الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر

تخصص :قانون عقاري

بعنوان:

المنازعات المترتبة عن عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية

من تقديم الطالبة:

- بوتمتام نادية

تحت إشراف الأستاذ:

- الدكتور بوشنافة جمال

لجنة المناقشة

الإسم واللقب	المؤسسة الأصلية	الرتبة	الصفة
نوال جديلي	جامعة المدية	دكتورة	رئيسا
جمال بوشنافة	جامعة المدية	دكتور أستاذ	مشرفا
آسيا هتشان	جامعة المدية	دكتورة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2023/2022

كلمة الشكر

نحمد الله عز وجل الذي وفقنا في إتمام هذا المذكرة فالحمد لله حمدًا كثيرًا،
مرت قاطرة البحث بكثير من العوائق، ومع ذلك حاولت أن أتخطاها بثبات بفضل من الله ومنة،
أتقدم بشكري وإمتناني إلى أساتذتي ممن كان لهم الدور الأكبر في مساندتي ومدي بالمعلومات القيمة،
وأخص بالذكر أستاذي المشرف الأستاذ الدكتور جمال بوشنافة على كل ما قدمه لي من توجيهات
ومعلومات قيمة ساهمت في إطراء موضوع دراستي كما أتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة
المناقشة الموقرة على قبولهم مناقشة مذكرتي والشكر موصول إلى كل
من دعمني من قريب أو بعيد لإتمام هذا العمل
لا سيما الأخت سلمى سكندر.

إهداء

أسأل الله العظيم أن ينفعني بما علمني ويعلمني ما ينفعني ويزيدني علما ...

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

رفيق دربي وصديق الأيام بحلوها ومرها، من كان لي الداعم الأكبر... زوجي الغالي.

إلى من أحمل إسمه بكل إفتخار ...والدي العزيز

إلى بسمة الحياة وسر الوجود...أمي الحبيبة

إلى معنى الحب والأمل بناتي ...مريم أريج وأميرة فرح

إلى إخوتي الأعزاء وكل عائلتي وأحبتي

إلى عائلتي الثانية عائلة شريط أخص بالذكر... أمي وأختي كريمة وكل إخوتي وأخواتي وإلى الكتاكيت الصغار كل بإسمه.

كما لا أنسى أن أهدي هذا العمل إلى جميع الزميلات والزملاء الذين رافقوني

في مشواري الدراسي خاصة الفوج رقم 01 ماستر عقاري.

نادية

قائمة المختصرات

ج ر: الجريدة الرسمية

ص: صفحة

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

د.و.أ.ف: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

ط: طبعة

مقدمة

مقدمة:

عرفت عملية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تطورًا ملحوظا في النصوص التشريعية، وذلك بإعادة النظر في أسلوب الإستغلال من الإنتفاع الدائم إلى الإمتياز كنمط جديد في إستغلال المستثمرات الفلاحية، حيث صدر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمرسوم التنفيذي له 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 المتضمن تحديد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل ضبط إجراءات منح عقد الإمتياز والسماح للمستثمرين بإبرام عقود شراكة مع هذه المستثمرات الفلاحية.

حيث تعتبر الحاجة إلى تمويل المستثمرات الفلاحية مطلباً واقعيا للكثير من أعضاء هذه المستثمرات وسببا من أسباب اللجوء إلى البيع الصوري تحت غطاء الشراكة العرفية، وبغية تحسين الإستثمار في القطاع الفلاحي فقد منح المشرع الجزائري المستثمرين أصحاب الإمتياز حق إبرام عقود شراكة مع الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري شريطة أن يكون جميع أصحاب الأسهم فيها من جنسية جزائرية، وذلك من أجل تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال وعصرنتها، تحت رقابة الديوان الوطني للأراضي، لكن القانون 10-03 نص على عقد الشراكة الفلاحي في مادة واحدة فقط دون وضع أحكام خاصة تبين الطبيعة القانونية لهذا العقد ، مع وجود إختلافات و آراء مختلفة حول تحريره، و عزوف المحافظين العقاريين على شهره و تسجيله، بالإضافة إلى الطبيعة الخاصة للمستثمرات الفلاحية والتي تعد شركة مدنية من جهة، ومن جهة أخرى فهي تعد من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، مما أثار عدة إشكاليات قانونية نتج عنها مشاكل في الميدان نجمت عنه منازعات كثيرة ومختلفة.

حيث عرف عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية تزايدًا في عدد المنازعات بسبب إخلال أحد الأطراف بإلتزاماته مما يؤدي إلى قيام مسؤوليته التي سرعان ما تتطور إلى منازعة جدية تمتد إلى تدخل القضاء، من خلال عرضها على مختلف الجهات القضائية،وقد أثار هذا الأمر التساؤل حول الأسباب التي أدت إلى تفاقم حجم هذه المنازعات وأسباب نشوءها وتراكمها، كما تثير مسألة الإختصاص في المنازعات بنوعيه مشكل يؤرق ممارس القانون والمواطن حول التكييف القانوني للقضية العقارية المرتبطة بمنازعات عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية والتحكم في جوانبها .

لقد قمت بإختيار هذا الموضوع لعدة أسباب منها الموضوعية والذاتية، وتتمثل الأسباب الموضوعية في أن موضوع إستغلال العقار الفلاحي من المواضيع الهامة نظرًا لتأثيره المباشر على الإقتصاد الوطني لذلك فقد أولته الدولة إهتماما كبيرًا كبديل ومساند لقطاع المحروقات، وكذا النتائج المحققة من عقود الشراكة في الواقع مع المستثمرات الفلاحية، أما الأسباب الذاتية فتتمثل في الرغبة والميول لدراسة

العقار الفلاحي عموما، والفضول العلمي لدراسة عقود الشراكة في المستثمرات الفلاحية كآلية للإستثمار في العقار الفلاحي خصوصا.

تهدف هذه الدراسة إلى عرض أهم المنازعات المترتبة عن عقود الشراكة في المستثمرات الفلاحية للوقوف على مواطن النقص والتناقض التي اعترت القانون 10-03، وعرض الإشكاليات القانونية و العملية التي إعترضت تطبيقه.

وللإشارة فإن تخصيص موضوع المذكرة لدراسة المنازعات المترتبة عن عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية يعد من الدراسات القليلة إذ أن بعض الدراسات تناولت النظام القانوني لعقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية حيث لا توجد دراسة تناولت المنازعات المترتبة على هذا العقد.

واجهتني أثناء هذه الدراسة جملة من الصعوبات أهمها قلة المراجع المتخصصة في هذا الموضوع حيث تم الإعتماد في دراسة الموضوع على مجموعة من الدراسات السابقة المتخصصة و العامة، و لعل أهمها:النظام القانوني لعقد الشراكة في ظل أحكام القانون رقم 10-03،للطالب بوسيلة إبراهيم، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدية، السنة الجامعية 2017-2018.

لقد إقتضت منا طبيعة الموضوع إستعمال المنهج التحليلي والوصفي، والذي من خلالهما يمكن التعرض لمختلف النصوص و الأحكام القانونية وكذا التعليمات والمذكرات وحتى قرارات المحكمة العليا و مجلس الدولة لتحليل مضمونها.

ومن أجل معالجة موضوع الدراسة طرحنا الإشكالية التالية:**فيما تتمثل المنازعات المترتبة عن عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية، وما هي الجهات القضائية المختصة بالفصل فيها؟**

للإجابة على الإشكالية المطروحة، ونظرا لدقة الموضوع قسمناه إلى فصلين، تناولنا بالدراسة في الفصل الأول إختصاص القضاء العادي في منازعات عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية، أما الفصل الثاني فتناولنا فيه إختصاص القضاء الإداري في منازعات عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية.

الفصل الأول

إختصاص القضاء العادي في منازعات عقد الشراكة

في المستثمرات الفلاحية

الفصل الأول:إختصاص القضاء العادي في منازعات عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية.

نظرا لأهمية العقار في الحياة الإجتماعية وكثرة النزاعات الناجمة عنه، فقد خصص له المشرع فصلاً كاملاً تحت تسمية القسم العقاري وبين إختصاصه في المادة511 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية [1]، كما أشار إلى مختلف النزاعات العقارية التي يختص بالنظر فيها، ومن بينها المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين فيما بينهم أو مع الغير بخصوص شغل وإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وهو ما نصت عليه المادة 513 من نفس القانون التي تنص على :

"ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و شغلها و إستغلالها".

وبما أن عقد الشراكة يرد على نفس العقارات أي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، فمن الطبيعي أن ترفع المنازعات الناجمة عنه أمام نفس القسم وفقا للشروط الموضوعية المتعلقة بتوفر الصفة والمصلحة و كذا الشروط الشكلية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

وللتفصيل أكثر في هذا الفصل نقسمه إلى مبحثين نتناول بالدراسة في المبحث الأول : المنازعات القائمة بين طرفي عقد الشراكة الفلاحية، وفي المبحث الثاني:المنازعات القائمة بين أطراف عقد الشراكة الفلاحية و الغير.

[1]-المادة 511 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المعدل و المتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق لـ12 يوليو 2022،الجريدة الرسمية العدد 48.

المبحث الأول : المنازعات القائمة بين طرفي عقد الشراكة الفلاحية

يعتبر عقد الشراكة الفلاحية إتفاق يلتزم بمقتضاه صاحب عقد الإمتياز الفلاحي والشريك على حد سواء بالمساهمة بجزء من وسائل الإنتاج والعمل بصورة شخصية ومباشرة من أجل تنمية و عصرنة المستثمرة الفلاحية، و يكون ذلك بموجب عقد رسمي مشهر، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة :" يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة، تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، و يكون جميع أصحاب الأسهم فيها من جنسية جزائرية" حيث يقع على عاتق الطرفين إلتزامات و حقوق، وفي حالة إخلال أحد الطرفين بإلتزاماته كان للطرف الآخر إجباره على ذلك.

و فيما يلي سنتطرق إلى بعض المنازعات الناشئة بين طرفي عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية من خلال مطلبين نخصص المطلب الأول لدراسة المنازعات المتعلقة بالإلتزامات التعاقدية و القانونية أما المطلب الثاني فنخصصه للمنازعات المتعلقة بالإلتزامات الإتفاقية.

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بالإلتزامات التعاقدية و القانونية.

لا يقتصر واجب صاحب عقد الإمتياز و الشريك المستثمر على تنفيذ الإلتزامات القانونية الواردة في القانون 10-03 و مرسومه التنفيذي 10-326 فحسب، بل يشمل أيضا الإلتزامات المبينة في دفتر الشروط الخاص بالإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326، فلا يجوز له مخالفتها بأعمال تتعارض معها طيلة مدة الإمتياز تحت طائلة الفسخ و في هذا الشأن حددت المادتان 29من القانون رقم 10-03[1]والمادة 08[2]من دفتر الشروط المخالفات القانونية التي يترتب عليها توقيع الجزاء[3]، أما إذا كان كل طرف يستغل حقوقه بصفة غير دائمة أولا يستغلها نهائيا فهذا يعد مخلاً بإلتزاماته وهنا تثور المنازعات المتعلقة بالإلتزامات الواردة في القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي10-326 (الفرع الأول) و كذا المنازعات المتعلقة بالإلتزامات الواردة في دفتر الشروط (الفرع الثاني).

---

[1]- أنظر المادة 29 من القانون رقم10-03 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد46، سنة2010.

[2]- أنظر المادة 8 من دفتر شروط الامتيازعلى الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 ،المؤرخ في 23-12-2010 المتضمن تحديد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر العدد79 الصادرة بتاريخ 29-12-2010.

[3]- راجع حكيمة كحيل،**إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر،2017،ص246.

الفرع الأول:المنازعات المتعلقة بالالتزامات الواردة في القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي 10-326

قد يثور هنا التساؤل بشأن وجود تناقض من حيث خضوع عقد الشراكة لإتفاق الأطراف من جهة وفقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين أي لا يمكن التصرف فيه إلا بإتفاق الأطراف، و من جهة أخرى إمكانية تدخل الدولة بإجراء الفسخ في حالة الإخلال بالإلتزامات المنصوص عليها قانوناً، وجواب ذلك يكمن في تتمة نص المادة 106 من القانون المدني التي تنص: "...أو للأسباب التي يقررها القانون"[1] .

قد يحدث الضرر من طرف الشريك بعد إبرام عقد الشراكة كتحويل الوجهة الفلاحية أو الإستعمال غير المألوف للأراضي وغيرها،أو إستغلال جزء من المستثمرة دون علم صاحب عقد الإمتياز كتأجيرها مثلا، أو عدم إستغلالها كذلك الإمتناع عن دفع الإتاوة السنوية للدولة، هذا ما سنتناوله من خلال أربعة نقاط على التوالي.

أولا-تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو للأملاك السطحية:يقع على عاتق صاحب عقد الإمتياز و كذا الشريك المستثمر إستغلال الأرض الفلاحية محل العقد إستغلالا فلاحيا لا غير، فيكون تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي بإستغلالها في مجال آخر لا صلة له بالفلاحة، و لذلك إشترط المشرع عدم تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية[2]، و هذا ما أشارت إليه المادتين 23 و29 من القانون 10-03 والمادة 3 من دفتر الشروط،إذ يتعين على الشريك المستثمر أثناء عملية تسيير المستثمرة حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها بصفة دائمة و منتظمة[3].

فأي تخصيص للمباني خارج الأغراض الفلاحية أو أي استعمال لا يتوافق مع طبيعة العقد يشكل إخلالا بالإلتزامات المفروضة يخول للطرف المتضرر اللجوء للقضاء لرفع الضرر.

ثانيا-عدم إستغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة:يشكل الإمتياز حق عيني عقاري يفرض على صاحبه في المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية واجب الإستثمار و إلا أعتبر متعسفا لإمتناعه عن ذلك، و يقع الإلتزام بالإستغلال الفعلي على عاتق الشريك المستثمر الذي يعتبر مستثمرا فلاحيا و يقصد به حسب نص المادة 47 من قانون التوجيه الفلاحي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا

---

[1] - راجع إبراهيم بوسيلة،النظام القانوني لعقد الشراكة في ظل أحكام القانون10-03،مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق،تخصص قانون عقاري،جامعة يحي فارس بالمدية، كلية الحقوق والعلوم السياسة،السنة الجامعية 2018/2017،ص21.

[2]- أنظر المادة 14 من القانون 08-16، المؤرخ في 25-02-2008،المتضمن التوجيه الفلاحي ،ج ر رقم 46 سنة 2008.

[3]- راجع حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص247

فلاحيا مدة موسمين فلاحيين[1]، ومن خلال أحكام نص المادة 29 من القانون 10-03 قلص من المدة وإكتفى بسنة واحدة و قد أهمل حالات القوة القاهرة و الحادث المفاجئ.

ثالثا-التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية: يقصد بالتأجير من الباطن قيام المستأجر الأصلي بتأجير حقه كاملا أو بعضه أو بالإنتفاع بالعين المؤجرة إلى شخص آخر مقابل أجرة متفق عليها،و بالرجوع إلى بعض قرارات المحكمة العليا نجد أنها إعتبرت الإيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا عديم الأثر و أنه عمل مخالف للقانون يرتب البطلان آخرها صدور قرار المحكمة العليا بتاريخ11-02-2021،ملف رقم 1435866، الذي جاء فيه :"يعد باطلا إيجار العقارات التابعة للأملاك الوطنية الممنوحة في إطار عقود الإمتياز، ولا يمكن إلزام المستأجر لها ببدل الإيجار، بإعتباره عقدا باطلا"[2]،حيث لا تشكل الشراكة إيجارا.

رابعا-عدم دفع إتاوة بعد سنتين متتاليتين:يمنح عقد الإمتياز مقابل دفع الإتاوة السنوية والتي تحدد بموجب قانون المالية إستنادا لنص المادة 04 من القانون 10-03 وتدفع لصندوق مفتشية أملاك الدولة في الولاية التي تقع فيها المستثمرة الفلاحية عند تاريخ الاستحقاق، و بالرغم من أن عدم دفعها يحول دون تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز إلا أنه قد تم تسليم العقود للمخالفين شرط تسديدها وفق رزنامة متفق عليها .

من واجبات الحائزين على إتفاقيات الشراكة الموثقة رفقة المستثمرين أصحاب الإمتياز تسديد إتاوة مقابل حق الإمتياز تحت طائلة الفسخ وهو ما أكدته التعليمة رقم 439 الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المتعلقة بإتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين[3]، حيث يجوز لطرفي العقد الإتفاق على تسديدها معا أو إلزام أحدهم فقط بالدفع وفي حالة تماطله و تعرض المستثمرة الفلاحية للعقوبات يجوز للطرف الأخر تعيين خبير و اللجوء إلى القضاء ما لم يتفقا على خلاف ذلك.

كما تنص المادة09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 أن يقوم المستثمر بإرسال التبريرات في حالة عدم دفع هذه الإتاوة وإذا لم تدفع لأجلين متتاليين وبعد إرسال إعذارين يرتب جزاء على المستثمر ليصل إلى فسخ العقد[4].

---

[1]- راجع سامية عامر، قراءة في التعليمتين الوزاريتين المشتركتين 654 و 1808 المتعلقتين بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية و الإجتماعية، جامعة مولود معمري تيزي وزو ،2022.

[2]- أنظر الملف رقم 1435866 الصادر بتاريخ 11-02-2021، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق و الدراسات القانونية و القضائية، العدد الأول، 2021.

[3]-أنظر الملحق رقم 01 المتضمن التعليمة رقم 439 الصادرة عن المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتاريخ 04-04-2016 المتعلقة بإتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين،ص 47.

[4]- راجع فريدة شراطي، عقد الشراكة بين المستثمرات الفلاحية والخواص في إطار القانون10-03، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدية، السنة الجامعية 2019-2020، ص44.

الفرع الثاني:المنازعات المتعلقة بالإلتزامات الواردة في دفتر الشروط

يتعين على صاحب عقد الإمتياز إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل ما من شأنه إلحاقه بالوعاء العقاري للمستثمرة سواء قبل إبرام عقد الشراكة أو بعده، وإذا كان الإستغلال الفلاحي في إطار جماعي فيتعين تحرير إتفاقية غير ملزمة للغير تبين طريقة مشاركة كل واحد منهم، هذا ما سنتناوله من خلال أربعة نقاط على التوالي.

أولا-غياب الإدارة المباشرة و الشخصية: تكون الشراكة بإسم المستثمرة ولا يمكن تغيير طبيعتها أو هوية أعضائها وعليه يحق لأطراف عقد الشراكة العمل بالتعاون كل حسب الطريقة المتفق عليها و المساهمة في تطوير المستثمرة بالعمل و التسيير المباشر والشخصي لكل منهما لكن يتعين على صاحب عقد الإمتياز المشاركة الشخصية في إدارة و أعمال المستثمرة كونه يمثل محل إعتبار وفق ما نصت عليه المادة 22 من القانون رقم10-03[1] ولا يمكن لغيره أن ينوب عنه إلا لظروف قاهرة، مع ضرورة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و ليس له الإحتجاج بكفاية أعمال الشريك بعد إبرام عقد الشراكة[2]، من حق كل طرف فرض الرقابة على أعمال الطرف الآخر و إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة التجاوزات بعدم التقيد ببرنامج الإستثمار أو الإخلال بالإلتزامات، والملاحظ في الواقع غياب الإدارة المباشرة لصاحب حق الإمتياز و إعطاء كل الصلاحيات للشريك المستثمر الذي لا يملك صفة الفلاح.

ثانيا-البناء بدون رخصة: يحق لطرفي عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية القيام بكل تهيئة أو بناء ضروري لإستغلال الأراضي الفلاحية مع مراعاة أحكام قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي له، بشرط الحصول على رخصة البناء بعد ترخيص مسبق من د.و.أ.ف و إدارة أملاك الدولة.

فتشييد أي بناء بدون رخصة يشكل إخلالا بإلتزام يترتب عنه حق مطالبة أعضاء المستثمرة و كذلك الطرف الثاني في عقد الشراكة و هو الشريك الجديد بإزالة البناية و إعادة الحال لما كان عليه و تحميل الفاعل المصاريف القضائية وهذا القرار يكون محل نزاع قضائي من طرف المتضرر.

ثالثا-التصريح الكاذب أو عدم التصريح بالتنازلات: الملاحظ من خلال نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أن المكلف بالتصريح عن عملية التنازل عن حق الإمتياز هو المستثمر صاحب الإمتياز،في حين أن المكلف بهذا الأمر في إطار إبرام عقد الشراكة هو الموثق القائم بشكليات العقد تطبيقا لنص المادة 26 الفقرة 03 من نفس المرسوم و المادة 21 من القانون رقم 10-03 المشار إليهما سابقا،

---

[1]-أنظر المادة 22 من القانون 03-10، المرجع السابق.

[2]- راجع إبراهيم بوسيلة المرجع السابق، ص 47

ومعنى هذا أن مسؤولية المستثمر لا تقوم عند عدم التصريح بعقد الشراكة، و بالتالي لا يتحقق معه جزاء الفسخ و لا حتى بطلان العقد.

غير أنه و بالرجوع إلى نص المادة 08 من دفتر الشروط، فإن فسخ العقد يأتي متى أخلّ المستثمر صاحب عقد الإمتياز بإلتزاماته في عدم التصريح بإتفاقيات الشراكة أو التنازل عن حق الإمتياز على حد سواء، وطالما أن دفتر الشروط هو جزء لا يتجزأ من عقد الإمتياز فإن لمضمونه القوة الملزمة التي تسري في مواجهة المستثمر، ومن ثم فإن هذا الأخير ملزم أيضا بالتصريح عند الرغبة في إبرامه لعقد الشراكة[1].

رابعا-عدم إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: يهدف إعلام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد عقد الشراكة إلى إطلاعه على التصرف القانوني الذي سيقوم به المستثمر صاحب الإمتياز هذا من جهة ومن جهة أخرى التحقق من غرض الإتفاق ومدى تماشيه مع مقتضيات أحكام القانون للتصريح بالموافقة عليه،و من ثم إستكمال إجراءات التسجيل والشهر العقاري،أو رفضه دون أن يكون للأطراف حق الطعن فيه.

الجدير بالذكر أن تنظيم مسألة الشراكة لإستغلال الأراضي الفلاحية من خلال نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 يحتاج إلى نوع من التوضيح والتعديل،لا سيما فيما يتعلق بمصير عقد الشراكة في حالة عدم الموافقة عليه،وحيث لم يثبت أن قام د.و.أ.ف برفض أو التحفظ على أي عقد من عقود الشراكة وحتى في حالة المعارضة لا يمكن للديوان وقف تسجيل العقد لدى مصالح التسجيل[2]، لذا كان من الضروري إعلام د.و.أ.ف عند البدء بإعداد عقد الشراكة لأخذ رأي المدير الولائي لأملاك الدولة بخصوص هذه المسألة ضماناً لحقوق الأطراف المتعاقدة في الطعن في قرار الرفض الصادر عن هذا الأخير.

المطلب الثاني:المنازعات المتعلقة بالإخلال بالإلتزامات الاتفاقية.

نصت المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إختصاص القضاء العقاري بالنظر في المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية حول الإخلال بالإلتزامات القانونية أو الإتفاقية حيث جاء فيها: "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر تلك المجموعة بسبب خرق الإلتزامات القانونية أو الإتفاقية[3]".

---

[1]- راجع حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص254.

[2]- راجع سفيان بوط ، الإشكالات القانونية الخاصة بعقد الشراكة الفلاحي في ظل القانون 10-03 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مقال منشور بمجلة دفاتر البحوث العلمية ،المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة ،المجلد 09، العدد2،السنة 2021، ص266.

[3]-راجع سامية نويري ، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة العربي بن مهيدي، العدد الأول، المجلد الحادي عشر، الصفحة 185.

وتتمثل المنازعات المترتبة على الإخلال بالإلتزامات الإتفاقية في المنازعات المترتبة عن عدم إحترام بنود عقد الشراكة الفلاحية(الفرع الأول) و كذا المنازعات المترتبة عن المساهمة في أشغال المستثمرة الفلاحية (الفرع الثاني).

الفرع الأول:عدم إحترام بنود عقد الشراكة الفلاحية.

بما أن عقد الشراكة ينشأ بناءًا على إتفاق الأطراف فإنه يتمتع بقوة ملزمة حيث يتعين على أطرافه تنفيذ ما يقع على عاتقهم من إلتزامات،و تتمثل الإلتزامات عموما في الشروط المتفق عليها مثلا طريقة تسيير المستثمرة و تحديد نسب المشاركة و طبيعة الحصص المقدمة(عينية أو نقدية)،وكيفية حل المنازعات إلى غير ذلك من البنود التي يراها الطرفان مناسبة حيث يتعين عليهم إحترامها بعد إبرام العقد[1]،هذا ما يوضحه الملحق رقم 02 المتضمن عقد شراكة في مستثمرة فلاحية مذكور فيه مضمون عقد الشراكة، مساهمة الطرفين، المدة، شروط و إلتزامات الطرفين و غيرها من البيانات.

و للإلتزام بإحترام بنود العقد وتنفيذها وجب على صاحب عقد الإمتياز كطرف أول في عقد الشراكة عدم مخالفة كل ما جاء به دفتر الشروط لذا عليه تقديم كل عمل من شأنه أن يساعد في تحسين المستثمرة مع تقديم كل المعلومات التي يحتاجها الشريك المستثمر مع ضمان عدم التعرض الشخصي للمستثمر الشريك أو من ورثة صاحب عقد الإمتياز وحتى شركائه في حالة كانت المستثمرة الفلاحية جماعية، و هذا ما سنتناوله من خلال ثلاث نقاط على التوالي.

أولا-عدم تنفيذ برنامج الإستثمار: من أجل دفع عجلة التنمية الإقتصادية سمح المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز المستفيد من أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بإبرام عقود شراكة مع شركاء وطنيين وهذا بغية تقديم رجال المال والأعمال لتقديمات عينية ومالية تسمح بعصرنة النشاط الفلاحي داخل المستثمرة وتحسين الإنتاج والإنتاجية والمساهمة في تحسين نوعية البذور والشتائل، حيث يتم الإتفاق على المساهمة العينية والنقدية لكل شريك وكذا ضرورة تجسيد و تطبيق برنامج الإستثمار و إلا عد الشريك المستثمر مخلا بإلتزاماته،

لذلك فقبل أن يقوم الموثق بإبرام عقد الشراكة يوجه الطرفين إلى مكتب دراسات مختص قصد القيام بدراسة مالية وإقتصادية للمشروع الفلاحي المراد تجسيده، حيث يذكر كل الإستثمارات التي ينوي القيام بها بعد تجسيد عقد الشراكة كتسييج الأرض، حفر الآبار، تزويدها بتجهيزات السقي، إقتناء الآلات اللازمة للعمل بالمستثمرة كالجرار أو الحاصدة أو ما يتطلبه نشاط المستثمرة، زراعة الأشجار حيث يتم ذكر المساحة المراد تشجيرها، نوعية الأشجار، عددها، مع ضرورة وضع برنامج زمني لتجسيد هذا المشروع،

[1]-أنظر الملحق رقم 02 : نموذج عقد شراكة في مستثمرة فلاحية ، ص49.

موضحاً إمكاناته المالية المتوفرة ودراسة يوضح فيها إمكانية لجوءه إلى القروض بنكية قصد تطوير الإستثمارات المراد تحقيقها[1].

ثانيا- التعرض المادي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية: قد يبادر أحد الأعضاء بالإنفراد بإستغلال جزء محدد من الأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية و يتعرض لباقي الأعضاء في إستغلال الجزء المخصص من طرفه، مما يحرمهم من حق الإستغلال على كامل الوعاء العقاري للمستثمرة، و من صور التعرض المادي الممارس بين أعضاء المستثمرة و هو أن يتفق البعض من الأعضاء على حرمان عضو أو أكثر من الإستغلال و المشاركة في أعمال المستثمرة لوجود خلافات قد تكون شخصية، كما قد تكون بسبب علاقة العمل التي تربطهم في إطار عقد الشراكة كحرمان الشريك المستثمر عن طريق إبطال هذا العقد و المطالبة بطرده،

فكل إتفاق يقضي بحرمان أو إقصاء أي عضو من المشاركة في أعمال المستثمرة يعد باطلا و عديم الأثر عن طريق رفع دعوى البطلان، لأنه مخالف لأحكام القانون 10-03 الذي يلزم الأعضاء بالإستغلال في الشيوع و في إطار جماعي وبحصص متساوية[2].

ثالثا-الإخلال بالإجراءات الشكلية: يفترض في العقد وجود متعاقدين رضي كل منهما بالتعاقد إذ يكفي توافق الإيجاب مع القبول، و قد يكون الرضا مشروطا فيه أن يكون في شكل محدد، ففي هذه الحالة يكون الشكل ركنا من أركان العقد[3]و بالرجوع لنص المادة 21 من القانون 10-03 نجد أنه لا يكفي لإبرام عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية وجود رضا المتعاقدين بل يشترط فيه إفراغه في قالب رسمي تحت طائلة البطلان ينتج عنه شخص معنوي جديد – شركة مدنية – تحوز على الشخصية المعنوية و لها ذمة مالية مستقلة،كما ألزمت الموثق عند تحريره للعقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و قد أحالت الفقرة 03 من المادة 21 كيفيات إبرام عقد الشراكة إلى التنظيم و هو ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 10-326 في نص المادة 26 منه: "يمكن المستثمر صاحب الإمتياز إبرام كل إتفاق للشراكة طبقا لأحكام المادة 21 من القانون 10-03المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه.

يمكن أن يكون عقد الشراكة سنويا أو متعدد السنوات و يجب أن يبين:

- هوية الأطراف و / أو إسم الشركة و كل المساهمين.
- مساهمة كل من الشريكين في برنامج الإستثمار.

---

[1]- أنظر الملحق رقم 03: جاء في التعليمة 763 المؤرخة في 09-06-2016 الصادرة عن وزارة الفلاحية و التنمية الريفية و الصيد البحري المتعلقة بإتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين: "ملفات إتفاقيات الشراكة تخضع لبرنامج إستثمار يقدم على شكل دراسة، تتضمن كافة المبالغ المالية التي تم رصدها بغرض الإستثمار مع تحديد مدة إنجازه"،ص 53.

[2]- راجع نوال مهيدي ، منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق،تخصص القانون العقاري،جامعة عبد الحميد بن باديس،مستغانم،السنة الجامعية، 2019-2020،ص53.

[3]- راجع عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية العقد، الجزء الأول، الطبعة الثانية، بيروت لبنان، 1998، الصفحة 148.

- توزيع المهام و المسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في : 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه.
- كيفيات المشاركة في نتائج الإستغلال و تقاسم الأرباح.
- مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الإمتياز المتبقية.

يتعين على الموثق المكلف بشكليات إتفاق الشراكة، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد".

الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن المساهمة في أشغال المستثمرة.

لما كان عقد الشراكة المبرم بين الشريك والمستثمر صاحب الإمتياز المستفيد من أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة ينشأ عنه كيان جديد له شخصية معنوية مستقلة في شكل شركة مدنية فإنه من الضروري تقسيم أعمال التسيير بين الشركاء وكذلك ضرورة الإتفاق على كيفية إقتسام الحصص أو الأسهم فيما بينهم والتي على أساسها يتم توزيع الأرباح أو الخسائر، و في حالة عدم الإتفاق تظهر مجموعة من المنازعات كالمنازعات الناجمة عن إقتسام الأرباح و عن نسب المشاركة، الخروج من الشيوع،والمنازعات الناجمة عن تسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية، هذا ما سنتناوله من خلال أربعة نقاط على التوالي.

أولا-الخلاف حول إقتسام الأرباح: يتمتع الشريك المستثمر بحقوق يجب أن تبين بعقد الشراكة، خاصة مسألة المدة وإقتسام الأرباح، إما بصفة دورية أو سنوية، ويمكن الإستعانة بخبير محاسب يتولى عملية الرقابة و تقدير أصول و خصوم هذه المؤسسة "المستثمرة"[1].

ولتأكيد إختصاص القاضي العادي بالمنازعات حول الأرباح، نذكر القرار الصادر عن الغرفة العقارية المؤرخ في: 28 جوان 2000 ومما جاء فيه :"حيث أن إستئناف الطاعنين ليس له ما يبرره وما يؤسسه قانونا لأن حق المستأنف عليه المطعون ضده في الأرباح بالنسبة للفترة التي كان فيها عضوا في المستثمرة هو عبارة عن حق مقر قانون، وأن النصيب العائد إليه من الأرباح المحققة قد أثبتت الخبرة... فهم بذلك لم يتأكدوا ما إذا كان المطعون ضده قد شارك مباشرة وشخصيا في الأشغال مباشرة و في الإطار الجماعي كما تلومه بذلك المادة 21 من القانون رقم19/87 ومن هنا جاء قرارهم مشوباً بالقصور"[2].

إذا وقع نزاع حول تقسيم الأرباح يرفع المتضرر دعوى قضائية أمام القضاء العادي ولا تكفي العضوية وحدها لطلب التعويض عن الأرباح المحققة بل على العضو أن يشارك في الأشغال مباشرة

---

[1]- راجع عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء أخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الثانية 2022 .ص 179

[2]- راجع سامية نويري ، المرجع السابق ، ص 185.

وشخصيا و في الإطار الجماعي سواء تعلق الأمر بصاحب عقد الإمتياز أو الشريك المستثمر، وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا رقم 410746 المؤرخ في 10-10-2008[1].

ثانيا- الخلاف حول نسبة المشاركة: رغم أن القانون رقم 10-03 السالف الذكر منح للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في إمكانية إبرام عقد شراكة مع المستثمرين الوطنيين، إلا أن المشرع من ناحية أخرى لم يحدد معالم هذه الشراكة فلم يحدد حتى كيفية توزيع الحصص أو الأسهم بين الشريكين وترك المجال مفتوحا للإجتهادات الشخصية للأطراف، بل أن البعض إستعمل عقد الشراكة كوسيلة للتنازل عن حق الإمتياز تحت غطاء عقد الشراكة، فنجد في الجانب العملي أغلبية عقود الشراكة المبرمة قبل تاريخ صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 تم الإتفاق فيها على أن الشريك له نصيب يقدر بـ 99 % ونسبة المستثمر صاحب الإمتياز تحدد بـ 01 % مما لا يدع أي مجال للشك أن مثل هذا النوع من عقود الشراكة ما هو إلا عمليات بيع مقنعة لحق الإمتياز.

أما بعد صدور القرار الوزاري المشترك رقم 1809[2] والذي جاء بجملة من التدابير الرامية إلى النهوض بالقطاع الفلاحي ومن بينها تحديد نصيب الشريك مع المستثمر صاحب الإمتياز ووضع حد أقصى لا يمكن أن تتجاوزه نسبة مشاركة الشريك في الشركة المدنية الجديدة الناتجة عن عقد الشراكة مع المستثمر صاحب الإمتياز،حيث أحال القرار1809 إلى المادة رقم 62 من الأمر رقم 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009[3]، و التي تفيد بأن نسبة المستثمر صاحب الإمتياز لا يمكن أن تقل عن 34 % وبالتالي فالشريك له الحق في نسبة 66% كحد أقصى، غير أنه يمكن أن يتم الإتفاق على زيادة نسبة المستثمر صاحب الإمتياز والإنقاص من نسبة الشريك دون إمكانية الإتفاق على غير ذلك، وقد قصد المشرع من خلال هذا التدابير حماية المستثمر صاحب الإمتياز وحماية النشاط الفلاحي كذلك[4].

ثالثا- الخروج من الشيوع: خلافا لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية التي شجعتها الدولة من خلال القانون 10-03 فقد رخص المشرع في الفقرة الثانية من المادة 11من نفس القانون لكل مستثمر صاحب إمتياز في مستثمرة جماعية إختيار تشكيل مستثمرة فردية لضمان الإستقلالية و الإستغلال الأحسن للأراضي الفلاحية، غير أنه يشترط على المستثمر إحترام ديمومة المستثمرة الفلاحية بالنظر إلى المساحة المرجعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20ديسمبر1997 الذي يحدد شروط

---

(1)- أنظر قرار المحكمة العليا رقم 410746 المؤرخ في 10-10-2008، مجلة المحكمة العليا العدد الأول ، 2008.

(2)-أنظر الملحق رقم 04 المتضمن المنشور الوزاري رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 ، الصادر عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري المتعلقة بإجراءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،ص56.

(3)- أنظر المادة 62 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22-07-2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج.ر عدد 44 لسنة 2009.

(4)-راجع العياشي سراتي، باديس سعودي، الشراكة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،مقال منشور بمجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 10، العدد 01، جامعة العربي بن مهيدي، أم بواقي، 2019، ص ص : 816-833، بتصرف.

تجزئة الأراضي الفلاحية[1]، كذلك يشترط موافقة المستثمرين الشركاء الآخرين لتتم عملية الخروج من الشيوع بصفة ودية أما في حالة عدم موافقتهم يمكن لصاحب الطلب اللجوء للجهة القضائية المختصة، و في حالة المستغلين الذين يحوزون عدة حصص ضمن نفس المستثمرة أو عدة مستثمرات تشكل مجموع الأراضي مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة أحكام المادة 16 من القانون 10-03 أما في الحالات الأخرى فيتم التكفل بها وفقا للتنظيمات المتعلقة بالخروج من الشيوع [2].

رابعا- تسوية تركة العضو المستثمر: تنص المادة 439 الفقرة 02 من القانون المدني على :"إلا أنه يجوز الإتفاق في حالة ما إذا مات أحد الشركاء أن تستمر الشركة مع ورثته و لو كانوا قصرا." ، لذا وجب النص في عقد الشراكة على إستمرارها مع الورثة أو حل الشركة و أخذ حقوقهم نقدا.

و تعتبر المنازعات المرتبطة بتسوية تركة العضو المستثمر سواء كان صاحب الإمتياز أو الشريك المستثمر من أكثر النزاعات التي تشكل عائقا للإستثمار الفلاحي نظرا لطول و تعقد إجراءات التقاضي فيها،حيث لا يتم عادة الإتفاق بين الورثة الجدد و أعضاء المستثمرة الفلاحية أو بين الورثة فيما بينهم على إختيار من يمثلهم،إذ ألزم القانون 10-03 ضمن المادة 25 منه الورثة خلال مدة سنة من تاريخ وفاة مورثهم بإتخاذ إجراءات إنتقال حقوق المورث إليهم[3]، و في حالة غياب إتفاق الورثة أو عدم الرد يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذارهم بواسطة محضر قضائي لتسوية وضعيتهم، و في إنتظار صدور القرار القضائي يعمل د و أ ف على إستغلال الأراضي المعنية إلى غاية جعلها متوفرة حسب المادة 17 من القانون 10-03، والمنشور الوزاري المشترك 1809[4].

---

[1]- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 97-490 ، المؤرخ في 20-12-1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ،ج.ر رقم 57، سنة 2003.

[2]-أنظر الملحق رقم 05 المتضمن التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808المؤرخة في 05 ديسمبر 2017 الصادرة عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري ، تتضمن معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية،ص69.

[3]- راجع نوال مهيدي ، المرجع السابق، ص277.

[4]- أنظر الملحق رقم 04، المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05-12-2017، مرجع سابق.

المبحث الثاني:المنازعات القائمة بين أطراف عقد الشراكة الفلاحية و الغير.

يحق لطرفي عقد الشراكة إقامة دعوى عقارية ضد كل من يعتدي على الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة، حماية للمال الشائع من جهة و لحق الإمتياز من جهة أخرى دون إدخال الدولة في الخصام بإعتبارها مالكة لحق الرقبة، و طالما أنه ينتج عن عقد الشراكة الفلاحية شخص معنوي جديد يمثل شركة مدنية لها صفة التقاضي للدفاع عن حقوقها من هاته المنازعات، فإذا إستحوذ الغير دون وجه حق على أرض المستثمرة فلهذه الأخيرة الحق في رفع دعوى قضائية بواسطة رئيسها للمطالبة بإخلاء الأرض مع إثبات التعدي، و سنتناول خلال هذه النقطة المنازعات التي يمكن أن تثور بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير، علما أن الإختصاص بشأنها يعقد للقضاء العقاري، طبقا لنص المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية، حيث جاء فيه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها وإستغلالها"[1] .

و تتمثل هذه المنازعات في تلك التي تنشأ بين أطراف عقد الشراكة الفلاحية و أشخاص القانون الخاص من جهة (المطلب الأول)، ومن جهة أخرى المنازعات التي تنشأ بين أطراف عقد الشراكة الفلاحية والدولة كشخص من أشخاص القانون العام ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المنازعات القائمة بين أطراف عقد الشراكة و أشخاص القانون الخاص.

تختلف المنازعات المثارة في المستثمرة الفلاحية بين أطراف عقد الشراكة والغير، سواء كان شخص طبيعيا أو معنويا يحكمه القانون الخاص بإختلاف المصدر المنشئ لها، فقد تكون بسبب تعدي الغير على حيازة أطراف عقد الشراكة في المستثمرة الفلاحية أو العكس(الفرع الأول)، كما قد تكون بسبب الإخلال بإلتزامات طرفي عقد الشراكة مع الغير كالقروض البنكية الممنوحة ، أو في حالة الإضرار بالغير(الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعدي الغير على حيازة أطراف عقد الشراكة في المستثمرة الفلاحية

قد يتعرض أطراف عقد الشراكة في المستثمرة الفلاحية بما في ذلك الشريك المستثمر أثناء ممارستهم لحقوقهم للتعدي من طرف الغير، وتعتبر حالات التعدي الممارس على المستثمرة الفلاحية من أكثر المصادر المنشأة للنزاعات المعروضة على ساحة القضاء، وتتمثل هذه المنازعات في تلك الخاصة بدعاوى الحيازة ودعوى الطرد، هذا ما سنتناوله من خلال نقطتين على التوالي.

---

[1] - أنظر المادة 513 من القانون 08-09 المعدل و المتمم بالقانون 22-13، المرجع السابق.

أولا - دعاوى الحيازة: إستقر القضاء على جواز الحيازة في الأملاك العقارية التابعة للدولة،إذ قضت المحكمة العليا بإمكانية الدفع بحيازة أراضي الدومين الخاص للدولة في إحدى قراراتها: "يجوز الدفع بحيازة أراضي الدومين الخاص للدولة في مواجهة الغير"[1]، ومن الثابت قانونا أن المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية و لها الحق في ممارسة الدعاوى الرامية لحماية حق الإمتياز، إذ ترفع دعوى الحيازة من طرف المستثمر أو المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية عن طريق ممثلها ضد الشخص المعتدي على أن تثبت الصفة في إقامة دعوى الحيازة، إذ نصت المادة 30 من قانون التوجيه العقاري: "يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة و هذا الشغل"[2] ، وتتمثل دعاوى الحيازة فيما يلي:

أ- **دعوى إسترداد الحيازة:** تهدف دعوى إسترداد الحيازة إلى رد الإعتداء الذي أدى إلى حرمان الحائز من الإنتفاع بالعين كليا سواء وقع بالغصب علنا أو خفية، و قد يشكل هذا الإعتداء عمل غير مشروع يعاقب عليه القانون وجزاء ذلك هو جبر الضرر الحاصل جراء الإعتداء، و بما أن التعدي طال جزء من المستثمرة يعتبر تعدي شامل للإستغلال في الشيوع، فلا يحق أن يرفع أحد أعضائها أو الشريك الجديد بصفة مستقلة طلب الإخلاء للجزء المستغل من طرفه لأنه لا يجوز قسمة الوعاء العقاري و في حالة رفعت مستثمرة فلاحية جماعية دعوى ضد مستثمرة منبثقة عنها فعلى القاضي التأكد من أن المصالح الإدارية المختصة قامت بعملية التقسيم و التأكد من تسجيل و شهر عقد الإمتياز المنشئ لها و مدى مطابقة الأرض مع معالم الحدود و هو أكده قرار المحكمة العليا رقم 195210 الصادر بتاريخ 2000-04-26 [3].

ب- **دعوى وقف الأعمال الجديدة:** تهدف دعوى وقف الأعمال الجديدة إلى حماية الحيازة القانونية من خطر يهددها وشيك الوقوع إلى أنه لم يقع فعلا، أي أنها تقوم على مصلحة محتملة، فهي دعوى وقائية تهدف إلى درء خطر ممكن الوقوع، ومثالها الدعاوى التي يرفعها أعضاء المستثمرة الفلاحية ضد المستثمرة المجاورة كغرس أشجار من شأنها حجب أشعة الشمس أو شروع الغير في إقامة مباني على المستثمرة الفلاحية.

ويستمد أعضاء المستثمرة الفلاحية الأساس القانوني لرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة من المادة 821 من القانون المدني التي تنص على: "يجوز لمن حاز عقارًا وإستمر حائزًا له مدة سنة كاملة وخشية لأسباب معقولة التعرض له جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القضاء طالبا وقف هذه الأعمال،

---

[1]- راجع نوال مهيدي ، المرجع السابق، ص292.

[2]– انظر المادة 30 من القانون رقم 90-25 المؤرخ 18نوفمبر1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري، ج.ر العدد 49 المؤرخة 18-11-1990.

[3]- راجع آسيا أوراغ ،إستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2021-2022، ص346.

بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر"[1]، ويشترط لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة حسب مضمون المادة 821 من القانون المدني، أن تتوفر للمدعى وهم أعضاء أو عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الحيازة القانونية للمستثمرة ويتم إثبات الحيازة بموجب العقود الإدارية الفردية لحق الإمتياز المشهر بالمحافظة العقارية ولا يشترط كما أسلف الذكر أن تستمر الحيازة لمدة سنة.

ج- دعوى منع التعرض للمستثمرة الفلاحية : إستناداً لنص المادة 820 من القانون المدني[2] والمادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3]، يجوز للحائز رفع دعوى منع التعرض متى تعرض لحيازته من طرف الغير، ودعوى منع التعرض للمستثمرة هي الدعوى التي يرفعها الحائز المستثمر ضد الغير يطلب منع التعرض له في حيازته للمستثمرة الفلاحية وإزالة مظاهره.

حيث أن حقيقة التعرض الذي يؤدي إلى رفع الدعوى هو كل عمل مادي أو قانوني من شأنه أن يعرقل إنتفاع الحائز بالعقار ويتضمن إنكار هذه الحيازة ومن مظاهر التعرض القانوني للدعاوى التي يرفعها الغير على المستثمرة الفلاحية طالبا طرد أعضاءها أو بالمنازعة في حيازة المستثمرين الفلاحين.

أما التعرض المادي فيتجسد في الأعمال المادية كالحرث أو القيام بالزراعة، البناء، الرعي بالماشية، أو قطع الأشجار وجني المحاصيل من طرف الغير دون إذن المستثمرين، والمقصود من تلك الأعمال إنكار الحيازة والمنازعة فيها، ولا يفرق بين حسن النية أو سوء النية للمتعرض بل ينظر إلى التعرض إن كان يشكل عرقلة للحيازة،حيث تختلف دعوى منع التعرض عن الإسترداد في كون أن المطالبة بالإسترداد تكون حينما تزول الحيازة كليا من يد الحائز بالغصب والتعدي، ومثالها منع الأعضاء من الدخول للمستثمرة بالقوة أما التعرض فلا تزول فيه الحيازة وإنما يعرقل الانتفاع بالعقار، كما تعتبر دعوى منع التعرض وعلى خلاف دعاوى حماية الحيازة من الدعاوى التي لا تدخل ضمن الإختصاص الإستعجالي، لأن طبيعة الدعوى تقتضي البحث في المسائل الموضوعية للحيازة وهو ما إستقر عليه قضاء المحكمة العليا[4].

ثانيا - دعوى الطرد:تنص المادة 718 من القانون المدني على : "لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء و لو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء"،وهو ما أخذت به المحكمة

---

[1]-أنظر المادة 821 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20-06-2005، ج.ر العدد 78، المؤرخة 30-09-1975.

[2]- تنص المادة 820 من القانون المدني :" كل من حاز عقار واستمر حائزه له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته؛ جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض".

[3]- تنص المادة قانون 524 من الإجراءات المدنية والإدارية 08-09، السالف الذكر: "يجوز رفع دعاوى الحيازة فيما عدا دعوى إسترداد الحيازة ممن كان حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو حق عيني عقاري وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة".

[4]- راجع نوال مهيدي ،المرجع السابق،ص294.

العليا في قرارها رقم 0806283 الصادر بتاريخ 13-02-2014: "....حيث أن المدعى عليه في الطعن في قضية الحال عضو في المستثمرة الفلاحية وأنه شريك في الشيوع مع باقي الأعضاء.."

حيث أن المجلس القضائي قبل على صواب الدعوى المتضمنة طلب طرد شاغل شرعي من السكن الكائن داخل المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها المدعى عليه..."[1]، كما يجوز لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية في حالة تأجير أحد أعضائها لحصته أن يرفعوا دعوى إبطال عقد الإيجار و طلب طرد المستأجر عن طريق ممثلها القانوني.

الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن الإخلال بإلتزامات طرفي عقد الشراكة مع الغير.

تبرم المستثمرة الفلاحية عقود مدنية مع الغير، شخصا طبيعيا كان أو معنويا خاضعا للقانون الخاص، يترتب على هذه العقود حقوق و إلتزامات نتيجة تعاملها مع الغير، وفي حالة وقوع النزاع فإن الإختصاص يعود للقضاء العادي[2].وتتمثل هذه المنازعات في تلك التي تتعلق بالرهون البنكية والإضرار التي يمكن أن تلحق بالغير، هذا ما سنتناوله من خلال نقطتين على التوالي.

أولا- الرهن البنكي: سهل المشرع الجزائري عملية الحصول على عقود الإمتياز و ذلك بالدعم الموجه للمستثمرات الفلاحية بتوفير آليات أخرى للتمويل أهمها عقود الشراكة مع الغير و الإستفادة من القروض البنكية، حيث تنص المادة 12من القانون 10-03 على أنه : "بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض".

يبرم عقد القرض العقاري بين الهيئة المقرضة و المستثمر صاحب الإمتياز لمستثمرة فردية أو جماعية،الذي يكون محله رهن حق الإمتياز كضمان للقروض مقابل مبلغ مالي على أن يرد مثله في نهاية القرض بفائدة أو بدونها، و يشمل أيضا البنايات الممكن تشييدها و هذا من أجل تشجيع الإستثمار في الأراضي الممنوحة و عصرنتها[3]، أما في حالة تقاعس المستثمر عن السداد في الآجال المحددة يحق للهيئات المقرضة اللجوء إلى المحكمة لمباشرة إجراءات الحجز على حق الإمتياز إستنادا لنص المادة 13 من القانون 10-03: "يكون حق الإمتياز قابلا للتنازل و التوريث و الحجز" .

---

[1]- راجع عبد الرزاق حمودي ،الموسوعة القضائية في القضايا العقارية،روافد العلم للنشر و التوزيع،ط1 ،2015، ص361

[2]- راجع عمر حمدي باشا ،القضاء العقاري ،دار هومة،الجزائر،2006،ص26.

[3]-راجع عمر حمدي باشا و ليلى زروقي ،المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء أخر التعديلات و أحدث الأحكام،دار هومة ،2015،ص 130.

و لكن الشخص الراسي عليه المزاد يجب أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادتين 16 و 19 من القانون 10-03[1]،يسجل و يشهر الحكم في المحافظة العقارية لينتقل إلى الراسي عليه المزاد حق إستغلال الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها و ينتقل معها عقد الشراكة في حدود المدة المتبقية من عقد الإمتياز، و في هذه الحالة قد تثور منازعات بين الشريك و صاحب عقد الإمتياز الجديد.

ثانيا- الإضرار بالغير: يلتزم أطراف عقد الشراكة صاحب عقد الإمتياز و الشريك المستثمر بالتعويض عن التصرفات الضارة بالغير، كالإضرار بالجار بسبب الأغراس المقامة في المستثمرة و التي تحجب النور أو أشعة الشمس، كذلك الأضرار اللاحقة بالبيئة و هو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 443620 : "يعد من مضار الجوار الغير المألوف الأضرار اللاحقة بالبيئة الناجمة عن منشآت فلاحية مجاورة لمنطقة سكنية غير مراعية القوانين ذات الصلة"[2] .

و من بين الدعاوي التي يمكن أن يكون أطراف عقد الشراكة في المستثمرة الفلاحية طرفا كمدعى أو مدعى عليها هي تلك الناشئة عن قيود الجوار و التلاصق كدعوى تقرير حق الإرتفاق و المرور، أو حق المجرى والشرب .

المطلب الثاني:المنازعات الناشئة بين أطراف عقد الشراكة و الدولة.

لقد إعتمد المشرع الجزائري في توزيعه لإختصاص بين جهتي القضاء العادي والإداري المعيار العضوي الذي يخضع جميع المنازعات للإدارة العامة، و قد حاول المشرع من خلال التعديل الأخير إعادة ضبط محتوى المادة 800 من القانون رقم 08-09 دون أن يخرج عن المبدأ العام في معيار الإختصاص القضائي، فمن خلال تفحص محتوى المادة نجدها تنص في الفقرة الأولى على إختصاص المحاكم الإدارية بإعتبارها الولاية العامة في المنازعات الإدارية[3]، بإستثناء المنازعات الموكلة لجهات قضائية أخرى، مما يفيد أن الجديد الذي ورد في هذه الفقرة هو إستبعاد المحاكم الإدارية في بعض المنازعات، لكن دون تحديد و حصر هذه المنازعات[4].

وبإعتبار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يخضع للقانون العام في علاقته مع الدولة والقانون الخاص في علاقته مع الغير،فإن له دور في الرقابة على عقود الشراكة مع المستثمرات الفلاحية (الفرع الأول) وكذا في إستعماله للحق في الشفعة (الفرع الثاني)

---

[1]- راجع عمر حمدي باشا و ليلى زروقي، المرجع السابق ، ص 131.

[2]- راجع عبد الرزاق حمودي ،المرجع نفسه،ص43.

[3]– انظر المادة 800 من القانون رقم 08-09 المعدل و المتمم بالقانون رقم 22-13، المرجع السابق.

[4]– راجع بلول فهيمة،المستجدات الإجرائية في المادة الإدارية دراسة على ضوء القانون رقم 22-13 الذي يعدل و يتمم القانون رقم 08-09،مقال منشور بمجلة العلوم القانونية و الاجتماعية،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية،المجلد السابع،العدد الرابع،2022.

الفرع الأول: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الرقابة.

رغم إستحداث إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كهيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري الفلاحي و الرقابة على إستغلال المستثمرات الفلاحية بموجب القانون 90-25، المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، فإن تراخي إنشاء هذه الهيئة لغاية سنه 1996 بموجب المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 -02-1996 عطّل من عمليات الرقابة و فعاليتها لصالح إهمال هذه المستثمرات الفلاحية وتحويل عدد هائل من مساحاتها الخصبة الشاسعة إلى بنايات أو مناطق تجارية أو صناعية[1]، بإعتبار أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري حسب النصوص المنشأة له، وإعمالا بالمعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن أي نزاع يتعلق بممارسة حق الشفعة سيعرض أمام القضاء العادي طبقا للمادة 512 في فقرتها السادسة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حتى لو كان الـ د.و.أ.ف طرفا في النزاع،هذا ما سنتناوله من خلال نقطتين على التوالي.

أولا- الدور المحوري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عقود الشراكة مع المستثمرات الفلاحية:

منح القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 و المرسوم التطبيقي له 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 للديوان الوطني الأراضي الفلاحية صلاحية تلقي طلبات تحويل حق الإنتفاع الدائم الوارد بالمستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية الخاضعة سابقا للقانون 87-19المؤرخ في 8-12-1987[2] المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم إلى عقود إمتياز، وعمليات إمضاء دفتر الشروط الملحق بهذا العقد طبقا للمرسوم التنفيذي10- 326 وعليه فإن من صلاحيات الديوان أمام عقد الشراكة[3]، التأكد من أن الغرض من الشراكة ليس إلحاق الضرر بالأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها، كتحويل الوجهة الفلاحية أو إستعمالها لأغراض ليست لها علاقة بالفلاحة، و لمعاينة الإخلالات ينظم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق مستخدميه مراقبات دورية في المستثمرات الفلاحية لمعاينة الإخلالات المحتملة للإلتزامات القانونية و/ أو التعاقدية عن طريق محضر قضائي حيث يقوم الديوان بإعذار المستثمر صاحب الإمتياز بقصد الإلتزام بدفتر الشروط و الإلتزامات التعاقدية في أجل شهرين[4] وعند إنتهاء الأجل المحدد و في حالة عدم الإلتزام يقوم الديوان بإخطار إدارة أملاك الدولة لفسخ عقد الإمتياز.

---

[1]- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق ل 24 فبراير سنة 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، نقلا عن علي معطى الله و حسينة شريخ،الأراضي الفلاحية، مجموعة نصوص قانونية وتشريعية ،دار هومة للطباعة و النشر،سنة 2005،ص 195-206.

[2]- أنظر القانون 87-19المؤرخ في 8-12-1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر العدد 50 المؤرخة في 09-12-1987.

[3]-راجع عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق،ص 201.

[4]–أنظر المنشور الوزاري المشترك رقم 1809، المرجع السابق.

كما يمارس الرقابة السابقة على إستعمال الحق في الشفعة على كل الصفقات : "بيع، شراكة، تنازل" عن حصة مستثمر صاحب الإمتياز في إطار أحكام القانون 10-03 المؤرخ في 15-8-2010 [1].

ثانيا- تقييم دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: يرى الدكتور محمودي عبد العزيز أن دور هذا الديوان كمؤسسة متخصصة يبقى مجردا ومتداخلا مع دور مديريات أملاك الدولة ومع ضعف الإمكانيات المادية و البشرية و الكفاءة الفنية اللازمة لتحقيق أهداف هذه المؤسسة إنما تم معاينته سنوات 2016 -2017 و2018 على مستوى التمثيل القضائي المتخصص للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى المحاكم الإدارية إنعدام التمثيل بمحامي خلافا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية وضمانات الدفاع بمحام متخصص يضمن حقوق هذه المؤسسة وهو أمر يدعو بهذه المؤسسة إلى تلافي وتدارك هذا النقص في أقرب وقت والعمل على دراسة أو تنظيم فني وتقني لدعوة المحامين إلى تقديم كفاءاتهم وخبرتهم بهدف الدفاع الأمثل في مثل هذه القضايا وبالتالي تسهيل وتسريع الفصل في هذه الملفات على مستوى القضاء بطريقة مهنية وإحترافية[2].

الفرع الثاني:استعمال حق الشفعة

تعد الشفعة الإدارية من أهم الصلاحيات التي تمارسها الدولة عن طريق التدخل في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة في التنازل عن حقه في الإستفادة من المستثمرة أو في حالة إسقاط هذا الحق أو على إثر وفاته دون ترك وارث تتوفر فيه الشروط المطلوبة.

وقد عرف المشرع الجزائري الشفعة في القانون المدني في نص المادة 794 منه على أنها: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار..."، هذا ما سنتناوله من خلال نقطتين على التوالي:

أولا - إستعمال حق الشفعة من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية: خلافا لقانون المستثمرات الفلاحية القديم 87-19 فإن المشرع في القانون الحالي 10-03، قد منح إستعمال الحق في الشفعة لباقي أعضاء المستثمرة عند التصرف في حصة العضو صاحب الإمتياز الراغب في التنازل عن حقه في الإمتياز وذلك طبقا للمادة 15 من القانون رقم 10-03، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 10-326 التي تنص على ما يلي: "عندما يكون المتنازل صاحب إمتياز في الشيوع، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة، بوصل إستلام، قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليه

---

[1]-راجع محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص202.

[2]- حكم إداري بالمحكمة الإدارية بالبليدة، مؤرخ في :19-04-2018، فهرس رقم 18/1501، سببت عدم تمثيل الديوان أو هذه المؤسسة بمحامي، رغم أن هذه المؤسسة ليست بطابع إداري محض، مما لا يتوافق مع القواعد العامة لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية نقلا عن محمودي عبد العزيز، المرجع السابق،ص204

في المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في15-08-2010 و المذكور أعلاه، و يتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين (30)يوما".

ثانيا - إستعمال الحق في الشفعة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: تنص المادة 15 من القانون 10-03 المؤرخ في 15أوت 2010 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على ما يلي : " 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".

ويتم ممارسة الحق في الشفعة في حالة التصرف في المستثمرة الفلاحية الفردية مباشرة لصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عبر ممثله على مستوى الولاية على أن يجتمع باقي الأعضاء بالأولوية عند التنازل عن حصة العضو المستثمر على هذه الهيئة الإدارية المخول لها ممارسة الحق في الشفعة لكن ومع ذلك نطرح مسألة ضرورة تبليغ الموثق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد عقد التنازل أو البيع عدة تساؤلات والتي من المفروض أن يتم الرد كتابيا في أجل قصير وأن عدم الرد يعني إعداد العقد مباشرة على خلاف التطبيق الحرفي لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 المتضمن تحديد كيفية تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[1] .

كذلك من بين الدعاوى التي يفصل فيها القضاء العادي كإستثناء عن القاعدة العامة المكرسة للمعيار العضوي الدعاوى الناشئة عن الإستيلاء عن التركات الشاغرة المهملة أو التي لا وارث لها حيث منح المشرع للدولة دمجها في الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق رفع دعوى قضائية أمام القضاء العادي القسم العقاري لتطبيق نظام الحراسة القضائية على الأراضي الفلاحية من قبل إدارة أملاك الدولة إلى حين إستصدار حكم بإعلان الشغور و إلحاقها بملكية الدولة.

كما يجب التنويه إلى أنه لرئيس القسم العقاري في حالة وجود نزاع جدي على مستوى المستثمرة الفلاحية أن يتخذ عن طريق الإستعجال التدابير اللازمة ، و من أكثر الدعاوى شيوعا هي المطالبة بوقف الأشغال بشرط وجود حالة مستعجلة.

[1]- راجع محمودي عبد العزيز،المرجع السابق، الصفحة 166

خلاصة الفصل الأول:

إهتدى المشرع الجزائري إلى فشل سياسة حق الإنتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية 87-19 في النهوض بقطاع الفلاحة فقام بتحويله إلى حق إمتياز كنمط حصري لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب أحكام القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي 10-326.

و لتطوير المستثمرات الفلاحية وعصرنتها مكن المستثمر صاحب الإمتياز من إبرام عقود شراكة مع الغير حسب المادة 21 من القانون 10-03،و يترتب عن هذه الشراكة حقوقا وإلتزامات لكلا الطرفين يتعين الوفاء بها و إلا عدّت إخلالا بالإلتزامات ينجم عنها منازعات متعددة.

و قد حاولنا من خلال هذا الفصل توضيح إختصاص القضاء العادي في المنازعات المتعلقة بعقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية و التي قد تثور بين طرفي العقد أو مع الغير.

كما حاولنا تسليط الضوء على المنازعات القائمة بين صاحب حق الإمتياز و الشريك المستثمر و المتعلقة بالإلتزامات القانونية والإتفاقية المنصوص عليها في القانون 10-03 و مرسومه التنفيذي 10-326 و دفتر الشروط الملحق بهما، أما المبحث الثاني فخصصناه للمنازعات القائمة بين طرفي عقد الشراكة و الغير الذي قد يكون شخصا من أشخاص القانون الخاص سواء أشخاص طبيعيين أو معنويين أو مع الدولة كشخص من أشخاص القانون العام خروجا عن المعيار العضوي للفصل في ولاية القضاء الإداري.

الفصل الثاني

إختصاص القضاء الإداري في منازعات عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية

الفصل الثانـــي:

إختصاص القضاء الإداري في منازعات عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية

لقد أفرد المشرع الجزائري لجهة القضاء الإداري سلطة الفصل في منازعات المستثمرات الفلاحية التي تكون الدولة بإعتبارها مالكة للرقبة طرفا فيها و بالتالي وإعمالا للمعيار العضوي المكرس بموجب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن سلطة الفصل فيها تؤول حتما للقضاء الإداري، و يقصد بالمعيار العضوي تحديد الإختصاص للجهات القضائية الإدارية بالنظر في المنازعات الناتجة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها إلا ما أستثني بنص خاص، وعلى إعتبار أن عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية يبنى أساسا على وجود عقد إمتياز وهو عقد إداري تمنحه الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة إلى أحد الأشخاص الطبيعيين لإستغلال أملاكها الخاصة، لذا من الطبيعي أن تثور منازعات بين الدولة مالكة الرقبة وبين المستثمرين سواءً كانوا أصحاب عقود إمتياز أو شركاء مستثمرين كما قد تلحق الإدارة ضررًا بالغير بمناسبة نشاطها التنظيمي لا سيما من حيث القرارات التي تصدرها في حق الأفراد أو الجماعات فلا يجد هؤلاء بدًا من مقاضاتها أمام الجهات المختصة حيث ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية وفقا للشروط و الأشكال المنصوص عليها.

بناء على ما سبق سنتطرق إلى أهم الدعاوى القضائية المترتبة عن عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية والمرفوعة من الإدارة والمستثمرين الفلاحيين والتي يختص القضاء الإداري بالنظر والفصل فيها و ذلك من خلال مبحثين نتناول بالدراسة في المبحث الأول: إختصاص القضاء الإداري في دعوى القضاء الكامل في منازعات عقود الشراكة وفي المبحث الثاني: القرارات الإدارية محل دعوى الطعن بالإلغاء.

المبحث الأول: إختصاص القضاء الإداري في دعوى القضاء الكامل في منازعات عقود الشراكة.

يقصد بالقضاء الكامل مجموع الدعاوى الشخصية التي تتحرك و ترفع من ذوي الصفة و المصلحة أمام السلطات القضائية المختصة على أسس و حجج قانونية ذاتية و شخصية للمطالبة بالإعتراف بوجود حقوق شخصية ذاتية مكتسبة[1]، أو المطالبة بإسترجاعها أو التعويض عنها لجبر الأضرار المنجزة عن أعمال الإدارة، فهو قضاء شخصي أو ذاتي تدور المنازعة فيه حول إعتداء أو تهديد بالإعتداء على مركز قانوني شخصي للطاعن[2].

و إستنادا لنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص: "...تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في ...دعوى القضاء الكامل[3] "، تخضع المنازعات المرتبطة بعقد الشراكة لإختصاص القضاء الكامل كون الوعاء العقاري يتمثل في المستثمرة الفلاحية من جهة ومن جهة أخرى تابعية هذا العقد لعقد الإمتياز الفلاحي وهو عقد إداري.

بناء على ما سبق سنتطرق للدعاوى المرتبطة بملكية الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية (المطلب الأول)، كما سنتناول الدعاوي الناشئة عن عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الدعاوى المرتبطة بملكية الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية.

تتمثل هذه المنازعات في دعوى إستحقاق ملكية الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية(الفرع الأول)، ودعوى إسترجاع ملكية الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية بسبب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو بسبب كون الدولة مدعية أمام القضاء الإداري قصد إسترجاع الأراضي الفلاحية بسبب إدماجها ضمن القطاع العمراني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دعوى إستحقاق الملكية.

يلجأ المدعي إلى القضاء من أجل حماية ملكيته العقارية المثبتة بسند رسمي و ذلك من خلال رفع دعوى الإستحقاق، و سنعرج في هذا الفرع على تعريف دعوى إستحقاق الملكية أولا، وثانيا تطبيقها في مجال المستثمرات الفلاحية ، و ذلك من خلال نقطتين على التوالي.

أولا - تعريف دعوى استحقاق الملكية:تعرف دعوى إستحقاق الملكية بأنها: " الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء، الذي هو تحت يد الغير عقارًا كان أو منقولا[4]"

---

[1]- راجع عمار عوايدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري (نظرية الدعوى)، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1998، ص ص 305-306.

[2]- راجع حمادة عبد الرزاق حمادة، منازعات عقد إمتياز المرفق العام، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة 2012، ص182.

[3]- أنظر المادة 801 من القانون 22-13 يعدل ويتمم القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

[4]- راجع عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، الصفحة 591.

ومثالها إدعاء أحد الأشخاص أن أرض المستثمرة الفلاحية أو جزءا منها ملك له وليس ملكا للدولة،وبالتالي يستوجب على المدعي توجيه دعواه أمام المحكمة الإدارية ضد مديرية أملاك الدولة إستنادا إلى المادة 10 والمادة 125من القانون رقم 90-30المتضمن قانون الأملاك الوطنية، التي نصت على: "عملا بالمادة 10من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية،والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي.. بالمثول أمام القضاء مدعيا أو مدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة..عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني "[1].

ثانيا- مضمون دعوى إستحقاق ملكية الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية: قد يحدث أن يدعي شخص بحوزته سندات رسمية تثبت أحقيته بملكية عقارات فلاحية أدخلتها الدولة ضمن ملكيتها عن طريق الإدماج هي الآن تمثل مستثمرة فلاحية يتم إستغلالها في إطار عقد الشراكة، ويتعلق الأمر بالملاك الذين أجّروا أراضيهم للمعمرين دون وثائق تثبت هذا التأجير حيث أدمجت أراضيهم مباشرة في أملاك الدولة بعد الإستقلال، أو الملاك الآخرين الذين سلبت أراضيهم من طرف المستعمر و دمجت في دومين الدولة آنذاك وهناك صنف آخر من الملاك الذين فقدوا أراضيهم نتيجة التأميم في إطار الثورة الزراعية[2].

و طبقا لما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم :399822 المؤرخ في09-05-2007 إن المستفيدون من مجرد حق الإنتفاع لا يتمتعون بصفة التقاضي إذا كانت المنازعة متعلقة بملكية الدولة للأرض، و في حالة رفعها إلى جهة قضائية أخرى غير القضاء الإداري وجب التصريح بعدم الإختصاص[3].

وهو ذات المبدأ الذي كرسته المحكمة العليا في قرارها رقم: 260154 المؤرخ في 2004/03/24 و مما جاء في:"... القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية بإعتبار الدولة مالكة حق الرقبة ".

في هذه الحالة يتعين على المتضرر رفع دعواه للإعتراف بملكيته أو إسترجاعها أمام المحكمة الإدارية ضد الدولة ممثله في الوالي أو مدير أملاك الدولة.

---

(1)- أنظر المادة 125 من القانون 90-30، المؤرخ في 01-12-1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر 52، سنة 1990،المعدل و المتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20-07-2008،ج ر رقم 44،سنة 2008.

(2)- راجع إبراهيم بوسيلة،المرجع السابق ص 63.

(3)- راجع بيه بك،المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق،قانون عقاري،جامعة الشهيد حامة لخضر،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،قسم الحقوق،السنة الجامعية 2020-2021،ص 42.

الفرع الثاني: دعوى إسترجاع ملكية الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية:

يخول القانون للمتضررين من قرارات الدولة المتمثلة في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني رفع دعوى إسترجاع الملكية،على عكس دعاوى إسترجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها والتي كانت محل حق إمتياز بعد أن يتم إسقاط حقوق المستفيدين منها فهذه الأخيرة ترفع من طرف الدولة فقط ، هذا ما سنتناوله بالدراسة من خلال نقطتين على التوالي.

أولا- نزع ملكية المستفيد من المستثمرة الفلاحية من أجل المنفعة العامة: عرف المشرع هذه العملية في المادة 02 من القانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة:" يعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية طريقة إستثائية لإكتساب أملاك او حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية " [1].

يكون قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة متى كانت كل الأراضي الممنوحة أو جزء منها مبرمجة للإستعمال كوعاء عقاري من أجل إنجاز منشأة ذات منفعة عامة، حيث يمكن لأعضاء المستثمرة الفلاحية الطعن في قرار نزع الملكية إذا رأوا أنه غير مشروع بأن يثبتوا بأنه قد تم نزع ملكيتهم لإنجاز مشروع خاص لا يمت للمصلحة العامة بصلة أو بسبب مخالفة الإدارة للإجراءات القانونية، كما يمكنهم المنازعة في مبلغ التعويض المقترح من إدارة أملاك الدولة مقابل حقوقهم المنتزعة، أو المطالبة بالنزع التام لحقوقهم في إستغلال المستثمرة كـأن تقوم الدولة بنزع ملكية جزء من أرض فلاحية من أجل إنجاز مشروع يزيد في تكاليف إستغلالها أو يجعل إستغلالها مستحيلا ماديا، كذلك إمكانية الطعن في القرارات التحضيرية في أي وقت كانت فيه العملية.

ثانيا-إسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني: في ظل ندرة الأوعية العقارية تم تنظيم عملية إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و إدماجها في القطاع العمراني لإقامة مشاريع ذات منفعة عامة، فإن عملية الإسترجاع يجب أن تتم قانونا بموجب قرار ولائي مع ذكر مبلغ التعويض وكذا الغرض الذي سوف تخصص له هذه الأرض، ويترتب عليه إنقضاء جميع الحقوق الممنوحة من الدولة للمستثمر الفلاحي وقد أقر المرسوم التنفيذي 03-313 مجموعة من الحقوق للمستثمر إثر عملية إسترجاع الأرض الفلاحية و هي الحق في التعويض نصت عليه المادة 09 منه، و الحق في طلب النزع التام للوعاء العقاري، والحق في ممارسة حق الشفعة و هذا ما نصت عليه

[1]- انظر القانون 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 المحدد لإجراءات نزع الملكية العمومية المعدل والمتمم،ج ر العدد 21 المؤرخة في 1991/04/27.

المادة 08 من المرسوم التنفيذي 03-313[1] حيث يمكن إعادة التنازل للمستثمر صاحب حق الإمتياز إذا مارس حق الشفعة، و في حالة عدم أخذه بحق الشفعة يمكن التنازل إلى أي مستثمر خاص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

وبالتالي فإن قرار إسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني قد يكون محل الطعن فيه أمام القضاء الإداري من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية متى خالفت الإدارة الإجراءات التي تحكم عملية الإسترجاع، أو في حالة المنازعة في مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة.

المطلب الثاني:الدعاوى الناشئة عن عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية.

نظرا لتنوع القوانين التي طبعت العقار الفلاحي من جهة و عدم تطبيقها من جهة أخرى ، فقد عرف هذا الأخير وضعية معقدة في الميدان[2]،حيث نصت المادة 21 من القانون 03/10 على أنه يجب أن تكون الشراكة مبرمة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي لدى موثق و مشهر لدى المحافظة العقارية إلا أن المحافظين العقاريين أصدروا قرارات برفض شهره مما أدى إلى رفع دعاوى قضائية من طرف أطراف عقد الشراكة من أجل شهره (الفرع الأول) ، كما تنشأ العديد من الخلافات نتيجة عدم إحترام طرفي العقد لإلتزاماتهم، وفي هذه الحالة يجوز لأحد الشركاء أو الشريك المستثمر رفع دعوى قضائية للمطالبة بحل المستثمرة أو فصل الشريك المخل بإلتزاماته،كما يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية تصفية الشراكة إذا كانت باطلة بسبب عدم إحترام الإجراءات الشكلية أو إذا كان موضوعها يشكل خطرا على المستثمرة من خلال تحويل وجهتها الفلاحية، وعليه ينقضي عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية بإنتهاء المدة المتفق عليها بين الأطراف أو تبعا لإنتهاء مدة عقد الإمتياز، و قد ينتهي قبل أوانه سواء بإتفاق الأطراف أو عن طريق القضاء برفع دعوى فسخ العقد ويترتب عنه التعويض (الفرع الثاني).

الفرع الأول:دعوى شهر عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية.

رخص القانون 03-10 في المادة 21 منه للمستثمرات الفلاحية سواء الفردية أو الجماعية إبرام عقد شراكة بموجب عقد رسمي و مشهر تحت طائلة البطلان، وهذا ما أكده المنشور الوزاري رقم 1809 المؤرخ في 05-12-2017:"...يجب أن تكون الشراكة مبرمة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي لدى موثق و مشهر..."،حيث يعتبر عقد الشراكة من العقود الشكلية التي لا يجوز تحرير ورقة عرفية

---

[1] - أنظر المرسوم التنفيذي رقم03 -313 المؤرخ في: 16 سبتمبر 2003 المحدد لشروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، ج ر رقم 57،سنة 2003.

[2]- راجع علي معطى الله و حسينة شريخ ، الأراضي الفلاحية (مجموعة نصوص قانونية و تشريعية) ،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، بوزريعة-الجزائر،2005،ص 4.

بشأنها وإذا حدث ذلك كان التصرف باطلا وبالتالي يرجع المتعاقدان إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد ويتعين على الموثق التقيد بالبيانات التي حددتها المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326[1].
لكن التعليمات الصادرة بهذا الشأن إكتفت بضرورة النشر في النشرة الرسمية للإعلانات، ومما أثار الكثير من الإشكالات القانونية على مستوى العمل القضائي والتناقضات في التعليمات والقرارات الإدارية الصادرة في هذا الشأن، هذا ما سنتناوله بالدراسة من خلال نقطتين على التوالي.

أولا- موقف القضاء الإداري من شهر عقود الشراكة في المستثمرات الفلاحية: بناء على إصرار وطلب المستثمر صاحب عقد الشراكة بإيداع هذه العقود للشهر على مستوى بعض المحافظات العقارية المختصة إلا أن معظم المحافظين العقاريين أصدروا قرارات برفض إجراء الشهر لمخالفته التعليمات الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية الرامية إلى رفض شهر هذه العقود كون أن قواعد الشهر العقاري تتعارض مع طبيعة هذه العقود التي لا تتضمن نقل أي حق عيني عقاري وتبعا لذلك تم حصول الموثقين على قرارات برفض إجراء أي الشهر، لتطرح المنازعة على مستوى القضاء الإداري والمحاكم الإدارية المختصة،حيث قامت بإلغاء مقررات رفض الشهر مع إلزام المحافظة العقارية بإجراء الشهر[2].

جاء في حكم المحكمة الإدارية بالبليدة الصادر بتاريخ 2021/11/09 فهرس 12 بتاريخ 22 صفر 2021 ما يلي حيث أن مقرر رفض الصادر عن المحافظ العقاري بالعفرون بتاريخ 2021/01/20 تحت رقم 2021/71 هو مقرر غير مشروع والمحافظ العقاري حين رفض الشهر على أساس أن عقد الشراكة غير خاضع لإجراء الشركة كونه ليس حق عين عقاري قد تجاوز السلطة حين قام بتطبيق المذكرة رقم 4538 المؤرخة في 24 2017/04 ولم يطبق المادة 21 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وأنه لا يجوز تطبيق المذكرة رقم 4538 بوجود النص القانوني طبقا لقاعدة تدرج القوانين[3].

ثانيا- تناقض التعليمات الصادرة بشأن مسألة شهر عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية:صدرت هذه التعليمات عن وزارة المالية ممثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية وهي موجهة أساسا لمدراء الحفظ العقاري وأخرى مشتركة مع بعض الوزارات كالفلاحة و الداخلية وأخرى صادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهي تعليمات متناقضة وصلت إلى حد تفسير الشهر الوارد بالمادة 21 من القانون03-10 على أنه النشر الذي يتم على مستوى النشرة الرسمية الإعلانات المحلية،زيادة على

---

(1) - راجع فوزية بوكروش و كوثر زهدور، عقد الشراكة الفلاحية كآلية محفزة لتطوير الإستثمار الفلاحي في الجزائر، مقال منشور بمجلة القانون العقاري و البيئة،جامعة مستغانم، المجلد 09، العدد 02، السنة 2021،ص 12.
(2)-أنظر الملحق رقم 06 المتضمن التعليمة 1044 المؤرخة في 25-01-2018 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، ص72.
(3)- راجع عبد العزيز محمودي ،المرجع السابق،ص182.

العمل الفلاحي هو عمل مدني وليس تجاري ولا يمكن أن يخضع لنفس طريقه نشر ملخص إعلانات شركة تجارية ومن جهة ثانية فإن هذه التعليمات ملزمة للإدارات العمومية وليس للقضاء الذي يلتزم إلا بالقانون وهو أمر مستقر عليه قضاءًا[1]، وعلى أساس هذه الإشكالية القانونية والتناقضات في التعليمات الإدارية قام السيد رئيس الغرفة الوطنية الموثقين بنشر مراسلة رسمية مهنية مؤرخة في 11 فيفري 2018 تحت رقم 38 موجهة إلى كافة الموثقين على مستوى القطر الوطني بالكف مؤقتا عن إعداد مثل هذه العقود، عقود شراكة إلى غاية إيجاد صفة أو نموذج موحد لهذا العقد[2].

و ما دام الموثق هو الذي يتولى مهمة إعداد عقد الشراكة الفلاحية فإنه يلزم كذلك بصورة تبعية أن يسهر على القيام بالإجراءات اللازمة لنفاذه لا سيما تسجيله لدى مصلحة التسجيل و الطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا عملا بأحكام المادة 75 فقرة 01 من الأمر رقم 76-105 المتعلق بالتسجيل[3]، و يتوجب عليه تسجيله في أجل لا يتجاوز شهرا، و في حالة التأخير في تسجيله يتعرض الموثق للعقوبات الجبائية دون نزع الصبغة الرسمية على العقد بالإضافة إلى العقوبات التأديبية كما جاء في نص المادة 93 من قانون التسجيل السالف الذكر[4].

الفرع الثاني: دعوى الفسخ ودعوى التعويض الخاصة بعقود الشراكة في المستثمرات الفلاحية.

ينقضي عقد الشراكة بإنتهاء المدة المتفق عليها في العقد بين الأطراف أو تبعا لإنتهاء مدة عقد الإمتياز، و قد ينتهي قبل أوانه سواء بإتفاق الأطراف أو عن طريق القضاء برفع دعوى فسخ العقد ويترتب عنه التعويض عن الضرر.

أولا- دعوى فسخ عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية: في حالة إخلال أحد طرفي العقد سواء كان صاحب الإمتياز أو الشريك بالإلتزامات الملقاة على عاتقه جاز للطرف المقابل أن يطلب منه تنفيذ إلتزامه عن طريق إعذاره أولا، و في حالة عدم إمتثال الطرف المخالف للإعذار الموجه له من الطرف المقابل، جاز لهذا الأخير أن يرفع دعوى لفسخ عقد الشراكة بناءا على نص المادة 119 من القانون المدني التي تنص على : "في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بإلتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا إقتضى الحال ذلك، كما يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، ويجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم

---

(1)-أنظر الملحق رقم 07:نموذج عن دعوى شهر عقد شراكة فلاحية، ص75

(2)- أنظر الملحق رقم 08: مراسلة رقم 38 المؤرخة في 11 -02-2018 الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، ص80.

(3)- تنص المادة 75 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 -08- 1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-12 المؤرخ في 30-12-2007، ج ر عدد 81،الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977 على أنه :"لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الإقتضاء في مكتب الولاية التي يوجد بها مكتبهم."

(4) - راجع فوزية بوكروش و كوثر زهدور، المرجع السابق، ص15.

يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الإلتزامات"، و ينتج عن فسخ عقد الشراكة مع المستثمرات الفلاحية أن يعود المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرامه، وفي حالة إستحالة ذلك جاز للقاضي الحكم بالتعويض وفقا لنص المادة 122 من القانون المدني[1].

إذا كان الفسخ تعسفيا من قبل صاحب الإمتياز فإن هذا الأخير يتحمل كل المبالغ المالية التي صرفها المستثمر الشريك حتى تاريخ الفسخ و كل الخسائر اللاحقة به و ما زاد عن قيمة الأرض جراء تنفيذ عقد مشروع الشراكة بما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب، و نفس الأمر إذا كان الفسخ تعسفيا من الشريك المستثمر فهو يتحمل كل ما لحق بصاحب الإمتياز من ضرر و ما فاته من كسب [2].

ثانيا- دعوى التعويض:يترتب التعويض في عقد الشراكة عند إنتهاء مده عقد الإمتياز بناء على الأسباب المذكورة في المادة 26 من القانون رقم 10-03 فيحق لكلا طرفي العقد المطالبة بمبلغ التعويض في حالة إنهاء عقد الإمتياز، فمن خلال مضمون الفقرة الثالثة من نفس المادة مبلغ التعويض المقدر عند نهاية حق الإمتياز يختلف تحديده بإختلاف المستفيد منه فالتعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الإمتياز يحدد بمبادرة إدارة أملاك الدولة بإرادتها المنفردة دون أن يكون للمستفيد منه حق الإشتراك في تحديده ويكون بالنسبة للأملاك السطحية فقط ولضمان حقه من كل تعسف يصدر عن الإدارة أعطى له المشرع الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية المختصة لإعادة النظر في قيمته، غير أن التعويض المقرر لفائدة الدولة تعويضا عن الأضرار نتيجة عدم تنفيذ المستثمر صاحب الإمتياز لإلتزاماته محدد قانونا بـ 10%.

يشترط في بعض الأعمال التي تستحق التعويض أن تخضع مسبقا لموافقة كتابية من الدولة لإقامتها على أراضي المستثمرة كأعمال البناء المعدة للتجهيز أو الإستعمال السكني وفي حالة رفض الأعمال والقيام بها رغما عن الدولة فلا يحق للمستثمر المطالبة بالتعويض عنها لعدم شرعيتها.وإذا تمت جديد العقد بعد إنتهاء مدته الأولى فإن المطالبة في التعويض عن القيمة المضافة في الأرض خلال مدة عقد الإمتياز السابق تؤجل إلى غاية إنتهاء مده العقد اللاحق مع عدم تجديده[3].

---

[1]– أنظر المادة 122 من القانون المدني، مرجع سابق.

[2]- راجع فضيلة دريوش ، النظام القانوني لعقد الشراكة الفلاحية دراسة على ضوء القانون 10-03 و نصوصه التنظيمية و التطبيقية، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ،جامعة الجيلالي بونعامة ،خميس مليانة، المجلد06،العدد02،ديسمبر 2021،ص 756.

[3]– راجع حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص278.

المبحث الثاني: إختصاص قضاء الإلغاء في منازعات عقد الشراكة مع المستثمرات الفلاحية.

تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على ما يلي :" في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو إستحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها ، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة" ، كما يمكنه رفع دعوى الإلغاء مباشرة أمام الجهة القضائية المختصة طبقا لنص المادة 8 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 10-326 :" و إذا لم يقبل الملف المذكور ، يعلم الوالي المعني بالملف، عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الإمتياز، في هذه الحالة يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة."[1]، وذلك من خلال رفع دعوى الإلغاء بأنها الدعوى القضائية التي ترفع أمام جهة القضاء الإداري للنظر في طلبات ذوي المصلحة بإلغاء القرارات الإدارية لعدم مشروعيتها[2]، و بخصوص القرارات المتعلقة بعقود الشراكة يمكن للمستثمر الفلاحي المتضرر من القرار أن يرفع دعوى أمام قاضي المحكمة الإدارية لطلب إلغاء هذا القرار، حيث يكمن دور القاضي في البحث عن مدى مشروعية القرار الإداري.

و بناء على ما سبق سنتطرق إلى القرارات الإدارية محل دعوى الطعن بالإلغاء والمتعلقة بحق الإمتياز(المطلب الأول) و القرارات الإدارية المتعلقة بإستغلال المستثمرات الفلاحية(المطلب الثاني).

المطلب الأول: القرارات الإدارية المتعلقة بحق الإمتياز

بما أن عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية تابع لعقد الإمتياز الفلاحي فإنه يلغى بإلغاء العقد الأصلي و عليه يحق للشريك المتضرر رفع دعوى إلغاء ضد القرارات الإدارية متى رأى في ذلك تعسفا من الإدارة، وأهمها تلك المتعلقة بتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز(الفرع الأول).، أما بالنسبة للقرارات المتعلقة بعقود الشراكة والتي يمكن الطعن فيها أمام جهة قضائية إدارية فيمكن أن نذكر بعضا منها على سبيل المثال إلغاء قرارات الوالي المتضمنة إسقاط حق الانتفاع الدائم في المستثمرة الفلاحية، قرار الفسخ الإداري لعقد الامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بتحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز

سمح قانون المستثمرات الفلاحية 87 -19 الذي ألغي بموجب القانون الحالي 10- 03 للوالي من مباشرة إجراءات إسقاط حق الإنتفاع الدائم أو فسخ عقد الإمتياز عند إثبات مخالفات المنتجين سابقا أو المستثمرين حاليا لأحكام هذا التشريع حيث بناءا على أحكام الأمر 95-26 المعدل و المتمم لقانون

---

[1]- راجع علي بن علي و نورة جبارة، المستثمرات الفلاحية في المنظومة القانونية الجزائرية،مقال منشور بمجلة المنهل الإقتصادي ،المجلد 04، العدد 02 ،جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي،أكتوبر 2021، ص548.

[2]- راجع بركاهم لنقار ،المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في مجال الملكية و التسيير،بحث لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري و الزراعي،جامعة سعد دحلب ،كلية الحقوق ، البليدة،السنة الجامعية 2000-2001،ص73.

التوجيه العقاري نص في المادة 06 منه على أن إسقاط حقوق الإنتفاع يكون إما بموجب قرار ولائي و إما عن طريق دعوى قضائية، و يرتب هذا القرار آثارا قانونية في مواجهة المستثمر الفلاحي تمنعه من حق التحويل طبقا لنص المادة 07 من القانون 10-03، هذا ما سنتناوله من خلال نقطتين على التوالي.

أولا- للوالي حق إسقاط حق الإنتفاع الدائم في المستثمرات الفلاحية: من أجل الإستفادة من حق الإمتياز الذي تمنحه الدولة على الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة لها منحت للمنتجين المستفيدين في إطار القانون 87-19 أجل 18 شهرا يسري إبتداءا من تاريخ نشر القانون 10-03 في الجريدة الرسمية[1]من أجل إيداع ملفاتهم قصد تحويل حقهم في الإنتفاع إلى إمتياز بإسم كل عضو مستثمر و بحصص متساوية[2]، وفي حالة تخلف أحد المستثمرين عن إيداع ملفه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الآجال المحددة قانونا يتم إقصاؤهم من الإستفادة من حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية.

و قد حدد المشرع فئة المعنيين بالتحويل في المادة 5 من القانون 10-03 و هم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية او الفردية الذين إستفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي،كذلك الأمر بالنسبة للورثة إستنادا لنص المادة9من المرسوم التنفيذي 10-326 :"يسقط حق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، في الآجال رغم الإعذارات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03 المؤرخ في 5رمضان1431 الموافق ل 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه،يؤكدها محضر قضائي، يصرح بالإسقاط بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية"، و في حالة الوفاة يمنح للورثة أجل سنة من وفاة مورثهم لإختيار ممثل لهم أو التنازل عن حقوقهم[3]، ويحق للطرف المتضرر أو ورثته اللجوء إلى القضاء الإداري للطعن وطلب إلغاء هذا القرار على أساس عدم مشروعيته، وللقاضي السلطة التقديرية في مدى توافق القرار الإداري مع النصوص القانونية وخلوه من كل ما يشوبه من عيوب كعدم الإختصاص،مخالفة الشكل والإجراءات،مخالفة القانون لإنحراف في السلطة أو إنعدام السبب.

أما في حاله شغور مكان صاحب عقد الإمتياز يمكن للديوان الأراضي الفلاحية إستغلال الأراضي و لا يبقى لشريك المستثمر سوى حق الترشح للإستمرار في إستغلال الأراضي المسترجعة إلى غاية تخصيصها وفق المادة 17 من القانون 10-03 بصفته صاحب مؤهلات علمية أو تقنية سبق أن قدم مشروعا إستثماريا على ذات المستثمرة لتطويرها وعصرنتها.

---

(1)- أنظر المادة 30 من القانون 10-03، المرجع السابق

(2)-أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق

(3) - أنظر المادة 25 من القانون 10-03، المرجع السابق.

ثانيا- حقوق الإمتياز محل منازعة عقارية: تبنى القانون 10-03 مبدأ تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز بإيداع الملفات أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و قد أسفر عن هذه العملية عدة منازعات قضائية لا سيما المتعلقة بالمستفيدين الذين تحصلوا أو تنازلوا عن حقوقهم في الإنتفاع في إطار التعليمة الوزارية المشتركة 07 بعقود توثيقية غير مشهرة، والذي أسفر إلغاءها عن تقدم المتنازلون و المتنازل لهم كل على حدى بطلبات التحويل، و بالتالي المتنازل عن الحق هو المستفيد من حق الإمتياز يرفع دعوى طرد المتنازل له المتواجد على أراضي المستثمرة و الذي بدوره يطالب بشهر العقود لدى المحافظة العقارية.

و قد أصدرت الجهات القضائية المختصة أحكاما بطرد المتنازل لهم و أحيانا بإتمام شكليات الشهر، و طبقا لما هو منصوص عليه في القانون 10-03 فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قام بتحويل ملفاتهم على اللجنة الولائية طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 بالرغم من إفتقادهم الصفة القانونية التي تخول تحويل حقوقهم إلى حق إمتياز، فتمت التسوية وفقا للشروط التي حددتها التعليمة رقم 654 المؤرخة 11-09-2012 و المعدلة بالتعليمة رقم 1808 المؤرخة في 05-12-2017 و التي تطلبت الشروط التالية للمتنازل له و التي تتمثل في الآتي:

- أن يتحصل المتنازل له على حق الإنتفاع المؤبد من خلال عقد توثيقي أو يحمل إمضاء خاص.
- أن يكون المقتني أي المتنازل له يستوفي شروط إستغلال الأرض الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة في كل من القانون 87-19 و 10-03.
- أن يستغل الأرض فعليا.
- غياب الدعوى القضائية و/ أو الإجراءات المرفوعة لدى المحاكم المختصة.[1]

وترى الدكتورة كحيل حكيمة في كتابها إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري أنه تفاديا لهذه الإشكاليات كان لابد من الإشارة إلى إحتواء ملف الترشح على شهادة تفيد عدم وجود منازعة قضائية تتعلق بحق الإمتياز.

نصت التعليمة 1808 على حالات جديدة تم التكفل بها كحالة إبرام إتفاقيات مع الأطراف الثالثة، و يتعلق الأمر بإتفاقية الشراكة أو الإيجار المبرمة قبل إصدار القانون 10-03 من خلال عقد توثيقي أو توكيل قانوني أو إمضاء خاص، والتي تمت بموجبها عملية الإستثمار في البنى التحتية أو عملية الغرس، تتم معالجة هذه الحالات على أساس محاضر إثبات تحرر من قبل المحضر القضائي و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و مديرية المصالح الفلاحية:

---

[1]– راجع كريمة جيدل،تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز للحائزين على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بطريقة غير قانونية،مقال منشور بمجلة المعيار،المجلد 12،العدد 01،جامعة المدية، الجزائر، 2021،ص ص 157-165.

- إنتهاء العلاقة بين الطرفين بتاريخ طلب التحويل أو التسوية، دعم المستثمر الأولي بشرط الإستغلال الشخصي و الفعلي للأرض.
- تبقى العلاقة بين الطرفين سارية المفعول حتى تاريخ طلب التحويل أو التسوية، يتم تأكيد الشريك أو المستأجر أو صاحب التوكيل بشرط إستيفاء شروط القانون 10-03 و أنه يستغل فعليا الأرض[1].

حيث كشف وزير الفلاحة و التنمية الريفية محمد عبد الحفيظ هني خلال كلمة ألقاها في لقاء الحكومة- الولاة تحت شعار "التنمية المحلية : تقييم و آفاق" أنه في إطار عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز تم إعداد 186214 عقد من أصل 190014 ملف مطابق، أي ما يعادل نسبة 98 بالمائة، و التي شملت 2139358 هكتار، و من جهة أخرى و في إطار تطبيق المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المتعلق بمجال إستغلال الأراضي الفلاحية بدون سند [2] تم إحصاء 13229 حالة للفلاحين،يستغلون مساحة تقدر ب 151526 هكتار على مستوى 21 ولاية، حيث سيمكن هذا القرار الفلاحين المعنيين من تسوية وضعيتهم لا سيما أنهم وعائلاتهم يشغلون هذه المستثمرات بدون سندات منذ عقود[3].

الفرع الثاني:الدعاوى الناشئة عن الفسخ الإداري لعقد الإمتياز

خوّل المشرع الجزائري للإدارة سلطة التدخل بإرادتها المنفردة لفسخ عقد الإمتياز في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته التعاقدية المتفق عليها، و نظرا لشدة جزاء الفسخ الإداري و ما ينتج عنه وجب إعذار المستثمر قبل إتخاذ القرار وإلا أصبح القرار معيبا من ناحية الإجراءات و قابلا للطعن فيه،هذا ما سنتناوله بالدراسة من خلال نقطتين على التوالي.

أولا- فسخ عقد الإمتياز: لقد وضع القانون على عاتق أعضاء المستثمرة الفلاحية جملة من الإلتزامات القانونية المفروضة عليهم،حيث تنص المادة 8 من دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أسباب الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة،وقد رتب القانون على كل إخلال من المستثمر بإلتزاماته إعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي حالة عدم إمتثاله، بعد الأجل المذكور في الإعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بفسخ عقد الإمتياز بناء على إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1].

---

[1]– راجع كريمة جيدل،المرجع نفسه ،ص 161.

[2]- أنظر الملحق رقم 09: المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المتعلق بمجال إستغلال الأراضي الفلاحية بدون سند، ص81.

[3] - الجزائرية للأخبار،تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في العقار الفلاحي في الجزائر.. التفاصيل الكاملة، أدرج يوم 29 يناير https://dzayerinfo.com.2023

[1] - تنص المادة 8 فقرة 1 من دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة على"يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته،..."

ويكون قرار الفسخ قابلا للطعن فيه أمام المحكمة الإدارية المختصة في أجل شهرين إبتداءا من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد، وهو ما نظمته المادة 28 من القانون رقم 03/10.

يترتب عن عملية الفسخ إسترجاع الأملاك الممنوحة بطلب من إدارة أملاك الدولة و بكل الطرق القانونية،والتعويض عن الأملاك السطحية المنجزة من طرف صاحب الإمتياز، أما في حالة إضراره بالأراضي الفلاحية تقع على عاتقه مصاريف إعادة الأوضاع إلى حالتها السابقة.

و بما أننا في صدد دراسة عقد الشراكة مع المستثمرات الفلاحية ينفسخ عقد الشراكة بقوه القانون في حالة إنهاء عقد الإمتياز حيث تنص المادة 121 من القانون المدني:" في العقود الملزمة للجانبين إذا إنقضى إلتزام بسبب إستحالة تنفيذه إنقضت معه الإلتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بحكم القانون."

و بالرجوع إلى نص المادة 26 الفقرة الأولى من القانون رقم 10-03" تنتهي مدة حق الإمتياز :

- عند انقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده.
- بطلب من صاحب الإمتياز قبل انقضاء مدة الإمتياز.
- عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته ."

إنهاء عقد الإمتياز ينجم عنه إسترجاع الدولة للوعاء العقاري، و في هذه الحالة لا مجال للتكلم عن عقد الشراكة كونه ينبثق عن عقد الإمتياز فهو يزول بزواله.

ثانيا-قرارات سحب الوعاء العقاري من طرف الدولة في إطار إجراء إلغاء التصنيف:يمكن للدولة أيضا إنهاء عقد الإمتياز عن طريق إجراء إلغاء التصنيف و هو الإجراء الذي يجرد الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية و ينزله إلى الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة او الجماعات الإقليمية حسب المادة 31من القانون 90-30،و المنصوص عليه في المادة 15 من القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، و يكون هذا الإجراء بناء على مرسوم تنفيذي مثال ذلك المرسوم التنفيذي 23-62 المؤرخ في 31يناير2023 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراضي فلاحية موجهة لإنجاز برامج سكنية بصيغة البيع بالإيجار على مستوى بعض بلديات ولاية الجزائر[1].

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة.
- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/او الأملاك السطحية الممنوحة.
- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- التأجير من الباطن للأراضي و/ أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (2)متتاليين و بعد إعذارين (2) غير مثمرين.
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.
- غياب الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة.

[1]- أنظر المرسوم التنفيذي 23-62 المؤرخ في 31 يناير 2023 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراضي فلاحية موجهة لإنجاز برامج سكنية بصيغة البيع بالإيجار على مستوى بعض بلديات ولاية الجزائر

و فور إتخاذ الوالي المختص إقليميا قرار إلغاء التصنيف بعد موافقة اللجنة الوزارية المشتركة، و تحديد مبلغ التعويض الموافق للحقوق العينية العقارية المحازة من طرف المستغلين الفلاحيين يقوم مدير أملاك الدولة بإعداد عقد إيداع القرار المعني و يخضعه لشكليات الشهر العقاري.

وحمايةً للمستثمرات الفلاحية جاءت التعليمة رقم 03 المؤرخة في 31 ماي 2018 التي صدر فيها قرار حظر إلغاء تصنيف أراضي المستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية[2].

المطلب الثاني:القرارات الإدارية المتعلقة بإستغلال المستثمرات الفلاحية.

للمستثمر صاحب حق الإمتياز الحق في طلب تجديد عقد الامتياز (الفرع الأول)، كما له مع الشريك الحق في الإستغلال الحر للأرض و الأملاك السطحية لأغراض فلاحية و القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لإستغلال أفضل للأرض الفلاحية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: قرار رفض تجديد عقد الإمتياز

نص المشرع في المادة 04من القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على قابلية تجديد مدة الإمتياز إلا إنه لم يضع حدا لعدد المرات كما لم يوضح المدة التي يتجدد بها حق الإمتياز ويفهم من مصطلح التجديد أن العقد اللي يتجدد بمدته الأصلية وهي 40 سنة كحد أقصى،كما يحق لكل من صاحب عقد الإمتياز و الشريك المستثمر تجديد عقد الشراكة بعد إنتهاء المدة المتفق عليها مع ضرورة إحترام المدة المتبقية لعقد الإمتياز، هذا ما سنتناوله من خلال نقطتين على التوالي.

أولا- دعوى إلغاء قرار رفض تجديد منح عقد الإمتياز: بين القرارات التي قد تكون محل دعوى إلغاء القرار برفض تجديد منح عقد الإمتياز، فبإنقضاء مدة الإمتياز المحددة في العقد والمقدرة كأقصى حد بـ40 سنة يمكن للمستثمر المطالبة بتجديد العقد طبقا للمادة 4 من القانون10-03 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 حيث يقدم المعني طلب خطي للديوان الوطني الأراضي الفلاحية خلال 12 شهرا قبل تاريخ إنتهاء مدة عقد الإمتياز وحق المستثمر في التجديد متوقف على قبوله من طرف الهيئة المعنية التي لم يشير إليها القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي له وفي كل الحالات فإن طلب تجديد عقد الإمتياز الفلاحي يرجع الفصل فيه للإدارة التي قد تصدر قرارا بالقبول أو الرفض مع مراعاة مدى إلتزام المستثمر بإلتزاماته تجاه المستثمرة الفلاحية خاصة تقدير الإنجازات والإستثمارات الفلاحية المقامة وفي حالة رفض التجديد بموجب قرار يحق للمستثمر صاحب الإمتياز الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري.

[2]-أنظر الملحق رقم 10، التعليمة رقم 03 تعدل و تتمم التعليمتين رقمي 01 و 02 المتعلقتين بإقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الإحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية،المؤرخة في 27 ماي 2018، ص90.

ثانيا- الحق في تجديد عقد الشراكة: في حالة نجاح المشروع الاستثماري المنبثق عن عقد الشراكة، و بهدف مواصلة المشروع و توسيع الإستثمار يحق لكل من صاحب عقد الإمتياز و الشريك المستثمر تجديد عقد الشراكة بعد إنتهاء المدة المتفق عليها مع ضرورة إحترام المدة المتبقية لعقد الإمتياز،حيث يتفق الطرفان في موضوع العقد على مدة الشراكة فقد تساوي مدة الإمتياز وقد تكون أقل منه و كذلك على التمديد ويمكنهم الإتفاق على الأولى منهم بالتنازل في حالة صدور تعليمات أو قوانين مستقبلية لتفادي النزاعات القضائية .

الفرع الثاني: قرارات رفض منح تراخيص إقامة البناية الموجهة للإستعمال الفلاحي أو أعمال التهيئة

نظرا للطبيعة القانونية للأراضي الفلاحية التابعة للدولة و حجم الحماية المحاطة بها يتعين على أطراف عقود الشراكة الحصول على إذن مسبق لإقامة البنايات ذات الاستعمال الفلاحي كالإسطبلات و مستودعات التخزين ،أو أي أعمال تهيئة تزيد من نجاعة المستثمرة، و للإدارة حق قبول الطلبات او رفضها و في هذه الحالة يمكن الطعن بإلغاء قرار الرفض و هذا ما سنتناوله بالدراسة من خلال نقطتين على التوالي.

أولا- رفض رخصة البناء لإقامة البناية الموجهة للإستعمال الفلاحي: تطبيقا لنص المادة 02 من دفتر الشروط،حق البناء في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مرتبط بترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم بدوره إدارة أملاك الدولة بذلك كإجراء سابق و إلزامي قبل الحصول على رخصة البناء.[1]

كذلك الحصول على موافقة بقية الأعضاء في حالة المستثمرات الفلاحية الجماعية و يقدم الطلب من طرف ممثل هذه الأخيرة و بإسمها، مع إحترام الأحكام المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير،الفصل في طلب رخصة البناء قد يكون بالقبول أو الرفض و يعد سكوت الإدارة عن الرد بعد التظلم الإداري رفضا ضمنيا يخول حق اللجوء للقضاء الإداري الذي يختص بالنظر في دعاوى إلغاء القرارات الرافضة لمنح رخصة البناء بما فيها قرارات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح التصريح بالبناء والمطالبة بالتعويض في حالة رفض منح الرخصة دون أن يكون القرار مسببا أو معللا، كما يمكن الطعن في قرار قبول منح رخصة البناء لكل متضرر من هذا البناء سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا،وللوالي أن يرفع دعوى إلغاء رخصة البناء المسلمة من رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا شكلت خرقا لأدوات التهيئة و التعمير.

و في حالة إقامة المستثمر لبنايات غير مطابقة للرخصة أو المنجزة بدون رخصة يحق للسلطة الإدارية اتخاذ قرار الهدم دون اللجوء للقضاء.

---

[1]– راجع حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص30.

ثانيا- رفض الترخيص لأعمال التهيئة:في مفهوم نص المادة 02 من دفتر الشروط فان رخصة البناء تتطلب بمناسبة كل عملية تهيئة أو بناء داخل المستثمرات الفلاحية، فمن حقوق المستثمر صاحب الإمتياز القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لإستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة إستيفاء الإجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك، و يقصد بالتهيئة بوجه عام في مفهوم نص المادة 02 من القانون رقم 08-15 [1] أشغال معالجة سطح الأراضي و تدعيم المنحدرات و غرس الأشجار و تشييد السياج،كما يمنع إستعمال الموارد المائية مهما كان نوعها دون الترخيص المسبق من الإدارة المختصة كحفر الآبار و مناقب المياه بإعتبار أن المياه من الأملاك الوطنية العمومية طبق لنص المادة 15 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية حيث قيد المشرع هذا الفعل المادي برخصة لإستغلالها و هذا الإخلال يؤدي بصاحبه للمتابعة الجزائية [2].

أما في حالة رفض إعطاء تراخيص من طرف الجهات المختصة فيمكن لأطراف عقد الشراكة الطعن بإلغاء القرارات الإدارية.

---

[1]-أنظر المادة 02 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها ،المؤرخ في: 20-06-2008، جريدة رسمية رقم 44، سنة 2008.

[2]– راجع فريدة شراطي ، المرجع السابق ، ص 58.

خلاصة الفصل الثاني:

جاء التعديل الأخير لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية 22-13 بجملة من الأحكام الجديدة أغلبها تخص التقاضي أمام القضاء الإداري، لا سيما فيما يتعلق بإنشاء المحاكم الإدارية للإستئناف كدرجة ثانية للتقاضي في المادة الإدارية حيث أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة للنظر في القضايا التي تكون الدولة طرفا فيها.

بالرغم من الترسانة القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري لحماية العقار الفلاحي من جهة و لحماية صاحب حق الإمتياز من جهة أخرى إلا أنه مازالت المنازعات بين الإدارة و المستفيدين تتصدر القضايا المطروحة، و بإعتبار عقد الشراكة تابع لعقد الإمتياز، أقر المشرع لطرفي العقد في حالة التضرر من قرارات الإدارة اللجوء للقضاء الإداري لرفع دعاوى لحماية الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية أو لحماية عقود الشراكة كدعوى الشهر.

كذلك الحق في رفع دعوى الطعن بإلغاء القرارات الإدارية مثل قرار رفض تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز رغم عدم إثبات الإخلال بتحرير محاضر للمخالفات المرتكبة، كذلك في حالة إلغاء الوالي لقرار الإستفادة دون اللجوء إلى القضاء بتجاوز السلطة أو إسقاطه للحقوق العقارية دون توجيه الإنذارات أو عدم الإلتزام بالإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون المنظم للعقار الفلاحي.

الخـــــاتمة

الخاتمة

تؤدي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة دورا هاما في تحقيق النمو الاقتصادي والتخلص من التبعية الأجنبية لا سيما الأمن الغذائي، و قد عرفت عملية إستغلال هذه الأراضي تطورًا ملحوظا في النصوص التشريعية خاصة بعد صدور القانون 08-16المتضمن التوجيه الفلاحي والذي إعتبر الإمتياز النمط الوحيد لإستغلال هذه الأراضي وهذا ما وضحه القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمرسوم التنفيذي له 10-326 و الذي نص على تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح للمستثمرات الفلاحية في ظل القانون 87-19 إلى حق إمتياز،و السماح لهذه الأخيرة بإبرام عقود شراكة مع الخواص حيث أصبحت ضرورة لجلب المستثمرين و تدعيم الفلاحين في إطار عقود الإمتياز فيشارك الفلاح بالأرض الفلاحية والعمل فيها ويشارك المستثمر بالأفكار الجديدة للفلاحة وبالأموال من أجل اقتناء وسائل الإنتاج الفلاحي من معدات ووسائل جديدة تساعد على النهوض بالقطاع الفلاحي،

و من خلال عرضنا لموضوع منازعات عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية تبين لنا أن هذا العقد يطرح عدة مشاكل قانونية و ميدانية بداية من تكوينه إلى تحريره إلى الآثار المترتبة عنه، فالشراكة مفهوم واسع و فضفاض لا يعرفها القانون التجاري و لا القانون المدني ،لذا وجب تنظيم عقد الشراكة بطريقة محكمة وعدم ترك الفراغات والمساحات القانونية التي تغير من وصف هذا العقد و تجعلنا في كل مرة نعود إلى عقد الإمتياز الذي هو عقد إداري.

نخلص من خلال هذه الدراسة لبعض النتائج الهامة و المتمثلة أساسا فيما يلي :

- منازعات عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية، متشعبة ومعقدة، حيث تتجاذبها كل من جهتي القضاء العادي والقضاء الإداري، مما صعب المهمة على أعضاء المستثمرة الفلاحية لمعرفة الجهة القضائية المختصة بنظر النزاع، بل أن الأمر إختلط على القاضي نفسه، إذ رأينا أن القاضي العقاري كثيرا ما أخطأ وفصل في منازعات ذات طابع إداري، وذات الأمر ينطبق على القاضي الإداري الذي فصل في منازعات عقارية فلاحية لا شأن له بها، لدخولها ضمن إختصاص القضاء العقاري .

- قد تم تجاوز المعيار العضوي المكرس بموجب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إما بناء على إجتهاد قضائي سابق كما هو الحال بالنسبة لمنازعات حق الشفعة الإدارية، أو بناء على نصوص قانونية خاصة، وبالتحديد قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك من خلال منح نصوصه صراحة للقاضي العادي سلطة الفصل في الدعاوى المتعلق بالإستيلاء على الأملاك الشاغرة وإدخالها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة .

- كثرة الإدارات المعنية بمنازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة، حيث يجد أعضاء المستثمرة الفلاحية أنفسهم في مواجهات الحصر مع العديد من الإدارات المعنية: مديرية المصالح الفلاحية، مديرية أملاك الدولة، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، مديرية البناء والتعمير،مما يصعب الأمر عليهم لتحديد الجهة الإدارية المخولة قانونا لتوجيه الدعوى ضدها .

- بعد مضي عدة سنوات من صدور القانون 10-03 إلا أن أحكامه المتعلقة بعقود الشراكة في المستثمرات الفلاحية لم تتضح بشأن إخضاعه لإجراء الشهر العقاري من عدمه.

- عدم تناول المشرع الجزائري مجال تحديد آجال إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتحرير عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية في حالة كانت مدة الإمتياز المتبقية قليلة،كذلك لم يوضح مصير عقد الشراكة في حالة فسخ عقد الإمتياز .

من خلال هذه النتائج نصل إلى التوصيات الآتية :

- ضرورة إعداد نصوص قانونية جديدة لمعالجة الإشكالات التي يثيرها عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية، مع توضيح طبيعته القانونية هل هو عقد شركة بالمعنى التجاري أم عقد شركة بالمعنى المدني، كذلك مسألة شهره.
- ضرورة وضع نموذج موحد لعقد الشراكة الفلاحي يبين أطراف العقد بدقة ومدته وحقوق وواجبات أطرافه.
- جعل إخطار الموثق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بوجود عقد شراكة فلاحية شرط جوهري لانعقاد عقد الشراكة، من أجل بسط رقابة الديوان على محتوى العقد ومقارنته بالقوانين من أجل قبوله أو رفضه مع ضرورة وضع نموذج محدد لهذا الإخطار وترفق مع نسخة من العقد وهذا لإحكام الرقابة على العقد تفاديا لعقود الشراكة الصورية التي يقصد التنازل.
- أن يتم إسناد الإختصاص بنظر المنازعات الناجمة عن حق الشفعة الإدارية إلى القاضي الإداري، على إعتبار أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارس حق الشفعة الإدارية بصفته مسيرًا للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وليس بإعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري. ذلك أنه يمارس حق الشفعة طبقا لأحكام خاصة تختلف عن تلك التي نص عليها القانون المدني .

- لا بد من تحقق القاضي المطروح عليه النزاع المتعلق بملكية الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية من تحديد الهيئة الإدارية المخولة قانونا لرفع الدعوى أو توجيه الدعوى ضدها، فإذا تعلق الأمر بدعاوى التشكيك في الملكية.
- لا بد من التزام القضاء عاديا كان أو إداريا الصرامة في توقيع الجزاء على كل اعتداء على الأراضي الفلاحية، لأن الأمر مرتبط بثورة غير قابلة للإسترجاع بالإضافة إلى تفعيل آليات الرقابة المقررة، بتفعيل الدور الهام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمتابعته وحرصه من بداية إبرام عقد الشراكة الفلاحية إلى نهايته.
- تحسيس المستثمرين بأهمية عقد الشراكة الفلاحي ومنحهم ضمانات كافية من أجل إبرام هذه العقود بغية النهوض بالقطاع الفلاحي وتحقيق التنمية الاقتصادية.
- إسقاط حق الامتياز عن المستثمرين الفلاحين الذي يبرمون عقود تنازل أو إيجار صورية تحت غطاء عقد الشراكة، و فرض عقوبات جزائية و مالية عليهم.
- العمل على تغيير الذهنيات وعصرنة الفلاحة بتشجيع تكتل الفلاحين ضمن مصالح فلاحية مشتركة كالشركات و التجمعات المهنية، مع محاولة الخروج بالعمل الفلاحي من الطابع المدني إلى الطابع التجاري.
- الإستفادة من الخبرة الأجنبية و ذلك بإعادة النظر في إقصاء العنصر الأجنبي من عقود الشراكة بالرغم من أنه عقد محدد المدة و غير ناقل للملكية.

الملاحق

الملحق رقم 01:التعليمة رقم 439 المتعلقة بإتفاقيات الشراكة الصادرة بتاريخ 04-04-2016

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري

Office National des Terres Agricoles
Direction Générale
N°..435/ONTA/DG/IG /2016

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
المديرية العامة
الجزائر في.....
04 AVR 2016

A L'attention de Mesdames et Messieurs
les Directeurs de wilaya de l'ONTA

Objet : A/S actes de partenariat par devant notaire
Réf : Articles 21-22 de la loi 10-03 et article 26 du décret exécutif 10-326

En raison du nombre important d'actes de partenariat qui parviennent à nos services et après étude de ces cas de figure en conseil de direction de l'ONTA et conformément aux dispositions légales dans le cadre de la loi 10-03 du 15 Août 2010 et les textes d'application citées dans le décret exécutif 10-326, qui autorisent les accords de partenariat entre des exploitants concessionnaires et des personnes physiques ou morales, par actes authentiques par devant notaire, il parait plus que nécessaire à l'ONTA de prendre en charge, dans l'immédiat, cet aspect considéré comme disposition légale et exécutoire.

Aussi et étant donné que l'article 26 du décret 10-326 dans lequel, les modalités de partenariat sont déterminées clairement et ne renvoient à aucun autre texte réglementaire, il vous est demandé de procéder à l'enregistrement de ces actes de partenariat à votre niveau et de vous conformer aux instructions suivantes :

1. Apres réception de l'acte de partenariat transmis par le notaire avant publication, vous êtes tenus de vous assurer qu'à travers l'accord de partenariat :
   - l'exploitant concessionnaire conserve la responsabilité de la conduite de l'exploitation, conformément à l'article 22 de la loi 10-03 ;
   - l'objet du partenariat ne constitue pas un risque de détournement de la vocation agricole des terres et des biens superficiaires.
2. De vous prononcer sur la conformité de l'acte établi par le notaire, par rapport aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
3. De veiller à ce que, dans l'accord de partenariat les apports de chacun des deux partenaires soient bien définis, que le programme d'investissement ainsi que la répartition des taches et des responsabilités soient inclus dans l'accord en question.

Dans le cas où l'acte notarié s'avère conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et particulièrement les articles 21-22 de la Loi 10-03 et l'article 26 du Décret exécutif 10-326, que l'accord de partenariat indique clairement les points cités dans le paragraphe 3, vous devez communiquer l'exploitant concessionnaire à l'effet de l'informer :

- qu'il doit être présent sur les lieux de l'exploitation et respecter toutes les conditions édictées dans le cahier des charges ;
- l'orienter vers les services des Domaines pour s'acquitter des redevances domaniales y compris les arriérés dans le cadre du droit de jouissance et des droits de concession ;
- procéder au paiement des arriérés des droits d'immatriculation, dans le cas où ces derniers ne sont pas réglés ;
- procéder au paiement des nouveaux droits d'immatriculation suite au partenariat conclu ;
- procéder aux remboursements d'éventuels frais d'huissiers et mises en demeure établies.

4. Convoquer le partenaire de l'exploitant concessionnaire pour lui expliquer qu'en cas de manquements aux obligations du concessionnaire, l'acte de concession peut être résilié conformément aux dispositions de la loi 10-03, le partenaire n'ayant aucune prise sur les décisions des services de l'ONTA conformément à la réglementation en vigueur.

Il est important de préciser, qu'en plus de l'instruction des dossiers de partenariat par les directions de l'ONTA, vient s'ajouter les vérifications requises sur site et au suivi continu des investissements contenus dans le programme d'investissement détaillé dans la fiche signalétique.

L'exécution de cette procédure qu'il faudra adopter par l'ONTA va engendrer des frais qui sont à la charge de l'exploitant concessionnaire et du partenaire ayant contracté l'accord.

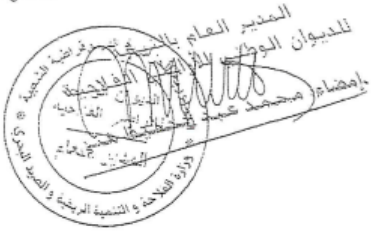
A ce titre et conformément aux résolutions du conseil d'administration en date du 26 mars 2015 et suite à la réunion du conseil de direction de l'ONTA tenue en date du 31 mars 2015 au sein de la Direction Générale, les montants des prestations sont évalués à 300 000 DA du fait de l'intervention de deux parties dans ces accords de partenariat. Un registre spécifique devra être ouvert à cet effet et devra contenir tous les renseignements à même d'assurer la traçabilité accords de partenariat et l'exécution des investissements projetés.

Cette procédure est également valable pour les dossiers déjà réceptionnés à votre niveau.

Salutations distinguées

Copie : Mr le Secrétaire Général MADRP

Mr le DOFPP/MADRP



الملحق رقم 02: نموذج عقد شراكة في مستثمرة فلاحية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

عقـــد شراكـــة

رقم الفهرس:[redacted]

بتاريخ:[redacted] امامنا نحن الأستاذ[redacted]

حضر امامنا:

01)[redacted]،فلاح،من جنسية جزائرية،المولود بتاريخ الثاني عشر ماي ثمانية وأربعون وتسعمائة و ألف(1948/05/12)بدراق ولاية المدية،حسب شهادة ميلاده رقم: 00033،الساكن حي الشهيد بورقية بولنوار بلدية دراق ولاية المدية،الحامل لبطاقة التعريف البيومترية رقم:105913712،الصادرة بتاريخ 2017/09/06 ،عن بلدية دراق----------

وهو يتمتع بكامل قواه العقلية حسب ماتثبته الشهادة الطبية المسلمة من الحكيمة معريش أ زوجة قبايلي مختصة في الأمراض النفسية والعصبية بالبليدة بتاريخ:2018/05/16-----

الحائز على عقد امتياز رقم: 1559،من سجل العقود الإدارية لسنة 2013 ،المؤرخ في 2013/11/13،المشهر بالمحافظة العقارية بقصر البخاري،بتاريخ: 2013/12/31، مجلد:231، رقم:23،المتمثل في حصة06/1(حصة من ضمن حصص متساوية في الشيوع)---------- من أربعة (04)قطع أراضي مساحتها (73هـ،63آر،88سآ)حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد الصادر بالمدية بتاريخ:1991/06/09 والتي تقع بالمكان المسمى:"جليلة"بلدية دراق، دائرة عزيز،ولاية المدية.----------

الحدود:----------

القطعة الأولى:تحمل رقم:01 القسمة المساحية رقم:05 مساحتها 22 هكتار.----------

من الشمال:شعبة ومستثمرة سي اللوحي رقم:04----------

من الجنوب:طريق غير معبد.----------

من الشرق:الطريق الولائي رقم:56 نحو الخميس.----------

من الغرب: طريق غير معبد.----------

القطعة الثانية:تحمل رقم:03 القسمة المساحية رقم:05 مساحتها 17 هكتار 63آر 88سآ.----------

من الشمال: أرض شاغرة + الطريق الولائي رقم:55 نحو أولاد هلال ----------

من الجنوب:شعبة.----------

من الشرق:واد بقرات والحصة04/05.----------

من الغرب: الطريق الولائي رقم:55.----------

القطعة الثالثة:تحمل رقم:04 القسمة المساحية رقم:05 مساحتها 27 هكتار ----------

من الشمال: واد بقرات والمستثمرة الفلاحية رقم:05 سي اللوحي ----------

من الجنوب:شعبة.----------

من الشرق: مستثمرة سي اللوحي رقم:05 والسيد/ كرداد ميسوم.----------

من الغرب: واد بقرات والحصة رقم:03/05.----------

القطعة الرابعة: تحمل رقم:01 القسمة المساحية رقم:08 مساحتها 07 هكتار(أ،ب) ----------

*بالنسبة للقطعة أ مساحتها 02هكتار:----------

من الشمال: واد بقرات.----------

من الجنوب:القطعة رقم:ب.----------

من الشرق:واد بقرات ومستثمرة سي باباي رقم:05.----------

من الغرب:شعبة.----------

*بالنسبة للقطعة ب مساحتها 05هكتار:----------

1

من الشمال: القطعة رقم:أ.----------
من الجنوب:مستثمرة سي اللوحي رقم:07.----------
من الشرق:ملكية أورياش.----------
من الغرب:طريق غير معبد.----------
الذي يخص الوعاء العقاري التابع للمستثمرة الفلاحية الجماعية رقم:01 المسماة:"سي اللوحي".---

والمشار إليه في هذا العقد بالطرف الاول

السيد/[redacted] المولود بعزيز ولاية المدية،بتاريخ الثاني والعشرون جويلية ثلاثة وسبعون وتسعمائة والف(1973/07/22)حسب شهادة ميلاده رقم : 00448 فلاح،الساكن حي بورقية بولنوار بلدية دراق ولاية المدية،الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 401326 الصادرة عن دائرة عزيز بتاريخ 2014/09/11،من جنسية جزائرية ----------

والمشار إليه في هذا العقد بالطرف الثاني

اللذان طلبا من الموثق الموقع أدناه أن يحرر عقد رسمي يتضمن إبرام شراكة للاستثمار الفلاحي على عقار تابع للأملاك الخاصة للدولة الممنوح للطرف الأول بموجب عقد الإمتياز المشار إليه أعلاه تفصيلا.----------

-تطبيقا لأحكام القانون 10-03 الصادر بتاريخ:2010/08/15 المتضمن كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة،سيما المادة 21 منه التي تسمح للمستثمرة الفلاحية بابرام عقد شراكة،بموجب عقود رسمية مشهرة مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية.----------

-وتطبيقا للمرسوم التنفيذي 10-326 الصادر بتاريخ:2010/12/23 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وعملا بنص المادة 26 منه التي تسمح للمستثمر صاحب الامتياز بإبرام اتفاق شراكة مع مراعاة أحكام المادة 21 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 المشار إليه أعلاه، وكذا المادة 25.----------

وتطبيقا للتعليمة الوزارية رقم 439 المؤرخة في 04 افريل 2016. ----------

وتطبيقا للتعليمة الوزارية رقم763-2016 الصادر بتاريخ 2016/06/08 التي تحدد كيفيات تطبيق اتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين ----------

مضمون عقد الشراكة

اتفق الطرفين على إبرام عقد شراكة بينهما للاستثمار في المجال الفلاحي على العقار الفلاحي الممنوح للطرف الأول :----------

الحائز على عقد امتياز رقم: 1559،من سجل العقود الإدارية لسنة 2013،المؤرخ في 2013/11/13،المشهر بالمحافظة العقارية بقصر البخاري،بتاريخ: 2013/12/31،مجلد:231، رقم:23----------

مساهمة الطـــــــرفان

بموجب هذا العقد اتفق الطرفين على أن تكون مساهمة الطرف الأول بالعقار الفلاحي المنوه إليه أعلاه و ما عليه من أملاك سطحية، الممنوحة له بموجب العقد المشار إليه أعلاه،و الذي صرح أن العقارمحل مساهمة منه غير مثقل بأي ديون،و في حالة ظهور أي دين أو حقوق اتجاه الغير سيتحملها الطرف الأول.----------

وتكون مساهمة الطرف الثاني برأسمال من ماله الخاص والذي يقدر بمبلغ 1.000.000.00دج كخطوة أولى للاستثمار بالعقار الفلاحي،وإعداد برنامج وخطة قصد تحسين وتطوير الفلاحة، و سيتم تقويم مبلغ الاستثمار الزائد إن وجد لا حقا عن طريق خبير مختص.----------

مع العلم أن العقار فضاء وبور،وبه ناقب مائي،----------

برمج الاستثمار:لغرس إثني عشر هكتار(12هـ)أشجار مثمرة،تسييج القطعة،إنشاء شبكة السقي بالتقطير،----------

2

المـــــــدة

اتفق الطرفين على أن مدة الشراكة تبدأ من تاريخ إمضاء هذا العقد وتمتد طيلة المدة المحددة بعقد الامتياز المقدرة بـ35سنة،وتتجدد بتجدد عقد الامتياز وتنحل باتفاق الطرفين أو حلول عقد مخالف لهذا العقد،مع ابقاء هذه النسب المتفق عليها ----------

شروط والتزامات الطرفين

* بموجب هذا العقد يمنح الطرف الأول الأرض محل الامتياز للطرف الثاني،كما فوضه وأنابه للقيام بجميع الأعمال المادية والتصرفات القانونية التي من شأنها أن تسمح له في النهاية بإجراء ما يلي:----------

*رخص الطرف الأول للطرف الثاني صيانة ومراقبة وتسيير واستغلال العقار الفلاحي الذي يملكه بموجب عقد الامتياز المشار إليه أعلاه----------

*كما يمنح بموجب هذا العقد الطرف الأول للطرف الثاني جميع الصلاحيات طيلة مدة الشراكة دون أن يعود عليه أو يتدخل فيه بأي شكل من الأشكال.----------

*يعترف ويقر الطرف الأول أن كل أعمال التهيئة والحرث والغرس تكون من المال الخاص للطرف الثاني،وكل تحسين يراه الطرف الثاني لصالح تطوير العقار الفلاحي والاستثمار يكون من مجهوده وعلى حسابه،كما أن حفر الآبار واستخراج المياه وتوزيعها عبر القنوات،وكل التجهيزات والمنشآت المخصصة لهذا الغرض في إطار النشاط الفلاحي أو التسييج،كل هذا يكون من المال الخاص للطرف الثاني.----------

*كما يتكفل الطرف الثاني بتوفير العتاد الفلاحي وأدوات الصيانة وتحضير المواد الأولية لتهيئة الوعاء الفلاحي،ودفع أجرة العمال،و أتاوة العقار الفلاحي والضرائب المترتبة على النشاط والعقار من تاريخ تحرير العقد مناصفة بين الطرفين،وعليهما أيضا احترام جميع الشروط والبنود المنصوص عليها بدفتر الشروط الممنوح للطرف الأول.----------

*اتفق الأطراف على توزيع الربح الصافي سنويا بنسبة50% للطرف الأول و50% للطرف الثاني،على أن يقوم الطرفان بدفع أتاوة العقار لصالح الخزينة العمومية في الوقت المحدد ودفع جميع الأعباء والتكاليف المترتبة عن النشاط الذي يقومان به.----------

*اتفق الطرفان أنه في حالة استرداد الدولة للوعاء الفلاحي يكون التعويض على الاستثمار والمنشئات لفائدة الطرفان معا حسب نسبهما.----------

*اتفق الطرفان أن الشراكة الحالية دائمة ولا يمكن لأحد الطرفين إلغائها أو التنازل عنها لأي كان إلا باتفاق مسبق بينهما،كما لا يحق لورثة الطرف الأول التدخل فيها في حالة وفاته إلا في حدود نسبته وهي 50%.----------

*في حالة نشوب أي نزاع بين الطرفان اتفقا على أن يكون الحل بالطرق الودية وإن استحال، يتم تعيين خبير مختص أمام الجهة القضائية المختصة لتقويم الاستثمار والمنشئات المنجزة من الطرف الثاني الذي ينال قيمتها دون رجوع الطرف الأول عليه. ----------

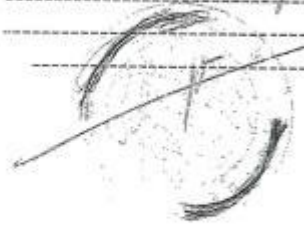
في حالة صدور قانون خاص بالتنازل عن المستثمرات الفلاحية تمنح الاولوية للطرفان كل حسب نسبته----------

إثبات لما ذكر

*حرر وانعقد بمكتب الموثق الموقع أدناه ----------

*سنة: ألفين و[illegible]----------

*في:[illegible]----------



3

بمحضر الشاهدين و هما :----------
1)السيد[redacted]المولود بدراق ولاية المدية،بتاريخ الرابع جانفي سبعة وخمسون وتسعمائة وألف(1957/01/04) فلاح،الساكن حي الشهيد بورقيقة بولنوار دراق ولاية المدية،الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 103428،الصادرة عن دائرة عزيز ،بتاريخ 2013/04/14،من جنسية جزائرية.----------
2)السيد[redacted]المولود بعزيز ولاية المدية ، بتاريخ الرابع عشر نوفمبر ستة وسبعون وتسعمائة وألف(1976/11/14)متقاعد،الساكن دراق ولاية المدية،الحامل لرخصة السياقة رقم:11722511 الصادرة عن دائرة عزيز بتاريخ:2011/10/04،من جنسية جزائرية ---
وبعد التلاوة التي تمت أمضي العقد من قبل الحاضرين مع الموثق.----------
نسخة من اربعة صفحات دون إخراج و لا شطب. ----------
سجل بمفتشية التسجيل والطابع [redacted] بتاريخ: [redacted]،قائمة ع م ع:3604، مقتطع:01813994.----------



4

الملحق رقم 03 : التعليمة رقم 763 المتعلقة باتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين الصادرة بتاريخ:09-06-2016

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
Office National des Terres Agricoles
المديرية العامة
Direction Générale

الرقم...763.../ د.و.أ.ف / م.ع/2016 الجزائر في 09 جوان 2016

إلى السادة و السيدات
مدراء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الموضوع: ب/خ اتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين
المرفقات : دليل الإجراءات المتعلقة بالشراكة
المرجع : التعليمة رقم 439 المؤرخة في 04 أفريل 2016

إن القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في مادته 21، وكذا النصوص التطبيقية للمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحددة لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لاسيما المادة 26، و بعد موافقة الوزارة الوصيّة ، و ناهيك عن العدد المعتبر من إتفاقيات الشراكة المودعة لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإنه يتوجب على مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التكفّل بهذه الملفات، و ذلك ضمانا لحماية المستثمرات الفلاحية، تنميتها و عصرنتها.

و عليه، تعدّ ملغاة و لا أثر لها التعليمة رقم 517 المؤرخة في 19 أفريل 2016، و التي بموجبها تم تجميد معالجة ملفات عقود الشراكة المودعة لدى مصالحكم.

و استكمالا لمقتضيات التعليمة رقم 439 المؤرخة في 04 أفريل 2016 ، يتعيّن عليكم القيام بالإجراءات التالية:

- يتعين على مصالحكم بمجرد إبلاغكم باتفاقية شراكة ، أن تقوم باستدعاء الحائزين على اتفاقيات الشراكة الموثّقة رفقة المستثمرين أصحاب الامتياز في أقرب الآجال، من أجل إعلامهم بالواجبات المقررة على عاتقهم تحت طائلة الفسخ ، و المتمثلة أساسا في تسديد الإتاوة مقابل حق الامتياز، تحيين شهادة ترقيم المستثمرة الفلاحية، تعويض مستحقات المحضرين القضائيين إن وجدت.
- تذكير المستثمرين أصحاب الامتياز رفقة الشركاء، بحالات الإخلال بالالتزامات للمستثمر صاحب الامتياز و المتمثلة في:
  - تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية،
  - عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة (01) واحدة،

- البناءات الغير شرعية،
- التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (02) متتاليتين،
- كل عملية بناء أو تهيئة على أراضي المستثمرة دون ترخيص من مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- التصريح الكاذب و عدم التصريح باتفاقيات الشراكة،

كما يتوجّب على أصحاب اتفاقيات الشراكة احترام الإجراءات التنظيمية السارية المفعول، مع ضرورة التقيّد الصارم ببنود دفتر الشروط في برامجهم الاستثمارية، و إلزامهم بتقديم طلب رخصة التهيئة التي يتعيّن على مصالحكم معالجتها طبقا للتنظيم المعمول به و في وقتها المحدد.

إضافة لذلك، يتوجب عليكم القيام بزيارة ميدانية لمعاينة و متابعة الاستثمارات مثلما هو موضح في البطاقة البيانية المرفقة (نموذج رقم 01) مع تحرير محضر معاينة للأماكن (نموذج رقم 02)، كما يجب عليكم تخصيص سجل خاص مُمضى و مُؤشر عليه (نموذج رقم 03) يتضمّن المعلومات التالية:

- نوع المستثمرة الفلاحية (فردية أو جماعية) و تحديد مكان المستثمرة،
- صاحب حق الامتياز،
- رقم و تاريخ إعداد عقد الامتياز،
- هوية الشريك و/ أو اسم المؤسسة و جميع المساهمين فيها (المقر الاجتماعي، هوية الشركاء الحاليين)
- رقم و تاريخ إعداد اتفاقية الشراكة.
- بيانات الموثق المعدّ لاتفاقية الشراكة.
- كل المعلومات المتعلقة بمساحة المستثمرة و الأملاك السطحية التابعة لها.
- برنامج الاستثمار و التخصص المبرمج في إطار الاستثمار من طرف الشريك.
- تكلفة الاستثمار و مدّة الشراكة
- كل معلومة أخرى تروْنها لازمة.

وجب التذكير أيضا، أنه يتعيّن على المستثمر صاحب الامتياز أن يقوم بإدارة مستثمرته بصفة شخصية و مباشرة طبقا لنص المادة 22 من قانون 03/10 مع الالتزام بجميع بنود دفتر الشروط، ناهيك عن تعديل شهادة ترقيم المستثمرة و تحيين المعطيات على مستوى بطاقية المستثمرات الفلاحية.

وَ عليه، أطلب منكم تطبيق كافة مصاريف الخدمات المدرجة ضمن التعليمة رقم 439 المؤرخة في 04 أفريل 2016، و هي تلك المصادق عليها من قبل مجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتاريخ 23 جويلية 2015 و تم إقرارها من طرف الوزارة الوصيّة بما في ذلك تطبيقها على الملفات المودعة لدى مصالحكم.

كما وجب التوضيح ، على أن ملفات اتفاقيات الشراكة تخضع لبرنامج استثمار يقدّم على شكل دراسة، تتضمن كافة المبالغ المالية التي تم رصدها بغرض الاستثمار مع تحديد مدة انجازه، مع متابعة دورية و منتظمة لتقييم عملية تسيير المستثمرة الفلاحية.

في هذا الشأن، يتوجّب عليكم القيام بزيارات ميدانية دورية و منتظمة للوقوف على حجم تقدّم برامج الإستثمار المنجزة و مراقبتها، خاصة من خلال القيام بهذه المعاينات الميدانية مرة واحدة (01) شهريا، و تحرير محاضر لهذا الغرض، و ذلك من أجل الوقوف على حجم تنفيذ اتفاقيات الشراكة ميدانيا، و هو الأمر الذي يتطلّب مجهودات معتبرة منكم .

في هذا الصدد، يتم إرسال الحصيلة الشهرية المعدّة لهذا الغرض (نموذج 04) لمديرية تسيير العقار الفلاحي بالمديرية العامة، رفقة باقي الجداول المعتاد إرسالها.

نظرا لما سبق، أطلب منكم عدم ادخار أي جهد في سبيل مرافقة الفلاحين و المستثمرين و توجيههم، من خلال تقديم المساعدة اللازمة لتحقيق مشاريعهم، مع ضرورة النشر الواسع و الشرح اللازم للإجراءات السالفة الذكر على المستوى المحلي.

في الأخير، فإن الإجراءات السالفة الذكر تهدف أساسا إلى المشاركة الفعلية في إطار المجهودات المبذولة في إطار الاستثمار من جهة، و بهدف تنمية و عصرنة المستثمرات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من جهة أخرى.

تحياتي الخالصة.

المدير العام بالنيابة
للديوان الوطني للأراضي
إعضاء: مصلحة

المقر الاجتماعي : 12 نهج العقيد عميروش الجزائر
Tél /Fax : 023 50 32 02
www.onra.dz

الملحق رقم 04:المنشور الوزاري المشترك 1809 المتعلق بإجراءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة+ الملحق، الصادرة بتاريخ 05-12-2017

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية
والتهيئة العمرانية

وزارة المالية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري

2017 ديسمبر 05
1809

منشور وزاري مشترك

السيدات والسادة الولاة

للتبليغ إلى السادة:

- مديري المصالح الفلاحية للولايات،
- مديري أملاك الدولة،
- مديري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولايات.

الموضوع: إجراءات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المرجع: - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،

- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المرفقات: ملحق يتضمن إجراءات التطبيق.

ليكن في علم السيدات والسادة الولاة أن أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، ونصوصه التطبيقية، قد حددت للمستثمرين أصحاب الإمتياز حقوقهم وواجباتهم من جهة، كما نصت على شروط و كيفيات إستغلال الأراضي في إطار حق الإمتياز المكرس في عقد الإمتياز الذي تعده إدارة أملاك الدولة من جهة أخرى.

1

و ذلك (أ) في حالة العجز و/أو (ب) بلوغ سن التقاعد.

2

ويجب التوضيح أنه ينبغي أن يُصفى التحويل بالمجان، من الديون المرتبطة بعقد الإمتياز، لاسيما إتاوة أملاك الدولة والديون الجبائية والقروض البنكية.

4- إنتقال حق الإمتياز:

نظرا لكونه حق عيني عقاري، ينتقل حق الإمتياز إلى الورثة في حالة وفاة صاحب الإمتياز.

بالفعل، فإن القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، قد منح في المادة 25 منه، للورثة حق الإستمرار في إستغلال الأراضي الممنوحة شريطة تسوية وضعيتهم في أجل سنة واحدة (1) بعد وفاة مورثهم، ولهم إمكانيتان من أجل ذلك:

- إختيار أحد الورثة لتمثيلهم ولتحمل حقوق وأعباء مستثمرة مورثهم، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر،
- التنازل لفائدة أحدهم.

5- الإمتياز على الأراضي والأملاك السطحية المتوفرة :

يقصد بالأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتوفرة، الأراضي والأملاك الناتجة عن :

- فسخ عقود الإمتياز للمستثمرين نتيجة الإخلال بإلتزاماتهم،
- عدم إيداع ملفات تحويل عقود الانتفاع إلى عقود الامتياز،
- عدم إيداع الورثة لملفاتهم،
- الأراضي غير الممنوحة.

تمنح الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المذكورة أعلاه لأشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، بعد ترخيص من الوالي، بموجب إعلان الترشيحات، مع احترام الأولويات المحدّدة في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، أي:

- إلى المستثمرين أصحاب الإمتياز الباقين في الحالة المتعلقة بمستثمرة فلاحية متعددة المستثمرين،
- إلى المستثمرين أصحاب الإمتياز المجاورين بهدف توسيع مستثمراتهم،
- إلى الأشخاص الذين لديهم كفاءات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لدعم المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

3

6- الإخلال بالإلتزامات و الآثار المترتبة على ذلك :

لقد إعتبر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، عدم احترام هذه الإلتزامات إخلالا بواجبات المستثمرين الفلاحيين. ولقد حددت المادتان 28 و29 من هذا القانون قائمة هذه الإخلالات كالآتي :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية،
- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة (1)،
- التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين،
- الإخلال بالالتزامات التعاقدية وكذا المحددة في دفتر الشروط.

ويترتب على هذه الإخلالات فسخ عقد الامتياز مع تعويض الضرر.

7 –نهاية الامتياز:

لقد عددت المادة 26 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، حالات نهاية مدة الامتياز، ويتعلق الأمر بالحالات المرتبطة بما يأتي :

- إنقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده،
- بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنقضاء مدة الإمتياز،
- إخلال صاحب الإمتياز بإلتزاماته.

في كل حال، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز والأملاك السطحية على الحالة التي هي عليها.

ويترتب على ذلك تعويض أصحاب الإمتياز المعنيين عن الأملاك السطحية تحدده إدارة أملاك الدولة.

وفي حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته، يتم تعويضه عن الأملاك السطحية مع خصم 10 % من أجل الإصلاح.

وفي جميع الحالات، تُخصم من التعويض الديون المستحقة لدى إدارة أملاك الدولة والديون الجبائية والبنكية.

غير أنه يمكن الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهة القضائية المختصة.

تكرس نهاية الإمتياز في جميع الحالات بفسخ عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة. ويعاد منح هذه الأراضي في إطار أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه.

4

يخضع كل منح أو تحويل أو إقتناء لحق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للشروط المنصوص عليها بموجب أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه.

على السيدات السادة الولاة، الرجوع إلى الملحق المرفق للإطلاع على الإجراءات المعمقة والمفصلة والمتعلقة بكل جانب من الجوانب المذكورة أعلاه.

يكلف السيدات والسادة الولاة بتنفيذ هذا المنشور.

05 ماي 2017

حرر بالجزائر، في : .....

وزير المالية

وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية

نور الدين بدوي

وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

ملحـق

إجراءات وضع حيز التنفيذ حق الامتياز المنشأ بالقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

1. الشراكة:

ترخص المادة 21 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه والمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 المستثمرون أصحاب الامتياز إبرام اتفاقات للشراكة.

يشترط عند ترسيم هذه الشراكات احترام الإجراءات التالية:

- يجب على الموثق المكلف بترسيم عقد الشراكة قبل إعداده، التأكد من احترام الشروط المحددة في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 وكذا مضمون دفتر الشروط.
- لا تشكل الشراكة في مفهوم القانون إيجارا ولا تنازلا وإنما هي اتفاق أين يقدم كل شريك جزءا من وسائل الإنتاج بهدف إثمار وتثمين وزيادة القدرة الإنتاجية للمستثمرة بما فيها المنشآت.
- يجب على صاحب حق الامتياز المشاركة في عمل المستثمرة بمفهوم المادة 22 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه.

1-1- ترسيم الشراكة :

- يجب ترسيم الشراكة، تحت طائلة البطلان، عقد رسمي، بمعنى أمام موثق، يسجل وينشر في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية.
- تبرم الشراكة بين أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية أو أشخاص معنويين يخضعون للقانون الجزائري والذين يكون جميع المساهمين فيها من جنسية جزائرية.
- تبرم الشراكة بإحترام نسب المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

. يتعين على الموثق المكلف بتحرير العقد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد.

1-2- دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

يجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يتأكد من خلال اتفاق الشراكة بأن موضوعها لا يشكل خطرا على تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية.

فضلا عن ذلك، يؤهل الديوان أثناء عملية الاستغلال وفي حال عدم احترام الاتفاق، لمباشرة إجراء إسقاط الحق تجاه صاحب أو أصحاب الامتياز نتيجة الإخلال بالالتزامات. ويترتب عن إسقاط الحق تلقائيا فسخ اتفاق الشراكة.

2- الخروج من الشيوع وتشكيل المستثمرة الفردية :

من أجل تحسين تركيبة المستثمرات الفلاحية وتشكيل مستثمرات فلاحية متجانسة وناجعة، منح القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه للمستثمرين أصحاب الامتياز إمكانية القيام بتشكيل مستثمرة فردية شريطة أن لا تكون مساحة هذه الأخيرة أقل من المساحة المرجعية المنصوص عليها في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

1

بالفعل، ترخص الفقرة الثانية من المادة 11 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه ، لكل مستثمر صاحب امتياز في مستثمرة فلاحية جماعية اختيار تشكيل مستثمرة فردية؛ غير أنه يشترط على المستثمر عند استعماله هذا الحق :

- احترام ديمومة المستثمرة الفلاحية بالنظر إلى المساحة المرجعية المنصوص عليها في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية،
- موافقة المستثمرين الشركاء الآخرين.

وفي هذا الإطار، وطبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما، تتم عملية الخروج من الشيوع إما بصفة ودية أو عن طريق العدالة.

2-1- <u>حالة الخروج من الشيوع بالطريقة الودية</u> :

في حالة ما إذا تم احترام ديمومة المستثمرة الفلاحية و إذا ما وافق المستثمرون الشركاء على خروج المستثمر الشريك صاحب الطلب من الشيوع ، يوجه هذا الأخير طلبا بذلك إلى المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مصحوبا بـ :

- عقد الامتياز،
- شهادة تحمل توقيع أعضاء المستثمرة الجماعية الآخرين ترخص لصاحب الطلب تشكيل مستثمرة فردية حسب النموذج رقم 1 المرفق،
- مخطط القسمة بالتراضي و تقرير الخبرة بعده مهندس خبير عقاري بين المستثمرات الجديدة.

في هذه الحالة، وبعد التأكد من توفر الشروط المذكورة أعلاه، يرخص المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتشكيل المستثمرة الفلاحية الجديدة. في هذا الإطار يعمل على أن يوقع المستثمر المعني دفتر الشروط ويرسل كل الملف إلى مديرية أملاك الدولة للولاية لإعداد عقد الامتياز الجديد لفائدة المستثمر المعني و تعديل عقود امتياز أعضاء المستثمرة الآخرين.

وبمجرد إشهار العقد، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بترقيم المستثمرات الجديدة بعد تعديل المعطيات، لاسيما البطاقية المتعلقة بالمستثمرة القديمة.

تقع مصاريف إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط، شهادة التنازل، تبليغ العقد) على عاتق الطالب .

2-2- <u>حالة الخروج من الشيوع عن طريق القضاء</u> :

في حالة ما إذا لم يوافق المستثمرون الشركاء على خروج المستثمر الشريك الطالب من الشيوع، يمكن لهذا الأخير اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة. في هذا الإطار، يفصل القاضي في طلب تشكيل المستثمرة الفردية طبقا لأحكام القانون المدني والقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

في حالة القبول، يوقع المستثمر صاحب الامتياز الطالب دفتر الشروط و يرسل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملف إلى المدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز الجديد لفائدة المستثمر المعني وتعديل عقود امتياز باقي أعضاء المستثمرة.

2

يتضمن الملف :

- الحكم النهائي،
- عقد الامتياز،
- مخطط القسمة يعده المهندس الخبير العقاري المعين من طرف القاضي.

وفور إشهار العقد، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد بطاقية المستثمرات الجديدة بعد تعديل المعطيات التي تخص المستثمرة القديمة.

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

- إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري،
- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).

3 –<u>تحويل حق الإمتياز بالمجان لأحد ذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الامتياز</u> :

لقد أسس القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه في المادة 14 منه، مبدأ التنازل مجانا عن حق الإمتياز من طرف المستثمر صاحب الإمتياز في حياته لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الإمتياز و هذا في حالة العجز و / أو بلوغ سن التقاعد.

و في هذه الحالة، تجب الإشارة إلى أن العجز يثبت بشهادة طبية يسلمها طبيب محلف.

في هذا الإطار، يقدم المستثمر صاحب الإمتياز طلب إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية مرفقا بالوثائق التالية :

- شهادة، حسب النموذج رقم 2 المرفق، موقعة بصفة مشتركة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز، تثبت إرادته في تحويل حقه في الإمتياز بالمجان من جهة ومن طرف أحد ذوي الحقوق يثبت قبوله اكتساب بالمجان حق الإمتياز من جهة أخرى،
- وثيقة الحالة المدنية تثبت صلة القرابة بين المستثمر صاحب الإمتياز و أحد ذوي الحقوق المكتسب،
- وثيقة تثبت العجز البدني للمستثمر صاحب الإمتياز المتنازل،
- عقد الإمتياز،
- إستمارة معلومات مملوءة بشكل قانوني حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010.

في هذا الصدد، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوقيع دفتر الشروط مع المكتسب.

وبذلك يرسل إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة دفتر الشروط الموقع والمرفق بالملف المذكور أعلاه، من أجل إعداد عقد إمتياز للمدة المتبقية و شهره بالمحافظة العقارية و إلغاء عقد إمتياز المتنازل وكذا تعديل عقود المستثمرين الأخرين، في حالة مستثمرة متعددة الأعضاء. تبلغ مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية إلى المكتسب عقد الإمتياز الجديد.

تحدد المصاريف و الرسوم المترتبة عن المعاملة على أساس تقييم مصالح أملاك الدولة لحق الإمتياز.

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

- إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري،
- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).تجب الإشارة إلى أن المعاملة يجب أن تكون خالية من كل الديون المرتبطة بحق الامتياز، لاسيما الإتاوة والضرائب والقروض البنكية.

3

4 – إنتقال حق الإمتياز :

لقد كرست المادة 13 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه مبدأ إنتقال حق الإمتياز. يقصد في مفهوم نص هذه المادة أنه يمكن إنتقال حق الإمتياز بعد وفاة المستثمر صاحب الإمتياز إلى الورثة للفترة المتبقية من الإمتياز. و يترتب على ذلك إنتقال أيضا كل الحقوق المرتبطة بحق الإمتياز (الرهن، أتاوى أملاك الدولة، الضرائب، ..).
في هذا الإطار، يمنح القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه في المادة 25 منه للورثة حق الإستمرار في إستغلال الأراضي الممنوحة شرط تطهير وضعيتهم في أجل سنة (1) واحدة بعد وفاة مورثهم. و لهم في ذلك ثلاثة إمكانيات :

- إختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر،
- التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم.

بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم إختيار الورثة لإحدى الإمكانيات الثلاث المذكورة أعلاه، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك من أجل البت في مآل حق إمتياز المتوفى.
من أجل إمكانية الإستفادة من الأحكام المذكورة، يودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بملف يختلف محتواه حسب الحالة:

4-1- الحالة التي يفوض فيها الورثة الآخرين أحد الورثة من أجل تمثيلهم و تحمل الحقوق و الأعباء في المستثمرة.

في هذه الحالة، يتضمن الملف :

- طلب مرفق بإستمارة معلومات مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 والمذكور أعلاه،
- وكالة موقعة من طرف أغلبية الورثة بعدها موثق يعين فيها الوريث المعني من أجل تمثيل باقي الورثة و تحمل الحقوق و الأعباء في مستثمرة مورثهم،
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية،
- عقد الفريضة،
- عقد الإمتياز.

يوقع الوكيل دفتر الشروط أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم إعداد عقد الإمتياز في الشيوع باسم كل الورثة تطبيقا لأحكام المادة 12 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10 -326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 والمذكور أعلاه، من طرف إدارة أملاك الدولة للفترة المتبقية من الإمتياز.
يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

- إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري،
- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).

4-2- في حالة إستفادة أحد الورثة من تنازل جميع الورثة :

يفهم عبارة "التنازل"، بأنها تتعلق بالتنازل بمقابل أو بالمجان.

4

عندما يكون التنازل بالمجان، يتضمن الملف ما يلي :

- طلب مرفق بإستمارة مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10 -326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010؛
- تنازل الورثة يعد أمام موثق لفائدة الوريث المعني؛
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للوريث المعني؛
- عقد الفريضة؛
- عقد إمتياز المتوفي؛
- توقيع دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الإمتياز الجديد.

عندما يكون التنازل بمقابل، يتمم الملف المذكور أعلاه بـ :

- شهادة تنازل موقعة بصفة مشتركة بين الورثة و المستثمر صاحب الإمتياز الجديد؛
- إيداع خمس (1 /5) مبلغ المعاملة لدى مفتشية أملاك الدولة.

يوقع دفتر الشروط من طرف الوريث المعني و يتم أيضا إعداد عقد الإمتياز بإسمه.

وهكذا، يرسل كل الملف إلى مديرية أملاك الدولة للولاية من أجل إعداد عقد إمتياز للمدة المتبقية و إلغاء عقد الإمتياز القديم. بمجرد إشهار العقد، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بترقيم المستثمرة بعد تعديل المعطيات لاسيما بطاقية الترقيم المتعلقة بالمستثمرة القديمة.

تبلغ مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية العقد الجديد للامتياز إلى الوريث المعني.

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

- إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري،
- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).

3-4 – غياب اتفاق الورثة :

إذا لم يختر المستخلفون إحدى الإمكانيات المذكورة أعلاه، أو في حالة غياب الرد، يعذر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق محضر قضائي، الورثة من أجل القيام بتسوية وضعيتهم. و في حالة عدم الرد بعد الشهر الذي يلي تبليغ الإعذار الثاني، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة من أجل البت في مآل حق إمتياز المرحوم.

و في إنتظار إنتهاء الإجراء القضائي، وبشكل إنتقالي يجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يعمل على إستغلال الأراضي المعنية من طرف المستثمرين الآخرين، في حالة ما إذا كانت مستثمرة فلاحية جماعية أو في حالة اللجوء إلى وسائل أخرى إذا ما كانت مستثمرة فلاحية فردية بما في ذلك إلحاقها بمزرعة نموذجية أو هيئة فلاحية.

عندما تبت الجهة القضائية بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتعيين وارث من أجل تمثيل باقي الورثة، يتضمن الملف ما يلي :

- إستمارة معلومات مملوءة، حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10 -326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 والمذكور أعلاه،
- عقد الفريضة،
- عقد إمتياز المتوفى،
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للوارث المعني،
- نسخة من قرار القاضي.

5

تعد مديرية أملاك الدولة عقد الامتياز وتنشره باسم جميع الورثة للمدة المتبقية من الامتياز.

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

- إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري.
- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).

4-4 – غياب الورثة :

في حالة وفاة المستثمر صاحب الإمتياز و لم يكن له ورثة، يقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار مدير أملاك الدولة من أجل وضع حيز التنفيذ أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم.

يضع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأراضي المعنية للاستغلال إلى غاية صدور حكم يقضي بإنعدام الوارث.

يهدف الحكم القضائي المصرح بإنعدام الوارث لأجل جعل الأراضي المعنية متوفرة حسب أحكام المادة 17 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه.

5- إمتياز الأراضي المتوفرة :

يقصد بالأراضي المتوفرة في مفهوم هذه الأحكام، الأراضي:

- التي تم إسقاط حق الإمتياز عن أصحابها بعد اخلالهم بواجباتهم بمفهوم المادة 28 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه،
- التي لم يودع مستثمريها الفلاحيين ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز في الآجال المحددة بمفهوم المادة 30 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه ،
- التي توفى مستثمروها ولم يقم الورثة بتنفيذ الشروط المحددة في المادة 25 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه ،
- التي لم تمنح بعد إلى مستثمرة فلاحية (أراضي فائضة كانت تخضع من قبل لأحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987).

وبناء عليه، يجب إحترام بدقة الإجراءات التالية:

- تمنح الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتوفرة بعد الإعلان عن الترشح لأشخاص طبيعيين ذوو جنسية جزائرية في ظل إحترام الأولويات المحددة في المادة 17 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه ،
- إعلام الجمهور بالإعلان عن الترشح يطلقه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق إعلانات تدرج على الأقل مرة واحدة في يوميتين وطنيتين باللغة الوطنية و اللغة الأجنبية وعن طريق الملصقات على مستوى مقرات الولاية و الدوائر و البلديات التي توجد بها الأراضي. و يجب أن يبرز الإعلان:
- تعيين بدقة و بالتفصيل أماكن المواقع وقوام الحقوق الواجب منحها؛
- مضمون ملف الترشح،
- مكان إيداع الملف،
- بيان التاريخ الأقصى لإيداع الملفات.



يجب أن يحتوي ملف الترشح على:

- طلب مرفق بإستمارة مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010؛
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية،
- مشروع تعزيز و عصرنة المستثمرة يعده المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية أو مكتب دراسات معتمد من طرف المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية،
- كل وثيقة أخرى تدعم الطلب.

تتم دراسة الطلبات من طرف لجنة خاصة يرأسها الوالي أو ممثله، و تتكون من:

- مدير المصالح الفلاحية للولاية أو ممثله،
- مدير أملاك الدولة للولاية أو ممثله،
- المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية.

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمانة اللجنة.

- في حالة ما إذا كان المترشحون أشخاص لديهم مؤهلات علمية و / أو تقنية المذكورة في المادة 17 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه ، و في حالة تعدد المترشحين، تقيم اللجنة طلباتهم على أساس معايير مرتبطة ببرنامج الإستثمار و المؤهلات العلمية و/ أو التقنية و القدرات المالية و إحداث مناصب الشغل و أجل الإنجاز و إنتاج البذور و الشتائل و النباتات المخصصة للتكاثر.
- بعد عملية التقييم، تحرر اللجنة محضرا يوقعه الوالي أو ممثله يحدد قائمة المرشحين المقبولين؛
- يقوم المرشح، عند الاقتضاء، بإعداد مخطط تحديد و تعيين الحدود عن طريق مهندس خبير في العقار ،
- يقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المرشح المقبول بتوقيع دفتر الشروط و إرساله مع الملف الإداري إلى مدير أملاك الدولة للولاية من أجل إعداد عقد الإمتياز و أداء شكليات الإشهار العقاري و التسجيل.
- في حال ما إذا كان الإعلان عن الترشح غير مثمر يمكن للوالي الترخيص بمنح الإمتياز، لأشخاص في إطار برنامج الإستثمار الفلاحي باقتراح من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يطلب من المدراء الولائيين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الشروع فورا في إحصاء الأراضي المتوفرة الذي يرسلونه إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمصادقة عليه. وفي إنتظار منحها، يكلفون بإتخاذ كل التدابير الضرورية من أجل إستغلال هذه الأراضي.

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

- إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري،
- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).

7

6- الإخلال بالإلتزامات و العواقب :

6-1- طبيعة الإخلالات :

لقد إعتبر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه عدم إحترام هذه الإلتزامات إخلالا بواجبات المستثمرين أصحاب الإمتياز، و لقد أوردت المادة 29 من القانون قائمة هذه الإخلالات كالأتي :

تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و / أو الأملاك السطحية،

- عدم إستغلال الأراضي و / أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة (1) واحدة،
- التأجير من الباطن للأراضي و / أو الأملاك السطحية،
- عدم دفع الأتاوة بعد سنتين متتاليتين.
- الإخلال بالواجبات التعاقدية وكذا تلك المحددة في دفتر الشروط.

يترتب عن هذه الإخلالات فسخ عقد الإمتياز و تصحيح الضرر.

6-2 – معاينة الإخلال :

ينظم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق مستخدميه مراقبات دورية في المستثمرات الفلاحية لمعاينة الإخلالات المحتملة بإلتزامات المستثمرين أصحاب الإمتياز و يعتمد في معاينته للإخلالات بالإلتزامات على المعلومات المرسلة إليه من المديريات الولائية للفلاحة و أملاك الدولة و المحافظة العقارية و مصالح مسح الأراضي.

و على هذا الأساس يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمعاينة الإخلالات للإلتزامات القانونية و / أو التعاقدية عن طريق محضر قضائي و تكرس بمحضر . حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار المستثمر صاحب الإمتياز المعني بقصد الإلتزام بدفتر الشروط و الإلتزامات التعاقدية في أجل شهرين.

عند إنتهاء الأجل المحدد و في حالة عدم الإلتزام تقوم إدارة أملاك الدولة بإخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و عن الطريق الإداري بفسخ عقد الإمتياز و يمكن الطعن في فسخ عقد الإمتياز لدى الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين إبتداء من تاريخ تبليغ الفسخ من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

6-3- عواقب الفسخ :

يترتب عن عملية الفسخ :

- إسترجاع الأملاك الممنوحة بطلب من إدارة أملاك الدولة و بكل الطرق القانونية؛
- تقييم الأملاك السطحية المنجزة من طرف صاحب الإمتياز في ظل إحترام الطابع الفلاحي للأراضي من قبل مصالح أملاك الدولة بهدف تعويضه طبقا لأحكام المادة 26 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010؛
- تقع مصاريف إعادة الأوضاع إلى حالتها السابقة على عاتق صاحب الإمتياز المخالف في حالة الأضرار المعتبرة (بناءات غير شرعية فوق الأراضي الفلاحية).

7 – نهاية الإمتياز :

لقد عددت المادة 26 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه حالات نهاية مدة الإمتياز و يتعلق الأمر بالحالات المرتبطة بـ :

- عند إنقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده؛
- بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنقضاء مدة الإمتياز؛
- عند إخلال صاحب الإمتياز بواجباته.

8

و في كل الحالات المذكورة تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة و الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها.

يترتب في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته تعويض أصحاب الامتياز المعنيين عن الأملاك السطحية تحدده إدارة أملاك الدولة بعد طرح نسبة 10 % من أجل التصحيح.

وفي كل الحالات، تخصم من مبلغ التعويض الديون التعاقدية بعنوان حق الامتياز، لاسيما مؤخرات الاتاوات العقارية والضرائب والقروض البنكية.

ويمكن الطعن في مبلغ التعويض لدى الجهة القضائية المختصة.

يكرّس نهاية حق الإمتياز في كل الحالات بإلغاء عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة و إعادة منحه في إطار أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه.

9

الملحق رقم 05:تعليمة وزارية مشتركة رقم 1808المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية الصادرة بتاريخ 05-12-2017

مجموعة نصوص تشريعية وقا نونية العقار الفلاحي

تعليمة وزارية مشتركة رقم 1808 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 تتضمن معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز من طرف اللجان الولائية

السيدات والسادة الولاة

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

المرجـــع : 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 ألاف 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 الإنتفاع :

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

مجموعة نصوص تشريعية وقا نونية العقار الفلاحي

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 المستغليين 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 المنشأت 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.

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.

مجموعة نصوص تشريعية وقا نونية العقار الفلاحي

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.

وزارة الداخلية والجماعات المحلية **وزارة المالية**

وتهيئة الإقليم

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

الملحق رقم 06: التعليمة رقم 1044 المتعلقة بإجراءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الصادرة بتاريخ 25-01-2018

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية

25 JAN 2018

01647

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)
السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)

الموضوع: إجراءات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المرجع: القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المرفقات: المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017.

يشرفني موافاتكم طيه بنسخة من المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 المتضمن إجراءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

في هذا الصدد يجدر لفت إنتباهكم إلى أن هذا المنشور الوزاري المشترك قد تطرق لمختلف العمليات التي يمكن أن تنصب على حق الإمتياز الممنوح لفائدة المستغلين الفلاحيين في إطار القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المشار إليه بالمرجع أعلاه و حدد الإجراءات الواجب إتباعها لإتمام هذه العمليات.

يتعلق الأمر بالعمليات الآتية: الشراكة، الخروج من الشيوع و تشكيل مستثمرات فلاحية فردية، تحويل حق الإمتياز بالمجان لذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الإمتياز، إنتقال حق الامتياز، الإمتياز على الأراضي و الأملاك السطحية المتوفرة، الإخلال بالإلتزامات و الآثار المترتبة عن ذلك و نهاية الامتياز.

في هذا الشأن، يتأتى لي من الضروري تذكيركم ببعض المبادئ العامة التي تدخل ضمن إختصاص و صلاحيات محاكمكم في إطار مختلف هذه العمليات.

.

1- إعداد العقود الخاصة بمختلف العمليات:

في هذا الإطار بدا من الضروري تذكيركم بنص المادة 18 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 السالف الذكر التي تنص على "يثبت كل تغيير لصاحب حق الإمتياز، بناءا على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد إمتياز جديد تعده ادارة الأملاك الوطنية و يشهر بالمحافظة العقارية".

[illegible] الإمتياز من اختصاص مصالح املاك الدولة بصفة حصرية و بالتالي فانه لا يجوز لاي جهة أخرى إعداد هذا النوع من العقود.

في الصدد، ألفت إنتباهكم إلى أن هذه العقود لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تتضمن مدة تفوق أو تقل عن المدة المتبقية لحق الإمتياز موضوع المعاملة.

2- التقييمات المتعلقة بحق الامتياز:

يجدر لفت إنتباهكم إلى أن مصالحكم مدعوة في بعض الحالات المدرجة في إطار هذا المنشور الوزاري المشترك إلى تحديد قيمة حق الإمتياز و يتعلق الأمر بالحالة التي لا تستدعي التصريح بقيمة حق الإمتياز من طرف صاحب الإمتياز كحالة إنتقال حق الإمتياز أو الخروج من الشيوع و في حالة التعويض بسبب الفسخ.

في هذا الباب، يجب التذكير أن قيمة حق الإمتياز تساوي في كل الأحوال 60 % من القيمة التجارية للأراضي الفلاحية المعنية.

3- الحقوق و الرسوم المترتبة عن مختلف العمليات:

إن عملية إعداد العقود السالفة الذكر تستدعي تسديد مصاريف إعداد العقد و حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري عملا بالتشريع و التنظيم المعمول بهما.

في هذا الشأن و فيما يخص مصاريف إعداد عقود الإمتياز الجديدة فإن تحديدها يتم وفق التعريفة المحددة بملحق المرسوم التنفيذي رقم 08-243 المؤرخ في 03 أوت 2008 المحدد لأتعاب الموثق و هذا حسب نوعية التصرف المعد على حق الإمتياز (تحويل حقوق بالمجان، ميراث، خروج من الشيوع.....).

أما فيما يخص حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري فإن تحديدهما يخضعان لأحكام المادة 252 و ما يليها و المادة 353 من قانون التسجيل وذلك أيضا حسب نوعية التصرف الواقع على حق الإمتياز.

/

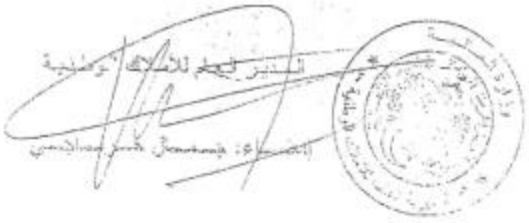
4- تصفية الإتاوات عند كل عملية تصرف:

يجدر لفت إنتباهكم إلى أنه طبقا للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 السالف الذكر فإنه يجب أن تكون جميع عمليات التنازل عن حق الإمتياز خالية من جميع الديون (إتاوة أملاك الدولة، الديون الجبائية، الديون البنكية) و بالتالي يتعين عليكم كلما تعلق الأمر بإحدى العمليات المشار إليها اعلاه التأكد بأن ملف العملية يحتوي على الوثائق التي تثبت أن صاحب الإمتياز مستوفي لجميع ديونه المرتبطة بحق الامتياز إتجاه الخزينة العمومية و اتجاه الدولة.

5- الحالة الخاصة بالشراكة:

إن هذه الحالة ليس لها علاقة بمصالح املاك الدولة باعتبار أن هذا النوع من الشراكة يعتبر إتفاق ودي بين المستثمر صاحب الإمتياز و طرف آخر دون أن ترمي هذه الشراكة إلى تحويل حق الإمتياز أو جزء منه كما أن هذا الإتفاق على الشراكة يكون في شكل رسمي لدى موثق، غير خاضع لإجراء الشهر العقاري كونه لا يمس بحق عيني عقاري مثلما تم إعلامكم به بموجب مذكرة الإدارة المركزية رقم 04538 المؤرخة في 24 أفريل 2017.

في الأخير، أطلب منكم السهر على التطبيق الصارم لأحكام المنشور الوزاري المشترك السالف الذكر و إعلام الإدارة المركزية بأي صعوبة يحتمل مواجهتها.



الملحق رقم 07: نموذج من دعوى الشهر لعقود الشراكة

نسخة تنفيذية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: المدية
الغرفة رقم: 02

رقم القضية: 18/[redacted]
رقم الفهرس: 19/[redacted]
جلسة يوم: 19/05/21

مبلغ الرسم/ 1500 دج

المدعي:
[redacted]

المدعى عليه:
الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا عنها مدير الحفظ العقاري لولاية المدية ممثلة بشخص مديرها
الديوان الوطني للاراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذو طابع اقتصادي و تجاري ممثلة من طرف مديره

إن المحكمة الادارية المدية بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في الواحد و العشرون من شهر ماي سنة ألفين و تسعة عشر

برئاسة السيد (ة): بزغود محمد رئيسا
بعضوية السيد (ة): محمدي صفية مستشارا مقررا
و بعضوية السيد(ة): بشار نصيرة مستشارا
وبحضر السيد (ة): بن حميدة عبد الرحمي محافظ الدولة
وبمساعدة السيد (ة): جلال محفوظ أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:18/01835

بين:

من جهة

1): [redacted] المدعي
العنوان: [redacted]

وبين

1):الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا عنها مدير الحفظ العقاري لولاية المدية ممثلة بشخص مديرها المدعى عليه
العنوان : ولاية المدية
المباشر للخصام بنفسه

2):الديوان الوطني للاراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذو طابع اقتصادي و تجاري ممثلة من طرف مديره المدخل في الخصام
العنوان : حي المصلى بالمدية
المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

و بحضور:
1): السيد محافظ الدولة

إن المحكمة الإدارية بالمدية

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/05/21

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

رقم الجدول: [redacted]
رقم الفهرس: [redacted]

بعد الاستماع إلى السيد(ة) محمدي صفية المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب.

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) بن حميدة عبد الرحمي محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة افتتاحية مشهرة موقعة ومسجلة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية بتاريخ: 29/11/2018 تحت رقم: [redacted] أقام المدعي [redacted] بواسطة دفاعه الأستاذة [redacted] دعوى قضائية ضد المدعى عليهما: الدولة، ممثلة بوزير المالية، ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية المدية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي وتجاري، ممثلة من طرف مديره وبحضور محافظ الدولة ملتمسا قبول الدعوى شكلا وفي الموضوع: القضاء بإلزام المدعى عليها بشهر عقد الشراكة لأرض فلاحية المؤرخ في: [redacted] فهرس: [redacted] بحجة أن والده المرحوم: [redacted] استفاد بموجب عقد الامتياز المشهر بتاريخ: 31/07/2012 [redacted] على قطعة الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المبنية بالمستثمرة الفلاحية سي طحطوح مساحتها 15 هكتار و35 أر بالمكان [redacted] لممارسة نشاطه الفلاحي، وأنه منذ أن استلم والده الأرض وهو يشتغل معه، وفي إطار القانون رقم: 10/03 المؤرخ في: 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة سيما المادة: 21 منه والذي يسمح للمستثمرين أصحاب حق الامتياز ضمن المستثمرات الفلاحية باللجوء إلى الشراكة الوطنية مع الأشخاص طبعين ذوي الجنسية الجزائرية أو المعنويين خاضعين للقانون الجزائري حيث يكون فيها جميع الشركاء أو المساهمين، حسب شكلها القانوني من الجنسية الجزائرية، وأن والده وأثناء حياته وبصفته صاحب الامتياز، أبرم معه عقد شراكة رسمي للاستثمار الفلاحي على العقار المذكور بتاريخ : 28/29/03/2017 فهرس رقم: [redacted] وتم الاتفاق على كل الأمور التي يستلزمها عقد الشراكة من مساهمة الطرفان من حيث المال وكذلك مدة الشراكة وتحديد نسبة المشاركة كل واحد منها بحث 01 بالمئة لصاحب الامتياز ونسبة 99% للشريك وكذا شروط وتوزيع السهام والمسؤوليات طبقا لما هو مقرر في المادة: 22 من القانون رقم: 03/10 وكذا كيفيات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح كما أنه على طرفي العقد أو بأحرى على الموثق أن يشهر العقد بالمحافظة العقارية وعلى أن يلتزم بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد ،وانه إلى جانب القانون 10/03 تم صدور تعليم من وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري إلى السادة والسيدات مديري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت رقم: 439 المؤرخة في: 04/04/2016 والتي تنص على الإجراءات التنظيمية والمقررة لإبرام اتفاقيات الشراكة وأنه في سنة: 2018 توفي صاحب الامتياز أي والده وبالتالي فإن نسبة: 01 بالمئة التي تعود للمرحوم وبصفته صاحب الامتياز وكذلك بموجب عقد الشراكة وحسب نص المادة. 25 من القانون رقم: 10/03 المؤرخ في: 15/08/2010 التي تنص على أنه وفي حالة وفاة صاحب الامتياز يمنح للورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ الوفاة اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم بالمستثمرة، التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم مع بقاء عقد الشراكة قائما وساريا وبالنسبة التي تم تحديدها بموجب عقد بالنسبة للعارض باعتبار أن هذا النوع من الشراكة يعتبر اتفاق ودي بين المستثمر صاحب امتياز وطرف آخر دون أن ترمي هذه الشراكة إلى تحويل حق الامتياز أو جزء منه كما أن هذا اتفاق على الشراكة يكون في شكل رسمي لدى الموثق. وانه بالرجوع إلى عقد الشراكة موضوع الدعوى الحالية نجده أنه تتوفر شرطين وهما: الرسمية بحيث أنه محرر لدى الموثق وكذا تم إعلام الديوان الوطني للأراضي



رقم الجدول: [redacted]
رقم الفهرس: [redacted]

الفلاحية المديرية الولائية بالمدية إلا أنه وفيما يخص عملية شهر هذا العقد، فإن الموثق بسعيهما معا اتصل بمصالح المدعى عليها من يوم إبرام العقد وتسجيله وهذا من أجل شهر هذا العقد إلا أنها لم تشهره ولم تلتزم بما جاء به القانون 03/10 المؤرخ 18/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وبموجب مذكرة جوابية ردت المدعى عليها: الدولة، ممثلة بوزير المالية، ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية المدية طالبة رفض الدعوى شكلا وقبول إدخال مديرية أملاك الدولة لولاية المدية في الخصام لثبوت الصفة والمصلحة فيها طبقا لنص المادة: 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومن حيث الموضوع: رفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني، ذاكرة بأن عريضة افتتاح الدعوى لم يتم شهرها، طبقا للمادة: 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة: 85 من المرسوم 76/63 المؤرخ في: 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ومن حيث الموضوع: أن الدعوى الحالية تهدف إلى إلزام المدعى عليها بشهر عقد الشراكة لأرض فلاحية المؤرخ في: [redacted] فهرس رقم: [redacted] وهذا تطبيقا لنص المادة: 21 من القانون رقم: 10/03 المؤرخ في: 15/أوت/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وأنه بتاريخ: 31/07/2012 حجم: [redacted] رقم: [redacted] تم شهر عقد الامتياز المتضمن منح عقد الامتياز الدائم لفائدة المستثمرة [redacted] للقطعة الأرضية الواقعة ببلدية [redacted] بمساحة قدرها: 15هـ 35آر، وبموجب نص المادة: 21 من القانون 10/03 المؤرخ في: 25/08/2010 المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ونص المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم: 4538 بتاريخ: 24/04/2017 والتي أشارت في فقرتها الأخيرة إلى أن: الاتفاق على الشراكة يكون في شكل رسمي لدى الموثق، غير خاضع لإجراء الشهر العقاري ،كومه لا يمس حق عيني عقاري.وأن طلب شهر عقد الشراكة موضوع النزاع لا يتوافق مع أحكام نص المذكرة المذكور سالفا مما يتعين رفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني وأنه لا يوجد ما يثبت أنه قام بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبالتالي لم يثبت موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية المدية عن عقد الشراكة وبعد تصفح بنود العقد يلاحظ أن الموثق يوظف صيغا لا تتفق مع تعريف الامتياز وفق ما تنص عليه المادة: 04 من القانون رقم: 10-03 ويظهر بأن صاحب الامتياز وهو السيد: [redacted] هو ما يخفي وراءه بيعا صوريا أو إيجار من الباطن وهي تصرفات محظورة قانونا بالمواد: 03، 4 و13 و26 من القانون المنوه عنه سابقا.

وقد تغيب المدعى عليه الديوان الوطني للأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي وتجاري ممثلة من طرف مديريها رغم تبليغه بالعريضة الافتتاحية وفقا لما يبينه توقيعه وختمه بمحضر تبليغ بتاريخ: 04/12/2018.

وبموجب مذكرة جوابية إضافية رد المدعي بواسطة نفس دفاعه متمسك بأقواله ومصر على طلبه موضحا أنه أودع ملف إضافي بتاريخ: 14/03/2019 يبين فيه أن العريضة مشهرة وأن والده أقام عقد شراكة بموجب إرادته وبما يسمح به القانون كما أنه تم في شكل رسمي لدى الموثق كما هو ثابت وأنه قام بتبليغ المدخل في الخصام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فلو لم يبلغ لكان الديوان السابق لفسخ عقد الشراكة وهو ليس موضوع دعوى الحال.

وبعد تبادل العرائض والوثائق واختتام التحقيق وتبليغ الأطراف بذلك أحيل ملف القضية على السيد محافظ الدولة لتقديم التماساته المكتوبة طبقا للمادة 898 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تم وضعها في المرافعة لجلسة: 14/05/2019 بعد إخطار الأطراف بهذا التاريخ أين وضعت القضية في المداولة لجلسة: 21/05/2019 وفقا للقانون وبث فيها كما يلي:

** وعليه فإن المحكمة **

بعد الاطلاع على عريضة افتتاح الدعوى ومقال الرد.
بعد الاطلاع على المستندات المرفقة ودراستها.

رقم الجدول: [redacted]
رقم الفهرس: [redacted]

صفحة (س 6)

بعد الاطلاع على الإجراءات المتبعة والنصوص المطبقة المواد: 08، 13، 15، 67، 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون رقم: 10/03 المؤرخ في: 15/أوت/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

بعد الاستماع الى السيدة محمدي صفية المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب .

بعد الاطلاع على طلبات السيد محافظ الدولة المكتوبة والتي التمس من خلالها تطبيق القانون.

من حيث الشكل: حيث أن الدعوى تم رفعها وفقا للإجراءات والأوضاع المقررة قانونا مما يتعين قبولها شكلا، كون عريضة افتتاح الدعوى تم شهرها وفقا للمادة: 85 من المرسوم: 76/63.

من حيث الموضوع:

حيث أن المدعي [redacted] التمس القضاء بإلزام المدعى عليها بشهر عقد الشراكة لأرض فلاحية المؤرخ في: [redacted] فهرس رقم [redacted] وهذا تطبيقا لنص المادة: 21 من القانون 10/03 المؤرخ في: 15/أوت/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10/326 المحدد لشروط عقد الشراكة.

حيث الدولة، ممثلة بوزير المالية، ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية المدية التمست رفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني.

حيث أن المدعى عليه الديوان الوطني للأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي وتجاري ممثلة من طرف مديريها تغيبت رغم تبليغه بالعريضة الافتتاحية وفقا لما يبينه توقيعه وختمه بمحضر تبليغ بتاريخ :04/12/2018 مما يتعين معه القضاء تجاهه بحكم اعتباري حضوري .

موضوع النزاع يتعلق بإلزام شهر عقد الشراكة لأرض فلاحية المؤرخ في: [redacted] فهرس رقم: [redacted] تطبيقا لنص المادة: 21 من القانون: 10/03 المؤرخ في: 15/08/2010.

حيث أنه يتبين من الملف وأن والد المدعي كان قد استفاد من عقد امتياز يتضمن منح عقد الامتياز الدائم لفائدة المستثمرة الفردية: [redacted] للقطعة الأرضية الواقعة ببلدية [redacted] بمساحة قدرها: 15هـ 35آر مشهر بتاريخ: [redacted] حجم: 359 رقم: 105 ومنه تم إبرام عقد شراكة مع المدعي بموجب العقد المؤرخ في: [redacted] فهرس رقم: [redacted]

وهو العقد الذي رفضت المدعى عليها شهره حسب أقوالها في جوابها صيغا لا تتفق مع تعريف الامتياز وفق ما تنص عليه المادة: 04 من القانون رقم: 10-03 ويظهر بأن صاحب الامتياز وهو السيد [redacted] وهو ما يخفي وراءه بيعا صوريا أو إيجار من الباطن وهي تصرفات محظورة قانونا بالمواد: 03، 4 و13 و26 من القانون المنوه عنه سابقا، إلا أنها لم تقدم للمحكمة ما يفيد ذلك، وبالتالي يتعين الاستجابة لطلب المدعي، ومنه إلزام المدعى عليها بشهر عقد الشراكة المذكور.

حيث أن المدعى عليها معفاة من المصاريف القضائية طبقا للمادة: 419 و896 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة: 64 من قانون المالية لسنة: 1999.

** لهذه الأسباب **

تقرر المحكمة علنيا، حضوريا، ابتدائيا، فصلا في قضايا الموضوع ما يلي:

01/ في الشكل: قبول الدعوى.

02/ في الموضوع: القضاء: بإلزام المدعى عليها: الدولة، ممثلة بوزير المالية، ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية المدية بشهر عقد الشراكة لأرض فلاحية المحرر من طرف الأستاذ: [redacted] بتاريخ: [redacted] فهرس رقم: [redacted]

03/ إعفاء المدعى عليها من المصاريف القضائية.

بذا صدر هذا الحكم عن المحكمة الإدارية و بجلستها العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه و تم

رقم الجدول: [redacted]
رقم الفهرس: [redacted]

التوقيع على أصل هذا الحكم من طرف الرئيس و المستشارة المقررة و أمين الضبط.

الرئيس(ة) المستشار المقرر أمين الضبط





30 ماي 2019

رقم الجدول: [redacted]
رقم الفهرس:

صفحة 5 من 6

الملحق رقم 08 : التعليمة رقم 38 المتعلقة بعقود الشراكة الفلاحية الصادرة بتاريخ 11-02-2018

Conseil Supérieur du Notariat
Chambre Nationale des Notaires
02 Rue El Bakri - Ben Aknoun - Alger.
Tel: 021 94 54 17 Fax: 021 94 59 19
E-mail: c.n.notaires@hotmail.com

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المجلس الاعلى للتوثيق
الغرفة الوطنية للموثقين
02 شارع البكري . بن عكنون - الجزائر .
هاتف: 021.94.54.17 فاكس: 021.94.59.19
البريد الالكتروني: c.n.notaires@hotmail.com

ب.ص: 2018/38 الجزائر في : 11 فيفري 2018

الرئيس،

إلى

السادة رؤساء الغرف الجهوية

- تعليمة بخصوص عقود الشراكة الفلاحية

السادة رؤساء الغرف المحترمون ،

نظرا لما أثاره عقد الشراكة الفلاحية من إشكالات من حيث مضمونه و إجرائه،

وبعد اللقاء الذي تم مع السيد المدير العام للأراضي الفلاحية مع إطارات وزارة الفلاحة خلال الأسبوع الفارط و مناقشة عميقة لمختلف الجوانب القانونية المتعلقة بهذا العقد ، و خاصة بعد صدور مجموعة تعليمات وزارية مشتركة أثارت عدة تأويلات .

فإنني أطلب من السادة الرؤساء إخطار جميع الموثقين العاملين باختصاص غرفتكم بعدم تحرير مثل هذه العقود إلى حين التوصل إلى اتفاق حول مضمون العقد و إجراءاته، تأمينا لمصالح كل الأطراف بما يتماشى و أحكام القانون، و ذلك تفاديا لما قد ترتبه هذه الوضعية من مسؤوليات تقع على عاتق الموثقين

عنصر الاستعجال منوه عليه

و تقبلوا السادة الرؤساء أسمى عبارات التقدير و الاحترام

رئيس الغرفة الوطنية للموثقين
الأستاذ بردان رشيد

٤ تعليقا

الملحق رقم 09 : المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المتضمن تطهير العقار الفلاحي الصادر بتاريخ 18-07-2018

مجموعة نصوص تشريعية وقا نونية العقار الفلاحي

منشور وزاري مشترك رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018 المتضمن تطهير العقار الفلاحي

الجمهورية الجزائرية الديمقرلطية الشعبية

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية

و التهيئة العمرانية

وزارة المالية

وزارة الفلاحة و التنمية الريفية

و الصيد البحري

منشور وزاري مشترك

السيدات و السادة الولاة

المرجع:

- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13غشت سنة 1983 و المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 03 غشت 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي.
- القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 08 يونيو سنة 2011 و المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية.

مجموعة نصوص تشريعية وقا نونية العقار الفلاحي

- المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2017 و المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.
- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر سنة 2017 و المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز من طرف اللجان الولائية.

يتوجب على قطاع الفلاحة أن يتحول إلى محرك حقيقي للنمو الاقتصادي بالنظر للدور الاستراتيجي الذي يلعبه في الاقتصاد الوطني و في تنويع الموارد المالية الخارجية من غير المحروقات، إلى جانب أنه يعد أداة أساسية من أجل ضمان أمننا الغذائي و ذلك بفضل تكثيف الإنتاج في الفروع الفلاحية و الزراعة الغذائية الإستراتيجية.

و لا يمكن لهذا الهدف الاستراتيجي أن يتحقق إلا إذا تجند كل واحد منا مهما كانت المهمة المسندة إليه مع الارتكاز على محورين أساسيين:

– الاستغلال الفعلي و الأمثل للأراضي الفلاحية في إطار استعمال الموارد الطبيعية المتاحة.

– تأمين مالكي الأراضي الفلاحية و ربط المستغلين بالأرض.

بالرغم من التذكير، لعدة مرات، بمسألة إجبارية استغلال الأراضي الفلاحية، إلا أن هذه الحتمية تستحق التكفل بها بشكل أفضل بإشراك كل الفاعلين لاسيما على المستوى المحلي.

و عليه، يهدف هذا المنشور، ليس فقط إلى التذكير بالمنظومة التشريعية و التنظيمية المعمول بها في مجال الإخلال بالتزام استغلال الأراضي، و إنما بالأخص إلى تحديد التدابير التي يجب أن تسمح باسترجاع الأراضي غير المستغلة و كذا إجراءات الحصول على العقار الفلاحي.

I. تأمين المستغلين

ينتظر من كافة المتدخلين، على جميع المستويات، تكريس المجهودات حول هذا المحور قصد ترسيم، بصفة شرعية و دائمة، العلاقة بين المستغل و الأرض التي يستغلها ضمن منظور تشجيع الاستثمار على الأراضي الممنوحة و توسيع القاعدة الإنتاجية بكسب أراضي جديدة صالحة للزراعة نتيجة ذلك.

حسب نظام منح هذه الأراضي، سواء تعلق الأمر بحيازة الملكية العقارية الفلاحية أو الامتياز، يجب اتخاذ كل التدابير الملائمة طبقا للتنظيم المعمول به في هذا المجال قصد:

– تسليم سندات الملكية للمستغلي في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية الذين أتموا أعمال الاستصلاح.

مجموعة نصوص تشريعية وقا نونية العقار الفلاحي

– الإسراع في تطهير الملفات المؤجلة في إطار القانون رقم 10–03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه.

فيما يخص شغل الأراضي الفلاحية بدون سندات، يتعين المباشرة في مرحلة أولى بعمليات الإحصاء عبر جميع الولايات.

1– فيما يخص المستفدين في اطار القانون رقم 83–18 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 و المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية

يجدر التذكير، السيدات و السادة الولاة، بأن حصيلة هذه العملية تكشف وجود تأخرات في إتمام إجراءات رفع الشرط الفاسخ و تسليم العقود بالرغم من أن معالجة هذه الملفات تتم لا مركزيا على مستوى الدوائر و المجالس الشعبية البلدية، مع تحديد الآجال عن طريق التنظيم المعمول به.

لقد تسببت هذه التأخرات في إفساد حماس المستغلين و إرادتهم في الاستثمار و ذلك بخلق إحساس بعد الأمان لدى المستفيدين.

و لمواجهة هذه الوضعية، جاء المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 08 يونيو سنة 2011 و المذكور أعلاه، للتذكير بالإجراء التنظيمي و لتوضيح مناطق الظل من أجل فعالية أكبر، مما مكن فعلا بتسوية وضعيات عالقة منذ سنوات عديدة.

يعد تبني هذا الإجراء أكثر من ضرورة بدأ بإعادة تفعيل اللجان التقنية للدوائر بغية الإسراع في وتيرة إعداد الوثائق الإدارية و معاينات انجاز أعمال الاستصلاح.

و يطلب منكم أيضا تنفيذ التدابير المذكورة أدناه قصد التطهير النهائي لهذه العملية قبل 31 ديسمبر 2018.

1.1 بالنسبة لإعداد عقود الملكية

– وضع برنامج تطهير حسب كل بلدية و تحديد آجال الانجاز التي يتعين عليكم متابعتها شخصيا.

– إعطاء تعليمات لرؤساء الدوائر قصد إنهاء عمليات معاينة الاستصلاح و إعداد الوثائق المتعلقة بها حسب الحالات.

2.1 بالنسبة لمستغلي الأراضي بدون سندات

على سبيل التذكير، تمت معالجة هذا الانشغال ضمن إطار التعليمة الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 13 فبراير سنة 2013 إلا أنه لوحظ عدم التكفل بوضعية عدد هام من المستغلين.

لذا، أصبح إجباريا و مستعجلا اتخاذ التدابير الضرورية للتسوية القانونية لهذه الحالات عبر:

مجموعة نصوص تشريعية وقا نونية العقار الفلاحي

أولا: إعادة تفعيل اللجان التقنية للدوائر المكلفة بمعاينة أشغال استصلاح الأراضي، غير أنه تبقى كل تسوية مرهونة بتوفر الشروط التالية:

- استغلال فعلي و مبرر.
- عدم وجود منازعات خاصة أو نزاعات بين المستغلين.
- استصلاح سابق لشهر يونيو 2011

ثانيا: و في حالة ما إذا كانت المعاينة إيجابية مباشرة إجراء حيازة الملكية العقارية الفلاحية طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

ثالثا: و في حالة ما إذا كانت المعاينة سلبية تعتبر الأرض غير مستغلة و يجب أن تكون موضوع استرجاع فوري قصد تخصيصها في إطار ترقية الاستثمار الفلاحي طبقا للتنظيم.

2. فيما يخص المستفيدين من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الامتياز

1.2 بالنسبة للمستفيدين في إطار القانون رقم 87-19

بالرغم من الآجال المحددة، لوحظ تأخر في غلق عملية تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز في البعض من الولايات بسبب الملفات المؤجلة التي لم تستطع اللجنة الولائية الفصل فيها.

و قصد تسهيل أشغال هذه اللجنة و السماح بذلك بالغلق النهائي لهذه العملية، جاءت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر سنة 2017 و المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من طرف اللجان الولائية لتتميم التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر سنة 2012 التي سمحت بالتكفل بعدد من الوضعيات إلا أنه تم إحصاء حالات أخرى التي تم اقتراح حلول لها.

و في هذا السياق، يطلب منكم السهر على تنفيذ هذه التعليمة و الإسراع في معالجة التسعة آلاف (9000) ملف المحصاة على المستوى الوطني بمساحة تقارب 100.000 هكتار.

يجب أن تعرف العملية تقدما نوعيا قبل نهاية سنة 2018.

2.2 بالنسبة للمستفيدين في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز

بالرغم من الجهود المبذولة من طرف الدولة على المستويين القانوني و المالي، فإن الحصائل التي تم إعدادها تبقى غير مرضية لاسيما في مجال إطلاق مشاريع بدون تمييز لفئة المستفيدين (المستفيدون الشباب أو المستثمرون)

مجموعة نصوص تشريعية وقانونية العقار الفلاحي

إن الظرف الحالي يجبرنا على انتاج منطق اقتصادي محض يحفز على تثمين أمثل للموارد المائية من جهة، و المحافظة على البيئة بصفة دائمة و فعالة من جهة أخرى.

لقد تم تكريس هذا النهج بموجب النظام الجديد للحصول على العقار الفلاحي المتمثل في المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2017.

3- فيما يخص الاستغلال بدون سندات

يتعلق الأمر بمستغلي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و لكنهم ليس بحوزتهم سندات الاستغلال بالرغم من تواجدهم في الأماكن منذ عدة سنوات و حتى لعدة عشريات.

كما يعتبر أيضا الأشخاص بدون سندات أولئك الذين بحوزتهم قرارات منح فردي في إطار الثورة الزراعية.

بالنسبة لهذه الفئات من المستغلين، يتعين في مرحلة أولى الشروع في إحصاء شامل لمجموع الحالات باللجوء إلى لجنة التي تتفضلون بتنصيبها و التي ستشكل على وجه خاص من ممثلي مديرية المصالح الفلاحية و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و لأملاك الدولة مسح الأراضي و الجماعات المحلية المعنية.

و سيتم تحديد إجراءات التكفل بتسوية هذه الفئة من المستغلين بالنظر للوضعيات التي تم إحصاؤها و ذلك حالة بحالة.

و في كل الحالات، يشكل حضور المعنيين في عين المكان و الاستغلال الفعلي للأراضي و تسخير استثمارات هامة من قبل المعنيين شروطا مسبقة للتسوية.

II. إجبارية استغلال الأراضي الفلاحية

يعد من غير المقبول إهمال ارض فلاحية أو ذات طابع فلاحي سواء كانت ملكية خاصة أو تابعة للأملاك الخاصة للدولة و مهما كان شكل الاستغلال(حيازة الملكية العقارية الفلاحية – الامتياز).

و بالتالي، يتعلق الأمر بالتذكير بالنصوص التشريعية و التنظيمية المعمول بها في مجال الإخلال بالتزامات استغلال الأراضي لاسيما المادة 20 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي التي تنص بأنه "يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا".

و من أجل السهر على احترام هذا المبدأ، تم بذل جهودا لوضع نصوص تنظيمية كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

مجموعة نصوص تشريعية وقا نونية العقار الفلاحي

و هكذا، و حسب طبيعتها القانونية، فإن الإجراءات المتعلقة بالاستغلال الإجباري للأراضي تبين التدابير التالية:

1.2- بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة

أ)- حالة الأراضي الممنوحة في إطار نظام حيازة الملكية العقارية الفلاحية

في حالة غياب أعمال استصلاح لفترة خمس (05) سنوات (باستثناء القوة القاهرة) يقوم الوالي بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، باخطار القاضي المختص من أجل ادعاء الشرط الفاسخ.

إلا أنه، إذا أمر القاضي بإبطال العملية و بالتالي إلغاء المنح، يحتفظ المعني بملكية التجهيزات و المعدات التي جلبها معه.

الى جانب ذلك، يمكن أن يخص رفع الشرط الفاسخ فقط الجزء المستصلح فعلا في هذه الحالة يتم استرجاع باقي القطعة الأرضية و يعاد منحها طبقا للإجراءات المعمول بها.

ب)- حالة الاراضي الممنوحة في إطار الامتياز (القانون رقم 10-03)

يصف القانون 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاهن في المادة 29 منه عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية إخلالا بالتزامات المستثمرين يؤدي إلى فسخ عقود الامتياز.

لهذا الغرض، المطلوب منكم السهر على تنفيذ شروط إنجاح المشاريع الفلاحية عن طريق تبني التدابير التالية:

- بالنسبة لإنشاء المحيطات الجديدة و المصادقة عليه و دراستها

يجب احترام الشروط أدناه:

- تكييف إجباريا المحيطات الجديدة التي من المحتمل إنشاءها في المناطق الرعوية مع طابع هذه الأخيرة،
- توفير شروط القبول الاجتماعي و وفرة المورد المائي،
- وقف كل عملية منح للأراضي خارج المحيطات المنشأة طبقا لأحكام المنشور الوزاري رقم 1938 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2017 المذكور أعلاه،
- الاعتماد على الدراسة التقنية و الاجتماعية و الاقتصادية كشرط أساسي لمنح أي أرض.

- بالنسبة لتفعيل منح المحيطات القديمة

مجموعة نصوص تشريعية وقانونية العقار الفلاحي

تجدر الإشارة إلى أن إمكانات عقارية استفادت من أعمال هيكلية(توصيل الكهرباء–فتح المسالك–تنقيب عن المياه) أنجزتها العامة للامتيازات الفلاحية تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 97–483 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 197 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، و أعبائه و شروطه، المعدل و المتمم، غير أنها توجد حاليا في حالة إهمال جزئي أو كلي.

في هذا الإطار، يجدر التذكير بأهمية و إستعجالية السهر على استغلال هذه المحيطات أو منحها طبقا للتنظيم المعمول به لجعلها منتجة حتى تصبح الوسائل المسخرة من طرف الدولة ذات مردودية.

يظهر جرد المحيطات، المنجز من طرف مديري المصالح الفلاحية للولايات، ثلاث (03) حالات:

أ) الحالة التي تم فيها تنصيب أصحاب الامتياز

يرسل مدير المصالح الفلاحية قائمة أصحاب الامتياز المنصبين، بعد مصادقة الوالي، إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يستدعي أصحاب الامتياز لإتمام الملف و توقيع دفتر الشروط، يرسل الملف بعد إتمامه من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقود الامتياز.

ب) حالة المحيطات التي تم الانتهاء من تهيئتها و غياب أصحاب الامتياز

تخصص هذه المحيطات للمستثمرين، و يتم منحها طبقا للإجراء المنصوص عليه في المنشور الوزاري رقم 1938 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2017 المذكور أعلاه،

ج) حالة المحيطات غير المهيئة كليا

تخصص هذه المحيطات للمستثمرين، و يتم منحها طبقا للإجراء المنصوص عليه في المنشور الوزاري رقم 1938 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2017 و المذكور أعلاه،

غير أنه و بالنسبة لهذه الحالة، فإن إعادة المحيطات المعنية لحالتها السابقة تكون على عاتق المستثمرين المقبولين.

فضلا عن ذلك، فان برنامج التطهير المباشر فيه منذ شهر غشت 2017 يجب ان يتابع بمواظبة يجب إرسال وضعيات إلى الوزير المكلف بالفلاحة بصفة منتظمة من أجل ضبط وضعية نهائية متصلة بهذه الفئة العقارية.

مجموعة نصوص تشريعية وقانونية العقار الفلاحي

في هذا الإطار، تختلف التدابير الواجب اتخاذها حسب كون:

– المستثمر ليس بحوزته عقد الامتياز، و هي الحالات التي أعطيت فيها التعليمات بتأجيل إعداد الوثيقة،

– المستثمر بحوزته عقد الامتياز، في هذه الحالة يتم اعذاره من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعني من أجل معالجة الوضعية بمرور الأجل المحدد، يتم إخطار إدارة أملاك الدولة قصد القيام بإجراءات الفسخ الإداري لعقد الامتياز.

ج) حالة الأراضي الممنوحة في إطار الاستفادة من العقار من أجل ترقية الاستثمار بالاستصلاح عن طريق الامتياز

تطبيقا لأحكام المنشور الوزاري رقم 1938 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2017 المتعلق بالاستفادة من العقار في إطار ترقية الاستثمار عن طريق استصلاح الأراضي و دفتر الشروط الملحق، أعطيت تعليمات للمديرين الولائيين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمباشرة ضد المستفيدين الذين أخلوا بالتزاماتهم و بعد اعذارهم من أجل استغلال الأراضي الممنوحة، إجراء فسخ عقد الامتياز أو إلغاء مقرر التأهيل، حسب الحالة.

د)– حالة الأراضي ذات ملكية خاصة

يتم إثبات عدم الاستغلال الفعلي للأراضي في هذا الإطار من طرف هيئة خاصة تنشأ لهذا الغرض تطبيقا للأحكام التنظيمية المعمول بها لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 97–484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12–83 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012 و الخاص بإجراء إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

لذا، بات من الضروري إعادة تفعيل الهيئة الخاصة أو إنشائها عند الاقتضاء من أجل مباشرة في أقرب الآجال الممكنة الإجراءات التشريعية و التنظيمية المقررة في هذا الشأن.

2.2– بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة

من أجل استغلال أمثل للأراضي الفلاحية و المحافظة على طابعها الفلاحي، أصبح من المستعجل الإسراع في معالجة المسألة المرتبطة بتنفيذ أحكام القرار رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر سنة 2012، المعدل و المتمم بإحصاء كل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتاحة أو التي لم تكن موضوع تخصيص، قصد منحها في اقرب الآجال.

مجموعة نصوص تشريعية وقا نونية العقار الفلاحي

للتذكير، تصبح الاراضي متاحة نتيجة عدم التخصيص أو إسقاط حقوق المستغلين أو بسبب فسخ عقود الامتياز.

و نظرا لأهمية هذه العمليات، أصبح من الضروري وضع نظام خاص للمتابعة و التقييم يشرك مجموع الهياكل المعنية قصد ضمان تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما بهدف تدعيم و تأمين المستغلين و الإسراع في معالجة الملفات العالقة على مستوى اللجان الولائية من أجل إعداد عقود الامتياز و مرافقة المستثمرين الحقيقيين و السهر على إطلاق مشاريعهم.

نولي أهمية خاصة للتنفيذ الصارم لأحكام هذا المنشور.

الملحق رقم 10 : التعليمة رقم 03 المتعلقة بإقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الإحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية الصادرة بتاريخ 27-05-2018

الوزير الأول

27 MAI 2018

تعليمة رقم 003 تعدل وتتمم التعليمتين رقمي 01 و 02 المتعلقتين باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية.

يشكل الحفاظ على الأراضي الفلاحية انشغالا وطنيا أساسيا، علاوة عن كونه مؤطرا تأطير صارما بموجب القانون.

وهكذا، فإن المادة 36 من القانون رقم 90 . 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، تنص خصوصا على «*أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير..*»، فضلا عن ذلك، تنص المادة 15 من القانون رقم 08 . 16 المؤرخ في 3 أوت 2008، والمتضمن التوجيه الفلاحي على مايلي: «*دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 90.25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المذكور أعلاه، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء*».

ومع ذلك، كان على البلاد بالتأكيد خلال السنوات الأخيرة، أن تتدارك التأخر المسجل في المنشآت القاعدية والإنجازات الاجتماعية، الثقافية، المولدة لبرامج مكثفة للإنجازات في جميع الميادين، الأمر الذي اقتضى نتيجة لذلك لجوء كبيرا إلى تعبئة الأوعية العقارية، بما في ذلك الفلاحية.

ومن أجل احتواء الاحتياجات القصوى إلى الأراضي الفلاحية، بادرت الحكومة إلى إصدار تعليمتين متتاليتين من الوزير الأول.

وقد تعلق الأمر في البداية بتعليمة الوزير الأول رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010، والمتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، مع الإشارة إلى أن هذه التعليمة قد أسست جهازا لمراقبة اللجوء إلى الأراضي الفلاحية؛ يتمثل تحديدا في:

. أ. لجنة تقنية قطاعية مشتركة على مستوى الولاية، يسيرها ممثل الوزارة المكلفة بالفلاحة والتي تتنقل إلى الميدان لتقييم مدى قابلية طلب الإقتطاع مقارنة بطبيعة الأرض الفلاحية المستهدفة.

. بد ولجنة وزارية مشتركة يترأسها الوزير الأول وتعرض عليها تقارير وتوصيات اللجان التقنية الولائية المتعلقة بمشاريع اقتطاع الأراضي الفلاحية. وتتجسد قرارات هذه اللجنة الوزارية المشتركة في مجال اقتطاع الأراضي الفلاحية بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

2

أما التعليمة رقم 02 التي كرست هي الأخرى لاقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل تلبية الإحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية، فقد أصدرها الوزير الأول بتاريخ 12 ماي 2013.

وإذ تذكر هذه التعليمة بالجهاز المعمول به أصلا، فقد حددت أيضا كهدف لها، تخفيف الإجراءات المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية مع الإشارة خصوصا، إلى: (i) أن الولاة يمكنهم، من أجل إنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة، أن يحوزا على سبيل الاستثناء، الأراضي الفلاحية التي يتعين أن تستعمل كأوعية عقارية؛ (ii)، وأن إلغاء تصنيف الأراضي الموجهة لهذه المشاريع ذات الضرورة الملحة، يتم الفصل فيه بقرار من والي الولاية قبل تكريسه لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي؛ (iii) وأن حيازة الأراضي المعنية تتم حال إعداد قرار إلغاء التصنيف وقرار التعويض.

غير أنه رغم البنود الأخرى لحماية الأراضي الفلاحية المؤكدة بوضوح بموجب التعليمتين رقمي 01 و 02، سالفتي الذكر، فقد سجلت تجاوزت في الميدان.

ولا أدل على ذلك، من أن مستثمرات فلاحية قيد النشاط قد كانت محل اقتطاعات بغير وجه حق، وحتى اللجوء إلى تسخير القوة العمومية لحيازتها.

كما لوحظ تضاعف اقتطاعات الأراضي الفلاحية وحيازتها بقرارات إدارية محلية، ثم الشروع في أشغال إنجاز منشآت عمومية، حتى قبل أن تفصل اللجنة الوزارية المشتركة في هذه الملفات والأكثر من ذلك دون أن يتخذ مجلس الوزراء مراسيم تجسد هذه الإجراءات.

وبالتالي، فإنه لا بد من تقويم هذا الوضع على نحو يفرض احترام الأحكام ذات الصلة للقانونين رقم 90 .25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، ورقم 08 .16 المؤرخ في 3 أوت 2008، وكذا من أجل الحفاظ الصارم على الأراضي الفلاحية.

وبهذا الشأن، يشرفني أن أوافيكم بالترتيبات الآتية التي تأتي لتعديل وإتمام تعليمتي الوزير الأول رقمي 01 و 02 سالفتي الذكر:

أولا: يحظر في كل الظروف، اللجوء إلى إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة.

ثانيا: كما يحظر من الآن فصاعدا، إلغاء تصنيف أراضي المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية.

وكل قرار مخالف استثنائي قد يستهدف أراضي هذه المستثمرات الفلاحية، يجب أن تتم الموافقة عليه مسبقا على مستوى اللجنة الوزارية المشتركة المكلفة بملف الأراضي الفلاحية، التي تفصل في الأمر بناء على تقرير بعثة قطاعية مشتركة للتقييم تحت إشراف الوزير المكلف بالفلاحة أو ممثله المعين قانونا.

ثالثا: كل عملية اقتطاع أراضي فلاحية من الأملاك الخاصة للدولة غير تابعة لمستثمرات فلاحية فردية أو جماعية، وغير تابعة أيضا لصنف الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة، سيتم الشروع فيها من خلال التنقل الميداني للجنة ولائية قطاعية مشتركة يترأسها، شخصيا، والي الولاية المختص إقليميا، مرفوقا بممثلي الإدارات المعنية ومنها مصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة. ويتعين أن تعد هذه اللجنة تقريرا مفصلا حول نوعية الأرض الفلاحية المزارة، على أن يتم التوقيع على هذا التقرير من قبل والي الولاية الذي يلزم مسؤوليته في هذا المجال بالنظر إلى القانون.

3

رابعا: يعرض طلب اقتطاع الأرض الفلاحية المشار إليها في النقطة (الثالثة) أعلاه، والتقرير الذي يخصها، على اللجنة الوزارية المشتركة المكلفة باقتطاع الأراضي الفلاحية، التي تتداول بشأنه وتفصل فيه.

وعندما تفصل اللجنة الوزارية المشتركة بالإيجاب، لن تصبح مداولتها تنفيذية إلا عندما يتخذ المرسوم ذو الصلة في مجلس الوزراء.

خامسا: لا يمكن، عند الإقتضاء، تجسيد اللجوء إلى التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم، إلا عندما يصبح المرسوم المتضمن اقتطاع الأرض الفلاحية المعنية، مجسدا.

سادسا: يحظر كل إجراء آخر لاقتطاع الأراضي الفلاحية بموجب قرار والي الولاية.

وانطلاقا مما تقدم، يجب أن تأخذ إقامة المنشآت العمومية في الحسبان مستقبلا، الضرورة الملحة لحماية الأراضي الفلاحية التي هي أصلا نادرة زيادة على أنها تأثرت بشدة من برامج الإنجازات العمومية في هذه السنوات الأخيرة.

كما يجب أن يتقبل أصحاب المشاريع المسؤولون عن البرامج العمومية، إقامتها حيث يتوفر الوعاء في ظل احترام المعايير التي تم التذكير بها وضبطها أعلاه. علاوة على ذلك، ينبغي مستقبلا تفضيل البناء العلوي من أجل تقليص المساحات المطلوبة.

وأخيرا، أؤكد بإلحاح لدى السيدات والسادة أعضاء الحكومة وكذا لدى السيدات والسادة الولاة، على ضرورة التقيد بمضمون هذه التعليمة التي تنبع من القانون ومن توجيهات السيد رئيس الجمهورية.

نسخة إلى:

. السيد رئيس الجمهورية: على سبيل عرض حال.

. السيدات والسادة أعضاء الحكومة: على سبيل الاختصاص.

. السيد الوزير، الأمين العام للحكومة: على سبيل الاختصاص.

. السيدات والسادة الولاة: على سبيل الاختصاص.

قائمة المراجع والمصادر

أولا-الكتب:

1- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية العقد، الجزء الأول، الطبعة الثانية، بيروت لبنان، 1998.

2- عوايدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري (نظرية الدعوى)، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1998.

3- معطى الله علي و شريخ حسينة ،الأراضي الفلاحية،مجموعة نصوص قانونية وتشريعية ،دار هومة للطباعة و النشر،سنة 2005،

4- حمدي باشا عمر ،القضاء العقاري ،دار هومة،الجزائر،2006

5- حمادة عبد الرزاق حمادة، منازعات عقد إمتياز المرفق العام، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة 2012.

6- حمودي عبد الرزاق،الموسوعة القضائية في القضايا العقارية ، روافد العلم للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى ،2015.

7- عمر حمدي باشا و ليلى زروقي ،المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء أخر التعديلات و أحدث الأحكام ،دار هومة ،2015،

8- كحيل حكيمة، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع-الجزائر.2017.

9- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء أخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الثانية 2022.

ثانيا-المذكرات الجامعية:

أ-أطروحات الدكتوراه:

1- -لنقار بركاهم ،المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في مجال الملكية و التسيير،بحث لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري و الزراعي،جامعة سعد دحلب ،كلية الحقوق ، البليدة،السنة الجامعية 2000-2001.

2- مهيدي نوال، منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق،تخصص القانون العقاري،جامعة عبد الحميد بن باديس،مستغانم،السنة الجامعية ،2019-2020.

3- أوراغ آسيا،إستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2021-2022.

ب-مذكرات الماستر:

1- بوسيلة إبراهيم، النظام القانوني لعقد الشراكة في ظل أحكام القانون10-03، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس بالمدية، كلية الحقوق والعلوم السياسة، السنة الجامعية 2018/2017.

2- شراطي فريدة، عقد الشراكة بين المستثمرات الفلاحية والخواص في إطار القانون10-03، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدية، السنة الجامعية 2020-2019،

3- بيه بك، المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق،قانون عقاري،جامعة الشهيد حامة لخضر،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،قسم الحقوق،السنة الجامعية 2020-2021

ثالثا-المقالات:

1- نويري سامية، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة العربي بن مهيدي، العدد الأول، المجلد الحادي عشر،جامعة زيان عاشور بالجلفة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2018.

2- العياشي سراتي، باديس سعودي، الشراكة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 10، العدد 01، جامعة العربي بن مهيدي، أم بواقي، 2019

3- بن علي علي و جبارة نورة، المستثمرات الفلاحية في المنظومة القانونية الجزائرية ،مجلة المنهل الإقتصادي ،المجلد 04، العدد 02 ،جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي،أكتوبر 2021.

4- بوط سفيان ،الإشكالات القانونية الخاصة بعقد الشراكة الفلاحي في ظل القانون 10-03 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، دفاتر البحوث العلمية ،المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة ،المجلد 09، العدد2،السنة 2021،

5- دريوش فضيلة ، النظام القانوني لعقد الشراكة الفلاحية دراسة على ضوء القانون 10-03 و نصوصه التنظيمية و التطبيقية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية_،جامعة الجيلالي بونعامة ،خميس مليانة، المجلد06،العدد02،ديسمبر 2021.

6- بوكروش فوزية و زهدور كوثر، عقد الشراكة الفلاحية كآلية محفزة لتطوير الإستثمار الفلاحي في الجزائر، مجلة القانون العقاري و البيئة،جامعة مستغانم، المجلد 09، العدد 02 ، السنة 2021

7- جيدل كريمة ،تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز للحائزين على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بطريقة غير قانونية ،مجلة المعيار،المجلد 12،العدد 01،جامعة المدية، الجزائر، 2021

8- عامر سامية ،قراءة في التعليمتين الوزاريتين المشتركتين 654 و 1808 المتعلقتين بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، مجلة العلوم القانونية و الإجتماعية، جامعة مولود معمري تيزي وزو،2022.

9- -بلول فهيمة،(المستجدات الإجرائية في المادة الإدارية ،دراسة على ضوء القانون رقم22-13 الذي يعدل و يتمم القانون رقم 08-09،مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية،المجلد السابع،العدد الرابع،2022.

رابعا-الإجتهاد القضائي:

1- المحكمة العليا، قرار رقم 410746 المؤرخ في 10-10-2008، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2008.

2- الملف رقم 1435866 الصادر بتاريخ 11-02-2021، مجلة المحكمة العليا ، قسم الوثائق و الدراسات القانونية و القضائية ، العدد الأول ، 2021.

3- حكم إداري بالمحكمة الإدارية بالبليدة،مؤرخ في:19-04-2018، فهرس رقم 18/1501،

4- المحكمة الإدارية بالبليدة الصادر بتاريخ 2021/11/09 فهرس 12 بتاريخ 22 صفر 2021

خامسا-النصوص التشريعية و التنظيمية:

أ-الأوامر و القوانين :

1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20-06-2005، جريدة رسمية العدد 78 المؤرخة 30-09-1975

2- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 -08- 1976 المتضمن قانون التسجيل، المعدل و المتمم بالقانون 07-12 المؤرخ في 30-12-2007، ج ر عدد 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977

3- -القانون 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ،الجريدة الرسمية رقم 50، سنة 1987.

4- -القانون رقم 90-25 المؤرخ 18نوفمبر1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري، ج.ر العدد 49 المؤرخة 18-11-1990.

5- القانون 90-30، المؤرخ في 01-12-1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر 52، سنة 1990، المعدل و المتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20-07-2008، ج ر رقم 44، سنة 2008

6- -طبقا للقانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لإجراءات نزع الملكية العمومية المعدل والمتمم،ج ر العدد 21 المؤرخة في 1991/04/27.

7- القانون 08-16، المؤرخ في 25-02-2008،المتضمن التوجيه الفلاحي ،ج ر رقم 46 سنة 2008.

8- القانون رقم 08-15 ، المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها ،المؤرخ في 20-06-2008،جريدة رسمية رقم 44، سنة 2008. الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22-07-2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2009.

9- الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22-07-2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2009.

10- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المعدل و المتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 12 يوليو 2022.

11- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد46، سنة2010

12- القانون 22-13 المؤرخ في 13ذي الحجة عام1443 الموافق ل 12يوليو سنة2022،يعدل و يتمم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18صفر1429 الموافق ل25 فبراير 2008 و المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،جريدة رسمية عدد 48.

ب- المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06-02-1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 الذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم، ج ر رقم 6 لسنة 1990.

2. المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق ل 24 فبراير سنة 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

3. المرسوم التنفيذي رقم 97-490 ، المؤرخ في 20-12-1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، ج ر رقم 57، سنة 2003.

4. المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المؤرخ في 23-12-2010 المتضمن تحديد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر العدد 79 الصادرة بتاريخ 29-12-2010.

5. المرسوم التنفيذي رقم:03 /313 المؤرخ في: 16 سبتمبر 2003 المحدد لشروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني،ج ر رقم 57،سنة 2003.

ج-التعليمات و المناشير الوزارية:

1. التعليمة رقم 439 الصادرة عن المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتاريخ 04-04-2016 المتعلقة باتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين.

2. التعليمة رقم 03 تعدل و تتمم التعليمتين رقمي 01 و 02 المتعلقتين بإقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الإحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية ،المؤرخة في 27 ماي 2018 .

3. التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808المؤرخة في 05 ديسمبر 2017 الصادرة عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري ، تتضمن معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية.

6. -التعليمة 1044المؤرخة في 25-01-2018 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

7. المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المتعلق بمجال إستغلال الأراضي الفلاحية بدون سند.

8. المنشور الوزاري رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 ، الصادر عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري المتعلقة بإجراءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

4.

سادسا-المواقع الإلكترونية:

1-الجزائرية للأخبار الجزائرية للأخبار،**تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في العقار الفلاحي في الجزائر.. التفاصيل الكاملة**، أدرج يوم 29 يناير 2023.

https://dzayerinfo.com

الفهـــرس

الفهرس

صفحة الشكر.....-
إهداء .....-
قائمة المختصرات .....-
مقدمة.....أ
الفصل الأول:إختصاص القضاء العادي في منازعات عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية.....4
المبحث الأول : المنازعات القائمة بين طرفي عقد الشراكة الفلاحية.....5
المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بالإلتزامات التعاقدية و القانونية.....5
الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإلالتزامات الواردة في القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي 10-326.....6
أولا-تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو للأملاك السطحية.....6
ثانيا_عدم إستغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.....6
ثالثا_التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية.....7
رابعا_عدم دفع إتاوة بعد سنتين متتاليتين.....7
الفرع الثاني:المنازعات المتعلقة بالإلتزامات الواردة في دفتر الشروط.....8
أولا_غياب الإدارة المباشرة و الشخصية.....8
ثانيا_البناء بدون رخصة.....8
ثالثا_التصريح الكاذب أو عدم التصريح بالتنازلات.....8
رابعا_عدم إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....9
المطلب الثاني:المنازعات المتعلقة بالإخلال بالإلتزامات الاتفاقية.....9
الفرع الأول:عدم إحترام بنود عقد الشراكة الفلاحية.....10
أولا_عدم تنفيذ برنامج الإستثمار.....10
ثانيا_ التعرض المادي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.....11
ثالثا_الإخلال بالإجراءات الشكلية.....11
الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن المساهمة في أشغال المستثمرة.....12
أولا_الخلاف حول إقتسام الأرباح.....12
ثانيا_ الخلاف حول نسبة المشاركة.....13
ثالثا_ الخروج من الشيوع 13
رابعا_تسوية تركة العضو المستثمر.....14
المبحث الثاني: المنازعات القائمة بين أطراف عقد الشراكة الفلاحية و الغير.....15
المطلب الأول: المنازعات القائمة بين أطراف عقد الشراكة و أشخاص القانون الخاص.....15

الفرع الأول: تعدي الغير على حيازة أطراف عقد الشراكة في المستثمرة الفلاحية.....15
أولا –دعاوى الحيازة.....16
أ-دعوى إسترداد الحيازة.....16
ب-دعوى وقف الأعمال الجديدة.....16
ج- دعوى منع التعرض للمستثمرة الفلاحية 17
ثانيا - دعوى الطرد:.....18
الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن الإخلال بإلتزامات طرفي عقد الشراكة مع الغير.....18
أولا- الرهن البنكي.....18
ثانيا- الإضرار بالغير.....19
المطلب الثاني:المنازعات الناشئة بين أطراف عقد الشراكة و الدولة.....19
الفرع الأول: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الرقابة.....20
أولا- الدور المحوري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عقود الشراكة مع المستثمرات الفلاحية.....20
ثانيا- تقييم دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....21
الفرع الثاني:استعمال حق الشفعة.....21
أولا - إستعمال حق الشفعة من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية.....21
ثانيا - إستعمال الحق في الشفعة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....22
خلاصة الفصل الأول.....23
الفصل الثانـــي:إختصاص القضاء الإداري في منازعات عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية.....25
المبحث الأول: إختصاص القضاء الإداري في دعوى القضاء الكامل في منازعات عقود الشراكة.....26
المطلب الأول: الدعاوى المرتبطة بملكية الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية.....26
الفرع الأول: دعوى إستحقاق الملكية.....26
أولا –تعريف دعوى استحقاق الملكية.....26
ثانيا– مضمون دعوى إستحقاق ملكية الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية.....27
الفرع الثاني: دعوى إسترجاع ملكية الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية.....28
أولا: نزع ملكية المستفيد من المستثمرة الفلاحية من أجل المنفعة العامة.....28
ثانيا: إسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني 28
المطلب الثاني:الدعاوى الناشئة عن عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية.....29
الفرع الأول: دعوى شهر عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية.....29
أولا- موقف القضاء الإداري من شهر عقود الشراكة في المستثمرات الفلاحية.....30

ثانيا- تناقض التعليمات الصادرة بشأن مسألة شهر عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية.....30
الفرع الثاني: دعوى الفسخ ودعوى التعويض الخاصة بعقود الشراكة في المستثمرات الفلاحية.....31
أولا- دعوى فسخ عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية.....31
ثانيا- دعوى التعويض.....32
المبحث الثاني: إختصاص قضاء الإلغاء في منازعات عقد الشراكة مع المستثمرات الفلاحية.....33
المطلب الأول: القرارات الإدارية المتعلقة بحق الإمتياز.....33
الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بتحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز.....33
أولا- للوالي حق إسقاط حق الإنتفاع الدائم في المستثمرات الفلاحية.....34
ثانيا- حقوق الإمتياز محل منازعة عقارية.....35
الفرع الثاني:الدعاوى الناشئة عن الفسخ الإداري لعقد الإمتياز 36
أولا-فسخ عقد الإمتياز.....36
ثانيا-قرارات سحب الوعاء العقاري من طرف الدولة في إطار إجراء إلغاء التصنيف.....37
المطلب الثاني:القرارات الإدارية المتعلقة بإستغلال المستثمرات الفلاحية.....38
الفرع الأول: قرار رفض تجديد عقد الإمتياز.....38
أولا- دعوى إلغاء قرار رفض تجديد منح عقد الإمتياز 38
ثانيا-الحق في تجديد عقد الشراكة.....39
الفرع الثاني: قرارات رفض منح تراخيص إقامة البناية الموجهة للإستعمال الفلاحي أو أعمال التهيئة.....39
أولا: رفض رخصة البناء لإقامة البناية الموجهة للإستعمال الفلاحي.....39
ثانيا- رفض الترخيص لأعمال التهيئة.....40
خلاصة الفصل الثاني.....41
الخاتمة 43
الملاحق.....46
الملحق رقم 01:التعليمة رقم 439 المتعلقة بعقود الشراكة الصادرة بتاريخ 04-04-2016. 47
الملحق رقم 02: نموذج عقد شراكة في مستثمرة فلاحية.....49
الملحق رقم 03 : التعليمة رقم 763 المتعلقة باتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين
الصادرة بتاريخ:09-06-2016. 53
الملحق رقم 04: المنشور الوزاري المشترك 1809 المتعلق بإجراءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة+ الملحق، الصادرة بتاريخ 05-12-2017 56

الملحق رقم 05:تعليمة وزارية مشتركة رقم 1808المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية الصادرة بتاريخ 05-12-2017 69
الملحق رقم 06: التعليمة رقم 1044 المتعلقة بإجراءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الصادرة بتاريخ 25-01-2018 72
الملحق رقم 07: نموذج من دعوى الشهر لعقود الشراكة.....75
الملحق رقم 08 : التعليمة رقم 38 المتعلقة بعقود الشراكة الفلاحية الصادرة بتاريخ 11-02-2018.....80
الملحق رقم 09 : المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المتضمن تطهير العقار الفلاحي الصادر بتاريخ 18-07-2018.....81
الملحق رقم 10 : التعليمة رقم 03 المتعلقة بإقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الإحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية الصادرة بتاريخ 27-05-2018 90
قائمة المراجع.....94
الفهرس.....100