foncier Agricole

كما أن التنازل يكون بالدينار الرمزي.

ثالثا: تعريف الإستصلاح في نصوص أخرى

تطرق المشرع الجزائري إلى تقنين الاستصلاح في عدة نصوص أخرى نذكر منها:

أ- تعريف الإستصلاح وفق القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري:

لقد نص قانون التوجيه العقاري على الإستصلاح في المواد 64 و 65 منه والذي ينصب على الأراضي الرعوية والحلفائية وقد جعل المشرع الجزائري بموجب المادة الثالثة من هذا القانون الأراضي الرعوية والحلفائية ضمن القوام التقني للأملاك العقارية وهذا عكس الإستصلاح في ظل القانون 18/83 والمحدد مجاله بالأراضي الصحراوية .

وقد نصت المادة 64 من القانون 25/90 :" على منح حق التمتع الدائم في الأراضي الرعوية والحلفائية بموجب قانون خاص لم يصدر لحد الساعة".[2]

ونصت المادة 65 من نفس القانون أنه يمكن تحويل حق التمتع إلى حق الملكية شريطة أن تكون الأراضي الحلفائية والرعوية محل الإستصلاح قابلة للحرث، وهذا بموجب إجراءات القانون رقم 18/83.

ب- تعريف الإستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 289/92:

عرف المشرع الجزائري اللإستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 والذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات اكتسابها في المادة 02 منه حيث جاء فيها: " يقصد بالإستصلاح في مفهوم هذا المرسوم جميع الأعمال المتعلقة بما يأتي: تجنيد المياه التموين بالطاقة، سبل الوصول إلى المساحات، استصلاح الأراضي وتهيئتها وسقيها وصرف مياهها، وإنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المعتمدة ".

[1]- عمر حمدي باشا- ليلى زروقي، المرجع السابق، ص 118.
[2]- أنظر المادة 64 من القانون 25/90.

لم يأت هذا المرسوم تطبيقا لأحكام القانون 18/83 وإنما جاء تطبيقا للمواد 18 و 19 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري. كما أن هذا المرسوم يرتكز على الإستثمارات الضخمة من أجل القيام باستثمار واستغلال وتنمية الأراضي الصحراوية الشاسعة من خلال إنشاء مستثمرات تستغل في انتاج المحاصيل الإستراتيجية مثل الحبوب،[1] وتساهم الدولة في عملية الإستصلاح بتجنيد المياه، وسبل الوصول إلى الأراضي الفلاحية، وايصال الطاقة،[2] وهذا لخلق استثمار حقيقي ومنتج في المناطق الصحراوية وهو ما يتطلب أموالا كبيرة ومجهودات جبارة. كما أن التنازل عن الأراضي يتم بمقابل وليس بالدينار الرمزي، وضبط هذا المرسوم بدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد إجراءات وضمانات تحقيق المشروع الإستصلاحي.[3]

ج- تعريف الإستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 483/97:

عرف الإستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 والمحدد لكيفيات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه في المادة الثانية منه وجاء نصها كمايلي:" يقصد بالإستصلاح كل عمليات الإستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها"[4].

ومعنى ذلك أن الإستصلاح هو تلك العملية الإستثمارية التي تهدف إلى جعل الأراضي البور الميتة أراضي صالحة للزراعة ودفعها إلى الإنتاج حتى تساهم في تطوير الإقتصاد الوطني.

إن المرسوم التنفيذي 483/97 جاء مطبقا للمادة 117 من قانون المالية 1994 والمعدلة والمتممة بالمادة 148 من قانون المالية 1996، حيث سمحت بمنح أراض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة من أجل استصلاحها واستثمارها، على أن يكون المنح في شكل عقد إمتياز وأن التنازل يكون في شكل عقد بيع أي بمقابل بعد إنجاز برنامج الإستصلاح وفق دفتر الشروط معد في هذا الإطار، فإن هذا المرسوم يعتبر بمثابة بداية تبلور فكرة الإمتياز إذ أنه يقوم على فكرة التزاوج بين الإستصلاح والإمتياز معا. وبذلك فإن المشرع اعتمد على ألية جديدة في مجال الإستصلاح والتنازل عن الملكية العقارية التابعة للدولة تتمثل في الإمتياز الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل، وهذا عكس قانون الإستصلاح 18/83 والمرسوم 289/92 اللذان منحا حق الملكية مباشرة للمترشح المستثمر.

[1]- أنظر المادة الأولى من المرسوم 289/92

[2]- أنظر المادة 03 من المرسوم 289/92

[3]- فقير فايزة،" واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في إطار قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 "، مذكرة ماجيستير فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004-2005، ص 72

[4]- أنظر المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 483/97.

الفرع الثاني: شروط الإستصلاح

لتنفيذ عملية الإستصلاح يجب أولا توفر مجموعة من الشروط أوجبها المشرع الجزائري، منها ما يخص الأرض المعنية بالإستصلاح ومنها ما يخص المستصلح ذاته، وبتوافر هذه الشروط يشرع المستصلح في تنفيذ عملية الإستصلاح، لذا نتناول الشروط المتعلقة بالأرض محل الإستصلاح **أولا**، ثم الشروط الخاصة بالمستصلح **ثانيا**.

أولا: الشروط الخاصة بالأراضي محل الإستصلاح

لقد حددت المادة الرابعة من القانون 18/83 الأراضي محل الإستصلاح: وهي تلك الأراضي التابعة للأملاك العامة والواقعة في المناطق الصحراوية كقاعدة عامة أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على أرض أخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة[1] وغير المنتجة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الإستصلاح. إذن الأراضي التي شملها الإستصلاح هي الأراضي الصحراوية أو الأراضي المماثلة[2] والأراضي الصحراوية حسب القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري فإن الأراضي الصحراوية هي كل أرض موجودة في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم في السنة[3]، والتي تمتاز بخصوصية دقيقة لكونها تتطلب أشغال خاصة من تعبئة وتهيئة وتوصيل مياه السقي باعتبار أن هذه المناطق يقل فيها معدل سقوط الأمطار. أما بالنسبة للأراضي التابعة للملكية العامة وبعد أن أخذ المشرع ثنائية الأملاك الوطنية (الخاصة والعمومية) وفقا للقانون 30/90[4] فإن الأراضي التي تكون موضوع الإستصلاح هي الأراضي التي تؤدي وظيفة امتلاكية وبالتالي فهي الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة. هذا وقد أضاف المرسوم التنفيذي 724/83 وعلى غير العادة حيث نص على إمكانه اكتساب ملكية عقارية عن طريق الإستصلاح في المناطق الجبلية وهو ما لم ينص عليه القانون 18/83 ونص عليه المرسوم في المادة 28 منه[5].

كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 483/97[6] في مجال تطبيق برنامج الإستصلاح وفقا للمواد 2 2 و 3 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم والتي تشمل كل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

[1]- عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المرجع السابق ص 132 .
[2]- حسناء بوشريط ، المرجع السابق، ص 35.
[3]- انظر المادة 18 من قانون التوجيه 25/90،" المتضمن التوجيه العقاري ".
[4]- انظر القانون 30/90،" المتضمن الأملاك الوطنية ".
[5]- انظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي 724/83.
[6]- انظر المواد 02 و 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 483/97.

التابعة للدولة الواقعة في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية، والتي تكون مضبوطة الحدود بموجب قرار وزاري مشترك من الوزراء المكلفين بالفلاحة والمالية والري[1].

أما بالنسبة للأراضي المستثناة من مجال تطبيق القانون 18/83 فهي تلك الأراضي المنصوص عليها في المادة 02 من هذا القانون وطبقا للمادة 14 من دستور 76 الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية، وبالتالي فإن الأراضي الزراعية، الرعوية والحلفائية، أراضي العرش أراضي البلديات، وأراضي الوقف كلها غير قابلة للإكتساب عن طريق الإستصلاح.

كما تستثنى من مجال تطبيق القانون 18/83 الأراضي التي نص عليها المنشور الوزاري 435 الصادر عن وزارة الفلاحة، وهي الأراضي التابعة للأملاك الغابية، والأراضي المخصصة لمشاريع الإستثمار العمومي بكل أنواعه، والأراضي الواقعة في المحيط العمراني في المناطق السهبية باستثناء التي يتوفر فيها مورد المياه والأراضي التابعة للقطاع الخاص، والأراضي الواقعة في المناطق المحمية مثل الحدائق الوطنية، الحظائر الطبيعية والأراضي التابعة للقطاع العسكري[2].

تم حصر الأراضي محل تطبيق برنامج الإستصلاح إما بمبادرة الجماعات المحلية (البلدية) أو عن طريق المترشح للإستثمار، وهذا طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83، ويتم هذا الحصر بعد أخذ رأي المصالح التقنية التابعة للفلاحة، الري، أملاك الدولة. وهذا حسب الفقرة 02 من المادة 03 من المرسوم 724/83 حيث نصت ولا بد أن تكون هذه الأراضي قبل أية عملية تنازل عنها محددة المساحة ومجسدة بعد استشارة المصالح التقنية المختصة التابعة للفلاحة والري وأملاك الدولة.

ثانيا: الشروط الخاصة بالمستصلح

وتتمثل هذه الشروط في شرط الجنسية والتمتع بالحقوق المدنية، التعهد بإنجاز مشروع الإستصلاح والتزام المترشح المستثمر القيام باستصلاح الأراضي وفق البرنامج المحدد.

[1]- محمد لمين سلخ،"انعكاسات نظامي الإستصلاح والإمتياز لإستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية "، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جانفي 2017، ص 300.
[2]- حورية فراح ، المرجع السابق، ص 23.

أ- شرط الجنسية والتمتع بالحقوق المدنية:

طبقا للمادة 03 من القانون 18/83 التي نصت على مايلي:" لكل شخص طبيعي متمتع بحقوقه المدنية أو شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني وجزائري الجنسية، يجوز له أن يمتلك أرضا فلاحية وذلك عن طريق الإستصلاح".

ذكرت المادة الأشخاص الذين يجوز لهم تملك الأرض في إطار برنامج الإستصلاح (ضمن الشروط المحددة لهذا القانون)، وهم كل شخص طبيعي متمتع بحقوقه المدنية وكل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني بشرط أن تكون جنسيته جزائرية بالنسبة للشخص الطبيعي وجنسية الشخص المعنوي جزائرية وليست جنسية الأعضاء، وهذا الشرط يفرق بين جزائري الجنسية والأجانب، حيث لا يمكن للأجانب اكتساب ملكية عقارية في الجزائر. كما أنه لا يشترط أن تكون الجنسية أصلية أو مكتسبة[1]، كما أن اشتراط الجنسية هو إقصاء للإستثمار الأجنبي.

ب- التعهد بإنجاز مشروع الإستصلاح:

يتم وصف هذا البرنامج في دفتر الشروط وعلى المستثمر إنجازه كما تم وصفه ولذلك صدرت عدة تعليمات في هذا السياق بإلغاء التنازل عن الأراضي التي لم يتم استصلاحها وهذا لعدم احترام المستفيد لبنود دفتر الشروط ومن ثمة ألغيت عقود التنازل عن الأراضي المعنية بالإستصلاح واسترجاعها للجهات المعنية المانحة لعقود الإستصلاح والحرص عليها من أي عملية تحويل للوجهة الفلاحية للأرض[2].

ت- على المستصلح الإلتزام بالقيام باستصلاح الأرض وفق برنامج يعده وتصادق عليه الإدارة:

على المترشح للإستثمار القيام بعملية الإستصلاح والمتمثلة في تعبئة المياه، وغرس الأشجار، أو حفظ التربة، أو البناء الموجه للزراعة، وهو ما نصت عليه المادة 8 و 9 من القانون 18/83 حيث رخصت هذه المادة إلى جانب استصلاح الأراضي إمكانية إنجاز المباني والمحلات الضرورية لإستغلال الأراضي بما فيها السكن المخصص للمستثمر وعائلته.

كما اشترط المشرع على المترشح إعداد وإنجاز الإستصلاح خلال مدة 05 سنوات، ويمكن أن يمدد هذا الأجل في حالة القوة القاهرة والتي حالت دون إنجاز المشروع وهو ما نصت عليه المادة 11

---

[1]- حورية فراح، المرجع السابق، ص 25 .

[2]- تعليمة رقم 012123 المؤرخة في 2009/11/30،" المديرية العامة للأملاك الوطنية"، مجموعة النصوص 2009،ص 224-225 .

من القانون 18/83 كما تمنح الأراضي بالدينار الرمزي وبالشرط الفاسخ ولا يمكن للمستثمر التصرف في الأرض إلا بعد رفع الشرط الفاسخ بقرار من الوالي، وهو ما أكدته المادة 16 من المرسوم 724/83.

الفرع الثالث: إجراءات وكيفيات منح الأراضي عن طريق الإستصلاح

بعد توافر جميع الشروط المتعلقة ببرنامج الإستصلاح الخاصة بكل من الأرض محل الإستصلاح وتلك الخاصة بالمستصلح ذاته، تبدأ مرحلة التطبيق الإجرائي والقانوني لعملية الإستصلاح. لذا نتناول في هذا الفرع إجراءات منح الأراضي عن طريق الإستصلاح **أولا**، ثم نتطرق إلى كيفية منح الأراضي عن طريق الإستصلاح **ثانيا.**

أولا: إجراءات منح الأراضي عن طريق الإستصلاح

لقد حدد المرسوم التنفيذي 724/83 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83 إجراءات منح الأراضي عن طريق الإستصلاح في المواد من 08 إلى 16 منه، وتنحصر هذه الإجراءات في ثلاث مراحل وهي طلب الحيازة ثم التداول في الطلب لتأتي مرحلة صدور قرار الحيازة.

أ – طلب الحيازة:

يقدم المترشح للإستصلاح بداية طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد بها قطعة الأرض المراد استصلاحها مرفوقا بما يلي:

- تحديد موقع القطعة الأرضية ومساحتها التقريبية.
- برنامج عملية الإستصلاح المزمع القيام به.
- مبلغ الإستثمار المخصص لها.
- مخطط مختصر في حالة قطع تقع خارج المساحات كلما كان ذلك ممكنا[1].

يسجل الطلب مصحوبا بالملف المذكور حسب الترتيب الزمني في دفترين يفتحان لهذا الغرض ويتم تسليم وصل إيداع مقابل هذا الغرض، يخصص أحد هذين الدفترين للترشحات الخاصة بالقطع

الأرضية الواقعة في المساحات المعنية في المخطط الذي تعده البلدية[1]، ويخصص الأخر للترشحات التي تتم على أساس تحديد المواقع بمبادرة من المترشحين لإستصلاح الأرض[2].

[1]- أنظر المادة 08 و 09 من المرسوم التنفيذي 724/83.

ب - التداول في طلب الترشح للإستصلاح:

بعد تسليم الملف للهيئة التابعة للدائرة التي تضم ممثلين عن المصالح الفلاحية، مصالح الري، وإدارة أملاك الدولة. ثم تقوم هذه اللجنة التقنية بإعطاء رأي تقني بخصوص إمكانية تحقيق مشاريع الإستصلاح، وهذا الرأي قد يكون بالموافقة دون تحفظات أو يكون مشفوعا بتحفظات، وفي حالة إعطاء الرأي بعدم الموافقة لا بد أن يدعم بأسباب.

ويجب أن يصدر هذا الرأي خلال أجل أقصاه شهر واحد يبدأ سريانه من تاريخ استلام اللجنة التقنية لملفات الترشح، ثم يجتمع المجلس الشعبي البلدي للتداول بشأن طلب استصلاح الأرض وما توصلت إليه اللجنة التقنية، يصدر المجلس الشعبي قراره بالقبول أو الرفض، وفي حالة الرفض يجب أن يكون هذا الرفض مسببا في المداولة[3].

ترسل مداولة المجلس الشعبي البلدي بدورها إلى الوالي المختص إقليميا ليوافق عليها حسب الأشكال والأجال القانونية، وفي حالة رفض الوالي لملف المترشح يجب بيان سبب الرفض وتبليغ المترشح بهذا الرفض لتمكينه من ممارسة حقه في الطعن في قرار الوالي وفقا للقانون[4]، وكذلك نفس الأمر بالنسبة للطلب المقبول بتحفظات.

ج- قرار الحيازة:

بعد دراسة ملف المترشح للإستصلاح وقبول الوالي المختص يصدر قرار الحيازة ثم يرسله مرفوقا بمداولات المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع الأرضية إن اقتضى الأمر إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوعا بالشرط الفاسخ وفقا لنموذج العقد الذي حدده وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 1984/05/14،[5] ويسجل العقد ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وبعد تبليغ قرار الوالي بالقبول من طرف المجلس الشعبي البلدي إلى المترشح يعتبر هذا التبليغ إذن بالشروع في أشغال الإستصلاح.

---

[1]- وهي ما يصطلح عليه " داخل المحيط ".
[2]- أي القطعة التي يريد الإستثمار فيها واستصلاحها المترشح وهي ما تعرف " بخارج المحيط ".
[3]- أنظر المواد 10-11-12-13 من المرسوم التنفيذي 724/83.
[4]- أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 724/83.
[5]- القرار الوزاري المؤرخ في 1984/05/14،"يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية "، جريدة رسمية عدد 35 الصادرة بتاريخ 1984/08/28.

وإذا لم يصل المعني أي المترشح أي رفض ولم يصدر أي قرار بعد انقضاء مدة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع المترشح ملفه يعتبر مقبولا وينبغي على المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة تسليم شهادة تعترف له بصفة المالك[1].

وهو ما طرح عدة إشكالات حيث أنه لا يمكن انتقال الملكية العقارية إلى بعقد رسمي صادر عن المالك أو من يمثله أي الوالي أو مدير أملاك الدولة وإشهاره في المحافظة العقارية وفي إطار الحديث عن عقد الملكية المقررة بمقتضى القانون 18/83 ظهر في القضاء المحكمة العليا في ملف رقم 324354 بتاريخ 2006/04/12.[2]

ثانيا: كيفيات منح الأراضي عن طريق الإستصلاح

إن عقد ملكية الأرض الممنوحة عن طريق الإستصلاح ليس عقد بات طوال الخمس سنوات (05) المخصصة لمشروع، وإنما هو عقد ملكية معلق على شرط فاسخ يتمثل في مدى إنجاز برنامج الإستصلاح من طرف المترشح، حيث يحتفظ بملف المالك في المجلس الشعبي البلدي المعني طوال مدة الإستصلاح.

وفي حالة القيام بأشغال الإستصلاح فعلا خلال الأجال القانونية فإنه يصبح عقد بات بعد رفع الشرط الفاسخ ولا يمكن أن يتم ذلك إلا بعد طلب رفعه من طرف المترشح[3]، على أن تتولى تقدير إنجاز برنامج الإستصلاح ومعاينته من طرف لجنة معدة لهذا الغرض[4] والمتكونة من رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي، والممثل المحلي للإتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين، والممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية والممثل المحلي لمصالح الري والممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة.

يتوقف رفع الشرط الفاسخ على تقرير معاينة اللجنة المخولة لذلك والذي يجب أن يكون التقرير إيجابيا وفي هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من الوالي رفع الشرط الفاسخ خلال خمسة عشر (15) يوما على الأكثر الموالية بتاريخ تسلم التقرير ويثبت هذا الرفع بقرار يسلم من الوالي

خلال شهر من تاريخ تقديم الطلب ويودع القرار لدى المحافظة العقارية[5] قصد إلغاء الشرط الفاسخ وإتمام إجراءات نقل الملكية والتي هي معفاة من الشهر المسبق[6].

---

[1]- أنظر المادة 15 و 16 من المرسوم التنفيذي 724/83.

[2]- نبيل صقر،" العقار الفلاحي نصا و تطبيقا "، طبعة جديدة مزيدة ومنقحة، دار الهدى عين ميلة، الجزائر، 2008، ص 173.

[3]- أنظر المادة 18 و 19 من المرسوم التنفيذي 724/83.

[4]- أنظر المادة 20 من نفس المرسوم.

[5]- أنظر المادة 24 من نفس المرسوم التنفيذي 724/83.

[6]- أنظر المادة 29 من نفس المرسوم.

وبهذا تصبح ملكية هذه الأرض ملكية باتة ومستقلة وبالتالي يتمتع فيها المالك بكل الحقوق المتعلقة بالملكية خاصة حق التصرف وهو ما جاء تطبيقا للملف رقم 228753 في القرار الصادر من المحكمة العليا بتاريخ 2002/04/24 المتعلقة باستصلاح الأراضي،قانون نقل الملكية استبعاد الحيازة التطبيق الصحيح للقانون[1].

أما إذا كانت المعاينة سلبية وقبل إنتهاء مدة إنجاز برنامج الإستصلاح، يطلب من المستصلح إتمام الإنجاز خلال المدة المتبقية. أما في حالة إنتهاء مدة الإنجاز المقدرة بـ خمس (05) سنوات ولم يتم إنجاز برنامج الإستصلاح يتم طلب فسخ العقد، وهذا ما نتناوله في الفرع الثاني من المطلب الثاني.

الفرع الرابع: أثار التنازل عن الأراضي في إطار الإستصلاح

يؤدي نظام الإستصلاح إلى التنازل عن الأرض قبل إنجاز برنامج الإستصلاح وبهذا منح المشرع للمستصلح جملة من الإمتيازات والتي هي بالمقابل إلتزامات الدولة المانحة لبرنامج الإستصلاح. كما يرتب نظام الإستصلاح قيودا على المستصلح والتي تمثل إمتيازات للدولة المانحة.

أولا: الإمتيازات الممنوحة للمستفيد في إطار برنامج الإستصلاح

والتي تتمثل في:

أ- انتقال الملكية للمستفيد وإمكانية تحويلها للغير:

يؤدي الإستصلاح حسب القانون 18/83 إلى إمتلاك الأرض وتحرر إدارة أملاك الدولة العقد في شكلها الرسمي وتكون هذه الملكية معلقة على شرط فاسخ[2] وتمنح للمالك مهلة خمس (05) سنوات باستثناء القوة القاهرة لإنجاز برنامج الإستصلاح[3]، ولا يمكن نقل الملكية أو التصرف فيها بالهبة أو البيع إلا عند رفع الشرط الفاسخ ويمكن أن تنتقل الملكية إلى الورثة، وفي حالة عجز المالك أو الورثة عن مواصلة عملية الإستصلاح يمكن نقل الملكية إلى الغير على أن يوافق المشتري على الشرط الفاسخ ضمن نفس الشروط المحددة في دفتر الشروط[4].

[1]- نبيل صقر، المرجع السابق، ص 171.
[2]- أنظر المادة 06 من القانون 18/83.
[3]- أنظر المادة 11 من نفس القانون.
[4]- أنظر المادة 16 و 17 من القانون 18/83.

ب- للمشتري الحق في إنجاز منشأت وسكنات والإحتفاظ بملكية التجهيزات والمعدات في حالة إبطال العقد:

يمكن للمستصلح إنجاز محلات ذات الإستعمال السكني مخصص للمزارع وعائلته وبنايات الإستغلال وكل ملحق عادي في المزرعة حتى يستطيع المستفيد من القيام بالعمل الفلاحي على أكمل وجه[1]. كما يمكن للمالك بأن يحتفظ بملكية التجهيزات والمعدات التي يحتمل أنه دعم بها عملية الإستصلاح[2].

ت- عدم إسترجاع الأراضي المستصلحة من طرف ملاكها الأصليين:

استثنيت الأراضي التي منحت في إطار القانون 18/83 من عملية إسترجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين بشرط أن تكون مدة خمس (05) سنوات المقررة قد انتهت ورفع الشرط الفاسخ[3].

ث- استفادة المستصلح من بعض المنافع في إطار برنامج الإستصلاح:

1- يمنح للمشتري إمتياز بحفر الآبار وفقا للتنظيم المعمول به في هذا المجال وتبقى ملكا له وله امتياز استقلال مياهها.

2- إمكانية منح المستفيد أو المشتري منافع مالية وجبائية.

3- إمكانية استفادة المشتري من مساعدة تقنية تقدمها الدولة عبر برامج ملائمة الدعم التقني للمستثمرة وتكوين مستخدميها وتحسين مستواهم[4].

ثانيا: الإلتزامات المفروضة على المستصلح المالك

كما ذكرنا سابقا أن التنازل عن الأرض محل الإستصلاح تتم قبل إنجاز برنامج الإستصلاح لذلك فرض المشرع على المستصلح إلتزامات وجب إحترامها، والتي تتمثل في:

أ- دفع الثمن:

يتم التنازل عن الأراضي الصحراوية في إطار القانون 18/83 بالدينار الرمزي ولا يرقى إلى المبلغ الحقيقي وهذا تشجيعا للخواص من أجل الإستثمار في استصلاح الأراضي[5]. ويكون المقابل المالي

[1]- أنظر المادة 09 من القانون 18/83.
[2]- أنظر المادة 25 فقرة 02 من القانون 18/83.
[3]- أنظر المادة 76 فقرة 02 من القانون 25/90 المعدل والمتمم بالأمر 26/95.
[4]- أنظر المادة 15 و 17 من المرسوم التنفيذي 289/92.
[5]- أنظر المادة 06 فقرة 03 من القانون 18/83.

حقيقي وتعيين الثمن في دفتر الشروط ويدفعه المشتري مع الحقوق والرسوم المطلوبة لدى مفتشية الأملاك الوطنية، ويمكن أن يسدد الثمن بالتقسيط خلال مدة أقصاها خمس (05) سنوات[1].

ب- التعهد بتنفيذ برنامج الإستصلاح:

يقوم المستصلح عند مرحلة تكوين الملف بوضع برنامج عملية الإستصلاح ويوقع ويتعهد بإنجازه خلال مدة خمس (05) سنوات باستثناء القوة القاهرة تمدد المدة على ذلك[2]. كما قد يوصف برنامج الإستصلاح وفق دفتر الشروط وعلى المشتري إنجازه كما تم وصفه في مدة تحدد كذلك في دفتر الشروط. غير أنه إذا لم تحترم الدولة آجال تدخلها فإن المهلة التعاقدية تمدد بمدة التأخر كما تمدد في حالة القوة القاهرة[3].

ت- وجوب الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض وعدم المضاربة فيها:

ألزم المشرع مالك الأراضي المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض باستغلالها في النشاط الفلاحي وهو ما نصت عليه المادة 18 من القانون 18/83 بنصها:" لا يجوز أن تحيد الأراضي موضوع نقل الملكية عن مالكها إلا في الشروط المحددة في التشريع والتنظيم الجاري بها العمل.

كما يتعين على المشتري أن لا يدخل أي تغيير في الأوصاف المنصوص عليها في المادة 02 من دفتر الشروط (وصف الأراضي والمزروعات)[4].

كما منع المشرع المشتري من القيام بأية معاملة تجارية من بيع أو إيجار تحت طائلة سقوط حق المشتري أي فسخ عقد البيع قبل استكمال برنامج الإستصلاح[5].

ث- إلتزام المستصلح بطلب رفع الشرط الفاسخ:

نصت المادة 10 من القانون 18/83 بأنه على المالك أن يطلب رفع الشرط الفاسخ بعد إثبات إنجاز برنامج الإستصلاح حسب كيفيات تحدد بموجب رسوم ويطلب رفع الشرط الفاسخ من المجلس الشعبي البلدي[6].

[1]- أنظر المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 289/92.
[2]- أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 724/83، والمادة 11 من القانون 18/83.
[3]- أنظر المادة 10 و 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 289/92.
[4]- أنظر المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 289/92.
[5]- حورية فراح ، المرجع السابق، ص 48.
[6]- أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83.

ج- بعض الإلتزامات الأخرى:

1- يتعهد المشتري بفتح مجال المستثمرة أمام ممثلي الهياكل المختصة قصد القيام بالمراقبات التقنية المطلوبة.

2- إلتزام المشتري بتحمل الإرتفاقات السالبة التي تثقل كاهل الأراضي.

3- يكون على عاتق المشتري تجهيز الآبار وصيانتها[1].

4- الإلتزام باستثمار الأرض وهذا الإلتزام يكون على عاتق المستصلح حتى بعد رفع الشرط الفاسخ[2].

المطلب الثاني: نظام الإستصلاح وفق القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي

على إثر الفشل الجزئي لنظام الإستصلاح المطبق في إطار القانون 18/83 وطبقا للإحصائيات المقدمة من طرف الديوان الوطني للإحصاء نسبة 1985 فإن المساحة المستصلحة لم تتجاوز 30 %[3] ما دفع بالدولة بتبني نظام استثماري جديد في المناطق الإستصلاحية تمثل في منح امتياز الإستصلاح للأراضي المكرس في المرسوم التنفيذي 483/97 الذي يحدد كيفيات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه، وبصدور القانون 16/08 حافظ المشرع على النهج المعتمد مع إحداث تغيير بسيط وهذا ما توضحه المادة 18 من هذا القانون حيث نصت على أنه :" لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة إلا في شكل:

- امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة.

- ملكية عقارية فلاحية في مفهوم التشريع المعمول به بالنسبة للأراضي التي استصلحها المستفيدون في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية وكذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة .

وعلى هذا الأساس نقسم هذا المطلب إلى الفرعين التاليين:**الفرع الأول** نتناول فيه نظام الإستصلاح على الأراضي التي استصلحتها الدولة في إطار قانون التوجيه الفلاحي، أما **الفرع الثاني** فنتطرق إلى نظام الإستصلاح على الأراضي التي استصلحها المستفيدون في إطار قانون التوجيه الفلاحي.

[1]- حورية فراح ، المرجع السابق، ص 48.
[2]- أنظر المادة 48 من القانون 25/90.
[3]- الجيلالي عجة ، المرجع السابق، ص 147.

الفرع الأول: الأراضي التي استصلحتها الدولة في إطار قانون التوجيه الفلاحي

يقصد بالأراضي التي استصلحتها الدولة في مدى مساهمة الدولة في هذا الإستصلاح وذلك بالتكفل الكلي أو الجزئي بالنفقات الرامية إلى جلب الماء، والتزويد بالطاقة الكهربائية، وشق طرق العبور وإنجاز مجموعة الأعمال الضرورية لإستعمال الأملاك العقارية المعنية بالإستصلاح استعمالا عقلانيا وأمثل[1] وطبقا للمادة 18 الفقرة الأولى نصت على أنه لا يمكن استغلال الأراضي التي استصلحتها الدولة إلا في شكل إمتياز، ويعتبر المرسوم التنفيذي 483/97 بمثابة بداية تبلور فكرة الإمتياز، لذا نحاول إسقاط هذه الدراسة على إمتياز الإستصلاح مع ما تضمنه قانون التوجيه الفلاحي لكي نتمكن من تحديد مصير هذه الأملاك[2] وهذا بموجب العناصر التالية:

أولا: إنشاء امتياز الإستصلاح بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي

لدراسة هذا العنصر نتطرق إلى تعريف إمتياز الإستصلاح ثم نبين نطاق تطبيقه ثم التطرق إلى شروط وكيفيات منح إمتياز الإستصلاح.

أ- تعريف إمتياز الإستصلاح:

عرفته المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 483/97 بمايلي :" الإمتياز في مفهوم أحكام القانون المشار إليه أعلاه هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق إنتفاع بأراضي متوافرة تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الإستصلاح في المناطق الصحراوية، الجبلية والسهبية".

ب- نطاق تطبيق إمتياز الإستصلاح:

يشمل تطبيق الإمتياز في إطار هذا المرسوم حسب المادة 02 من دفتر الشروط الملحق ثلاثة أنواع من الأراضي وهي الأراضي السهبية، الجبلية والصحراوية[3].

- الأراضي الصحراوية: هي تلك التي عرفتها المادة 18 من قانون التوجيه العقاري 25/90 وهي التي تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم.

[1]- أنظر المادة 03 من المرسوم 483/97.
[2]- أحمد جبوري،"الأملاك الوطنية الخاصة الممنوحة في إطار امتياز الإستصلاح بعد قانون التوجيه الفلاحي"، مقال مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، جامعة البليدة، ص من 239 إلى 349.
[3]- جلول محدة ، "الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية في تشجيع الإستثمار"، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه ل م د، في الحقوق كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، السنة الجامعية، 2018- 2019، ص 393.

- الأراضي السهبية: فهي الأراضي الشبه صحراوية التي تقع في المناطق الداخلية للهضاب العليا وتتكون من أراضي رعوية وذات الوجهة الرعوية، وكل الأراضي الحلفائية أو ذات الوجهة الحلفائية[1].

- أما الأراضي الجبلية: فهي تلك الأراضي المتوفرة في المناطق الجبلية التي تكون قابلة للإستصلاح الفلاحي والتي عرفتها المادة الثانية من القانون 03/04 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة[2].

وكل هذه الأراضي تكون مضبوطة الحدود بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري أي أن تكون داخل محيط محدد سلفا بموجب قرار وزاري مشترك، حيث يحدد هذا القرار إحداثيات المحيط الذي تقع فيه المساحة الإستصلاحية كما يذكر فيه مساحة الأرض بالهكتار[3].

ت- شروط منح إمتياز الإستصلاح:

ترتبط شروط منح الإمتياز في إطار المرسوم التنفيذي 483/97 بالشخص المستفيد من المنح وكذا القطع الأرضية محل الإمتياز[4].

1- الشروط المرتبطة بالمستفيد: حسب الفقرة الأولى من المادة الخامسة من المرسوم 483/97 بأن عملية منح إمتياز الإستصلاح يمكن أن يكون لفائدة كل شخص طبيعي أو معنوي دون أن تشترط الجنسية الجزائرية وهذا قصد إستقطاب الإستثمارات الأجنبية، غير أن المشرع في مقابل ذلك ميز بين المستصلح أو المستثمر الوطني والأجنبي في إطار هذا النص لاسيما في مجال إمكانية تحويل

الإمتياز إلى تنازل التي لا يستفيد منها الأجنبي وذلك لرغبة المشرع في عدم تملك الأجانب الأراضي الفلاحية.

كما أعطى المشرع في إطار منح الإمتياز للإستصلاح الأولوية لذوي الكفاءات العلمية الذي تحصلوا على شهادات علمية تثبت تكوينهم في القطاع الفلاحي.

2- الشروط المرتبطة بملكية الأرض: تضمنت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 483/97 على أن الأرض محل إمتياز ينصب على الأراضي الواقعة ضمن المساحات الإستصلاحية التابعة للأملاك

[1]- عمار علوي،"الملكية والنظام العقاري في الجزائر"، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، سنة 2009، ص 113.
[2]- القانون رقم 03/04 المؤرخ في 2004/06/23،"المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة"، جريدة رسمية عدد 41.
[3]- المنشور الوزاري المشترك رقم 323 المؤرخ في 1999/06/29،"المتعلق بكيفيات إنجاز برنامج إستصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز".
[4]- جلول محدة ، المرجع السابق، ص 394.

الوطنية الخاصة للدولة وبذلك تستثنى الأراضي الوطنية العمومية، والأملاك الخاصة للبلدية والولاية على اعتبار أنهما شخصان إقليميان مالكان.

أما أملاك الخواص وحسب المرسوم التنفيذي 372/98[1] المعدل والمتمم للمرسوم 483/97 فقد نص على أنه إذا كانت أملاك الخواص داخل محيط إمتياز الإستصلاح فإنه يمكن أن تشملها مساهمة الدولة في مشروع الإستصلاح.

ث- كيفيات منح إمتياز الإستصلاح:

إن منح الإمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية تكون المبادرة باقتراح مشروع منح الإمتياز من المنتخبين المحليين وذلك باعتماد معايير إقتصادية وإجتماعية و بيئية وبعد قبوله من السلطة المكلفة بالمشروع، على المترشح تقديم طلب مرفوق بالملف المطلوب من الهيئة الوصية ليقدم بعدها إلى الجنة الولائية المختصة ليتم بعدها إعداد عقد الإمتياز بعد قبوله بشهره والشروع في الإستصلاح والمعاينة الميدانية في المحافظة العقارية المختصة إقليميا[2].

ثانيا: تنفيذ إمتياز الإستصلاح في إطار قانون التوجيه الفلاحي

ينشأ تنفيذ عقد إمتياز الإستصلاح لطرفيه حقوق وإلتزامات متبادلة بما أنه عقد ملزم لجانبين وبناء على دفتر الشروط النموذجي الملحق بعقد الإمتياز، لذا نتناول آثار إمتياز الإستصلاح بالنسبة لصاحب الإمتياز ثم آثار إمتياز الإستصلاح بالنسبة للإدارة المانحة للإمتياز.

أ- حقوق وإلتزامات صاحب إمتياز الإستصلاح:

ويشمل مايلي:

1- حقوق صاحب إمتياز الإستصلاح:

- الحق في تجسيد مساهمات الدولة: تقتضي عملية إنجاز المشروع الإستثماري على الوجه الأمثل قيام الدولة بشق المسالك إلى الأراضي الفلاحية وجلب المياه والتزويد بالكهرباء وتهيئة الأراضي وإنجاز مصدات الرياح وغيرها من الإنجازات[3].

[1]- المرسوم التنفيذي 372/98 المؤرخ في 1998/11/23 المعدل والمتمم للمرسوم 483/97، جريدة رسمية عدد 88 الصادرة بتاريخ 1998/11/25.
[2]- جلول محدة ، المرجع السابق، ص 396.
[3]- حورية فراح ، المرجع السابق، ص 94.

- الحق في تجديد الإمتياز: بعد إتمام مشروع الإستصلاح يمكن لصاحب إمتياز الإستصلاح طلب تجديده عند انقضاء المدة أو طلب تحويله إلى تنازل[1]، ويكون التنازل مقصورا على أصحاب الإمتياز من الجنسية الجزائرية بالنسبة للشخص الطبيعي والشخص المعنوي الذي يكون كل المساهمين فيه من جنسية جزائرية.

- حق إمكانية تأسيس حقوق عينية تبعية: كرهن الحق العيني لضمان القروض التي يمكن أن يستفيد منها صاحب إمتياز الإستصلاح من المؤسسات المالية لتمويل المشروع الإستثماري.

- توريث حق الإمتياز: إن وفاة المستفيد من إمتياز الإستصلاح لا يكون سببا في انقضائه وإنما يكون من حق الورثة لبقاء إمتياز الإستصلاح لصالحهم فالإلتزامات والحقوق التي كانت على مورثهم تنتقل إليهم إذن فإمتياز الإستصلاح قابل للنقل لفائدة الورثة.

2- إلتزامات صاحب إمتياز الإستصلاح:

- الإلتزام بإنجاز مشروع الإستصلاح خلال المدة المحدودة والمتفق عليها في العقد، وفي حالة القوة القاهرة يمنح مدة أخرى.

- الإلتزام بدفع الإتاوة السنوية لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة التي يقع العقار في دائرتها.

- الإلتزام بالإمتناع عن تأجير الأرض من الباطن أو التنازل عنها قبل إنجاز المشروع الإستثماري[2].

ب- حقوق وإلتزامات الدولة المانحة لإمتياز الإستصلاح:

1- حقوق الإدارة المانحة لإمتياز الإستصلاح: وتتمثل في إلتزامات صاحب الإمتياز والتي من أهمها دفع الإتاوة مقابل الإنتفاع بالقطعة الأرضية، كما أن للإدارة حق تعديل شروط الإمتياز وحق توقيع الجزاء.

2- إلتزامات الإدارة المانحة لإمتياز الإستصلاح: وتتمثل في:

- المساهمة كليا أو جزئيا في النفقات المرتبطة بإنجاز مشروع الإستصلاح على أكمل وجه، وزيادة على هذا تلتزم الدولة بانتداب خبراء قصد مد يد المساعدة التقنية لصاحب الإمتياز، وكما تتكفل الدولة بتكوين مستخدمي المستثمرة الفلاحية.

[1]- أنظر المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 483/97.
[2]- أنظر المادة 15 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 483/97.

الفرع الثاني: الأراضي التي استصلحها المستفيدون في إطار قانون التوجيه الفلاحي

نصت المادة 18 في فقرتها الثانية على أن :" لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا.... في شكل ملكية عقارية فلاحية في مفهوم التشريع المعمول به بالنسبة للأراضي التي استصلحها المستفيدون في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية وكذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأملاك الخاصة للدولة".

تحرر العقود الناقلة لملكية العقار في شكل رسمي ولا تنتقل الملكية إلا إذا تمت إجراءات التسجيل والشهر. والملكية حق بمقتضاه يوضع الشيء تحت إرادة الشخص يكون له دون غيره أن ينتفع به ويتصرف فيه بما يجيزه القانون[1]. ولقد نصت المادة 06 من القانون 18/83 على مايلي :" يؤدي إمتلاك الأراضي بموجب هذا الفصل إلى نقل الملكية لصالح المترشح لإستصلاح الأراضي....".

ولكن عقد ملكية الأرض الواجب استصلاحها عقد من نوع خاص إذ أنه ليس عقد بات وإنما هو عقد معلق على شرط فاسخ يتمثل في مدى إنجاز برنامج الإستصلاح من طرف المترشح خلال مدة خمس (05) سنوات وتتولى تقدير إنجاز برنامج الإستصلاح ومعاينته من طرف لجنة معدة لهذا الغرض[2]، فإذا كان تقرير اللجنة إيجابي رفع الشرط الفاسخ وتصبح الملكية باتة، وإذا كان تقرير اللجنة سلبيا ولم يحترم المستفيد بنود دفتر الشروط أو لم ينفذها فيتم فسخ عقد البيع بالطرق القضائية. وعلى هذا الأساس نتناول كيفيات فسخ هذا العقد في النقاط التالية:

أولا: تعريف الفسخ

فسخ العقد هو حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد وهما (مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليميا والمستفيد)، ويكون ذلك إذا أخل الطرف الآخر بإلتزاماته، فالفسخ جزاء إخلال العاقد بإلتزامه ليتحرر العاقد الآخر نهائيا من الإلتزامات التي يفرضها عليه العقد[3].

ثانيا: شروط فسخ عقد ملكية أرض عن طريق الإستصلاح

لإمكان فسخ عقد ملكية أرض عن طريق الإستصلاح أو إلغائه يستوجب ثلاثة شروط هي:

[1]- أنظر المادة 674 من الأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني.
[2]- أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 724/83 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 18/83.
[3]- محمد صبري السعدي،"الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزامات"،طبعة جديدة مزيدة ومنقحة،دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2012، ص 348.

الشرط الأول: أن يخل أحد الأطراف بإلتزامه

وهذا هو الشرط الجوهري للفسخ، و طبقا للقواعد العامة فإن الفسخ جزاء إخلال العاقد بإلتزامه ليتحرر العاقد الآخر نهائيا من الإلتزامات التي يفرضها عليه العقد[1]، وقد نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 289/92 على مايلي :" يتم فسخ عقد البيع لعدم إحترام المشتري بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذه لها بالطرق القضائية".

الشرط الثاني: أن يكون طالب الفسخ قد نفذ إلتزامه أو مستعد لتنفيذها

لا يجوز للمتعاقد طالب الفسخ أن يطلبه إلا إذا كان قد وفى بإلتزاماته أو كان على الأقل مستعدا لتنفيذها ومن المعلوم سلفا أن نقل الملكية أو التنازل عن الأرض محل الإستصلاح للمستفيدين يكون قبل إنجاز برنامج الإستصلاح، وعليه فلا يمكن للإدارة المانحة لمشروع الإستصلاح طلب فسخ العقد قبل التنازل عن الأرض.

الشرط الثالث: أن يكون طالب الفسخ قادرا على إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل العقد

غالبا ما يكون طلب فسخ عقد ملكية أرض محل الإستصلاح من طرف الإدارة المانحة والممثلة في مديرية أملاك الدولة فإنه باستطاعتها إعادة الحالة إلى ما كانت عليها قبل العقد، وهذا بتعويض المستفيد واسترجاع الأرض ومنحها لمستفيد لآخر.

ثالثا: إجراءات فسخ عقد ملكية أرض ممنوحة في إطار الإستصلاح

لا يتقرر الفسخ إلا بحكم القضاء، ترفع الدعوى أمام القضاء الإداري لفسخ العقد أي الغرفة الإدارية لدى المجلس الذي يقع بدائرة اختصاصه العقار. لكن الأمر يتعلق بفسخ عقد إداري محرر من طرف إدارة أملاك الدولة[2]. وقبل رفع دعوى الفسخ توجه المحافظة المعنية تنبيها للمستفيد عن طريق البريد المسجل مع إشعار بالإستلام، وإذا لم يستجب يوجه له تنبيه آخر بنفس الطريقة، في هذه الحالة إذا لم يستجب يقوم مدير الأملاك الوطنية بالولاية المختص إقليميا برفع دعوى فسخ العقد[3].

[1]- المرجع نفسه، ص 351.
[2]- حورية فراح ، المرجع السابق، ص 34.
[3]- أنظر المادة 20 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 289/92.

رابعا: آثار فسخ عقد ملكية أرض ممنوحة في إطار الإستصلاح

طبقا للقواعد العامة فإنه إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض[1].

وعليه إذا ثبت للقاضي من المستندات المقدمة أن المستفيد لم ينجز برنامج الإستصلاح وأخل بإلتزاماته قضى بفسخ عقد الملكية تطبيقا للشرط الفاسخ، وتعود الأرض إلى أملاك الدولة ويحتفظ المدعى عليه الذي كان مالكا للأرض بملكية التجهيزات والمعدات التي أتى بها[2]. أما إذا استحال رجوع المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد جاز للقاضي الحكم بالتعويض.

وبما أن عقد ملكية الأرض عن طريق الإستصلاح هو عقد خاص فإننا نكون أمام حالات استثنائية، وهي في حالة الإستصلاح الجزئي فإذا انقضت مدة خمس (05) سنوات وكان الإستصلاح جزئي لا يشمل كل المساحة الممنوحة للمستفيد فهناك حالتان:

الحالة الأولى: عندما تتجاوز قطعة الأرض المستصلحة المساحة الدنيا المتنازل عنها استنادا إلى وحدة تناسب مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا أي قابلة لتحقيق ظروف العيش وخلق الثروة، فإن الفسخ لا يشمل إلا المساحة غير المستصلحة.

الحالة الثانية: عندما تكون المساحة المستصلحة أقل من مساحة مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا، يكون للقاضي السلطة التقديرية بما يراه ملائما[3]، وهذا عند نهاية مدة خمس (05) سنوات. أما في حالة لم يستنفذ المستفيد هذه المدة وكان تقرير اللجنة سلبيا يمكن للمالك أن يستوفي الأجل.

[1]- أنظر المادة 122 من الأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني.
[2]- أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي 724/83.
[3]- أنظر المادة 27 فقرة 01 و 02 من المرسوم التنفيذي 724/83.

المبحث الثاني: الإمتياز كألية لإستثمار العقار الفلاحي

حاول المشرع الجزائري منذ الإستقلال إلى غاية اليوم إيجاد نصوص قانونية كفيلة بحل مشكلة العقار الفلاحي والذي عرف عدة أنظمة قانونية من التسيير الذاتي إلى الثورة الزراعية إلى قانون المستثمرات الفلاحية إلى أن انتهى به المطاف إلى صدور القانون 16/08 والمتضمن قانون التوجيه الفلاحي[1]، والذي ابتكر بموجبه وسيلة جديدة في استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتجسد ذلك في الإمتياز وكان ذلك بموجب القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلا ل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[2]. وإن كانت فكرة الإمتياز قد تبلورت منذ صدور المرسوم التنفيذي 483/97 المذكور سابقا، ومن خلال الإمتياز قصد المشرع تفادي سلبيات الأنظمة السابقة وإعطاء أكثر حرية للمستثمرين في استثمار الأراضي الفلاحية بغية تحقيق الأهداف الإقتصادية والتنموية المرجوة.

ولدراسة نمط الإمتياز كألية لإستثمار الأراضي الفلاحية نتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين: حيث نتناول في **المطلب الأول** مفهوم الإمتياز الفلاحي، أما في **المطلب الثاني** فنتناول أثار وانقضاء عقد الإمتياز.

المطلب الأول: مفهوم الإمتياز كآلية لإستثمار الأراضي الفلاحية

تطبيقا لنص المادة 17 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي والتي تنص على مايلي:" يشكل الإمتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ويحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي"، عدل المشرع الجزائري عن حق الإنتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 19/87 المتضمن قانون المستثمرات الفلاحية[3] وأخذ بحق الإمتياز والذي نظم كيفيات استثمار العقار الفلاحي بهذه الآلية الجديدة بدلا من حق الإنتفاع الدائم الذي كان معمولا به.

وفي هذا السياق نحاول تبيان مفهوم الإمتياز بتعريفه من خلال القانون 16/08 وكذا القانون 03/10 ثم نبين خصائصه ومجال تطبيقه في **الفرع الأول**، وفي **الفرع الثاني** نتطرق إلى شروط منح الإمتياز وفي **الفرع الثالث** نخصصه لكيفيات الحصول على حق الإمتياز.

[1]- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/02/03،"يتضمن التوجيه الفلاحي"،جريدة رسمية عدد 46،الصادرة بتاريخ 2008/08/10

[2]- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15،"الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، جريدة رسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 2010/08/18.

[3]- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08،"يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوقهم وواجباتهم"، جريدة رسمية عدد 50، الصادرة بتاريخ 1987/12/09.

الفرع الأول: تعريف وخصائص الإمتياز ومجال تطبيقه

نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الإمتياز من خلال القانونين 16/08 و03/10 في **أولا**، ثم تبيان خصائصه في **ثانيا**، أما في **ثالثا** فنتطرق إلى تبيان مجال تطبيق الإمتياز.

أولا: تعريف الإمتياز من خلال القانون 16/08 والقانون 03/10

ورد تعريف الإمتياز في القانون 16/08 على أنه:" عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية"[1].

وعرف القانون 03/10 الإمتياز بأنه:" العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الإمتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها[2] بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية"[3].

من خلال هذين التعريفين نلاحظ أن القانون 03/10 جاء أكثر تفصيلا من التعريف الوارد في قانون التوجيه الفلاحي حيث أنه تعرض لجميع العناصر المكونة لعقد الإمتياز من تحديد لأطرافه، مدته محله، والمقابل المالي، كما أن المشرع استبدل مصطلح حق الإنتفاع الوارد في القانون 19/87 إلى مصطلح الإمتياز وهو الأقرب إلى الصواب لأن حق الإنتفاع له قواعده في القانون المدني[4]. في حين أن الإمتياز هو العقد الذي تم استغلال القطعة الأرضية مقابل دفع إتاوة سنوية.

كما أن المشرع أعطى اسم جديد للمستفيد من الإمتياز حيث سماه بـ "المستثمر صاحب الإمتياز" وهذا قصد مواكبة التطورات الإقتصادية وهذا بفتح المجال أمامه من أجل عصرنة وسائل الإنتاج وتشجيعه على الإستثمار. أما عن الجديد الذي جاء به هذا التعريف يتمثل في حصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط وأن يكون هذا الأخير من جنسية جزائرية وبالتالي استبعاد الأشخاص المعنوية وكذلك الأشخاص الأجنبية[5]. وهذا ما اختلف مع القانون 16/08 الذي سمح بمنح امتياز الأراضي لكل شخص

[1]- انظر المادة 30 من القانون 16/08،"المتضمن التوجيه الفلاحي".
[2]- يقصد بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية لاسيما منها المباني والأغراس ومنشأت الري.
[3]- انظر المادة 04 من القانون 03/10"الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة".،(أنظر الملحق 01).
[4]- نعيمة أكلي ،" النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير، فرع قانون العقود كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013، ص21.
[5]- أحمد جبوري ،"استغلال الأملاك الوطنية عن طريق الإمتياز"،مذكرة ماجيستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة،2011 ص 48.

طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص وهو ما نصت عليه المادة 19 من القانون 16/08 على إمكانية منح إمتياز الأراضي إلى هيئات عمومية لإنجاز المهام المسندة إليها وهذا ما بينه المرسوم التنفيذي 06/11 المتضمن كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من طرف الهيئات والمؤسسات العمومية[1].

ثانيا: خصائص عقد الإمتياز الفلاحي

بناء على التعريفين المشار إليهما أعلاه فإن عقد الإمتياز المتبنى من طرف المشرع يتميز بخصائص عديدة تجعله يختلف عن أنظمة أخرى عرفها التشريع الجزائري في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية نذكر منها:

أ – الإمتياز عقد إداري:

بما أن الإمتياز عقد يصدر عن الدولة وهي إشارة إلى تبني المشرع للمعيار العضوي عند تحديد أطراف العقد، حيث يكون العقد بين الدولة مانحة الإمتياز وبين المستفيد صاحب الإمتياز بناء على دفتر الشروط.

ب – الإمتياز يرتب حق عيني عقاري:

إن هذا الحق يخول للمستثمر صاحب الإمتياز حق الإستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية لأغراض فلاحية كما يخوله إمكانية رهن هذا الحق كضمان للقروض التي يتحصل عليها المستثمر الفلاح لدى هيئات القروض لتمويل نشاطاته في إطار الإستثمار الفلاحي. وبما أنه حق عيني عقاري فهو قابل للتنازل والتوريث والحجز[2].

ت – عقد الإمتياز عقد محدد المدة:

إن عقد الإمتياز لا يعد عقدا أبديا لذا فإنه يبرم لمدة معينة ومحددة، ولقد قرر المشرع في هذا المجال مدة الإمتياز بـ أربعون (40) سنة[3] قابلة للتجديد حيث يستطيع المستثمرون أصحاب الإمتياز تجديده بطلب خطي يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل تاريخ انقضائه[4].

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 2011/01/10، "الذي يحدد كيفيات تطبيق حق إمتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية"، ج.ر عدد 02 المؤرخة في 2011/01/12.

[2]- انظر المادة 12، 13 من القانون 03/10.

[3]- انظر المادة 04 من القانون 03/10.

[4]- انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10.

ث – عقد الإمتياز عقد ذو محل معين:

ويتمثل في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها.

ج – عقد الإمتياز عقد بمقابل:

يمنح الإمتياز المتعلق بالأراضي الفلاحية مقابل دفع إتاوة سنوية تعتبر كضريبة على الأرض لا على الإنتاج والدخل ويتم تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية[1].

ح – عقد الإمتياز يمنح لكل من يتمتع بالجنسية الجزائرية:

اشترط المشرع الجزائري الجنسية الجزائرية في الشخص الذي يريد الحصول على العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز[2].

ثالثا: نطاق تطبيق الإمتياز في مجال العقار الفلاحي

بالرجوع إلى المادة 02 من القانون 03/10 والتي تنص على مايلي:" يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87"، تبين هذه المادة أن القانون 03/10 قد أعاد النظر في نظام الإستغلال دون الأراضي[3].

وبالرجوع إلى القانون 19/87 ولاسيما في المادة الأولى منه فإنها تحيل مجال تطبيقه إلى المادة 19 من القانون 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 المتعلق بالأملاك الوطنية[4]، والتي تم تعديلها بالمادة 139 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية[5].

وبالرجوع إلى هذه المادة أيضا نجدها تطبق على نوعين من الأراضي وهي:

---

[1]- انظر المادة 04 من القانون 03/10.

[2]- أحمد جبوري ، " النظام القانوني للإمتياز في مجال الأملاك الوطنية"،أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 2016-2017، ص 438.

[3]- أحمد جبوري ، "استغلال الأملاك الوطنية عن طريق الإمتياز"، المرجع السابق، ص 50.

[4]- القانون 16/84 المؤرخ في 1984/06/30،" المتعلق بالأملاك الوطنية"، جريدة رسمية عدد 24 الصادرة في 1984/07/01.

[5]- انظر المادة 139 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01،"المتعلق بالأملاك الوطنية"، جريدة رسمية عدد 52 المؤرخة في 1969/12/02.

أ – الأراضي التي كانت خاضعة لقانون التسيير الذاتي:

والتي تشمل بدورها الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين الذين تركوها بعد رحيلهم شاغرة مما أثر سلبا على الإقتصاد الوطني[1] وعلى الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين والتي كانت ملك الأشخاص الذين كانت لهم مواقف معادية للثورة التحريرية أو كانت مواقفهم مضادة للنظام الإشتراكي والأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد واستقلالها.

ب – الأراضي التي كانت خاضعة لقانون الصندوق الوطني للثورة الزراعية:

وتشمل بدورها الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم والمتكونة من الأراضي التي كانت تابعة للدولة الفرنسية ثم انتقلت إلى الدولة الجزائرية وأيضا أراضي العرش التي يعود أصلها إلى العهد العثماني تملكها العائلات الممتدة أو القبائل، وغالبا ما يكون لها وثائق أو عقود عرفية[2]. كما تشمل أراضي صندوق الثورة الزراعية على الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية، أما بالنسبة للأراضي الفلاحية المستثناة من نطاق الإمتياز هي تلك الأراضي المنصوص عليها في المادة 07 من القانون 03/10 والأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي 70/14 ولاسيما في المواد 02، 27 وهي الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية وإن سبق إخضاعها لنظام الإنتفاع الدائم بموجب القانون 19/87 أو سبق إخضاعها لنظام الإمتياز بموجب القانون 03/10[3].

الفرع الثاني: شروط منح الإمتياز الفلاحي

للحصول على الإمتياز الفلاحي في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة اشترط القانون رقم 03/10 شروط تتعلق بالمستثمر صاحب الإمتياز وأخرى تتعلق بالأراضي محل الإمتياز.

أولا: شروط منح الإمتياز المتعلقة بالمستثمر صاحب الإمتياز

استنادا للمواد 04، 05، 07 و 19 من القانون 03/10 تتمثل هذه الشروط في مايلي:

الشرط الأول: أن يكون المستثمر صاحب الإمتياز شخصا طبيعيا ومن جنسية جزائرية[4]

[1]- الجيلالي عجة ، المرجع السابق، ص 29.
[2]- أحمد جبوري ، " استغلال الأملاك الوطنية عن طريق الإمتياز"، المرجع السابق، ص 29.
[3]- أحمد جبوري ،"النظام القانوني للإمتياز في مجال الأملاك الوطنية"، المرجع السابق، ص 441
[4]- انظر المادة 04 من القانون 03/10.

اشترط المشرع على المستثمر صاحب الإمتياز أن يكون شخصا طبيعيا لكون الإمتياز امتداد للمستثمرات الفلاحية والتي يشترط فيها الإستغلال المباشر والجماعي للأراضي الممنوحة وهذا مالا يمكن تطبيقه على الأشخاص المعنوية لعدم ملائمته مع طبيعة الشخص المعنوي[1]، ولم يتطرق المشرع إلى شروط تتعلق بالمؤسسات العمومية المعنية بمنح الإمتياز بموجب المرسوم 06/11 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية. وباستقرائنا للنصوص القانونية المتعلقة باستغلال الأراضي نجد أنها تشترط دوما أن يكون المستثمر صاحب الإمتياز من جنسية جزائرية وهذا راجع إلى النزعة الوطنية التي ورثها الشعب الجزائري وكذلك حماية للعقار الفلاحي لما له من أهمية بالغة في الإقتصاد الوطني باعتباره مصدرا للثروة والركيزة الأساسية[2] لتحقيق الإكتفاء الذاتي وبالتالي يعتبر محركا أساسيا للإقتصاد الوطني.

الشرط الثاني: أن يكون المستثمر صاحب الإمتياز من بين الأشخاص الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87.

أي أن يكونوا من أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، وتشترط فيهم:

1- أن يكونوا حائزين على عقود رسمية مشهرة في المحافظة العقارية أو قرارات من الوالي المختص إقليميا وبالتالي لا يمكن أن يستفيد من العملية أي شخص بيده عقد غير مشهر أو عقد عرفي بوصف هذه العقود لا تصلح كأساس في مجال إثبات وانتقال الحقوق العينية العقارية ومخالفة لأحكام القانون 19/87.

2- أن يكونوا قد وفوا بالإلتزامات المفروضة في القانون 19/87 ومثال ذلك الإلتزام بدفع الإتاوة السنوية[3].

الشرط الثالث: أن لا يكون المستثمر صاحب الإمتياز ضمن المقصيين من منح الإمتياز

إن الشخص الطبيعي ذو الجنسية الجزائرية الذي يريد الحصول على الإمتياز الفلاحي يجب أن لا يكون له سلوك غير مشرف ضد الثورة التحريرية[1]، كما يقصى من الإستفادة من هذا القانون الأشخاص الذين:

[1]- حسناء بوشريط ، المرجع السابق، ص 395.
[2]- أحمد جبوري ، "استغلال الأملاك الوطنية عن طريق الإمتياز، المرجع السابق، ص 57.
[3]- عبد العزيز محمودي ،"استثمار العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز"،الطبعة الأولى، بيت الأفكار والتوزيع، دار البيضاء، الجزائر سنة 2019، ص 135، 137.

- حازوا على الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 02 أعلاه أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

- كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء.

- الذين ألغى الولاة قرارات استفاداتهم.

أما الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية فتؤجل إلى غاية إصدار الحكم النهائي فيها.

الشرط الرابع: شرط عدم اكتساب أكثر من حصة امتياز كأصل

تنص المادة 16 من القانون 03/10 على مايلي:" لا يمكن أيا كان أن يكتسب أكثر من حق إمتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني. غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الشرط الخامس: شرط مراعاة أجال تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز

تنص المادة 30 الفقرة الأولى من القانون 03/10 على مايلي:" يمنح المستثمرون الفلاحون المذكورون في المادة 05 أعلاه، أجلا مدته ثمانية عشر(18) شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لإيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

يشترط من المستثمر صاحب الإمتياز إيداع ملف طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح له في إطار القانون 19/87 إلى إمتياز في الأجال الممنوحة من طرف المشرع وكل امتناع أو تخلف عن دفع الملف يؤدي إلى إسقاط استفادتهم واسترجاع إدارة الأملاك الوطنية بالتنسيق مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لهذه الأراضي والأملاك السطحية الملحقة بها بعد استيفاء الإجراءات الجوهرية المنصوص عليها في المادة 30 الفقرة 02 ولاسيما إثبات الإمتناع عن التحويل أو التخلف بمحضر رسمي يحرره القائم بالتنفيذ بعد إعذارين متتاليين متباعدين لفترة شهر واحد[2].

[1]- انظر المادة 19 من القانون 03/10.
[2] - عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق، ص 134.
- انظر المادة 30 فقرة 02 من القانون 03/10.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض محل الإمتياز

مثلما حدد المشرع الجزائري شروطا لابد من توافرها في الشخص طالب الإمتياز، حدد أيضا شروطا متعلقة بالأرض محل الإمتياز وهي:

أ – أن تكون هذه الأرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة والخاضعة للقانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم[1].

ب – أن يكون محل الأرض غير مخصصة لتسيير مرفق عام:

يعتبر الإمتياز أسلوب لتسيير الأملاك الوطنية العمومية أخضعه المشرع لتسيير بعض الأملاك الوطنية الخاصة وبالتالي الأرض الفلاحية المعنية بالقانون 03/10 ليست مخصصة لسير مرفق عام ويجب أن تكون متواجدة بإحدى المناطق المصنفة[2].

ت - شرط استغلال الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية:

ويقصد بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما المباني والأغراس ومنشأت الري وعلى الشخص الطبيعي استغلال الأرض الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها[3].

ولقد نص القانون 19/87 على أن الدولة تمنح للمنتجين حق امتلاك الأملاك المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية ماعدا الأرض، ويتم التنازل عنها مقابل مبلغ مالي[4].

الفرع الثالث: إجراءات إعداد عقد الإمتياز في إطار القانون 03/10

بصدور القانون 03/10 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ميز المشرع بين طرق منح الإمتياز الفلاحي، حيث تم منحه إما بطريقة ألية للمستثمرين الذين استفادوا من المستثمرات الفلاحية بمفهوم أحكام القانون رقم 19/87 بتحويل حق الإنتفاع الدائم المعمول به في قانون المستثمرات الفلاحية إلى امتياز بناء على طلب من أعضاء المستثمرة الفلاحية بشكل فردي. وإما بطريقة الترشح بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي

[1]- انظر المادة 02 من القانون 03/10.
[2]- اسماعين شامة،"النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري"، دراسة وصفية وتحليلية،الطبعة الأولى،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 86.
[3]- انظر المادة 04 من القانون 03/10.
[4]- انظر المادة 07 من القانون 19/87.

الفلاحية[1]، وبترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتوفرة وهي تلك الأراضي التي لم يقم أصحابها بطلب تحويلها في الأجال المحددة أو التي تم إسقاط حق أصحابها عليها.

أولا: منح الإمتياز عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز

طبقا للمادة 09 من القانون 03/10 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 326/10، ألزم المشرع الجزائري أعضاء المستثمرات الفلاحية تحت طائلة إرجاع الأراضي المعنية إلى الدولة[2] بتحويل حق الإنتفاع الدائم الذي استفادوا منه بموجب القانون 19/87 وفق مراحل وخطوات معينة بداية بالإجراءات التي يقوم بها المستثمر صاحب الإمتياز بتقديمه للطلب مرفوقا بدفتر الشروط إلى دراسة الملف على مستوى الديوان المحلي للأراضي الفلاحية إلى إرسال الملف لمديرية أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز باسم كل مستثمر فردي[3].

أ – مبادرة المستثمر الفلاحي بطلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز

يودع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز بصفة فردية لدى الديوان المحلي للأراضي الفلاحية من طرف كل عضو في المستثمرة الفلاحية جماعية كانت أو فردية خاضعة للقانون 19/87[4] مع العلم أن إيداع ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز مرتبط بأجل مدته ثمانية عشر(18) شهرا

ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، وعند انتهاء الأجل وبعد إعذارين متباعدين بفترة شهر يثبتها محضر قضائي بطلب من الديوان المحلي للأراضي الفلاحية. يعتبر المستثمرون أو ورثتهم الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم وتسترجع بذلك إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية[5].

ويحتوي ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز على الوثائق التالية:

- استمارة وفق نموذج محدد تملأ بشكل واف.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.

- شهادة فردية للحالة المدنية.

---

[1]- المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 1996/02/24،"المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم"،جريدة رسمية عدد 18 الصادرة بتاريخ 1996/02/28.

[2]- انظر المادة 30 فقرة 01 من القانون 03/10.

[3]- (أنظر الملحق01).

[4]- انظر المادة 09 من القانون 03/10.

[5]- انظر المادة 30 فقرة 02 من القانون 03/10.

- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية وقرار الوالي.

- نسخة من مخطط تمديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي.

- تصريح شرفي من طرف المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بإلتزاماته بمفهوم القانون 19/87 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الذي تم إعداده وفق برنامج محدد.

- توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1].

ب- دراسة ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز

اعتمادا على نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10 يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد استكمال ملف الفلاح المستثمر المعني ودراسته والذي يبين فيه بدقة الأعباء والشروط التي تقع على عاتق المستثمر الذي سيستفيد من إجراءات التحويل ولاسيما إلتزمات وحقوق المستثمر وقوام

الأرض ومدة الإمتياز وكذا الشروط المالية منها دفع الإتاوة السنوية مقابل الإستغلال[2]، وبعد استكمال الدراسة وفي حالة قبول الملف يرسل إلى إدارة أملاك الدولة قصد الخوض في إعداد عقد الإمتياز[3].

وفي حالة رفض الملف يعلم الوالي عن طريق رسالة معللة وإرسال نسخة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الإمتياز، ويمكن لطالب الإمتياز تقديم الطعن أمام الجهات القضائية المختصة[4].

ت – إعداد عقد الإمتياز عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز

بالرجوع إلى المادة 06 من القانون رقم 03/10 نجده ينص على أن إعداد عقد الإمتياز من مهام مصالح إدارة أملاك الدولة باسم كل مستثمر تتوفر فيه الشروط المذكورة في هذا القانون، كما ينص على أنه في حالة تعلق الأمر بمستثمرة جماعية فإنه تم إعداد عقد الإمتياز لفائدة كل مستثمر صاحب

[1]- انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10.
[2]- عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق، ص 141.
[3]- انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10.
[4]- انظر المادة 08 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 326/10.

الإمتياز في الشيوع وبحصص متساوية[1]، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الإمتياز في الشيوع باسم كل الورثة. وهذا فإن إجراءات إعداد عقد الإمتياز يجب أن يحتوي وفقا للنموذج الذي تعده هذه الإدارة بيانات جوهرية تتمثل في: الهوية الكاملة للمستثمر صاحب الإمتياز، الحصص المتحصل عليها في الشيوع، مدة الإمتياز، موقع الأرض، قوام الأرض والأملاك السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك المذكورة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10 المذكور أعلاه[2]. وبهذا الشكل يجب أن يستوفي هذا العقد إجراءات التسجيل والشهر ثم يجب أن يتم تسجيله ضمن فهرس المستثمرات الفلاحية ليتم بعد ذلك إرساله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقوم بتسليمه للمستثمر المعني مقابل إمضائه وبصمه على السجل المخصص للغرض[3].

ثانيا: منح الإمتياز الفلاحي عن طريق الترشح

لا يقتصر منح إمتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة على مبادرة المستثمر صاحب الإمتياز بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز فقط بل يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تمنح عقد الإمتياز بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتوفرة وهذا عن طريق الترشح طبقا للمواد 17 من القانون 03/10 والمادة

25 من المرسوم التنفيذي 326/10، كما نصت هذه المواد على أن تحديد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة[4].

وبالفعل صدر القرار رقم 1344 في 11 نوفمبر 2012[5]، وبناء على هذا القرار يمكن تحديد إجراءات الحصول على إمتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية[6] المتوفرة على النحو التالي:

[1]- انظر المادة 06 من القانون 03/10.
[2]- انظر المادة 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 326/10.
[3]- عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق، ص، 143.
[4]- أنظر المادة 17 فقرة 02 من القانون 03/10، والمادة 25 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 326/10.
[5]- قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11،"يحدد كيفيات الترشح واختيار المترشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، جريدة رسمية عدد 44، سنة 2013.
[6]- (أنظر الملحق 03).

أ – إعلان الترشح للحصول على إمتياز استغلال الأراضي المتوفرة

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على القرار الوزاري بالإعلان عن الترشح قصد الحصول على امتياز عن طريق إعلانات تدرج مرة واحدة على الأقل في يوميتين وطنيتين(باللغتين العربية والفرنسية) ويلصق الإعلان في مقر الولاية والدوائر والبلديات ومكان تواجد الأراضي المعنية محل الإمتياز ويتضمن الإعلان ملف الترشح: مكان وتاريخ الإيداع، تحديد دقيق للأوعية العقارية وعندما يكون لدى المترشح مؤهلات علمية وتقنية فإنه يجب أن يرفق طلبه بمشروع تعزيز عصرنة المستثمرة.

ب – دراسة طلبات الترشح لمنح الإمتياز الفلاحي

تتم دراسة طلبات الترشح من طرف لجنة التي أنشأت بموجب القرار الوزاري رقم 1344 الصادر بتاريخ 2012/11/11، وتقوم هذه اللجنة المحددة بموجب المادة تشكيلتها[1] بتقييم ودراسة المشروع المقدم من المترشح على أساس معايير تتعلق ببرنامج الإستثمارات والمؤهلات العلمية والتقنية والقدرات المالية مع مراعاة الأولوية التي منحتها المادة 17 من القانون 03/10.

ت – إعداد عقد الإمتياز عن طريق الترشح

بعد الإنتهاء من دراسة ملف الترشح يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بناء على المحضر المعد من طرف اللجنة الخاصة بتوقيع دفتر الشروط مع المترشح المقبول الذي تتوفر فيه

الشروط المذكورة في المادة 04 من القانون 03/10 يقوم هذا الديوان بإرسال ملف الترشح إلى مدير أملاك الدولة للولاية بغرض إعداد عقد الإمتياز[2].

المطلب الثاني: أحكام عقد الإمتياز الفلاحي في إطار القانون 03/10

يترتب عن عقد الإمتياز حقوق وإلتزامات متبادلة بين المستثمر صاحب الإمتياز والدولة المانحة لحق الإمتياز بحيث يترتب في ذمة كل طرف من طرفي العقد مجموعة من الحقوق والإلتزامات نتناولها في **الفرع الأول** تحت عنوان تنفيذ عقد الإمتياز، وبما أن عقد الإمتياز محدد المدة فسنعالج في **الفرع الثاني** انتهاء عقد الإمتياز بدراسة نهاية عقد الإمتياز بالطرق العادية ونهاية عقد الإمتياز بالطرق الغير عادية.

[1]- انظر المادة 03 و 04 و 05 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية 1344.

[2]- سوسن بوصبيعات،"النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر-الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة" رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة(كلية الحقوق)، السنة الدراسية 2018/2017، ص179.

الفرع الأول: تنفيذ عقد الإمتياز

يرتب تنفيذ عقد الإمتياز ضوابط وتنظيمات أصدرها القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي المطبق له 326/10 حتى يسير عليها طرفي عقد الإمتياز لذلك لابد عليها من احترام هذه القواعد. لذلك نتناول حقوق طرفي العقد **أولا**، ثم نتناول إلتزامات طرفي العقد **ثانيا**.

أولا: حقوق طرفي العقد

إن إلغاء المشرع للقانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 لا يعني تغيير الهيكلة البشرية للمستثمرات الفلاحية بقدر ما يعني إعادة النظر في في نظام استغلالها وفي الحقوق الممنوحة لأعضائه

أ – حقوق المستثمر صاحب الإمتياز

وتتمثل هذه الحقوق فيمايلي:

1- الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية: للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في امتياز واستغلال أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وحق الإستغلال هو حق عيني عقاري متفرع عن حق الملكية كما للمستثمر الحق باستغلال الأملاك السطحية شرط أن يكون هذا الإستغلال وفق التشريع المعمول به ولأغراض فلاحية[1].

2- الحق في تشييد المستثمرة: للمستثمر الحق في القيام بكل تهيئة أوبناء يراه ضروري بهدف الإستغلال الأمثل للمستثمرة الفلاحية بشرط الحصول على ترخيص وموافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2].

3- الحق في رهن العقار" رهن حق الإمتياز": حق الإمتياز هو مال عقاري يخول للمستثمر صاحب الإمتياز تأسيس رهن عقاري بتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها فيمكن للمستثمر الحصول على قروض الإستثمار[3].

4- الحق بإمكانية التنازل على حق الإمتياز: يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد من الإمتياز وذلك في حالة العجز والتقاعد وفي حالة التنازل عن حق الإمتياز للغير يمكن لأصحاب الإمتياز من نفس المستثمرة الفلاحية ممارسة حق الشفعة[4]، وبذلك يقوم هذا العضو

[1]- انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 326/10.
[2]- انظر المادة 37 من القانون 19/87.
[3]- أنظرالمادة 12 من القانون 03/10 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 326/10.
[4]- انظر المادة 14 و 15 من القانون 03/10.

بإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا ويوصل الإستلام، ولا يحق للمستثمر صاحب الإمتياز التنازل عن حق الإمتياز قبل ممارسة لمدة لا تقل عن خمس(05) سنوات[1].

5- الحق في تجديد عقد الإمتياز: أعطى المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في تجديد الإمتياز بطلب منه يقدمه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل انتهاء مدة العقد ويصبح عقد الإمتياز ساري المفعول بمجرد نشره في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الإمتياز بعد استكمال الإجراءات ودفع المصاريف[2].

6- الحق في الإنسحاب وفسخ عقد الإمتياز: إن للمستثمر الحق في الإنسحاب وطلب الفسخ لعقد الإمتياز قبل انتهاء المدة المحددة ويكون بواسطة إشعار بسنة قبل موعد الإنسحاب ومن ثمة تستعيد الدولة المستثمرة الفلاحية وتمنحها لشخص أخر[3].

7- الحق في الخروج من الشيوع وتكوين مستثمرة فلاحية فردية: خول المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز بالخروج من حالة المستثمرة الجماعية وتشكيل مستثمرة فردية[4] مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي 490/97 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ويتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية[5].

8- حق إبرام عقد الشراكة: إن الجديد الذي جاء به القانون 03/10 هو إعطاء للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في إبرام عقد الشراكة بموجب عقد رسمي مشهر قصد تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال على أن لا تتجاوز مدة الشراكة مدة الإمتياز المتبقية وقت إبرام العقد ومع مراعاة المادة 22 من القانون 03/10[6].

ب – حقوق الدولة مانحة الإمتياز

تتمثل حقوق الدولة باعتبارها مالكة الرقبة فيمايلي:

1- الحق في ممارسة الرقابة: منح المشرع الجزائري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت وذلك من أجل التأكد من مدى مطابقة النشاطات

[1]- انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10.
[2]- انظر المواد 14 ، 15 من المرسوم التنفيذي 326/10.
[3]- أنظر المادة 26 فقرة 02 من القانون 03/10.
[4]- انظر المادة 22 من القانون 03/10.
[5]-انظر المادة 11 فقرة 02 من القانون 03/10.
[6]- انظر المادة 21 من القانون 03/10.

المقامة عليها في أحكام القانون 03/10، كما ألزم المشرع المستثمر صاحب الإمتياز السماح لأعوان الرقابة بالدخول إلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة لإنجاز عملهم[1].

2- الحق في توقيع الجزاء وفسخ العقد بإرادة منفردة: إن أخطر سلطة تتمتع بها الإدارة في مواجهة المتعاقد معها هي سلطتها في توقيع الجزاء دون اللجوء إلى القضاء، حيث أعطى المشرع للإدارة حق فسخ عقد الإمتياز في حالة إخلال المستثمر بإلتزاماته المنصوص عليها قانونا وهو ما أكدته المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 بقولها:"يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الإمتياز إلتزاماته"[2].

3- الحق في ممارسة الشفعة: بما أن الدولة هي مالكة لرقبة الأراضي الفلاحية محل الإمتياز فإن لها حق الشفعة وحسب القانون 03/10 فإن لها الأولوية في الأخذ بالشفعة في حالة التنازل عن حق الإمتياز فقد منحها هذا القانون للمستثمرين الأخرين الأعضاء في نفس المستثمرة الفلاحية ثم تأتي الدولة في المرتبة الثانية[3]، وهو ما يعد خروجا عن نص المادة 795 من القانون المدني.

4- الحق في اقتضاء الإتاوة: تدفع الإتاوة من المستثمر صاحب الإمتياز مقابل استغلاله للمستثمرة الفلاحية سنويا تضبط كيفيات تحصيلها وتحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية[4] وتدفع إلى صندوق أملاك الدولة المختص إقليميا، وفي حالة عدم دفع الإتاوات من طرف المستثمر لأجلين متتاليين وبعد إعذارين غير مثمرين للإدارة سلطة فسخ عقد الإمتياز[5].

5- الحق في التجريد من الحقوق: لا يعتبر تجريد السلطة أو الإدارة المستثمر صاحب الإمتياز باعتبارها مالكة الرقبة أو الإخلال بالتزامات المستثمر بل يكون تجريد المستثمر صاحب الإمتياز من المستثمرة الفلاحية في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو استرجاع الأراضي المدمجة في قطاع عمراني[6].

ثانيا: إلتزامات طرفي عقد الإمتياز الفلاحي

تناول القانون 03/10 لاسيما في المواد 04، 22، 23 منه الإلتزامات الواقعة على المستثمر صاحب الإمتياز في حين لم ينص هذا القانون ولا المرسوم التنفيذي 326/10 على التزام للإدارة الدولة مانحة الإلتزام.

---

[1]- انظر المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10.
[2]- انظر المادة 28 من القانون 03/10.
[3]- انظر المادة 15 من القانون 03/10.
[4]- انظر المادة 04 من القانون 03/10.
[5]- انظر المادة 08 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي 326/10.
[6]- حسناء بوشريط ، المرجع السابق، ص 431.

ولعل الإلتزام الذي يتضمنه هذا القانون هو إلزام الهيئات والمؤسسات المعنية بتنفيذ الأحكام التي تتضمن تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز في أجل ثلاث (03) سنوات من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية[1] وبالرجوع إلى القواعد العامة للعقود الإدارية يمكن تنازل بعض من إلتزامات الإدارة المانحة.

أ – إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز:

ويتمثل في:

1- دفع الأقساط وفي الآجال المحددة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، والإخلال بها يؤدي إلى فسخ العقد الإداري للإمتياز.

2- إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية: إن الإلتزام بالإستغلال المباشر لقطعة الأرض الفلاحية مصدره قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 حيث نصت المادة 48 منه على:"يشكل الإستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك لحقوق عينية عقارية....."[2]. وقد ألزم القانون 03/10 بالعمل المباشر والشخصي في أشغال المستثمرة، كما ألزم على الأعضاء في المستثمرة تحديدهم بموجب اتفاقية بينهم على طرق مشاركة كل عضو منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية[3].

3- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي: ألزم المشرع أعضاء المستثمرة الفلاحية فردية أو جماعية استغلال كل الأراضي الفلاحية استغلال أمثل وعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية الممنوحة[4] وأن يجتنبوا كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة[5].

4- المحافظة على استمرارية المستثمرة: إذا كانت المستثمرة الفلاحية مكونة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز فإن أي تغيير يطرأ على تشكيلة المستثمرة الفلاحية لوفاة عضو أو عدة أعضاء منهم أو فسخ عقد الإمتياز من طرف أحد الأعضاء بأن هذا لا يؤدي ولا يوقف الإستغلال المنتظم للأرض وكذا الأملاك السطحية موضوع الإمتياز وهذا تفاديا لإهمال الأرض[6].

---

[1]- انظر المادة 32 من القانون 03/10.

[2]- القانون رقم 25/90 "المتضمن التوجيه العقاري".

[3]- انظر المادة 22 من القانون 03/10.

[4]- انظر المادة 08 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي 326/10.

[5]- بن يوسف بن رقية، " شرح قانون المستثمرات الفلاحية "، الطبعة 01، الديوان الوطني لأشغال التربية، 2001، ص177.

[6]- انظر المادة 29 من القانون 03/10.

ب – إلتزامات الدولة مانحة الإلتزام

1- الإلتزام بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز خلال مدة ثلاث (03) سنوات من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية[1].

2- عدم جواز التحلل في العقد بعد إتمام إبرامه حيث يجب على الإدارة تنفيذ العقد وفق ما يقتضيه مبدأ حسن النية في تنفيذ الإلتزامات التعاقدية.

3- أن لا تقوم الدولة المانحة بأي عمل من شأنه أن يعرقل تنفيذ العقد[2].

الفرع الثاني: انقضاء عقد الإمتياز

ينتهي عقد الإمتياز بطريقتين: الطريقة الأولى وهي انقضاء عقد الإمتياز بالطرق العادية حيث أنه عند انتهاء مدة استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية وهي أربعون (40) سنة قابلة للتجديد ينقضي معها عقد الإمتياز **أولا،** أما الطريقة الثانية فهي انقضاء عقد الإمتياز بالطرق غير العادية وتكون بتحلل الملتزم من التزاماته اتجاه الإدارة المانحة للإمتياز قبل انقضاء المدة المحددة للعقد **ثانيا.**

أولا: انقضاء عقد الإمتياز بالطرق العادية

تتمثل أسباب انقضاء وانتهاء عقد الإمتياز العادية بمرور مدة اربعون (40) سنة من تاريخ إبرام العقد[3] وذلك باعتباره من العقود المحددة المدة، أي هو من العقود الزمنية حيث يعد عنصر الزمن فيه جوهريا، فالنهاية الطبيعية لهذا العقد تحل بانقضاء الزمن المحدد لنفاذه وذلك طبقا لنص المادة 04 من القانون 03/10 وهذا في حالة عدم تجديد مدة الإمتياز، أما إذا رغب المستثمر صاحب الإمتياز في تجديد العقد فيجب أن يعلن عن رغبته في ذلك كتابيا عن طريق طلب تجديد يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مدة 12 شهرا على الأقل قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط، حيث نجد أن المشرع الجزائري لم يجعل عددا معينا للتمديدات. وعليه فإن الإمتياز يمكن تمديده لأكثر من مرة أو مرتين[4].

وفي حالة عدم تجديده فإن الأثر المترتب عن ذلك هو أن الدولة تسترجع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها.

---

[1]- انظر المادة 32 من القانون 03/10.

[2]- حسناء بوشريط ، المرجع السابق، ص 435.

[3]- حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 435 .

[4]- أحمد جبوري، " النظام القانوني للإمتياز في مجال الأملاك الوطنية "، المرجع السابق، ص 458.

ثانيا: انقضاء عقد الإمتياز بالطرق غير العادية

ينتهي عقد الإمتياز بالطرق غير العادية في حالتين هما: انقضاء عقد الإمتياز بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز، والحالة الثانية انقضائه من طرف الإدارة في شكل فسخ للعقد بإرادة منفردة والذي يعتبر كجزاء توقعه الإدارة على الطرف الذي قام بالإخلال بإلتزاماته التعاقدية، وعليه سنتناول هاتين الحالتين فيمايلي[1]:

أ- انقضاء عقد الإمتياز بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز:

نصت المادة 02 فقرة 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، إمكانية انتهاء عقد الإمتياز بناء على طلب من المستثمر صاحب الإمتياز قبل انتهاء المدة القانونية المحدد بـ 40 سنة، شرط أن يقوم صاحب الإمتياز بتقديم إشعار يعلن من خلاله انسحابه قبل سنة واحدة على الأقل[2].

وهذا خلافا للقانون رقم 19/87 الذي خول لكل عضو الحق في الإنسحاب من العضوية في المستثمرة الفلاحية دون إشعار مسبق[3].

ب- انقضاء عقد الإمتياز بمبادرة من الإدارة:

عند إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته التي نصت عليها المادة 29 من القانون 03/10، والمادة 80 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، يحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبإرادته المنفردة انهاء عقد الإمتياز قبل انقضاء مدته القانونية، ويتمثل هذا الإنهاء بفسخ عقد الإمتياز الفلاحي من قبل إدارة أملاك الدولة، وذلك بعد إعذار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار إدارة أملاك الدولة لتقوم بإجراءات فسخ العقد، دون اللجوء إلى القضاء حسب نص المادة 28 من القانون 03/10.

وهذا على عكس ما كان عليه في القانون 19/87، حيث كان في حالة إخلال المستثمر بإلتزاماته تقوم الإدارة باللجوء إلى القضاء من أجل فسخ العقد الإداري الممنوح بموجب حق الإنتفاع الدائم.

---

[1]- حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 436-437.

[2]- فاطمة الزهراء لعمارة ،"عقد امتياز فلاحي في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017/2016، ص 52.

[3]- حسناء بوشريط ، المرجع السابق، ص 437.

كما يمكن القول أن القانون 19/87 منح ضمانة للمستثمر من تعسف الإدارة بلجوئها إلى فسخ العقد مباشرة وبإرادتها المنفردة، وهذا عكس ما هو الحال بالنسبة للقانون 03/10 الذي منح للإدارة سلطات واسعة منها الفسخ الإداري وبإرادتها المنفردة[1].

وتجدر الإشارة وحسب نص المادة 26 من القانون 03/10 أنه في حالة إنهاء عقد الإمتياز بأي سبب من أسباب الإنهاء فإن الدولة تسترجع الأراضي محل الإمتياز، وكذا الأملاك السطحية الملحقة بها مما يترتب عليه تعويض صاحب الإمتياز عن الأراضي السطحية المسترجعة.أما إذا كان إنهاء الإمتياز

بسبب إخلال صاحب الإمتياز بإلتزاماته التعاقدية فإن التعويض عن الأملاك السطحية يكون بعد خصم مبلغ 10 % من مبلغ التعويض مع الإشارة أنه في حالة إنهاء الإمتياز تنتقل الرهون إلى مبالغ التعويض[2]، وذلك حسب نص المادة 27 من القانون 03/10.

[1]- فاطمة الزهراء لعمارة، المرجع السابق، ص 53/52.

[2]- أحمد جبوري ، " النظام القانوني للإمتياز في مجال الأملاك الوطنية "، المرجع السابق، ص 465.

خلاصة الفصل الأول:

إعتمد المشرع الجزائري في كيفية إستثمار وإستغلال العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة على نظامين رئيسين هما نظام الإستصلاح و نظام الإمتياز، فنظام الإستصلاح يكون مجال تطبيقه الأراضي الصحراوية والأراضي المماثلة لها فكان أول قانون مطبقا له هو القانون 18/83 والذي جاء بأحكام تخص الإستصلاح والتنازل عن ملكيتها للمستصلح وفق شروط وإجراءات معينة.

ومن أهم أحكام هذا القانون هي إنتقال ملكية الأرض للمستصلح قبل إنجاز الإستصلاح معلقة بشرط فاسخ خلال خمس (05) سنوات، ويكون التنازل عن الأرض بالدينار الرمزي وهذا تشجيعا على الإستثمار في الأراضي الصحراوية. ولقد منع هذا القانون التصرف في الأرض قبل إتمام برنامج الإستصلاح.

أما نظام الإمتياز وفق القانون 03/10 فقد جاء تكريسا للقانون 16/08 الذي تضمن التوجيه الفلاحي حيث أنه جاء بنمط مغاير لعملية الإستثمار والإستغلال للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والذي ألغى بموجبه نمط استغلال الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية وتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز وهو عبارة عن آلية قانونية إستحدثها المشرع من أجل ضمان الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية المنتجة، وذلك وفق مدة محددة بـ اربعين (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية مع إمكانية تجريد هذا الحق في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته العقدية أي بمفهوم الفسخ الإداري.

الفصل الثاني:
استثمار العقار الفلاحي
المملوك ملكية وقفية

تميزت فترة الوجود العثماني بالجزائر بتكاثر الأوقاف وانتشارها وتزايدت حتى أصبحت تشكل نسبة كبيرة من الممتلكات الزراعية، وفي الفترة الإستعمارية تعرضت الأوقاف عامة والأراضي الفلاحية خاصة إلى الإغتصاب والإستيلاء بمختلف الوسائل القانونية قصد تحويلها لفائدة المستعمر من أجل تحقيق أهدافه الإستيطانية وبعد الإستقلال تعرضت الأوقاف إلى النهب والسلب وعلى الرغم من نية المشرع الجزائري في إعادة مؤسسة الوقف إلى سابق عهدها إلا أنه أهمل الأملاك الوقفية ولم يولها العناية الكافية في كثير من المرات خاصة عندما أصدر التقنينات التالية:

- المرسوم التشريعي رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي مدد العمل بالقوانين الفرنسية وهو نفس التوجه الذي سار عليه الإستعمار.

- الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتعلق بأيلولة الأملاك الشاغرة للدولة وبموجبه أصبحت الأملاك الوقفية ضمن ملكية الدولة.

- الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية والذي نتج عنه تأميم الأراضي الفلاحية الوقفية.

- الأمر 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة والذي تم بموجبه التنازل عن الأملاك الوقفية.

- القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/02 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية والذي منح أجزاء من الأملاك الوقفية.

وكخلاصة لهذه المرحلة يمكن القول أن هذه التشريعات ساهمت في استيلاء الدولة على الكثير من الأملاك الوقفية ومنها الأراضي الفلاحية، واستمرت هذه الوضعية إلى غاية صدور دستور 1989[160] الذي اعترف بالأملاك الوقفية. وتكريسا لذلك أدرجها المشرع في القانون 25/90[161] المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95 الذي ألغى الأمر 73/71 المتعلق بقانون الثورة الزراعية. وبصدور القانون 10/91[162] المتعلق بالأوقاف والذي جاء بضرورة استرجاع هذه الأملاك بالإضافة إلى صدور المنشور الوزاري المشترك في 1992/01/06 الذي حدد كيفية استرجاع الأملاك الوقفية ونمط

[160]- دستور 1989، الجريدة الرسمية 09 المؤرخة في 1989/03/01.
[161]- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18،"المتضمن الوجيه العقاري"، جريدة رسمية عدد 49 المؤرخة في 1990/11/18 المعدلة والمتممة بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/12/25، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995.
[162]- القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27،"المتعلق بالأوقاف"، جريدة رسمية عدد 21 المؤرخة في 1991/05/08 المعدل والمتمم بالقانون 07/01، جريدة رسمية عدد 29 المؤرخة في 2001/05/22.

تسوية أوضاع المستفيدين المستغلين لهذه الأراضي وبعد استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية وفق الإجراءات والشروط المبينة في القانون 10/91 والمنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/01/06 تصبح هذه الأراضي قابلة للإيجار تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

ومن خلال طبيعة هذا الفصل نحاول تبيان آليات استثمار العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية من خلال المبحثين التاليين: حيث تناولنا في **المبحث الأول** الإسترجاع كآلية لإستثمار العقار الفلاحي الوقفي أما في **المبحث الثاني** فتناولنا الإيجار كآلية لإستثمار العقار الفلاحي الوقفي.

المبحث الأول: الإسترجاع كآلية لإستثمار العقار الفلاحي الوقفي

تطبيقا لنص المادة 52 فقرة 03 من دستور 1989، حيث نصت على أن الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصصها. ونصت المادة 76 المعدلة بموجب الأمر 26/95 للقانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري بنصها :" تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية والذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر 73/71 أصبح بالإمكان رجوع الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين ووضع هذا القانون الشروط والإجراءات المنظمة لعملية الإسترجاع هذه وذلك بموجب المواد من 75 إلى 78 من هذا القانون.

كما جاءت المادة 38 من قانون الأوقاف 10/91[163] ليعلن استفادة الوقف من أحكام القانون 25/90. وعلى هذا الأساس يمكن معالجة هذا المبحث وفق المطلبين التاليين: تطرقنا في **المطلب الأول** لمفهوم الإسترجاع كآلية لإستثمار العقار الوقفي، أما في **المطلب الثاني** فتطرقنا لآليات استرجاع الأملاك الوقفية والآثار الناجمة عن استرجاعها

المطلب الأول: مفهوم استرجاع العقار الوقفي الفلاحي

لدراسة مفهوم استرجاع الأراضي نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف استرجاع الأملاك الوقفية العامة وكيفية البحث عنها في **الفرع الأول**، ثم نتناول شروط استرجاع الأوقاف العامة في **الفرع الثاني** أما **الفرع الثالث** فنخصصه لإجراءات استرجاع الأوقاف العامة.

الفرع الأول: تعريف استرجاع الأوقاف العامة وكيفية البحث عنها

تطرقنا في هذا الفرع إلى تعريف استرجاع الأوقاف العامة **أولا**، و كيفية البحث عنها في **ثانيا.**

أولا: تعريف استرجاع الأوقاف العامة

يقصد باسترجاع الأملاك الوقفية العامة هو :" مجموعة الإجراءات القانونية والإدارية التي أوجدها المشرع الجزائري من أجل إنهاء حالات الإستيلاء على الأوقاف العامة واستعادتها ممن آلت إليهم بطرق مشروعة أو غير مشروعة إلى طابعها الأصلي الذي تراعى فيه أحكام الشريعة الإسلامية وإرادة الواقف ومصلحة الموقوف عليهم".

[163]- أنظر المادة 38 من القانون 10/91 "المتعلق بالأوقاف".

ولذلك أصدر المشرع القانون 25/90 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المتضمن التوجيه العقاري، والذي ألغيت بموجبه جميع الصيغ القانونية المفروضة في إطار الحماية والتأميم وذلك بإرجاع الأوقاف إلى أصحابها الأصليين أو التعويض عنها في حالة استحالة الإرجاع[164].

ثانيا: كيفية البحث عن الأراضي الفلاحية

بعد إعادة الإعتبار للأملاك الوقفية العامة بدأت الدولة الجزائرية في مهمة البحث عن الأملاك الوقفية واسترجاعها وذلك من خلال البحث عن الوثائق والمستندات الوقفية قصد تسوية وضعيتها القانونية وتسجيلها لدى المحافظة العقارية، ولتبيان كيفية البحث عن الأملاك الوقفية العامة يجب التطرق إلى طرق البحث عن الأوقاف العامة وإلى الصعوبات التي واجهت عملية البحث عن هذه الأملاك.

أ- طرق البحث عن الأوقاف العامة:

ظهرت معالم اهتمام المشرع الجزائري بالملكية الوقفية من خلال إصداره لعدة نصوص قانونية منظمة لعملية البحث عن الأملاك الوقفية والهيئات المكلفة بها قانونا، وتتمثل هذه الطرق في عمليتين هما: عملية جمع الوثائق وعملية التحقيق الميداني[165].

1- عملية جمع الوثائق: إن جمع الوثائق تتطلب الإتصال بمصلحة الأرشيف الوطني الخاصة بالأوقاف والتي تمتد بعضها إلى تاريخ الوجود العثماني بالجزائر، كما يستلزم البحث الإتصال بمختلف مصالح وزارة المالية والتي تعتبر من أهم المصالح بصفتها أنها تحتوي على وثائق مهمة تساهم في عملية الكشف عن الأوقاف العامة ومن خلال ما تحتوي عليه من وثائق مهمة مثل المخططات بكل أنواعها، وثائق الرهون والعقود وسجلات المصادرة والحجوز الخاصة بمصادرة الأملاك الوقفية من طرف الإدارة الإستعمارية وسجلات الأملاك الوطنية لدى مصالح أملاك الدولة. كما يجب الاتصال بوزارة الفلاحة من أجل الحصول على وثائق الأوقاف التي مستها عملية التأميم في إطاره الثورة الزراعية، إَضافة إلى وجوب الإتصال بوزارة الداخلية والجماعات المحلية والهيئات القضائية والموثقين من أجل الحصول على العقود العرفية ووزارة الثقافة والإعلام حيث يمكن استرجاع الأملاك الوقفية التي كانت منذ العهد العثماني.

[164]- الجمعي سايب ،"نجاعة الآليات القانونية في حماية الوقف العام واسترجاعه في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجيستير في الحقوق تخصص قانون الأسرة، جامعة بوضياف، المسيلة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2016/2015، ص 117.
[165]- المذكرة رقم 94/35 المؤرخة في 1994/10/23،"المتعلقة بكيفية البحث عن الأملاك الوقفية"، المرسلة رقم 98/017 المؤرخة في 1998/08/25 المتضمنة تسهيل عملية البحث عن الأملاك الوقفية ووثائقها.

كما يستوجب الإتصال بالأرشيف الخارجي ويقصد به ما هو متواجد بفرنسا لدى أرشيف " إكس أنبروفانس" وهي مؤسسة تمتلك وثائق مهمة خاصة بالأملاك الوقفية في الجزائر في عهد الإستعمار الفرنسي[166].

2- التحقيق الميداني: تنتهج مديرية الأوقاف في عملية البحث عن الممتلكات الوقفية على النهج الميداني من خلال عمل وكلاء الوقف الذين يحاولون البحث عن الأملاك الوقفية، ومن خلال الربط بين الوثائق المتحصل عليها والأملاك الوقفية العامة الموجودة على أرض الواقع وذلك بإجراء معاينة وإنجاز مخطط لها تتضمن معلومات تخص مساحتها وحدودها، كما يتم تحديد وضعيتها القانونية الحالية ومن يشغل هذا الملك الوقفي وكيفية الوصول إليه[167].

ونظرا للطابع التقني للعملية فقد تعاقدت وزارة الأوقاف مع خبير عقاري معتمد وطنيا لدى المحاكم وهو مكتب المنار بهدف البحث عن الأوقاف ووثائقها وإجراء التحقيق العقاري الميداني.

ب- الصعوبات التي تعيق عملية البحث عن الأوقاف العامة:

تعترض عملية البحث عن الأملاك الوقفية والأراضي الوقفية الفلاحية بصفة خاصة جملة من الصعوبات التي تعيق وتحد في عملها والمتمثلة في الصعوبات المادية والصعوبات الإدارية والتشريعية.

1- الصعوبات المادية: حيث تحتل الجزائر المرتبة الثالثة في الدول الإسلامية من حيث حجم الثروة الوقفية وتنوع وعائها الإقتصادي مما يشكل عائق أمام الهيئة المكلفة بالبحث عن تلك الأوقاف التي تم الإستيلاء عليها وخاصة أن الجزائر لها مساحة شاسعة حيث يتطلب الأمر توفر العنصر البشري المؤهل لمثل هذه العمليات والعنصر المالي لتغطية نفقات هذه العمليات إضافة إلى تطلب في الغالب أجهزة طوبوغرافية وخبرات تقنية وفنية عالية الكفاءة مع الدفع بالجزائر إلى إبرام الإتفاقية مع البنك الإسلامي للتنمية.

2- الصعوبات التشريعية والإدارية: إن تأخر صدور قانون الأوقاف وفي ظل التراكمات الإقتصادية والسياسة القائمة على الإستيلاء الصريح على الأملاك الوقفية صعب من مهام الهيئة المكلفة عن الأوقاف العامة بالنظر إلى الوضعية التي آلت إليها الأوقاف بالإضافة إلى نقص ذوي الإختصاص في الإداريين العاملين في هذا المجال[168].

---

[166]- الجمعي سايب ، المرجع السابق، ص 106.

[167]- محمد كنازة،"الوقف العام في التشريع الجزائري"، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006، ص 113.

[168]- الجمعي سايب ، المرجع السابق، ص 108.

الفرع الثاني: تحديد الأراضي الوقفية الفلاحية محل الإرجاع وشروط استرجاعها

كما أشرنا سابقا تعرضت الأملاك الوقفية الفلاحية غداة الإستقلال إلى الإستيلاء من طرف الدولة وإلى النهب من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين، وعلى هذا الأساس نحدد الأراضي التي هي محل إرجاع ثم شروط نحدد شروط استرجاعها.

أولا: تحديد الأراضي الوقفية الفلاحية محل إرجاع

أ- استرجاع الأملاك الوقفية التي آلت إلى الدولة بسبب التصريح بالشغور:

بعد الإستقلال سارعت الدولة الجزائرية إلى اتخاذ الإجراءات اللازمة لحفظ الثروة العقارية التي تركها أصحابها من المعمرين واتباعهم هربا من الخوف ومن انتقام الجزائريين، فكان صدور الأمر 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 والمتعلق بحماية الأملاك الشاغرة وتسييرها، وكان الكثير من هذه الأملاك أملاك وقفية في أصلها، غير أن المشرع الجزائري اعتبرها شاغرة شأنها شأن بقية الأملاك الأخرى.

ثم أصدر الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 والذي بموجبه ضم الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة منها الأراضي الفلاحية إلى ملكية الدولة، وبذلك أصبحت نسبة كبيرة من الأملاك الوقفية تابعة للدولة وبعضها أصبح موضوع تنازل لفائدة الشاغلين بموجب أحكام القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة.

ب- استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية المؤممة:

لقد مست أحكام التأميم في إطار الأمر 73/71 الصادر في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية وتطبيقا لمبدأ " الأرض لمن يخدمها " تأميم العديد من الأراضي الموقوفة وقفا عاما والأراضي الموقوفة وقفا خاصا.

والأراضي الموقوفة وقفا عاما بحسب المادة 34 من هذا القانون :" هي كل أرض زراعية موقوفة على مؤسسة ذات مصلحة عمومية أو نفع عمومي وكل مؤسسة ليست ذات نفع عمومي تؤمم لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية ". وبصدور القانون 25/90 المعدل بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 أصبح بالإمكان إرجاع الأراضي المؤممة إلى أصحابها الأصليين[169].

[169]- عمار بوضياف ومحمد كنازة،"الإطار القانوني لإنشاء وتكوين الأوقاف العامة في التشريع الجزائري"، مجلة الفقه والقانون، العدد 13، نوفمبر 2013، ص 93.

ت- استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية المستولى عليها:

لقد تم الإستيلاء على الكثير من الأراضي الوقفية الفلاحية من طرف أشخاص، وهذا الإستيلاء قد يكون بسند باستعمال طرق تدليسية أو بدون سند ويتخذ في أكثر المرات شكل الحيازة، ومن المعلوم أن الحيازة لا يمكن أن تكون سندا لإكتساب ملك وقفي، وقد صدرت عدة نصوص ساهمت في ضياع الأملاك الوقفية ومنها الأراضي الوقفية الفلاحية، نذكر منها المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/03/21 يبين إجراءات اثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية إضافة إلى المرسوم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود.

كل هذه القوانين ساهمت في ضياع الأملاك الوقفية في غياب جهة مختصة للدفاع عن هذه الأملاك والإطار القانوني لحماية الأملاك الوقفية إلى غاية صدور القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف[170].

ثانيا: شروط استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية

يتضح من خلال المادة 38 من قانون الأوقاف 10/91 والمادة 76 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري والمعدل والمتمم بالأمر 26/95 أن شروط استرجاع الأراضي الموقوفة تتمثل فيمايلي:

أ- ثبوت الأراضي الوقفية الفلاحية بإحدى الطرق القانونية والشرعية:

إذا تعلق الأمر بالوقف تكون قرينة الإثبات على عاتق الموقوف عليه وهنا يكون على المنتفع تقديم عقد الوقف أو أية وثيقة تثبت أنه هو المنتفع وقت التأميم، وقد يقع عبئ الإثبات من طرف جمعية المسلمين أو الجهة المكلفة أصلا بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية وهي الجهة الوصية وذلك عند إنعدام الموقوف عليه الشرعي[171].

[170]- عمار بوضياف ومحمد كنازة، المرجع السابق، ص 94.
[171]- خالد رامول ،"الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر"، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006 ص 110.

ب- أن تكون الأرض الوقفية الفلاحية محافظة على طابعها الفلاحي:

إذا فقدت الأرض الفلاحية وجهتها الفلاحية وحولت إلى أرض بناء بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه لا يمكن إعادتها لملاكها الأصليين، والمعيار المعتمد للتعرف على ذلك أي أنها فقدت طابعها الفلاحي أولا هي المعاينة الميدانية أي التحقيق ماديا فيما إذا كانت الأرض تستغل في الفلاحة أم لا[172]، حيث تفقد الأرض طابعها الفلاحي حسب المادة 76 المعدلة والمتممة بالأمر في حالتين هما:

1- عندما تستعمل الأرض الموقوفة للبناء وفقا لأحكام القانون 29/90 حيث يعتبر تخصيص الأرض للبناء سببا لفقدان الأرض لطابعها الفلاحي، وعلى إثر ذلك فإن الأراضي الفلاحية المؤممة أو الموضوعة تحت حماية الدولة أو التي كانت موضوع هبة طبقا للتشريع المتعلق بالثورة الزراعية والتي أدمجت في محيطات عمرانية يستوجب استبعادها من عملية الإسترجاع.

2- عند تغير وجهتها الفلاحية عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا، حيث جاء هذا الشرط لوقف فوضى العمران الذي استولى على أخصب الأراضي الفلاحية خاصة سهل متيجة بالجزائر وبالتالي ليس بالإمكان ردها إلى ملاكها الأصليين[173]، حيث عرفت هذه الأراضي الفلاحية ضغطا في الطلب عليها من أجل تلبية قطاع التعمير المتزايدة الأمر الذي استوجب على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم فيما يتعلق بعمليات تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها وهذا عن طريق إشتراط الحصول على تراخيص مسبقة قبل الشروع في أي أشغال لا تمد صلة بالميدان الفلاحي[174].

ت- أن لا تؤدي المساحة المسترجعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة:

لأن استغلال الأراضي الفلاحية يكون في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتناسب مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة حسب القانون 19/87[175].

ث- أن لا تكون الأراضي المعنية بالإسترجاع قد تم منحها في شكل عمليات الإستصلاح المنصوص عليها في القانون 18/83 ويشترط في هذه الحالة الإنتهاء من عملية الإستصلاح لأنه في غياب

[172]- حسناء بوشريط ، المرجع السابق، ص 305.
[173]- الجيلالي عجة ، المرجع السابق، ص 264.
[174]- اسماعين شامة، المرجع السابق، ص 186.
[175]- حسناء بوشريط ، المرجع السابق، ص 307.

الإنجاز يمكن للملاك الأصليين استرجاع أراضيهم وحقوقهم العقارية ويمكن منحهم تعويضات نقدية أو عينية بالنسبة للمساحات المستصلحة أو التي هي في طريق الإستصلاح[176].

ثالثا: إجراءات استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية

تنص المادة 81 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن يقدم المالك الأصلي طلبا صريحا مرفوقا بملف يرسله إلى الوالي المختص إقليميا خلال الأشهر الستة الموالية لتاريخ نشر هذا القانون. إلا أن هذه المادة عدلت فيما بعد بالأمر 26/95 وأصبحت مدتها اثنا عشر (12) شهرا ابتداء من نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية، ويتكون الملف من قرار التأميم أو التبرع أو أية وثيقة تثبت هذه الواقعة وذلك حسب التعليمة الوزارية 118 المؤرخة في 1992/03/29، إضافة إلى عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأرض أو حيازتها مع استمارة يسحبها من مدير المصالح الفلاحية التابعة للولاية، ويوضع الملف خلال المدة المحددة وهي اثنا عشر (12) شهرا من تاريخ نشر هذا الأمر، وفوات الأجل يشكل سقوط حق المطالبة باسترجاع الأرض مبدئيا ودمجها بصفة نهائية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بموجب حكم قضائي طبقا للمواد 91، 92، 93 من قانون الأملاك الوطنية[177] وكذا المواد من 88 إلى 90 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بإدارة وتسيير الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة[178]، ويوضع الطلب مع الملف كاملا لدى لجنة ولائية تتكفل بدراسة الملف وهو ما سنراه في المطلب الثاني.

المطلب الثاني: آليات وآثار استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية

نتناول في هذا المطلب آليات استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية في **الفرع الأول**، أما **الفرع الثاني** نخصصه للأثار الناتجة عن استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية.

الفرع الأول: آليات استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية

إن استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية من المهام الرئيسية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف بالتنسيق مع وزارة الفلاحة، حيث كرست كل الجهود من أجل إعادة المراكز القانونية المتعلقة بالأملاك الوقفية إلى طبيعتها الأصلية وتتجلى هذه الجهود في مجموعة الآليات في مجال استرجاع الأملاك الوقفية عامة والأراضي الوقفية الفلاحية خاصة، وتتمثل هذه الآليات فيمايلي:

[176]- الجيلالي عجة ، المرجع السابق، ص 266

[177]- القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01،"المتضمن قانون الأملاك الوطنية "، الجريدة الرسمية العدد 52 سنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008.

[178]- بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 100.

أولا: اللجنة الولائية كآلية لإسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية

يعتبر عمل اللجان الولائية من الوسائل القانونية التي يتم من خلالها استرجاع الأملاك الوقفية حيث تم دراسة ملفات الإسترجاع لذا نتناول تشكيلة هذه اللجنة المكلفة بعملية إسترجاع الأراضي لملاكها الأصليين، ثم أهم الإختصاصات المنوطة بها.

أ- تشكيل اللجنة الولائية:

طبقا للمادة 82 من القانون 25/90 :" تدرس الملفات من لجنة ولائية متساوية الأعضاء تضم ممثلين للإدارة وعددا متساويا من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحيين وتجمعاتهم المعتمدة قانونا وقرار اللجنة قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة"، هذه اللجنة حدد أعضاؤها بصفة دقيقة، وحسب المنشور الوزاري رقم 80 الصادر في 1996/02/24 فإن اللجنة تتشكل من الأعضاء التالية: "المدير الولائي لأملاك الدولة رئيسا، مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية، مدير المحافظة العقارية للولاية، رئيس الغرفة الفلاحية الولائية، ممثل الإتحاد الوطني للفلاحة، ممثل اتحاد الفلاحة الأحرار، ممثل البلدية المختصة إقليميا (كلهم أعضاء في اللجنة)، كما يمكن للجنة أن تستدعي أي شخص يساعدها في مهامها[179].

وهي تشكيلة ولائية متساوية الأعضاء لم يتم تحديدها بصفة إجمالية[180].

ب- إختصاصات اللجنة (المهام):

إن الدور الرئيسي لهذه اللجنة يتمثل في دراسة ملفات الإسترجاع المودعة لديها من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف بصفتها المالك الأصلي حسب القوانين المعمول بها، إذ لا بد أن تكون المطالبة من المالك الأصلي لهذه الأرض محل استرجاع وهذا حسب المادة 76 من قانون التوجيه العقاري، ويتمثل اختصاص اللجنة فيمايلي:

1- إعداد قرارات الإسترجاع وتقديمها للوالي المختص للإمضاء وهي قرارات قابلة للطعن بالطرق القانونية المألوفة[181].

[179]- عيسى بن محمد بوراس،" توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون"، جمعية التراث، الطبعة 01، الجزائر 2012، ص 200.

[180]- سمية لنقار بركاهم،" منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير"، الديوان الوطني للأشغال التربوية،ص 42.

[181]- أنظر المادة 82 من القانون 25/90.

2- دراسة الملفات الخاصة بالتعويض سواء التعويضات المالية أو العينية بالنسبة للأراضي التي لا يمكن إرجاعها لأصحابها.

3- تحديد المستفيدين الذين يجب تعويضهم نقدا أو عينا في حالة كون مستثمراتهم محل استرجاع[182].

ثانيا: المسح العقاري كآلية لإسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية

تعتبر عملية المسح العقاري العام أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك العقارية بصفة عامة والأراضي الوقفية الفلاحية بصفة خاصة لما تتضمنه من معلومات خاصة بالملك الوقفي من جهة والتصرفات الواردة عليه من جهة أخرى، فالمسح هو عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار من حيث نوعه الشرعي وموقعه وحدوده وقوامه واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق المترتبة له أو عليه[183]، ويستمد المسح وجوده القانوني من الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية في المادة 25 منه والتي تعتبر ترسيخ لعملية مسح الأراضي العام والذي تم تأكيده في المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث جاء في المادة 32 منه على :" تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية، وبموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نص على أن إعداد مسح الأراضي يكون عند الإنتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية بناء على مجموعة البطاقات العقارية البلدية[184] وغيرها من النصوص القانونية المتعددة.

ثالثا: الإشهاد المكتوب كآلية لإسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية

لقد أوجد المشرع الجزائري العديد من الآليات القانونية التي من شأنها تسهيل عملية استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية والتي نجد من بينها الإشهاد المكتوب حيث نص أن :" الأوقاف العامة المصونة هي الأملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار....."[185].

---

[182]- سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص 43.

[183]- الجمعي سايب ، المرجع السابق، ص 117.

[184]- أنظر المادة الأولى من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12،"المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري" جريدة رسمية عدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.

[185]- أنظر المادة 08 فقرة 05 من قانون الأوقاف 10/91، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 1991/05/08.

والإشهاد المكتوب هو عبارة عن شهادة مكتوبة يدلي بها شاهد عدل حول ملك عقاري وقفي عام وفق نموذج محدد قانونا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000/336 المؤرخ في 2000/10/26 المتضمن إحداث وثيقة لإشهاد مكتوب لإثبات الملك الوقفي[186]، ورغبة في توثيق واسترجاع الأملاك العقارية العامة الضائعة نص المشرع في المادة 35 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف فإنه يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية والشهادة كطريقة للإثبات ثابتة بالقرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة فمن الكتاب قوله تعالى :" ولا تكتموا الشهادة ومن يكتمها فإنه آثم قلبه "[187]، أما بالنسبة للسنة فمنها قوله صلى الله عليه وسلم :" ألا أخبركم بخير الشهداء ؟ الذي يأتي بشهادته قبل أن يسألها، أو يخبر بشهادته قبل أن يسألها"[188].

ومن الشروط الشرعية والقانونية الواجب توافرها في الشاهد هي البلوغ والعقل فيشترط في الشاهد أن يكون عاقلا بالغا فلا تقبل شهادة المجنون أو المعتوه أو في حكمه، كما لا تقبل شهادة صبي غير بالغ لأنه لا يتمكن من أداء الشهادة على الوجه المطلوب[189]. كما يشترط في الشاهد أن يكون عدلا وهذا الشرط مستمد من الفقه الإسلامي ونصت عليه المادة 08 فقرة 05 من القانون 10/91، كما يشترط في الشاهد أن يكون من سكان وأهالي المنطقة التي يقع في دائرتها العقار وهذا الشرط نصت عليه المادة 08 فقرة 05 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، وحسب المرسوم التنفيذي 2000/336 المذكور سابقا فإن وثيقة الإشهاد المكتوب يتضمن البيانات التالية: " المعلومات الخاصة بالشاهد مع التوقيع، المصادقة عليه من قبل المصالح المختصة بالبلدية أو سلطة مؤهلة قانونا، رقم تسجيلها بالسجل العقاري الخاص بالملك الوقفي الموجود بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختص إقليميا.

وتودع وثيقة الإشهاد المكتوب بالمديرية تقيد في سجل للإيداع ويسلم للشاهد وصل إيداع وعند إجتماع ثلاث وثائق من الإشهاد المكتوب الخاص بالملك الوقفي فأكثر يعد مدير الشؤون الدينية والأوقاف المختص من طرف 15 يوما الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي محل إشهاد، وتخضع الشهادة لإجراءات التسجيل والشهر العقاري نظرا لكونها عقدا تصريحيا متعلق بحق عيني عقاري[190].

[186]- الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخة في 2000/10/31. (أنظر الملحق 04).
[187]- سورة البقرة الآية 283.
[188]- الموطأ 1993، ص 632.
[189]- وهبة الزحيلي،"الفقه الإسلامي وأدلته"، الجزء 06، الطبعة الرابعة، دار الفكر المعاصر، دمشق، 1997، ص 563.
[190]- الجمعي سايب ، المرجع السابق، ص 127.

رابعا: القضاء الإداري كآلية لإسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية

أوجد المشرع الجزائري آليات قضائية تهدف إلى استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية التي تعرضت للإستيلاء بالطرق المشروعة وغير المشروعة، كما خول القانون للجهات القضائية الإدارية النظر في المنازعات المتعلقة بالوقف العام.

أ- القضاء الإداري كآلية لإسترجاع الأراضي الوقفية التي هي في حيازة الدولة:

مكن المشرع الجزائري الهيئة المكلفة بالأوقاف العامة في اللجوء إلى القضاء الإداري بمختلف هيئاته[191] لإسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية العامة التي دخلت في حيازة الدولة سواء عن طريق التأميم أو عن طريق الضم، والتي لم تتمكن من استرجاعها عن طريق اللجان الولائية على اعتبار المعيار النوعي المحدد لجهة القضاء المختص[192].

كما مكن المشرع الهيئة المكلفة بالأوقاف بالطعن في قرارات اللجنة الولائية والتي ثبت في قرارات الإسترجاع بالقبول أو الرفض مع التعليل، وتكون قراراتها قابلة للطعن بالطرق القانونية والتي تتمثل في دعاوى الإلغاء ودعاوى القضاء الكامل وذلك طبقا للمادة 801 من القانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية ومن خلال هذه النصوص القانونية يمكن لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المحيطة إقليميا من رفع قضايا استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية التي استولت عليها الدولة أمام القضاء الإداري مطالبة: بإلغاء قرارات لجنة الإسترجاع القاضية بعدم استرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية، ودعوى التعويض الرامية لتعويض الملك الوقفي الفلاحي العام الذي هو غير قابل للإسترجاع من طرف الدولة والجماعات المحلية.

ب- القضاء الإداري كآلية لإسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية التي هي في حيازة الأفراد:

كفل المشرع الجزائري للهيئة المكلفة بالأوقاف العامة اللجوء إلى القضاء من أجل استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية التي استولى عليها الأفراد عن طريق الحيازة أو الشهرة أو بأية طريقة تدليسية أخرى بحيث يحق لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف أن تتأسس كطرف في النزاع وتطالب بـ:

- إلغاء عقد شهرة واقع على الأراضي الوقفية الفلاحية.

- إلغاء عقد ناقل للملكية واقع على الأراضي الوقفية الفلاحية.

[191]- الجمعي سايب،المرجع السابق، ص 127.

[192]- يقصد بهيئات القضاء الإداري المحاكم الإدارية على المستوى الوطني، مجلس الدولة، محكمة التنازع.

- دعوى إسترداد الأراضي الوقفية الفلاحية.

- إلغاء عقود الإيجار طويلة المدى والتي تؤدي إلى ضياع الملك الوقفي.

- الدعاوى الرامية للتعويض عن كل الإستغلالات غير المشروعة للوقف العام.

الفرع الثاني: الآثار الناجمة عن استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية

من الآثار القانونية الهامة الناتجة عن قرار الإسترجاع هو زوال حق ملكية الدولة على الأراضي الموقوفة وانتقال حق الإنتفاع بالأراضي محل الإسترجاع إلى الموقوف عليهم ابتداء إذا كان موجودا أو إلى السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها الجهة المكلفة أصلا بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية علما أن عملية الإسترجاع تتم دون مقابل أو تعويض للموقوف عليهم على ما فاتهم من كسب أو خسارة مابين فترة التأميم حتى يوم الاسترجاع باعتبار أن الدولة غير مسؤولة عن أعمالها السيادية باعتبار أن التأميم هو عمل سيادي[193].

فبعد صدور قرار القاضي بأحقية استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة والتي تكون إما لإسترجاع كلي أو استرجاع جزئي[194].

- ففي حالة الإسترجاع الكلي: تختلف إجراءاته حسب الحالات التالية:

- إذا كانت قطعة الأرض المسترجعة لم يشملها المسح العام، فإن قرار الإسترجاع الولائي يكفي المستفيد من استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة.
- إذا كانت الأرض قد شملها المسح العام وأدرجت ضمن أملاك الدولة وتم إشهارها، ففي هذه الحالة تتطلب تحرير عقد إداري يتضمن استرجاع الأرض المؤممة من أجل شهره في السجل العقاري باسم المستفيد ويسلم له بعد ذلك الدفتر العقاري.

- في حالة الإسترجاع الجزئي: في هذه الحالة تكون ملكية الأرض المسترجعة مشتركة بين ملكية الوقف وملكية خاصة أو عامة، ففي هذه الحالة تتطلب تحرير عقدين إداريين من طرف أملاك الدولة، العقد الأول يتضمن الجزء المسترجع من الوقف العام ويكون لفائدة الهيئة المكلفة بالأوقاف، والعقد الثاني يتضمن الخاصة بالأفراد أو الدولة.

[193]- خالد رامول ، المرجع السابق، ص 112.
[194]- عيسى محمد بوراس، المرجع السابق، ص 201.

- أما في حالة استحالة استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية المؤممة بسبب تغير طابعها الفلاحي باستعمال وعائها للبناء أدمجت في المحيط العمراني أو نزعت للمنفعة العامة وحسب تعويضها عينا طبقا لأحكام المادتين 24 و28 من قانون الأوقاف[195].

- كما أنه يستحيل استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية المؤممة لأن أغلب هذه الأراضي منحت في شكل استفادة في إطار القانون 19/87 عن طريق حق الإنتفاع الدائم وكذا القانون 03/10 عن طريق حق الإمتياز، نص عليها المشرع على إلزامية انتقال نمط الإستغلال النمط السابق للأراضي الوقفية الفلاحية وتحويله إلى حق إيجار قصد تفعيل استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية وحمايتها وكذا النهوض بقطاع الفلاحة في البلاد خلال مدة اثنا عشر (12) شهرا حيث يبقى حق الإنتفاع للموقوف عليهم.

- أما المستفيدين أو ذوي حقوقهم أو الشاغلين لمساكن أو محلات مشيدة على الأراضي الوقفية الفلاحية فإنهم يتحولون إلى مستأجرين طبقا لنص المادة 25 من قانون الأوقاف. في حين أن المنشآت الأساسية والأغراس والتجهيزات الثابتة المحدثة في الأراضي موضوع الإسترجاع والتي أنجزت بعد مرحلة التأميم هي جزء من العين الموقوفة طبقا للمادة 25 من الأوقاف[196].

[195]- المنشور الوزاري المشترك رقم 11/92 المؤرخ في 1992/01/06.
[196]- المنشور الوزاري المشترك رقم 11/92 المؤرخ في 1992/01/06.

المبحث الثاني: الإيجار كآلية لإستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية

يشكل إستثمار الوقف تحديا مهما بالنسبة للجهات المسيرة له، إذ يعتبر الإيجار الوسيلة المثلى لتنمية الأموال الوقفية واستثمارها وهو الصيغة الأكثر تطبيقا على الأوقاف الجزائرية، لذلك أجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية وفقا لنص المادة 26 مكرر 09 من القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف واعتبره حقا مخولا للسلطة المكلفة بالأوقاف نظرا لخصوصية هذه العقارات وأحال شروطه وأحكام تنفيذه إلى المرسومين التنفيذيين 98/381[197] الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها ، وكذا المرسوم 70/14[198] الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

ولتفصيل ما سلف ذكره ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين على الشكل التالي: **المطلب الأول** ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وطرق إيجارها، أما **المطلب الثاني** فجاء تحت عنوان أحكام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

المطلب الأول: ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وطرق إيجارها

نتطرق إلى ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في **الفرع الأول**، ثم التطرق إلى الطرق القانونية التي نص عليها المشرع لإبرام هذا العقد في **الفرع الثاني.**

الفرع الأول: ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

لتوضيح ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية نتطرق إلى تعريف هذا العقد وأهم مميزاته **أولا**، ثم نبين أركانه **ثانيا.**

أولا: تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وخصائصه

أ- تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية:

لقد عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في القواعد العامة من خلال المادة 467 من القانون المدني :"على أنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.

[197]- المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01،"الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وحمايتها وكيفيات ذلك" جريدة رسمية عدد 90 لسنة 1990.

[198]- المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10،"الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة" جريدة رسمية عدد 09 لسنة 2014.

يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر"[199].

أما تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية فقد نصت عليه المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 70/14 حيث جاء فيها :" يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف الشخص المستأجر أرض وقفية مخصصة للفلاحة، الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة يكون الإنتفاع بها قصد تنميتها واستخلاصها استغلال أمثل وجعلها منتجة وتدعى في صلب النص أراضي وقفية فلاحية"[200].

إن المشرع قد عرف هذا النوع من الإيجار من خلال ذكر أطرافه ومحله والغاية منه ومقارنة مع التعريف الوارد في القواعد العامة نلاحظ أن المشرع تطرق إلى عنصر المدة والتي تلعب دورا هاما في تحديد قيمة الإيجار.

ب- خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية:

من خلال التعريفين السابقين تبين لنا أن عقد الإيجار الوقفي للأراضي الفلاحية ينفرد بخصائص تميزه عن باقي العقود الأخرى وتتمثل هذه الخصائص في كونه:

1- أنه وارد على حق انتفاع: يعتبر عقد الإيجار الوقفي من العقود التي ترد على المنفعة بالشيء وليس على الملكية أي أن السلطة المكلفة بالأوقاف تمكن المستأجر من الإنتفاع بالأرض الفلاحية والمقصود هنا بحق الإنتفاع هو استعمال واستغلال المستأجر للأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة لمدة زمنية دون أن يكون له حق التصرف فيها، وهو ما نصت عليه المادة 17 من القانون 10/91 :"إذا

2- صح الوقف زال حق ملكية الواقف ويؤول حق الإنتفاع إلى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف وشروطه"[201].

3- هو عقد معاوضة: ذلك أن كل طرف فيه يأخذ مقابلا لما يعطيه، إذ يحصل المؤجر على الأجرة مقابل حصول المستأجر على منفعة العين المؤجرة، وبالرجوع للمرسوم التنفيذي 70/14 نجد أن السلطة المكلفة بالأوقاف تمكن المستأجر من الإنتفاع بالأرض الوقفية الفلاحية مقابل بدل الإيجار بدفعه لحساب الصندوق المركزي للأوقاف[202].

---

[199]- المادة 467 المعدلة بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل والمتمم بالأمر 58/75،"المتعلق بالقانون المدني" جريدة رسمية عدد 31 المؤرخة في 2007/05/13.

[200]- جريدة رسمية عدد 09 المؤرخة في 2014/02/20.

[201]- جريدة رسمية عدد 21 المؤرخة في 1991/05/08.

[202]- أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 70/14.

4- عقد محدد المدة: يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود الزمنية وهي العقود التي يلعب فيها الزمن دورا هاما في تحديد إلتزامات الأطراف وفي حالة فسخ العقد لا يكون له أثر رجعي حيث لا يمكن إرجاع المتعاقدين للحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد، ويحدد حق الإنتفاع الناتج عن عقد الإيجار لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد وهذا ما نصت عليه المادة 26 من المرسوم التنفيذي 70/14 :"يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد"[203].

5- عقد ملزم لجانبين: فهو عقد يرتب بمجرد انعقاده إلتزامات متساوية على عاتق كل من المؤجر والمستأجر فالمؤجر دائن للمستأجر بالأجرة وهو في نفس الوقت مدين للمستأجر فهو يمكنه من الإنتفاع بالعين المؤجرة وبملحقاتها.

6- عقد شكلي: فهو عقد يتطلب فيه توفر شكل معين للإنعقاد، أي أن الرضا وحده لا يكفي لنشأة العقد ويكون وفق نموذج معين تعده السلطة المكلفة بالأوقاف ويخضع للتسجيل والشهر، وهو ما نصت عليه المادة 28 من المرسوم التنفيذي 70/14 :"يكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر معين".

7- خصوصية العين المؤجرة محل الإنتفاع: تتميز العين المؤجرة في عقد الإيجار في كون الإنتفاع يتعلق بعقار فلاحي موقوف وقفا عاما إذ تقتصر على الأراضي الوقفية[204] والأراضي الفلاحية والتي تتميز بكونها مناطق محمية تقيد في إطارها سلطات الأستعمال والإستغلال حفاظا عليها.[205]

ثانيا: أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كغيره من العقود يشمل أركان موضوعية وأركان شكلية.

أ- الأركان الموضوعية لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية:

وتتمثل في الرضا والمحل والسبب

1- التراضي في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية: وهو أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما وأن تتطابق هاتان الإرادتان حول المسائل الأساسية في العقد، والتي تتمثل في طبيعة العقد، أطراف العقد، ماهية الأرض المؤجرة ومدة إيجارها والأجرة المتفق عليها، وتكون إرادة الطرفان سليمة وحرة وقت إبرام العقد طبقا لنص المادة 45 من القانون 10/91 حيث جاء فيها :" تنمى الأملاك الوقفية وتستثمر وفقا لإرادة الواقف.....".

[203]- جريدة رسمية عدد 09 لسنة 2014 المؤرخة في 2014/02/20.
[204]- أنظر المادة 06 من القانون 10/91،" المتعلق بالأوقاف".
[205]- أنظر المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 70/14.

وأطراف العقد هم:

- **المؤجر:** نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 على أن السلطة المكلفة بالأوقاف هي الطرف المؤجر للملك الوقفي وتضيف المادة 03 من المرسوم 200/2000[206] أن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف باعتبارها الهيئة المكلفة بالأوقاف هي صاحبة الحق في تأجير الوقف. أما من الناحية العميلة فيتولى إدارة الملك الوقفي ناظر الوقف.

- **المستأجر:** نصت المواد 07 و 08 من المرسوم التنفيذي 70/14 على الشخص المستأجر سواء كان طبيعيا أو معنويا مع الشروط الواجب توافرها في كل منهما وهي على النحو التالي:

- **الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي:** إضافة إلى الشروط العامة المتمثلة خاصة في الأهلية وإلا كان العقد باطلا اشترطت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 70/14 على وجوب أن يكون المستأجر ذو جنسية جزائرية[207]، وأن يثبت صفة الفلاح وهذا بتقديمه شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي، وأن يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة و عادية.[208]

- **الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي:** أوجبت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 70/14 شرطين على الشخص المعنوي الذي يرغب في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية أن يكون خاضعا للقانون الجزائري

وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة كأن يكون عاملا دائما في الفلاحة، أو يكون لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرات الفلاحية وعصرنتها[209].

2- المحل في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة: يتمثل المحل في هذا العقد في كل من:

- العين المؤجرة والمتمثلة في الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة ويجب أن تكون هذه الأراضي موجودة أو قابلة للوجود وقابلة للتعامل فيها، كما يجب أن تكون هذه الأراضي الوقفية الفلاحية معينة تعيينا دقيقا نافيا للجهالة[210].

---

[206]- المرسوم 200/2000 المؤرخ في 2000/07/26،"الذي يحدد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها " جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2000.

[207]- أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 70/14.

[208]- أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 63/96 المؤرخ في 1996/01/27،"يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد الإعتراف بصفة الفلاح وكيفياته "، جريدة رسمية عدد 07 المؤرخة في 1996/01/28.

[209]- بطاش فاطمة،قاسيمي وهيبة،"المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 03/10"، مذكرة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة المدية 2012/2011، ص 25.

[210]- أنظر المادة 92 من الأمر 58/75،"المتعلق بالقانون المدني ".

- الأجرة أو بدل إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية فقد اشترطت المادتين 22 و 23 من المرسوم التنفيذي 381/98 أن يكون إيجار الملك الوقفي إما عن طريق المزاد العلني أو التراضي، ويحدد الحد الأدنى للإيجار أي إيجار المثل عن طريق المزاد العلني وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة واستشارة مصالح أملاك الدولة. أما الإيجار بالتراضي فقد نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 70/14 على أن تتولى السلطة المكلفة بالأوقاف تحديد قيمة الإيجار وفق مقتضيات السوق العقارية ويجب أن يدفع الإيجار للصندوق المركزي للأوقاف[211].

- مدة إيجار الأراضي الوقفية على اعتبار أن عقد الإيجار من العقود الزمنية، فالإنتفاع بالشيء المؤجر مقابل الأجرة يقاس عادة بمقدار زمني تتفق الأطراف عليه صراحة، ومعنى ذلك أن توقيت عقد الإيجار يعد لازما وضروريا لا يجوز على وجه الإطلاق تأبيد عقد الإيجار[212]، وقد اشترطت المادة 27 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 تحديد المدة حيث جاء فيها :" لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة....."، كما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 70/14 في المادة 26 منه على أنه :" يحدد الإيجار لمدة أقصاها اربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد".

3- السبب في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية: ويقصد به الغاية من إبرام عقد الإيجار ويشترط في السبب أن يكون مشروعا غير مخالفا للنظام العام والآداب العامة وإلا كان العقد باطلا (كأن يزرع في الأراضي أعشاب مهلوسة). والسبب هو الركن المعنوي أي بماذا التزم الطرفان، فالمؤجر يبرم

4- العقد للإستفادة من بدل الإيجار والمستأجر للإستفادة من استغلال العين المؤجرة المتمثلة في الأراضي الوقفية الفلاحية.

ب- الأركان الشكلية في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية:

بما أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عقد شكلي فهو يخضع للكتابة الرسمية بالإضافة إلى تسجيله حسب الكيفيات المحددة ليتم بعد ذلك شهره.

1- الكتابة الرسمية لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية: ويقصد بها إفراغ العقد في قالب رسمي حسب النموذج المحدد في دفتر الشروط تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر معني[213]، وهذا لا يخرج عن الأحكام المقررة في القواعد العامة حيث جاء في المادة 324 من القانون المدني أن العقد يحرر من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بالخدمة العمومية[214].

---

[211]- أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 70/14.

[212]- رمضان أبو السعود،"العقود المسماة – عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار)"،دون طبعة، الجامعة الجديدة مصر 2011،ص 113.

[213]- أنظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي 70/14.

[214]- أنظر المادة 324 من القانون المدني.

2- تسجيل عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية: يتم التسجيل من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف حيث يقوم بمراجعة ومطابقة نسخة العقد للحصول على تأشيرة، كما يتم التحقق من هوية الأطراف (المستأجر) من جنسية وأهلية.[215]

وطبقا للمادة 44 من المرسوم التنفيذي 70/14 فإن تسجيل عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية معفى من رسوم التسجيل.

3- شهر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية: ويقصد بالشهر مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت الحقوق العينية العقارية لشخص معين فيكسب على إثرها المستأجر حجية الثبوت مطلقة يستطيع أن يتعامل بالعقار محل الإيجار بكل ثقة وطمأنينة، كما يمكنه إنشاء عليه حقوق عينية تبعية لمصلحته كحق الرهن مثلا[216].

الفرع الثاني: طرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

تدخل المشرع في تحديد طرق استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية من خلال المرسوم التنفيذي 70/14 الذي يحدد كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحية والذي صدر تطبيقا للمادة 29 مكرر فقرة 09 من القانون 10/91 المعدل بالقانون 07/01 واستحدث طرق عادية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية **أولا**، كما تدخل واستحدث بموجب المادتين 26 مكرر فقرة 01 و 26 مكرر فقرة 02

من تعديل الأوقاف لسنة 2001 عقود خاصة لإيجار الأراضي الفلاحية المستمدة من الشريعة الإسلامية **ثانيا**.

أولا: إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالطرق العادية

تطرق المشرع في المادة 13 من المرسوم التنفيذي 70/14 والتي تنص على :" أن يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية في إطار هذا المرسوم إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي".

إذن حسب هذه المادة فإن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يتم عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة ولهذه القاعدة استثناءات وهي الإيجار عن طريق التراضي أو عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز إلى إيجار.

[215]- أنظر المادة 06 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25،"والمتعلق بتأسيس السجل العقاري".
[216]- جمال بوشنافة،" شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري"، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 60.

أ- إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كقاعدة عامة:

يخضع إيجار الملك الوقفي الفلاحي للمزاد العلني وفقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 70/14 تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف[217] ويجرى المزاد على أساس دفتر الشروط النموذجي ويحدده وزير الشؤون الدينية والأوقاف، حيث تعلن المزايدة في الصحف أو بطرق الإعلان الأخرى قبل 20 يوم من تاريخ إجرائها[218].

ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية بحضور ممثل عن السلطة المكلفة بالأوقاف إقليميا بعد أخذ رأي مصالح إدارة أملاك الدولة ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[219].

ويتم إجراء المزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو بفوز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية المتعلقة بالمزاد وحسب الكيفية المقررة بواسطة لجنة تنصب كمكتب للمزاد[220].

وإذا تم المزاد عن طريق المزايدة الشفوية فيرسو المزاد على آخر مزايد يقدم أحسن عرض ويعتبر بذلك المستأجر الراسي عليه المزاد ويتم بعدها تحرير محضر ويتم التوقيع عليه من قبل أعضاء مكتب المزاد ولجنة فتح الأظرفة وكذلك من قبل الراسي عليه المزاد[221].

وإذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة يجب على المتعهدين بحضور جلسة فرز العروض شخصيا أو من ينوب عنهم، وألزم المشرع أن يقبل العرض الأنفع من طرف اللجنة المختصة بذلك وإذا تساوت العروض يتم استدعاء المتنافسين لإنتقاء واحد منهم ليقدم لكل منهم تعهدا جديدا.

ب- الحالات الإستثنائية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية:

هناك حالتين يمكن أن تؤجر عن طريقهما الأراضي الوقفية الفلاحية وهما:

---

[217]- أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 70/14.
[218]- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 70/14.
[219]- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 70/14.
[220]- أنظر المادة 03 فقرة 01 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 " الذي يحدد بنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني".
[221]- أنظر المادة 03 فقرة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 "الذي يحدد بنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني".

1- الإيجار بالتراضي للأراضي الوقفية الفلاحية: وتؤجر هذه الأراضي بالتراضي بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتتا دون جدوى[222]، عندما يتضح أن الدعوى للمنافسة غير مجدية أو عدم تقدم أي عارض أو إذا كانت العروض غير مطابقة لدفتر الشروط[223].

والهدف من اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي هو تشجيع الإستثمارات الفلاحية المنتجة مما يحقق التنمية المستدامة، إضافة إلى نشر العلم وتشجيع البحث العلمي وكذا سبل الخير[224].

وتؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بترخيص من الوزير المكلف بالأوقاف، حيث يبرم العقدين المؤجر وهو السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في مديرها الولائي من جهة والمستأجر من جهة ثانية.

ويفرغ عقد الإيجار وفق نموذج خاص يبين تفاصيل عقد الإيجار تعده لجنة الأوقاف المركزية.

2- عقد الإيجار الناتج عن تحويل الإنتفاع الدائم أو الإمتياز إلى إيجار: بعد ثبوت أن المستثمرة الفلاحية محل الإنتفاع في إطار القانون 19/87 أو محل إمتياز في إطار القانون 03/10 هي أملاك وقفية مسترجعة من الدولة وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها تم استغلالها بواسطة عقد إيجار يخضع لنظام خاص يعوض نمط الإستغلال السابق[225] فإنه يخضع بذلك المستفيد بتحويل حق الإنتفاع الدائم وحق الإمتياز إلى عقد إيجار بشروط قانونية معينة، وذلك بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 70/14 والقرار الوزاري المشترك في 2016/09/20 الذي يحدد كيفية تحويل حق الإنتفاع الدائم وحق الإمتياز إلى حق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة[226].

- إجراءات تحويل نمط الإستغلال السابق للوقف الفلاحي إلى حق إيجار:

ألزمت المادة 29 من المرسوم التنفيذي 70/14 أعضاء المستثمرة الفلاحية المنصوص عليهم في المادة 25 من نفس المرسوم أن يقوموا في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم بإيداع طلبات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف، ويودع الطلب بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة جماعية أو فردية، ويجب أن يشمل ملف تحويل حق الإنتفاع أو حق الإمتياز إلى حق إيجار على مايلي:

- استمارة تملأ وفق النموذج الوارد في الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي 70/14.

---

[222]- أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 70/14.
[223]- عادل بوعمران،"النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية"، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 105.
[224]- أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98.
[225]- أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي 70/14.
[226]- الجريدة الرسمية عدد 60 لسنة 2016 المؤرخة في 2016/10/13.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

- نسخة من مخطط تحديد أو رقم الحدود، وفي حالة البلديات المشمولة لعملية المسح يتم إيداع مستخرج من مخطط مسح الأراضي.

- تصريح شرفي يقدمه المستثمر مصادق عليه، يتضمن جردا محينا يتم ضبطه من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة.

- شهادة إبراء ذمة تثبت تسديد الحقوق.

- نسخة من شهادة ترقيم بالنسبة لأصحاب عقود الإمتياز.

- توكيل يتم إعداده أمام الموثق لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة وفاة صاحب العقد المشهر أو القرار[227].

وبعد إيداع الملف يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة الملف وتسجيله، وإذا توافرت كافة الشروط المتعلقة بعملية التحويل إلى حق إيجار، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداد عقد الإيجار باسم كل مستأجر معني ويشهر بالمحافظة العقارية باعتباره من الإيجارات طويلة المدى، وإذا تعلق الأمر بالورثة يعد عقد الإيجار باسم كل الورثة مع تحديد موكلهم وبعد استيفاء إجراءات التسجيل والشهر

العقاري المكلف بالأوقاف عقد الإيجار يرسل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغه إلى المستأجر[228].

ثانيا: إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق الإجارات الخاصة

نص المشرع الجزائري في المادتين 26 مكرر 01 و 26 مكرر 02 على ثلاث عقود لإستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية وهي المزارعة، المساقاة والحكر وذلك بموجب القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 الذي يعدل القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف حيث خص المشرع الأراضي

الوقفية الفلاحية والقابلة للفلاحة بعقد المزارعة والأراضي المشجرة بعقد المساقاة، أما الأراضي العاطلة أو البور فتستغل عن طريق عقد الحكر.

[227]- أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/10/13.
[228]- أنظر المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/10/13.

أ- عقد المزارعة:

المزارعة نوع من إيجار الأراضي الزراعية تكون الأجرة فيه حصة من محصول الأرض ولقد اختلف فقهاء الشريعة في مدى مشروعيتها من عدمه كما اختلفوا من حيث كونها عقد إيجار أم عقد شراكة[229].

وقد عرف عبد الرزاق أحمد السنهوري المزارعة بأنها :" عقد إيجار يلزم المؤجر أن يقدم أرض للمستأجر ينتفع بزراعتها في مقابل أجرة يتقضاها المؤجر منه ولكنه ليس بإيجار عادي لأن الأجرة فيه نسبة معينة من المحصول"[230].

أما المشرع الجزائري فقد عرفها من خلال المادة 26 مكرر 01 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف على أنها :" عقد يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للإستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليه عند إبرام العقد"[231].

انطلاقا من هذه التعاريف يمكن القول أن عقد المزارعة يشبه الإيجار من حيث إمكانية المزارع من الإنتفاع بأرض مملوكة لغيره بمقابل وفي نفس الوقت تشبه الشراكة من حيث أنها تنشئ مساهمة في إنتاج المحصول بين المالك بأرضه والمزارع بعمله[232]، ومن شروط عقد المزارعة الأهلية الكاملة للمتعاقدان، كما يشترط في المزارع أن يتولى الزراعة بنفسه ولا يجوز له أن يتنازل إلى غيره عن حقه في زراعتها، كما يشترط كذلك أن تكون العين المؤجرة هي أرض زراعية أو مغروسة أشجار وأن تنتج محصولا زراعيا دوريا ولا يشترط في المؤجر أن يكون مالكا للأرض بل يكفي أن يكون له حق الإنتفاع أو حائزا[233].

وعن إنهاء عقد المزارعة فإنه يخضع للقواعد العامة في زوال العقد بالبطلان و انحلاله اتفاق الطرفين المتعاقدين وانفساخه بهلاك الأرض المؤجرة، ولا يجوز إنهاء المؤجر لعقد المزارعة إلا في

---

[229]- سوسن بوصبيعات،"النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة" شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الدراسية 2018/2017، ص 139.

[230]- عبد الرزاق أحمد السنهوري،"الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الجزء 06، العقود الواردة على حق الإنتفاع بالشيء- الإيجار و العارية "، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 2011، ص 1363.

[231]- (أنظر الملحق 05).

[232]- خالد رمول ،"الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر"، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر، 2006، ص 134.

[233]- المرجع نفسه، ص 135.

حالات كإمتناع المستأجر عن دفع الأجرة، عدم المحافظة على الأرض الزراعية وتأجيرها من الباطن. كما قد تنتهي المزارعة بإدماج الأرض ضمن الأرض العمرانية.[234]

ب- عقد المساقاة:

المساقاة هي إعطاء الشجر بمختلف أنواعه وما يدخل في حكمه كالنخيل لمن يقوم بسقيه مع القيام بسائر الأعمال التي يحتاجها الشجر وبمقابل جزء معلوم من ثمره مشاعا فيه[235]، ولقد غلب السقي في اسم العقد مع أن المساقاة تجوز في الشجر الذي يشرب من جوف الأرض لأن السقي هو السبب في إنماء الشجر وخروج الثمار[236].

أما المشرع الجزائري فقد عرفه في المادة 26 مكرر 01 الفقرة الثانية من القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف على النحو التالي :" عقد المساقاة يقصد به إعطاء الشجر للإستغلال لمن يصلحها مقابل جزء معين من ثمره"، ومن شروط عقد المساقاة وزيادة على الشروط العامة لإبرام العقد هناك شروط أساسية متطلبة في عقد المساقاة[237] تتمثل في مايلي:

1- أن يكون النخل أو الشجر معلوما عند إبرام العقد فلا يمكن تصور وجود مساقاة في شيء مجهول أو محتمل الوجود في المستقبل تجنبا للضرر وهو محرما.

2- يجب أن يكون نصيب العامل معلوما بالنصاب كأن يكون الربع أو الخمس وأن يكون مشاعا في جميع ما تنتجه الأرض من شجر حيث لا يمكن حصر النصيب في نوع معين من الشجر.

3- كما يشترط في عقد المساقاة أن يبذل العامل عناية الرجل العادي في أرضه بأن يقوم بكل ما يلزم لإصلاح النخل والشجر تقييدا لما جاء به العرف في المساقاة.

4- إذا كان على الأرض التي هي محل مساقاة خراج أو ضريبة فهي على المالك دون العامل[238].

5- يجب أن تشهر عقود المساقاة إذا كانت مدتها تزيد عن 12 سنة مما يستدعي أولا إفراغها في الشكل الرسمي تطبيقا لقاعدة الرسمية في الشهر وهذا تطبيقا للمادة 17 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25[239].

وأما أسباب إنقضاء المساقاة فهي نفس الأسباب التي ينقضي بها عقد المزارعة، غير أن تحقق أسباب طارئة تكون دافعا إلى إنهائه أو فسخ العقد المبرم ما بين مؤجر الأرض والعامل وإذا حصل

---

[234]- سوسن بوصبيعات ، المرجع السابق، ص 142.
[235]- خالد رامول ، المرجع السابق، ص 136.
[236]- سوسن بوصبيعات ، المرجع السابق، ص 142.
[237]- (أنظر الملحق 06).
[238]- خالد رامول ، المرجع السابق، ص 136.
[239]- سوسن بوصبيعات ، المرجع السابق، ص 144.

للعامل عجز أدى به إلى الوفاة قبل بدء عملية البذر أو هرب العامل قبل البذر فللمؤجر حق الفسخ، غير أنه إذا هرب بعد عملية البذر فتمم المساقاة عامل آخر مقابل أجرة تخصم أجرته من نصيب العامل الهارب، أما إذا مات العامل بعد البذر فلورثته أن ينوبوه في المساقاة وإن اتفق الطرفان على فسخ العقد فسخت المساقاة[240].

ت- عقد الحكر:

والذي يقصد به أنه عقد بمقتضاه يكسب المحتكر ويخول له الإنتفاع بالأرض الموقوفة العاطلة أو البور مقابل أجر محدد، حيث يدفع المحتكر مبلغا معجلا من المال يساوي أو يقارب قيمة الأرض ويدفع مبلغا آخر على رأس كل سنة[241]، وهذا ما ذهبت إليه المادة 26 مكرر 02 من القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف حيث نصت :" يمكن أن تستثمر عند الإقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع إلتزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء والغرس وتوريثه خلال مدة العقد، مع مراعاة المادة 25 من القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27".

وينعقد عقد الحكر بموجب التراضي ما بين الواقف والمحتكر وإن كانت بعض التشريعات العربية كالتشريع المصري تشترط وجود إذن من المحكمة الإبتدائية التي تقع في دائرتها الأرض وهو عقد كباقي العقود تشترط فيها الرسمية والشهر العقاري[242] لأنه عقد إيجار يفوق 12 سنة. ومن شروط عقد الحكر وانطلاقا من المادة 26 مكرر 02 من القانون 10/91 المعدل والمتمم هي:

1- يجب أن تكون الأرض المحكرة أرض وقفية عاطلة إما بسبب وجود عوائق طبوغرافية كبيرة أو عوائق في نسبة الأمطار أو لكثرة الملوحة فيها أو لأنها معرضة دوما للإنجراف مما يتطلب نفقات كبيرة ومدة طويلة لإستصلاحها.

2- لا بد من تحديد مدة الحكر في العقد ذاته وإن كانت بعض التشريعات العربية اشترطت الأقصى لمدة الحكر هو ستون (60) سنة، وإذا لم تحدد المدة اعتبر الحكر معقودا لمدة سنتين وهو ما حدده المشرع المصري في المادة 999 من القانون المدني المصري[243] فلا بد من تحديد.

---

[240]- خالد رامول، المرجع السابق، ص 137.

[241]- عبد الرزاق بوضياف،"إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون"، بدون طبعة، دار الهدى عين مليلة الجزائر، 2010، ص 131.

[242]- بوجمعة صافية،"النظام القانوني للأملاك الوقفية في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الدراسية 2014/2013، ص 71.

[243]- بوجمعة صافية، المرجع السابق، ص 72.

ومن آثار عقد الحكر أنه ينشئ للمحتكر حقا عينيا أصليا هو حق الحكر وطالما أنه يرد على عقار فإنه يخول لصاحبه ممارسة كل أنواع التصرفات فله أن يتنازل عنه أو يرهنه، كما أنه ينتقل للورثة وفي المقابل يلتزم المحتكر بدفع أجرة الحكر مقدما وإيجار سنويا في كل رأس سنة، كما يلتزم المحتكر بإصلاح الأرض المحكرة[244].

أما عن انتهاء عقد الحكر فإنه ينتهي بإنهاء الأجل المحدد في العقد كما قد ينقضي حق الحكر إذا خرب البناء الذي بناه المحتكر في أرض الوقف وزال عنها بالكلية، وكذلك ينقضي الحكر إذا فنيت الأشجار التي غرسها في الأرض الزراعية الموقوفة[245].

المطلب الثاني: آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وانقضاؤه

نتناول في هذا المطلب آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في **الفرع الأول،** ثم نبين أسباب انقضائه في **الفرع الثاني.**

الفرع الأول: آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

ينشئ إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة إلتزامات وحقوق، وبما أنه من العقود الملزمة لجانبين فإنه يرتب على عاتق كل من السلطة المكلفة بالأوقاف والمستأجر مجموعة من الحقوق والإلتزامات نص عليها المرسوم التنفيذي 70/14 في دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر.

أولا: حقوق وإلتزامات السلطة المكلفة بالأوقاف (المؤجر)

نص عليها المرسوم التنفيذي 70/14 ولاسيما في المواد 04 و 05 من دفتر الشروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة الإنتفاع بها.

أ- حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف:

وتتمثل فيمايلي:

1- الحق في الرقابة من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف: يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف مراقبة الأعمال التي يقوم بها المستأجر في كل وقت للتأكد من مدى مطابقة نشاطاته المقامة على الأراضي الوقفية الفلاحية رفقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[246].

[244]- سوسن بوصبيعات ، المرجع السابق، ص 148.
[245]- عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص 131.

2- الحق باستفادة واسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية من المستأجر: بعد انتهاء مدة الإيجار دون إعذاره فإن لم يقدم المستأجر طلب تجديده في الآجال المحددة لذلك وذلك في حدود سنة واحدة قبل انتهاء مدة الإيجار[247].

3- حق السلطة المكلفة بالأوقاف في مطالبة المستأجر بالنفقات المتعلقة بإعادة الأماكن إلى الحالة التي كانت عليها في حالة ما إذا تم القيام بالأشغال دون موافقتها المسبقة.

ب- إلتزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:

إن هذه الإلتزامات لم ينص عليها المشرع صراحة ضمن المرسوم التنفيذي رقم 70/14 إلا أنه يمكن استنباطها من دفاتر الشروط الملحقة بهذا المرسوم، ويمكن حصرها في مايلي:

1- الإلتزام بتسليم الأراضي الوقفية الفلاحية: يقوم المؤجر بتسليم الأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة وملحقاتها إن وجدت مباشرة بعد إعلان رسو المزاد[248] مع إمكانية تحرير محضر بالتسليم موقعا من طرف المستأجر وبيانا وصفيا لضمان أوصاف الملك الوقفي المؤجر وملحقاته[249]، ولم يتطرق المشرع

إلى طرق التسليم ولكن بالرجوع إلى القواعد العامة وتنص المادة 478 من القانون المدني :" يسري على الإلتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الإلتزام بتسليم المبيع في أحكام خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر"، وعلى هذا الأساس نصت المادة 367 من القانون المدني على أنه :" يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلما ماديا مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه لذلك يحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع وقد تم التسلم

بمجرد تراضي الطرفين عن المبيع موجودا قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حياته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية".

2- الإلتزام بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالأرض الوقفية الفلاحية: وتتمثل في: الإستغلال الحر للأرض الفلاحية وملحقاتها مع البناء والقيام بالتهيئة الضرورية للإستغلال الأمثل للأرض الوقفية طبقا

---

[246]- أنظر المادة 04 من دفتر الشروط،"إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي كانت بحوزة الدولة للإنتفاع بها" والملحق بالمرسوم 70/14.

[247]- أنظر المادة 05 من دفتر الشروط،"إيجار الأراضي الوقفية ".

[248]- أنظر المادة 02 فقرة 01 من دفتر الشروط،"الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد "، المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، والمادة 05 من نموذج عقد الإيجار الخاص بالملك الوقفي.

[249]- نموذج عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني مرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14.

للتشريع والتنظيم المعمول به[250]، وذلك بعد الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف.

3- الإلتزام بالقيام بأعمال الصيانة الكبرى: نصت المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد أنه على المستأجر التكفل بأعمال الصيانة العادية للأراضي الوقفية الفلاحية وكل الأملاك السطحية مما يفيد بمعنى المخالفة إعفاء المستأجر من أعمال الصيانة الكبرى وتكفل المؤجر بها، وهو ما يعني أيضا التزام السلطة المكلفة بالأوقاف تسليم الأرض محل الإيجار في حالة تصلح لأداء الغرض المقصود منها، وهذا الإلتزام لا يتوقف عند مرحلة التسليم وإنما هو إلتزام مستمر دائم طوال مدة الإيجار فالترميمات الضرورية الكبرى تقوم بها السلطة المكلفة بالأوقاف والترميمات التأجيرية أيضا التي تتصل بالعين المؤجرة[251].

4- الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في الإنتفاع بالعين المؤجرة: تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بالإمتناع عن كل عمل يعترض انتفاع المستأجر بالأرض الفلاحية المسترجعة من الدولة، فلا يجوز لها أن تلحق بالأرض أو ملحقاتها أي تغيير تنقص هذا الإنتفاع، ويمتد ضمان السلطة المكلفة بالأوقاف إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر من الغير، حتى يتمكن المنتفع والمستأجر من الإنتفاع بالأرض الوقفية الفلاحية انتفاعا هادئا وكاملا ولا يسأل بما يعكر صفو هذا الإنتفاع[252].

ثانيا: حقوق وإلتزامات المستأجر

أورد المشرع حقوق وإلتزامات المستأجر في عدة مواد من ضمن المرسوم التنفيذي 70/14 ودفتر الشروط المرفق به.

أ- حقوق المستأجر:

1- حق تسليم الأرض المؤجرة وإقامة بناء عليها وتهيئتها الضرورية: بعد رسو المزاد على المستأجر يحق له استلام الأرض المؤجرة وملحقاتها مباشرة بعد إعلان المزاد أو مباشرة بعد شهر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة إن كان العقد عن طريق التراضي، وإقامة مباني مخصصة للفلاحة كالمرآب المخصص لتربية المواشي والدواجن والسكنات الريفية[253]، ولا يتم البناء إلا بعد

---

[250]- أنظر المادة 02 و 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد المرفق بالمرسوم 70/14.

[251]- لخضر بطوش، يخلف شرفي،"إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، السنة الدراسية 2018/2017 ص 41.

[252]- عصام أنور سليم،"الوجيز في القانون المدني"، الطبعة الثالثة، دون دار وبلد النشر، سنة 2014، ص 162.

[253]- أنظر المادة 02 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14.

استصدار رخصة البناء وذلك من خلال المواد 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير[254] وكذا المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير[255].

2- الحق في تجديد عقد الإيجار: يحق للمستأجر طلب تجديد عقد الإيجار قبل انتهاء مدته خلال سنة واحدة شريطة تقديم طلب لدى السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو ما نصت عليه المادة 26 من المرسوم التنفيذي 70/14.

3- الحق في طلب الفسخ المسبق: يحق للمستأجر طلب فسخ عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بواسطة إشعار مسبق[256].

4- حق الخروج من الشيوع: يحق للمستأجر الخروج من الشيوع في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية[257].

ب- إلتزامات المستأجر:

1- الإلتزام بدفع الأجرة والأعباء الإيجارية: يلتزم المستأجر بدفع مبلغ نقدي مقابل حصوله على الأرض الفلاحية قصد الإنتفاع بها و قصد نص المشرع على ضرورة تسديد مقابل الإيجار بصفة دورية مسبقا[258] وذلك قبل البدء في الإستغلال، حيث يسدد المستأجر بدل الإيجار إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، كما يلتزم المستأجر كذلك بدفع الأعباء الإيجارية[259] والمتمثلة في مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة، وكذا رسم النسخة الأصلية لمحضر الإيجار والملحقات المشتركة لدفتر الشروط.

2- الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة: يلتزم المستأجر بالتكفل بأشغال الصيانة العادية أو ما يصطلح عليها بالترميمات التأجيرية، وهي تلك الترميمات التي تقتضيها إستعمال العين المؤجرة استعمالا مألوفا المتعلقة بالأراضي الوقفية الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها. كما يجب على المستأجر المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الوقفية الفلاحية وإبقائها على حالتها دون إدخال أي تغيير عليها وذلك بناء على ما تم الإتفاق عليه في العقد أو وفق ما أعدت له بحكم طبيعتها، إذن يكون المستأجر ملزما ببذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة

---

[254]- الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990 المؤرخة في 1990/12/01.

[255]- الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015 المؤرخة في 2015/02/12.

[256]- أنظر المادة 02 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد.

[257]- الجريدة الرسمية العدد 84 لسنة 1997 المؤرخة في 1997/12/21.

[258]- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14.

[259]- أنظر المادة 12 من دفتر الشروط "الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني"، المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14.

فيستعملها استعمالا صحيحا لا يؤدي إلى الإضرار بها أو بملحقاتها طبقا للقواعد العامة لعقد الإيجار[260].

3- الإلتزام برد العين المؤجرة بانتهاء مدتها: يلتزم المستأجر عند انتهاء عقد الإيجار برد الأرض الوقفية المؤجرة للسلطة المكلفة بالأوقاف إلى الحالة التي كانت عليها وقت تسليمها دون إعذار ويحرر محضر أو بيان وصفي بذلك، وإذا تم رد الأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة دون تحرير محضر أو دون وصفها يفترض في السلطة المكلفة بالأوقاف أنها استردتها في حالة حسنة ما لم تثبت العكس[261].

4- الإلتزام بالإستغلال الشخصي والمباشر للأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة: ألزم المشرع المستأجر على أن يكون الإنتفاع بالأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة بشكل شخصي ومباشر وأن يتعهد المستأجر بعدم التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو عن أي جزء منها إلا بعد موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف وذلك حرصا منها على حسن استغلال هذه الأراضي ولسهولة فرض رقابتها على هذه الأخيرة، وهو الأمر الذي لم يتطرق له المرسوم التنفيذي 381/98 فيما كان يسمح للمستأجر أن ينقل حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار الوقفي إلى شخص آخر إما عن طريق البيع أو الهبة[262] والإلتزام بعدم إيجارها من الباطن.

5- بعض الإلتزامات الفرعية الأخرى:

- يلتزم المستأجر بعدم الإعتراض على كل عمليات الرقابة التي تتولاها الأعوان التابعون إلى السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتعهد بتسهيل مهمتهم[263].

- التزام المستأجر بالتصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع المعمول به.

- التزام المستأجر بإعلام السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة[264].

---

[260]- أنظر المادة 495 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26،"المتضمن القانون المدني"، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975 المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 2005/06/20، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2005 والقانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، جريدة رسمية عدد 31 للسنة 2007.

[261]- نموذج عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14.

[262]- المذكرة رقم 01/07 المؤرخة في 2007/04/16،" المتعلقة بالتنازل عن حق استغلال الأملاك الوقفية حصرت التنازل بين الأصول والفروع فقط أما غير ذلك فإنه يؤدي إلى استرجاع الملك الوقفي".

[263]- أنظر المادة 03 من دفتر الشروط "الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد" المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14.

[264]- أنظر المادة 03 فقرة 08 و المادة 11 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14.

الفرع الثاني: انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة

ينقضي عقد الإيجار الوقفي بصفة تلقائية لأسباب طبيعية يشترك فيها مع عقود الإيجار الأخرى إلا أن هناك أسباب خاصة بعقد الإيجار حيث أعطى المشرع بموجبها سلطة إنهاء العقد لإدارة السلطة المكلفة بالأوقاف حيث يكون لهذه الأخيرة امتيازات وضمانات عديدة.

أولا: انقضاء عقد الإيجار الوقفي الفلاحي طبقا للقواعد العامة

ينتهي عقد الإيجار طبقا للقواعد العامة بهلاك العين المؤجرة، كما ينتهي ببطلان عقد الإيجار وينتهي الإيجار لأسباب عائلية.

أ- انقضاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة:

يعد الهلاك سببا في انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته سواء كان الهلاك كليا فينفسخ عقد الإيجار بحكم القانون أو كان جزئيا بشرط أن يبلغ الهلاك الجزئي حدا يتعذر معه الإنتفاع بالعين المؤجرة وفقا للغرض المرصود له بطبيعتها، أو طبقا لعقد الإيجار وهذا ما جاءت به المادة 481 من القانون المدني[265]، وإذا لم يكن الهلاك بفعل المستأجر وفشل جميع مساعيه في صيانة الأرض يحق له احد الخيارين فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار بقدر نقصان المنفعة[266].

ب- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ببطلانه:

ينتهي العقد وقبل انهاء مدته ببطلانه وذلك بتخلف ركن من أركانه، حيث أن أركان العقد هي: التراضي المحل والسبب إضافة إلى الشكلية في العقود التي تتطلب ذلك، فيكون العقد باطلا بطلانا مطلقا إذا انعقد لسبب غير مشروع أو مخالف للنظام العام بأن يستأجر أحدهم أرضا وقفية فلاحية لزراعة المهلوسات أو المخدرات، وفي هذه الحالة يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف بالتمسك ببطلان العقد، أما إذا كانت إرادة أحد الطرفين معيبة أو كانت أهلية المستأجر ناقصة فقد يبطل عقد الإيجار.

ت- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية لأسباب عائلية:

استحدث المشرع الجزائري بموجب تعديل القانون المدني 2007 سببا آخر من أسباب انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، حيث منح المستأجر حق انهاء عقد الإيجار بسبب عائلي يؤثر مباشرة على العقد[267]، ومن الأسباب العائلية التي لها أثر في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية زيادة أفراد عائلة

[265]- أنظر المادة 481 من القانون المدني.
[266]- أنظر المادة 489 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26،"المتضمن القانون المدني"، المعدل بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13.
[267]- أنظر المادة 469 مكرر 01 فقرة 02 من الأمر 58/75.

المستأجر إذا كانت الأرض المستأجرة صغيرة ولم تعد تلبي حاجيات عائلية فيما يؤدي إلى انصراف نية المستأجر إلى انهاء عقد الإيجار.

ثانيا: انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بأسباب خاصة

لقد خص المرسوم التنفيذي رقم 70/14 إنهاء عقد الإيجار الوقفي الفلاحي بنصوص خاصة نوردها فيمايلي:

أ- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بإنتهاء مدته:

إن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود المحددة المدة، لذلك تعتبر المدة السبب الرئيسي لإنتهاء الإيجار الوقفي الفلاحي، حيث نصت المادة 14 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 70/14 في الفقرة 03 على :" ينتهي الإيجار بانقضاء مدته مالم يتم تحديده"، كما نصت المادة 469 مكرر 01 بنصها :" ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء".

ب- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالفسخ:

بما أن عقد الإيجار من العقود التي تحتمل الفسخ وطبقا لنص المادة 15 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالمزاد العلني كمايلي:

- يفسخ الإيجار بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم االمستفيد في الإيجار بنود وشروط دفتر الشروط المرفق بالعقد وأحكام المرسوم التنفيذي 70/14، ففي هذه الحالة تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعذارين متتاليين بفترة خلال شهر واحد يثبتهما محضر قضائي، وبعد انقضاء هذه المدة وابتداء من الإعذار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة[268].

ت- وفاة المستأجر:

هذا السبب في إنقضاء عقد الإيجار الوقفي الفلاحي لم ينص عليه المرسوم التنفيذي 70/14 وإنما نص عليه المرسوم التنفيذي 391/98 في مادته 29 على أنه :" في حالة وفاة المستأجر يفسخ عقد الإيجار قانونا، وينتقل هذا الأخير إلى الورثة الشرعيين في المدة المتبقية من العقد الأول وهذا لا يتم إلا بعد تحرير عقد إيجار جديد وذلك مع مراعاة مضمون العقد الأول"[269].

[268]- أنظر المادة 15 الفقرة 03 و 04 من نموذج دفتر الشروط،"الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية الفلاحية"، المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14.

[269]- قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 501842 المؤرخ في 2009/01/06، مجلة قضائية عدد 02، سنة 2009، ص 186-190.

خلاصة الفصل الثاني:

أدت السياسة العامة للدولة التي انتهجتها الجزائر منذ الإستقلال إلى غاية سنة 1989 إلى تدهور الأملاك الوقفية العامة ومواصلة الإستيلاء والنهب على الأراضي الوقفية الفلاحية من طرف الهيئات والأفراد وذلك راجع إلى ضعف الآليات القانونية لحماية الأملاك الوقفية في الجزائر.

وبصدور دستور 1989 والقانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95 وصدور أول قانون خاص بالأوقاف 10/91 تدارك المشرع الأخطاء التشريعية ووضع آليات قانونية كفيلة بحماية الأملاك الوقفية وسبل استرجاعها من الدولة والأفراد، إذ اعتبر القضاء الإداري الحل الأمثل لإسترجاع الأراضي الوقفية أما الأراضي الوقفية الفلاحية التي فقدت طابعها الفلاحي أو تغيرت وجهتها فيتم تعويض الموقوف عليهم عينا عن طريق الإستبدال، كما تماشى المشرع مع خاصية التأبيد للأملاك الوقفية كون هذه الأملاك غير قابلة للتصرف والحجز أو الإكتساب بالتقادم لذلك لم يقيد طلب استرجاعها وجعلها لا تخضع لأي أجل. وعلى هذا الأساس فإن موضوع الإيجار يبقى أكثر الوسائل نجاعة في استثمار العقار الوقفي الفلاحي، ونظرا لهذه الأهمية تدخل المشرع بعدة قوانين تبنت عدة تدابير في موضوع الإيجار أبرزها المرسوم التنفيذي رقم 70/14 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وذلك لضمان السير الحسن لها، حدد من خلاله أحكام خاصة لعقد الإيجار الوقفي الفلاحي بما يتماشى مع طبيعة العين المؤجرة، وقد تطرق المشرع من خلال مواد المرسوم التنفيذي 70/14 إلى طرق إيجار هذا النوع من الأراضي وذلك من خلال المزاد العلني كطريقة عامة، وفي حالة عدم جدوى هذه الطريقة لجأ المشرع إلى الطرق الإستثنائية وهي طريقة الإيجار بالتراضي أو عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز إلى حق الإيجار وفق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/09/20 الذي يحدد كيفية تحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز إلى إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.

الخـاتـمـــــة

الخاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع الآليات القانونية لإستثمار العقار الفلاحي في الجزائر يتضح لنا مدى إهتمام المشرع الجزائري بسنه لنصوص قانونية يتلاءم فيها الإستثمار الفلاحي مع كل أصناف الأراضي الفلاحية من أجل تمكين المستثمرين الفلاحيين من إستثمار واستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة أقصى ما يمكن استغلاله دليل على أهمية هذا الوعاء العقاري، فكانت نتائج دراستنا لهذا الموضوع كالتالي :

فبصدور القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية عن طريق الإستصلاح والذي اعترف بموجبه بحق الملكية العقارية لكل مواطن إستصلح أرض بوسائله الخاصة في المناطق الصحراوية بالشروط والإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون، إلا أنه لم ينص على مساهمة الدولة في مشاريع الإستصلاح وبالتالي بقي المستفيدون يتخبطون في مشكل تمويل مشاريعهم الإستصلاحية مما جعلهم يعدلون عن هذا الإستثمار ويهملون الأراضي وهذا راجع لإستحالة الإستصلاح في الكثير من المناطق الصحراوية بالنظر إلى طبيعة الأرض والمناخ من ملوحة وإنجراف التربة وضخامة الإمكانيات المطلوبة لعملية الإستصلاح.

وبانتهاج الدولة لمنهجية جديدة والمتمثلة في منح الإمتياز لإستصلاح الأراضي وفق المرسوم التنفيذي 483/97 الذي يحدد كيفيات منح حق الإمتياز لقطعة أرض في المساحات الإستصلاحية، فرغم الإرادة الواضحة لدى الدولة في إنجاح برنامج الإستصلاح في المناطق الصحراوية والسهبية و الجبلية وذلك بالمساهمة المعتبرة التي تقدمها الدولة فيما يخص الأشغال والإنجازات كالطاقة وجلب المياه وشق الطرق، إلا أنه ما يعاب على حق الإمتياز أنه يتسم بطابع الإذعان وهذا بعدم إمكانية المستثمر من القيام بأي تظلم فيما يخص الأراضي الممنوحة وتقبلها كما هي، كما يعاب على هذا المرسوم هو إعفائه للدولة من أية مسؤولية في الدعاوى المرفوعة ضدها. ورغم صدور القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي والذي أعاد النظر في نظام الإستصلاح في هذه المناطق إلا أنه لم يوضح مصير الإستصلاح في المناطق الصحراوية وأن المادة 18 منه جاءت غامضة ولم يفهم منها إن كان هذا القانون يعد إلغاء ضمني للقانون 18/83 أم لا.

وبخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنتجة، وبصدور القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حافظ المشرع على استقرار المستثمرات الفلاحية التي كانت خاضعة لأحكام القانون 19/87 والذي ألغي بموجب المادة 34 من القانون 03/10 حيث أنه لم يأت بأحكام جديدة تختلف عن حق الإنتفاع، فكل ما فعله هو تغيير في التسميات، حيث أطلق على حق الإنتفاع تسمية حق الإمتياز والمستفيد أصبح يسمى المستثمر صاحب الإمتياز محتفظا بخصائصه وهي :" النقل، التنازل، الحجز والرهن ".

لكن الجديد الذي جاء به القانون 03/10 هو جعله لعقد الإمتياز عقد محدد المدة المقدرة بـ أربعين (40) سنة بعدما كان الإنتفاع مؤبدا وأصبح عبارة عن عقد إيجار طويل الأمد.

وما يعاب أيضا على هذا القانون هو نصه على إمكانية تجزئة المستثمرات الفلاحية، وأعطى الحق لكل مستثمر في الخروج من الشيوع يرغب في ذلك مما يتناقض مع مبدأ تجميع المستثمرات الفلاحية. كما يعاب عليه إعطائه للإدارة المانحة للإمتياز سلطة فسخ العقد بإرادتها المنفردة دون اللجوء إلى القضاء في حالة الإخلال بالإلتزامات من طرف المستثمر صاحب الإمتياز، وهذا الأمر ينتج عنه التعسف في إستعمال الحق وتقليل ضمانات المستثمرين الفلاحين.

وبما أن دراستنا للإستثمار الفلاحي لم تكن بمعزل عن الأراضي الوقفية الفلاحية، فإن المشرع إعترف بالأملاك الوقفية كصنف عقاري مستقل بذاته، فقد أوجد آليات قانونية متعددة تنظم إسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية وهذا بموجب القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي المعدل والمتمم وحمايتها واستثمارها بموجب قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم ونظم أحكام استثمارها وإيجارها بالمراسيم التنفيذية 381/98 و 70/14، إلا أن هذه الآليات وما يحققه من حماية إلا أنها تبقى قاصرة مما يحول دون تحقيق الأهداف المنشودة من الوقف حيث أن:

- تنفيذ قرار الإسترجاع يواجه صعوبات كبيرة خاصة ما تعلق بالأراضي المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية.

- إن المنشور الوزاري المشترك 11/92 المتعلق باسترجاع الأراضي الوقفية المؤممة والتعليمة الوزارية المشتركة 01/06 المتعلقة بكيفيات تسوية الأملاك الوقفية لم ينص على إلزامية تطبيقهما.

- أن المؤسسة الوقفية في الجزائر لم تستثمر بشكل كبير على غرار بعض الدول العربية وهذا راجع لكون الجزائر لا تزال في مرحلة البحث والإسترجاع.

- عدم رصد مديرية الأوقاف للأموال لحماية البحث الوقفي وخاصة فيما يتعلق بالوثائق الثبوتية الموجودة في الأرشيف الوطني الجزائري مثل: وزارة العدل والداخلية والأرشيف بفرنسا.

- إقتصار القضاء على إثبات الوقف ولم يتعدى إلى إبطال التصرفات غير المشروعة المنصبة على الملك الوقفي.

وكخلاصة عامة فإن الآليات القانونية التي أوجدها المشرع الجزائري هي آليات متناقضة مع مفهوم الإستثمار الحقيقي الذي يحقق تنمية إقتصادية وطنية متكاملة.

وعلى هذا الأساس نقترح الإقتراحات التالية:

1- ضرورة المزاوجة بين عقدي الإمتياز في المناطق الإستصلاحية، والذي ينتهي بعقد التنازل مع إدخال تحسينات عليه ومساهمة الدولة في عملية تمويل الإستصلاح.
2- ضرورة تشديد الرقابة في منح إمتياز إستغلال الأراضي وإعطاء الأولوية لذوي الكفاءات المتخصصة ومواصلة الدعم المالي للمستثمرين والإعفاء الضريبي.
3- ضرورة فتح المجال أمام الإستثمار الأجنبي قصد الإستفادة من الخبرات الدولية.
4- دعم إسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية المؤممة وفق الأمر 73/71 ورصد مديرية الأوقاف للأموال من أجل البحث عن الأراضي الوقفية.
5- إعادة النظر في الأجرة السنوية للأراضي الوقفية على العرض والطلب تحسينا لعائداتها بما يكفي لسد حاجيات صيانتها والحفاظ عليها والإستفادة من ريعها.

الملاحق

الملحق رقم:01

الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية

وزارة المالية – إدارة أملاك الدولة

إتاوة	في:..... حجم .....رقم.....
	حجم:..... إيداع:..... رقم:.....

عقـــد إمتيـــاز

رقم .....من سجل العقود الإدارية لسنة .....
العدد.....من السجل الخاص للأملاك

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

- و بمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول 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 و الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة؛

- و بمقتضى الأمر رقم 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 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك؛

- 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 و الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية؛

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك 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 لأملاك الدولة الخاصة؛

– و بناءا على القرار الولائي رقم .... المؤرخ في .... المتضمن منح حق الإنتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية / الجماعية رقم ... المسماة... (في حالة عدم إعداد عقد الإنتفاع)

– و بناءا على العقد الرسمي رقم ... المؤرخ في ... المشهر بالمحافظة العقارية لـ..... تحت رقم ... حجم ... بتاريخ.... المتضمن منح حق الإنتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية / الجماعية رقم ... المسماة....؛

– بناءا على دفتر الشروط رقم ... المؤرخ في.....؛

– و باقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تصـــــرح

تعيين المستفيد من الإمتياز

بمنح إمتياز في الشياع على قطعة الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المبينة لفائدة:

– السيد(ة).....
– المولود (ة) بـــ .....
– ابن (ة)..... و.....
– الساكن بـــ.....
– الحامل بطاقة التعريف الوطنية رقم... الصادرة بتاريخ..... عن دائرة .....، من جنسية جزائرية.

(بصفته ممثل الورثة ففي حالة وفاة صاحب الإمتياز طبقا للوكالة الملحقة بهذا العقد)

تعيين العقار و الأملاك السطحية موضوع الإمتياز

– الأرضية: .../... (حصة من ضمن حصص متساوية في الشيوع) من قطعة أرض مساحتها ... هكتار... آر.... سآر حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد، و التي تقع بالمكان المسمى ... بلدية ... دائرة.... ولاية..... (مجموعة ملكية رقم.... قسم رقم.... من مخطط المسح رقم..... المؤرخ في.... بالنسبة للأراضي الممسوحة).

– الأملاك السطحية: تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد.

– الحدود: من الشمال:
من الجنوب:
من الشرق:
من الغرب:

أصل الملكية

إن العقار محل الإمتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة بموجب ..... كان موضوع حق إنتفاع دائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية / الفردية بموجب:
- القرار الولائي رقم ..... المؤرخ في.....
- العقد الإداري رقم ..... المؤرخ في ..... المشهر بالمحافظة العقارية لـ.... تحت رقم ..... حجم ..... بتاريخ.....
- العقد الموثق رقم ..... المؤرخ في ..... المشهر بالمحافظة العقارية لـ.... تحت رقم ..... حجم ..... بتاريخ.....

الإستعمال

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

ثمن و مدة الإمتياز

يمنح هذا الإمتياز 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 الإمتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة لـ.....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 و التكاليف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم10-03 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 إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

يعتبر صاحب الإمتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء و الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد و أي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الإمتياز.

ينتفع المستفيد من الإمتياز بالإرتفاقات الإيجابية و يتحمل الإرتفاقات السلبية، الظاهرة منها و الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الإمتياز، إلا إذا تفرع بعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقادمة، سواءا للمستفيد من الإمتياز أو لغيره.

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط و المقاضاة و التعهد و التعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.

الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية لـــ .....

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد و التسجيل و الشهر 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 و في نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية و الأخرى للمستفيد من الإمتياز بعد الإطلاع و التوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة.

مشطبة على أنها ملغية:

السطور الكاملة:
البياض:
كلمات:
الأرقام:

مدير أملاك الدولة

مكتب
التسجيل في:
الحقوق المحصلة: معفى.

مقتطف التسجيل:

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

حرر بـــ..... يوم.....

مدير أملاك الدولة لولاية.....

الملحق رقم:02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية
و التهيئة العمرانية

وزارة المالية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

تعليمة وزارية مشتركة

السيدات والسادة الولاة

1808

الموضوع : معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز من طرف اللجان الولائية .

المرجع : التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 .

في إطار عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز،لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2012 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في مادته 6 على تشكيل لجنة ولائية من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق المصرح بها.

من أجل تسهيل أعمال هذه اللجنة، وضعت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، المذكورة أعلاه بالمرجع إجراء قصد التكفل بالحالات المتكررة في الميدان بهدف طمأنة أكبر قدر ممكن من المستغلين الفلاحين، و بالتالي، تحفيز الاستغلال الأقصى للعديد من المنشآت وكذا المساحات الكبرى ذات القدرات الإنتاجية المؤكدة.

تجدر الإشارة أنه بالرغم من التسهيلات التي جاءت بها هذه التعليمة ،التي سمحت بتأمين آلاف المستغلين الفلاحين ، يبقى العديد من الملفات عالقة على مستوى اللجان الولائية والتي لاتتوفر فيها عناصر التقييم الملائمة قصد دراسة جميع الحالات المسجلة.

ومن أجل معالجتها والسماح لتأدية هذه العملية على أحسن وجه، وبطلب من المسؤولين المحليين، بدى من الضروري إضافة تكميلات لتلك الواردة في التعليمة المذكورة أعلاه؛ ومن شأن هذه التكميلات معالجة النقاط التالية:

1- حالة التنازل على حق الانتفاع:

يجب التذكير أن التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 تكفّلت بجميع المعاملات المنجزة من قبل إصحاب حق الإنتفاع دون تحديد الفترة ، والمعدّة بعقد توثيقي أو بعقد عرفي بشرط (1) إستيفاء هذا الأخير للشروط المحددة بواسطة القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 و (2) إستغلاله الفعلي للأرض .وعليه، يطلب من السادة الولاة ، توجيه التعليمات الضرورية لأعضاء اللجان من أجل الإسراع في معالجة جميع الملفات المعنية بإستثناء الملفات محل نزاع و/أو المطروحة أمام الجهات القضائية المختصة.

2- حالة إبرام المستغلين الأصليين إتفاق مع الغير:

يتعلق الأمر بالحالات التي لجأ فيها المستغلين الأصليين، الحائزين على عقود إدارية أو قرارات ولائية، قبل صدور القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، إلى الشراكة مع الغير أو إيجار الأراضي للغير، بموجب عقود موثقة أو وكالات أو عقود عرفية، أين قام هؤلاء في جميع الحالات بالاستثمار في مجال المنشآت أو عملية الغرس.

لمعالجة هذا النوع من الحالات ، يجب على أعضاء اللجان الولائية الأخذ بعين الاعتبار الحالات الآتية:

2-1. انقضاء العلاقة بين الطرفين قبل تاريخ طلب تحويل العقد أو التسوية:

يتم تسوية وضعية المستغل الأصلي شريكة أن يكون هو المستغل الشخصي والفعلي للأرض.

2-2. العلاقة بين الطرفين سارية المفعول بعد تاريخ طلب تحويل العقد أو التسوية:

في هذه الحالة يتم تسوية وضعية الشريك أو المستأجر أو الوكيل شريطة استيفاء الشروط المحددة في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، المذكور أعلاه و أن يكون المستغل الشخصي والفعلي للأرض والاستثمارات.

وفي كلتا الحالتين المذكورتين أعلاه ، لا يمكن للجنة الولائية البت إلاّ على أساس محضر معاينة معدّ من طرف محضر قضائي ومحضر تُعدّه المصالح الفلاحية (مديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية) يثبتان فيه هوية الطرف الذي يستغل فعليا الأرض وغياب دعاوى مرفوعة أمام الجهات القضائية من أحد الأطراف المتنازعة.

2

3-حالة اكتساب عدة حصص :

رغم إعطاء توجيهات وتعليمات في هذا الشأن ، تبيّن بأنه لم يتم معالجة الكثير من الملفات أو رفضها من طرف اللجان الولائية.

في هذا الصدد، يجب التذكير على الحالات التي يمكن تسويتها هي تلك المتعلقة بالمستغلين الذين يحوزون على عدة حصص ضمن نفس المستثمرة أو عدة مستثمرات تشكل مجموع الأراضي مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعات أحكام المادة 16 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 ،المذكور أعلاه.

غير أنه ، وفي الحالات الأخرى وكذا الحالات المتعلقة بحيازة عدة حصص بشكل يتعارض مع الأحكام المنصوص عليها في المادة 6 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 ،المذكور أعلاه، يتم التكفل بهذه الملفات وفقا للتنظيمات المتعلقة بالخروج من الشيوع والمنصوص عليه في المادة 11 من نفس القانون.

وبالنظر للمبادئ المنصوص عليها في المادتين 6 و 16 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 ،المذكور أعلاه يتم البتّ في الملف من طرف اللجنة بالقبول ويتم تسليم عقد الامتياز عند الخروج من الشيوع.

أما الحالات الأخرى المتعلقة بحيازة عدة حصص والتي لاتشكل قطعة واحدة لاتكون محل تسوية .

اعتبارا لما تقدم ،ندعو السيدات و السادة الولاة اتخاذ التدابير اللازمة من أجل إستدعاء اللجان الولائية في أقرب الأجال من اجل الإسراع في دراسة جميع الملفات العالقة وهذا قبل نهاية السنة الجارية.

وزير المالية

وزير الداخلية والجماعات المحلية
و التهيئة العمرانية

وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

الملحق رقم:03

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

قرار مؤرخ في23 شوّال عام 1433 الموافق 10 سبتمبر سنة 2012 ، يتضمّن تعيين أعضاء اللجنة الوطنية لحماية الأنواع الحيوانية المهددة بالانقراض.

بموجب قرار مؤرّخ في 23 شوّال عام 1433 الموافق 10 سبتمبر سنة 2012 تعيّن السّيدات والسّادة الآتية أسماؤهم، تطبيقا لأحكام المادّة 4 من المرسوم التّنفيذيّ رقم 07-317 المؤرّخ في 4 شوّال عام 1428 الموافق 16 أكتوبر سنة 2007 الذي يحدّد صلاحيات اللجنة الوطنية لحماية الأنواع الحيوانية المهدّدة بالانقراض وتشكيلتها وطريقة سيرها، أعضاء في اللّجنة الوطنية لحماية الأنواع الحيوانية المهددة بالانقراض، لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد :

• عن ممثلي الوزراء :

– ناصر سليماني، ممثل وزير الدفاع الوطني،

– عبد النور طالب، ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية،

– عبد الغاني بن حبيلس، ممثل وزير المالية،

– محمد الصغير شوال، ممثل وزير الفلاحة والتنمية الريفية،

– سليمة بوكرش، ممثلة وزير التهيئة العمرانية والبيئة،

– فريدة شوية، ممثلة وزير التعليم العالي والبحث العلمي.

• بعنوان الخبراء :

– أمال زمور، خبيرة من السلطة البيطرية،

– مراد عبد الفتاح، خبير من المعهد الوطني الجزائري للأبحاث الزراعية،

– نادية براق، خبيرة من المعهد الوطني للأبحاث الغابية،

– طه حسين غميم، خبير من المعهد الوطني للطب البيطري،

– طاوس مجاهد، خبيرة من المركز الوطني للتنوع البيولوجي وتطوير الموارد البيولوجية،

– بوجمعة سمراوي، باحث بجامعة 8 ماي 45 – قالمة،

– عبد القادر سي بشير، باحث بجامعة الحاج لخضر – باتنة،

– محمد بلحمرة، باحث بجامعة محمد خيضر – بسكرة،

– نور الدين مصطفاي، باحث بجامعة أبو بكر بلقايد – تلمسان،

– محمد عز الدين إيدر، باحث بجامعة قاصدي مرباح – ورقلة،

– عيسى موالي، باحث بجامعة عبد الرحمان ميرة – بجاية،

– رشيد رواق، باحث بجامعة الطارف،

– كافية لعجالي محمدي، باحثة بجامعة العلوم والتكنولوجيا – هواري بومدين – الجزائر.

قرار مؤرخ في 26 صفر عام 1433 الموافق 11 نوفمبر سنة 2012، يحدّد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتوفرة.

إن وزير الفلاحة والتنمية الريفية،

– بمقتضى القانون رقم 10–03 المؤرّخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدّد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،

– وبمقتضى المرسوم الرّئاسيّ رقم 12–326 المؤرّخ في 17 شوّال عام 1433 الموافق 4 سبتمبر سنة 2012 والمتضمّن تعيين أعضاء الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 96–87 المؤرّخ في 6 شوّال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996 والمتضمّن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 10–326 المؤرّخ في 17 محرّم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدّد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيّما المادّة 25 منه

يقرّر ما يأتي :

المادّة الأولى : تطبيقا لأحكام المادّة 25 من المرسوم التّنفيذيّ رقم 10– 326 المؤرّخ في 17 محرّم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 والمذكور أعلاه، يهدف هذا القرار إلى تحديد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتوفرة.

المادّة 2 : يمكن أن تمنح الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة بعد إعلان ترشح أشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية حسب الأولوية التي منحتها أحكام المادّة 17 من القانون رقم 10–03 المؤرّخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.

المادّة 3 : يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعلان الترشح عن طريق إعلانات تدرج مرة (1) على الأقل في يوميتين وطنيتين (باللغة الوطنية واللغة الفرنسية) وعن طريق إعلان يلصق على مستوى مقر ولاية ودوائر وبلديات مكان تواجد الأراضي المعنية، وفي كل الهياكل التابعة للقطاع الفلاحي الكائنة بالولاية.

المادّة 4 : يجب أن يبرز إعلان الترشح ما يأتي :

– التحديد الدقيق والمفصّل لأماكن التواجد وقوام الحقوق الواجب منحها،

– ملف الترشح،

– مكان إيداع الملف،

– بيان تاريخ نهاية أجل إيداع الملفات.

المادّة 5 : تدرس طلبات المرشحين للامتياز من طرف لجنة خاصة يرأسها مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية وتتكون من :

– الأمين العامّ للغرفة الفلاحية الولائية،

– رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية،

– رئيس القسم الفرعي للفلاحة المختص إقليميا.

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمانة اللّجنة.

المادّة 6 : عندما يكون المرشحون أشخاصا لديهم المؤهلات العلمية والتقنية المنصوص عليها في المادّة 17 (الفقرة 4) من القانون رقم 10–03 المؤرّخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، يجب أن يرفق طلبهم بمشروع تعزيز وعصرنة المستثمرة.

تقيّم اللّجنة المنصوص عليها في المادّة 5 أعلاه مشروع تعزيز وعصرنة المستثمرة المشار إليه أعلاه في حالة تعدد المرشحين، على أساس معايير تتعلق ببرنامج الاستثمارات والمؤهلات العلمية و/ أو التقنية والقدرات المالية وإحداث مناصب الشغل وآجال الإنجاز وإنتاج البذور والشتلات المكثرة، وكل معيار آخر يتلاءم مع حقائق المنطقة المعنية أو برنامج التنمية الفلاحية الذي سيحدد صراحة بموجب إعلان الترشح المنصوص عليه في المادّة 2 أعلاه.

المادّة 7 : تدرس اللّجنة الخاصة ملفات المرشحين وتحرر محضرا بأشغالها، وترسل نسخة منه إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتعرض على الوالي المختص إقليميا قائمة باسم المرشح أو المرشحين المقبولين، طبقا للإجراء المنصوص عليه في المادّة 25 من المرسوم التّنفيذيّ رقم 10–326 المؤرّخ في 17 محرّم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 والمذكور أعلاه.

المادّة 8 : يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، بناء على المحضر المذكور في المادّة 7 أعلاه، بتوقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول ويرسله مرفقا باللف المذكور في المادّة 4 أعلاه، إلى مدير الأملاك الوطنية للولاية قصد إعداد عقد الامتياز.

المادّة 9 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 26 صفر عام 1433 الموافق 21 نوفمبر سنة 2012.

رشيد بن عيسى

الملحق رقم:04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف — وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية المدية

رقم :.....

وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي

المرجع : المرسوم التنفيذي رقم 2000 – 336 المؤرخ في 28رجب عام 1421هـ الموافق لـ 26 أكتوبر سنة 2000م

والمتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها.

أنا الممضي أسفله :

السيد (ة):.....

المولود (ة) بتاريخ : .....ب:.....

ابن (ة) :.....و:.....

الساكن (ة) في:.....

بطاقة التعريف الوطنية رقم :.....الصادرة بتاريخ :.....

عن :.....

المهنة.....

أشهد بشرفي أن العقار المتمثل :.....

الواقع بالعنوان التالي : .....

بلدية :.....دائرة :.....

المتكون من:.....

مساحته :.....

يحده :

من الشمال :.....

من الجنوب :.....

من الشرق :.....

من الغرب :.....

ملك وقفي.

وإثباتا لذلك وقعت هذه الشهادة وأنا في كامل قواي العقلية ، والله على ما أقول شهيد .

حرر بـ : .....في :.....

الموافق : .....

التصديق — إمضاء الشاهد

الملحق رقم:05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية الأوقاف

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف
لولاية : .....

عقـــد (مزارعة) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن تهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كيفيات إستغلال أراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك ، خاصة المواد (22-29) . - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :336/2000 المؤرخ في 28رجب 1421هـ الموافق لـ 26أكتوبر2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكيفيات إصدارها وتسليمها

- بناءا على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في: ..... تحت رقم : ..... المتضمن رسو المزاد على السيد : ..... المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .

- الصفحة الأولى -

أبرم هذا العقد بين

1/ الطرف الأول (المؤجر):

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....

الكائن مقرها .....

يمثلها : .....

بصفته: .....

من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر (المستثمر):

السيد (ة): .....

المولود (ة) بتاريخ : ..... في : .....

بصفته (ها) : .....

المؤهلات : .....

الساكن (ة): .....

من جهة أخرى

التعيين

أرض وقفية زراعيةالكائنة بـ : .....

بلدية:

.....دائرة.....ولاية.....

مساحتها:.....هـ.....آر.....سآر.....

سند الملكية : .....(دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية) مراجع المسح : قسم :..... مجموعة الملكية :..... وثيقة المسح (CC6) . لمعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح

الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا .....، غربا .....

مدة العقد

المادة 01:

حددت مدة عقد المزارعة بـ: ..... إبتداءا من .....

إلى غاية .....

المادة 02: قوام الحصص .

- حصة المؤجر :.....% .
- حصة المستأجر:..... .% .

المادة 03: يلتزم المستأجر عند نهاية كل موسم بعد الفراغ من عملية الحصاد دفع حصة المؤجر من المحاصيل في دواوين الحبوب التي يتبع لها عقار الوقف الفلاحي لتحصيل قيمتها المالية في الحساب البنكي.

المادة 04:

يتصف العقار موضوع عقد المزارعة على أنه ملك وقفي مقتصر على حق الإنتفاع لا التمليك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01ديسمبر1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

الأعباء و إلتزامات الطرفين

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

- الصفحة الثانية -

المادة 06:
يقع على عاتق المستأجر تأمـــين الأرض الوقفية المستثمرة حسب قوامها التقني ،من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة الاستثمار ،بحيث يكون التعويض مقسما حسب النسب المتفق عليها في العقد

المادة 07:
تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب والرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 08:
1-يمنع على المستأجر (المستثمر)إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر.، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..

2 - يلتزم المستأجر (المستثمر) بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .

3- أن يتحمل المستأجر (المستثمر) لوحده مصاريف البذر و تهيئة الأرضية وخدمتها وسقيها و حصادها و تخزين المحاصيل إلى غاية بيعها.

4- يجب على المستأجر (المستثمر) إشعار المؤجر بتاريخ بداية الحصاد ليتسنى لها تكليف لجنة المعاينة والتقييم للقيام بمهامها

5- أن يحرص المستأجر (المستثمر) على نقل حصة المؤجر من المحاصيل إلى ديوان الحبوب إلى غاية تمام عملية البيع وتحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي المفتوح باسم المؤجر لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: .....عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف .

6- يلتزم المستأجر (المستثمر) بالمحافظة على الارض وعدم الاضرار بها بالتجريف أو الغمر بالماء أو غير ذلك ويقم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .
7- يجب على المستأجر إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الاراضي الزراعية
8- يلتزم المستأجر بإحترام القوانين و الأداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .

المادة 09:
يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغيير
نوع النشاط الزراعي دون الموافقة المسبقة من المؤجر .

المادة 10:
يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية المستثمرة والتأكد من حسن استغلالها ومدى مطابقتها للنشاط الفلاحي المتفق عليه وفقا لأحكام المادة 26 مكرر01 البند الأول من القانون 07/01 المؤرخ في 22ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف .

المادة 11:
يمكن تجديد عقد المزارعة لموسمين أو ثلاث حسب طبيعة الأرض

المادة 12:
يلتزم المؤجر بما يلي :
- تسليم الأرض الوقفية و ملحقاتها السطحية المسماة في دفتر الشروط
- تمكين المستأجر من إستغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد

- الصفحة الثالثة-

ـــــــــــــ فسخ عقد الإيجار ـــــــــــــ

المادة 13:
يحق للمؤجر فسخ عقد المزارعة في الحالات التالية :
- التأخر عن دفع حصة المؤجر من المحصول لمدة.....(تحديد لمدة)
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها في دفتر الشروط .

المادة 14:
كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 15 :
في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض

ـــــــــــــ أحكام عامة ـــــــــــــ

المادة 16:
كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 17:
يقيد عقد المزارعة لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 18:
يسجل هذا العقد طبقا لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقا لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 19 :
يصبح هذا العقد ملزم للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث(03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر)
حرر -------- في: .....

توقيع الطرف الأول(المؤجر):
السيد/ .....
مدير الشؤون الدينية و الأوقاف
لولاية:.....

توقيع الطرف الثاني (المستأجر):
- الإسم و اللقب.....
- المولود بـ:.....في:.....
- رقم بطاقة التعريف: .....
- الصادرة بتاريخ:.....
- عن دائرة:.....ولاية:.....

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

الملحق رقم:06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية الأوقاف

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف
لولاية : .....

عقـــد (مساقاة) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن تهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كيفيات إستغلال أراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :336/2000 المؤرخ في 28رجب 1421هـ الموافق لـ 26أكتوبر2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكيفيات إصدارها وتسليمها .
- بناءا على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في: ..... تحت رقم : ..... المتضمن رسو المزاد على السيد : ..... المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .

-الصفحة الأولى-

أبرم هذا العقد بين

1/ الطرف الأول المؤجر(المؤجر) :
مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكائن مقرها .....
يمثلها : .....
بصفته: .....
من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر (المساقي):

السيد (ة): .....
المولود (ة) بتاريخ : ..... في : .....
بصفته (ها) : .....
المؤهلات : .....
الساكن (ة): .....
من جهة أخرى

التعيين

أرض وقفية بها أشجار قابلة للثمر الكائنة بـ : .....بلدية: .....دائرة.....ولاية.....
مساحتها:.....هـ.....آر.....سآر.....
سند الملكية : .....(دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية) مراجع المسح : قسم :..... مجموعة الملكية :..... وثيقة المسح (CC6) . المعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح
الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا .....، غربا .....

مدة العقد

المادة 01:
حددت مدة عقد المساقاة بـ: ..... إبتداءا من ..... إلى غاية .....
المادة 02: قوام الحصص .
- حصة المؤجر :.....% .
- حصة المستأجر:..... .% .
المادة 03: يلتزم المستأجر (الساقي) عند نهاية كل موسم بعد الفراغ من عملية الجني وقطف الثمر ، دفع حصة المؤجر من المحاصيل لبيعها في الاماكن المخصصة لهذا الغرض ، لتحصيل قيمتها المالية في الحساب البنكي للمؤجر.
المادة 04:
يتصف العقار موضوع عقد المساقاة على أنه ملك وقفي مقتصر على حق الإنتفاع لا التمليك، فلا يمكن للمؤجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01ديسمبر1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

- الصفحة الثانية -

ـــــــــ الأعباء و إلتزامات الطرفين ـــــــــ

المادة 05:
يقع على عاتق المستأجر (الساقي) تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

المادة 06:
يقع على عاتق المستأجر (الساقي) تأمين الأرض الوقفية موضوع المساقاة حسب قوامها التقني ،من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد المساقاة ،بحيث يكون التعويض مقسما حسب النسب المتفق عليها في العقد .

المادة 07:
تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب والرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 08:
1- يمنع على المستأجر (الساقي) إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر ، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..

2 - يلتزم المستأجر (الساقي) بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .
3- أن يتحمل المستأجر (الساقي) لوحده مصاريف البذر و تهيئة الأرضية وخدمتها وسقيها و تخزين المحاصيل إلى غاية بيعها.
4- يجب على المستأجر (الساقي) إشعار المؤجر بتاريخ بداية الجني ليتسنى لها تكليف لجنة المعاينة والتقييم للقيام بمهامها .
5- أن يحرص المستأجر (الساقي) على نقل حصة المؤجر من المحاصيل لبيعها في الاماكن المخصصة لذلك إلى غاية تمام عملية البيع وتحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي المفتوح بإسم المؤجر، لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: .....عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف .
6- يلتزم المستأجر (الساقي) بالمحافظة على الأرض وعدم الإضرار بها بالتجريف أو بالغمر بالماء أوغير ذلك ويقوم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .
7- يجب على المستأجر (الساقي) إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الاراضي المشجرة
8- يلتزم المستأجر (الساقي) بإحترام القوانين و الأداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .

المادة 09:
يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغيير
نوع النشاط الفلاحي دون الموافقة المسبقة من المؤجر .

المادة 10:
يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية ومتابعة المستأجر (الساقي) والإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للأرض ومدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها ومطابقتها للنشاط الفلاحي المذكور في هذا العقد وفقا لأحكام المادة 26 مكرر01 البند الأول من القانون 07/01 المؤرخ في 22ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف .

المادة 11:
يمكن تجديد عقد المزارعة لموسمين أو ثلاث حسب طبيعة الأرض

المادة 12:
تلتزم المصلحة المتعاقدة بما يلي :
- تسليم الأرض الوقفية و ملحقاتها السطحية المسماة في دفتر الشروط
- تمكين المتعامل المتعاقد من إستغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد

- الصفحة الثالثة-

فسخ عقد الإيجار

المادة 13:
يحق للمصلحة المتعاقدة فسخ عقد المزارعة في الحالات التالية :
- التأخر عن دفع حصة المصلحة المتعاقدة من المحصول لمدة.....
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها في دفتر الشروط .

المادة 14:
كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 15 :
في كل الحالات لا يحق للمتعامل المتعاقد بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض

أحكام عامة

المادة 16:
كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 17:
يقيد عقد المزارعة لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 18:
يسجل هذا العقد طبقا لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقا لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 19 :
يصبح هذا العقد ملزما للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث(03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر -------- في.....

توقيع الطرف الأول(المؤجر):
السيد/ .....
مدير الشؤون الدينية و الأوقاف
لولاية:.....

توقيع الطرف الثاني
(المستأجر):
- الإسم و اللقب.....
- المولود بـ:.....في:.....
- رقم بطاقة التعريف: .....
- الصادرة بتاريخ:.....
- عن دائرة:.....ولاية:.....

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

قائمة المراجـــع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: القرآن والسنة

ثانيا: المؤلفات العامة والمتخصصة

أ- المؤلفات العامة:

1- الزحيلي وهبة، " الفقه الإسلامي وأدلته "، الجزء 06، الطبعة 04، دار الفكر المعاصر، دمشق 1997.

2- شامة إسماعين، " النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري "، دراسة وصفية وتحليلية، الطبعة 01 دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2004.

3- بوشنافة جمال، " شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري "، دون طبعة، دار الخلدونية الجزائر 2006.

4- حمدي باشا اعمر- زروقي ليلى، " المنازعات العقارية "، الطبعة 11، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2009.

5- محمودي عبد العزيز، " آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري "، دون طبعة منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.

6- علوي عمار، " الملكية والنظام العقاري في الجزائر "، الطبعة 05، دار هومة، الجزائر، 2009.

7- بوعمران عادل، " النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية "، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر 2010.

8- السنهوري عبد الرزاق أحمد، " الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - العقود الواردة على حق الإنتفاع بالشيء – الإيجار والعارية "، الجزء 06، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2011.

9- رمضان أبو السعود، " العقود المسماة – عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار)، دون طبعة الجامعة الجديدة، مصر، 2011.

10- السعدي محمد الصبري، " الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزامات "، طبعة جديدة مزيدة ومنقحة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012.

11- سليم عصام أنور، " الوجيز في القانون المدني "، الطبعة 03، دون بلد النشر، 2014

ب- المؤلفات المتخصصة:

1- بن رقية بن يوسف، " شرح قانون المستثمرات الفلاحية "، الطبعة 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.

2- بركاهم لنقار سمية، " منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير"، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004.

3- الجيلالي عجة، " أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها "، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر، 2005.

4- رامول خالد، " الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر "، الطبعة 02، دار هومة الجزائر 2006.

5- كنازة محمد، " الوقف العام في التشريع الجزائري "، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006.

6- صقر نبيل، " العقار الفلاحي نصا وتطبيقا "، طبعة جديدة مزيدة ومنقحة، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2008.

7- بوضياف عبد الرزاق، " إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانوني "، بدون طبعة دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.

8- بوراس عيسى بن محمد، " توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون "، جمعية التراث الطبعة 01، الجزائر، 2012.

9- محمودي عبد العزيز، " إستثمار العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز "، الطبعة 01، بيت الأفكار والتوزيع دار بيضاء، الجزائر، 2019.

ت- الأطروحات و الرسائل:

1- جبوري أحمد، " النظام القانوني للإمتياز في مجال الأملاك الوطنية "، أطروحة مقدمة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 2016-2017.

2- محندة جلول، " الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية في تشجيع الإستثمار "، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه ل م د في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2018-2019.

3- بوشريط حسناء، " النظام القانوني للعقار الفلاحي "، رسالة دكتوراه، علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017.

4- بوصبيعات سوسن، " النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر- الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة "، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوقق، جامعة قسنطينة السنة الدراسية، 2017-2018.

ث- المذكرات:

1- فقير فايزة، " واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في إطار قانون التوجيه العقاري 25/90 "، مذكرة ماجيستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر 2004-2005.

2- فراح حورية، " استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري في اكتساب الملكية ومنح حق الإمتياز"، مذكرة ماجيستير، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007-2008.

3- جبوري أحمد، " إستغلال الأملاك الوطنية عن طريق الإمتياز "، مذكرة ماجيستير، كلية الحقوق جامعة البليدة، 2011.

4- بطاش فاطمة، قاسيمي وهيبة، " المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 03/10 "، مذكرة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2011-2012.

5- أكلي نعيمة، " النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر "، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013.

6- صافية بوجمعة، " النظام القانوني للأملاك الوقفية في الجزائر "، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الدراسية، 2013-2014.

7- سايب الجمعي، نجاعة الآليات القانونية في حماية الوقف العام واسترجاعه في التشريع الجزائري " مذكرة ماجيستير في الحقوق، تخصص قانون الأسرة، جامعة بوضياف، المسيلة، كلية الحقوق، 2015-2016.

8- لعمارة فاطمة الزهراء، " عقد إمتياز فلاحي في التشريع الجزائري "، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة بوضياف، المسيلة، 2016-2017.

9- بطوش لخضر - شرفي يخلف، " إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة "، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية السنة الدراسية 2017-2018.

ج- المجلات:

1- بوضياف عمار – كنازة محمد، " الإطار القانوني لإنشاء وتكوين الأوقاف العامة في التشريع الجزائري " مجلة الفقه والقانون، عدد 13، نوفمبر 2013.

2- سلخ محمد لمين، " انعكاسات نظامي الإستصلاح والإمتياز لإستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية "، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جانفي 2017.

ح- المقالات:

1- جبوري أحمد، " الأملاك الوطنية الخاصة الممنوحة في إطار إمتياز الإستصلاح بعد قانون التوجيه العقاري" مقال مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، جامعة البليدة

ثالثا: النصوص القانونية:

أ- الدساتير:

- دستور 1989 الجريدة الرسمية 09 المؤرخة في 1989/03/01.

ب- النصوص التشريعية:

أ- الأوامر:

1- الأمر 653/68 المؤرخ في 1968/09/30، " المتضمن قانون التسيير الذاتي في الفلاحة "، جريدة رسمية عدد 15 المؤرخة في 1969/02/15.

2- الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08، " المتضمن قانون الثورة الزراعية "، جريدة رسمية عدد 97 المؤرخة في 1971/11/30.

3- الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، " المتضمن القانون المدني "، جريدة رسمية عدد 79 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13.

4- الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، " المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري" جريدة رسمية عدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.

ب- القوانين:

1- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/02/13، " يتعلق بحيازة الملكية العقارية "، جريدة رسمية عدد 34 الصادرة بتاريخ 1983/08/16.

2- القانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/06/30، " المتعلق بالأملاك الوطنية "، جريدة رسمية عدد 24 الصادرة بتاريخ 1984/07/01.

3- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، " يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وتحديد حقوقهم وواجباتهم "، جريدة رسمية عدد 50 الصادرة بتاريخ 1987/12/09.

4- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، " يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم "، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 1990/11/18، معدل ومتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25.

5- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، " المتعلق بالأملاك الوطنية "، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 2008.

6- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27، " المتعلق بالأوقاف "، جريدة رسمية عدد 21 المؤرخة في 1991/05/08 المعدل والمتمم بالقانون 07/01، جريدة رسمية عدد 29 المؤرخة في 2001/05/22.

7- القانون رقم 03/04 المؤرخ في 2004/06/23، " المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة "، جريدة رسمية عدد 41.

8- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03، " يتضمن التوجيه الفلاحي "، جريدة رسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 2008/08/10.

9- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، " يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة "، جريدة رسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 2010/08/18.

ت- النصوص التنظيمية:

أ- المراسيم:

1- المرسوم التنفيذي 724/83 المؤرخ في 1983/12/10، " يحدد كيفيات تطبيق القانون 18/83 " جريدة رسمية عدد 51.

2- المرسوم التنفيذي 63/96 المؤرخ في 1996/01/27، " يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد الإعتراف بصفة الفلاح وكيفياته "، جريدة رسمية عدد 07 المؤرخة في 1996/06/28.

3- المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 1996/02/24، " المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم "، جريدة رسمية عدد 18 الصادرة بتاريخ 1996/02/28.

4- المرسوم التنفيذي 372/98 المؤرخ في 1998/11/23، المعدل والمتمم للمرسوم 483/97، جريدة رسمية عدد 88 الصادرة بتاريخ 1998/11/25.

5- المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01، " الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وحمايتها وكيفيات ذلك "، جريدة رسمية عدد 90 لسنة 1990.

6- المرسوم التنفيذي 200/2000 المؤرخ في 2000/07/26، " الذي يحدد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها "، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2000.

7- المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10، " الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة "، جريدة رسمية عدد 09 لسنة 2014.

ب- القرارات:

1- القرار الوزاري المؤرخ في 1984/05/14، " يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية "، جريدة رسمية عدد 35 الصادرة بتاريخ 1984/08/28.

2- قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11، " يحدد كيفيات الترشح واختيار المترشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة "، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2013.

3- قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 501842، المؤرخ في 2009/01/06، مجلة قضائية عدد 02، سنة 2009.

ت- التعليمات والمناشير والمذكرات التنظيمية:

أ- التعليمات:

أ- التعليمة رقم 012123 المؤرخة في 2009/11/30، " المديرية العامة للأملاك الوطنية "، مجموعة النصوص 2009.

ب- المناشير:

1- المنشور الوزاري المشترك رقم 11/92 المؤرخ في 1992/01/06.

2- المنشور الوزاري المشترك رقم 323 المؤرخ في 1999/06/29، " المتعلق بكيفيات إنجاز برنامج إستصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز".

ت- المذكرات:

1- المذكرة رقم 94/35 المؤرخة في 1994/10/23، " المتعلقة بكيفية البحث عن الأملاك الوقفية " المرسلة رقم 98/017 المؤرخة في 1998/08/21، " المتضمنة تسهيل عملية البحث عن الأملاك الوقفية ووثائقها ".

2- المذكرة رقم 01/07 المؤرخة في 2007/04/16، " المتعلقة بالتنازل عن حق استغلال الأملاك الوقفية حصرت التنازل بين الأصول والفروع فقط، أما غير ذلك فإنه يؤدي إلى استرجاع الملك الوقفي ".

الفـهـــرس

الفهرس:

الموضوع	الصفحة
مقدمة	**02**
الفصل الأول: إستثمار العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة	**06**
المبحث الأول: الإستصلاح كآلية لإستثمار العقار الفلاحي	**08**
المطلب الأول: نظام الإستصلاح في إطار القانون 18/83	**09**
الفرع الأول: تعريف إستصلاح الأراضي	**09**
الفرع الثاني: شروط الإستصلاح	**13**
الفرع الثالث: إجراءات وكيفيات منح الأراضي عن طريق الإستصلاح	**16**
الفرع الرابع: آثار التنازل عن الأراضي في إطار الإستصلاح	**19**
المطلب الثاني: نظام الإستصلاح وفق القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي	**22**
الفرع الأول: الأراضي التي استصلحتها الدولة في إطار قانون التوجيه الفلاحي.....	**23**
الفرع الثاني: الأراضي التي استصلحها المستفيدون في إطار قانون التوجيه الفلاحي	**27**
المبحث الثاني: الإمتياز كآلية لإستثمار الأراضي الفلاحية	**30**
المطلب الأول: مفهوم الإمتياز كآلية لإستثمار الأراضي الفلاحية	**30**
الفرع الأول: تعريف وخصائص الإمتياز ومجال تطبيقه	**31**
الفرع الثاني: شروط منح الإمتياز الفلاحي	**34**
الفرع الثالث: إجراءات إعداد عقد الإمتياز في إطار القانون 03/10	**37**
المطلب الثاني: أحكام عقد الإمتياز الفلاحي في إطار القانون 03/10	**41**
الفرع الأول: تنفيذ عقد الإمتياز	**42**
الفرع الثاني: انقضاء عقد الإمتياز	**46**

الفصل الثاني: إستثمار العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية 51
المبحث الأول: الإسترجاع كآلية لإستثمار العقار الوقفي الفلاحي..... 53
المطلب الأول: مفهوم الإسترجاع كآلية لإستثمار العقار الوقفي 53
الفرع الأول: تعريف استرجاع الأوقاف العامة وكيفية البحث عنها 53
الفرع الثاني: تحديد الأراضي الوقفية الفلاحية محل الإرجاع وشروط استرجاعها 56
المطلب الثاني: آليات وآثار استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية 59
الفرع الأول: آليات استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية 59
الفرع الثاني: آثار استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية 64
المبحث الثاني: الإيجار كآلية لإستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية 66
المطلب الأول: ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وطرق إيجارها 66
الفرع الأول: ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية 66
الفرع الثاني: طرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية 71
المطلب الثاني: آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وانقضاؤه 78
الفرع الأول: آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية 78
الفرع الثاني: إنقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية 83
الخاتمة 87
الملاحق 91
المراجع 110
الفهرس 119