# وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

## جامعة يحي فارس بالمدية

### كلـــية الحقوق والعلوم السياسية


# دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حماية العقار الفلاحي

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

**تخصص:** قانون عقاري


**من إعداد الطلبة :**

- مسعودي أكرم
- لوز فاطمة

**تحت إشراف الأستاذ:**

د. – مجاجي منصور


**أعضاء لجنة المناقشة**

**الدكتورة فروخ سميرة ..... رئيسا**

**الدكتور مجاجي منصور..... مشرفا**

**الدكتورة جديلي نوال..... مناقشا**

**السنة الجامعية : 2022/2021**


بسم الله الرحمن الرحيم

# بسم الله الرحمن الرحيم

أهدي هذا العمل المتواضع إلى والديا الكريمين، وزوجي الذي دعمني ودفع بي إلى الأمام وابني أكرم مسعودي و هو في نفس الوقت زميلي في هذه المذكرة ،دون أن أنسى والدي الثاني المرحوم مسعودي ســــــــــــــــالم والد زوجي الذي غادرنا ولكن بذكراه مازال حيا بيننا، و إلى

عائلة زوجـــــــــي

إلى أخواتي وأزواجهم وأبناءهم وبناتهم ،إلى أخي وزوجته

إلى أختي التي لم تنجبها أمي فضـــــــــــــيلة علاوي، وابنة أختي إيمان بن عاشور

و إلى ابنتي التي لم أنجبها منال عباس تركي

إلى الأستاذ يزيد مقاتلي ،والأستاذ بلطرش أكرم ،وإلى صديقتي ربيعي سمية.

فاطمة لوز

# إهـــــــداء

بعد بسم الله الرحمن الرحيم و بتوفيق من الله عز وجل في مشواري الدراسي برفقة أعز شخص لقلبي

و أحن قلب علي و بكل فخر رفيقتي و زميلتي والدتي، و في سابقة أنا اليوم بصدد إنهاء مشواري

الدراسي معك كنتي رفقتي من أول يوم لي

و اليوم نحن بصدد ختام هذا الدرب معا و بكل فخر لي أوجه أول إهداء لك ،ثم إلى سندي في الحياة

وقدوتي والدي العزيز حفظه الله ورعاه ،تليهاأمي الثانية حفظها الله جدتي والتي كانت سندي طول

حياتي ،دون أن أنسى إهداء ثمرة هذا العمل لكل من أعمامي وعماتي و خالاتي وخالي كما أهدي هذا

العمل إلى أساتذتي لقد كنتم بمثابة أسرتي التعليمية وأخص بالذكر الأستاذ مجاجي منصور الذي كان

أحسن ختام لي بمثابته مشرفا على عملي .

أكرم مسعودي

# شـــكر وعـــرفان

الحمد لله على فضله ونعمه

نتقدم بجزيل الشكر والعرفان للذي كان له واسع البال ،والذي أسدى لنا عونا في إنجاز هذا العمل المتواضع **الأستاذ الكريم و الفاضـــــــــــل مجاجي منصور .**

إلى كل أستاذة أثبتت وجودها بالعلم و أنارت به درب كل طالب ،لك مني ألف تقدير و احترام

إلى كل الأساتذة بجامعة يحي فارس بالمدية

إلى كل الطقم الإداري بـــــــــجامعة يحي فارس

لكم منا كل الشكر و الإحـــــــــــــــــترام و التقديـــــــــــر

**ملخص :**

استحدث المشرع الجزائري بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24فبراير 1996 آلية لحماية العقار الفلاحي ألا و هي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي أسندت له عدة مهام و وظائف أهمها وظيفتي الرقابة السابقة و اللاحقة .

إن الجهة الوصية كلفت الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بوظيفة الرقابة السابقة على دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع لأجل إفراغه في قالب رسمي و هو عقد الامتياز، أين رصد هذا الأخير عدة مخلفات تم عرضها على اللجنة الولائية للدراسة التي لم تجد لهم حلا أين تم عرض الوضع على الوزارة الوصية التي تدخلت و أصدرت تعليمة من أجل تسوية وضعية الشاغلين بشروط ذات التعليمة ، في حين قام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإسترجاع جميع الأراضي الفلاحية المتواجد عند الغير، متخذا جميع الطرق القانونية و ضمها إلى حافظة العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة لتمنح بعد ذلك في إطار عقد الإمتياز الأراضي المتوفرة .

إن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إستعمل وظيفته الثانية و بسط رقابته اللاحقة كآلية لحماية العقار الفلاحي على المستثمرين الحائزين على عقود الامتياز و هذا من خلال المراقبة الميدانية و رصد المخلين بإلتزاماتهم التعاقدية و معاقبتهم بتجريدهم من حق الامتياز، مع الحرص على تثمين المستثمرات الفلاحية للأهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية التي تؤديها هاته الأخيرة و دعم المستثمرين بامتيازات قصد الوصول إلى تحقيق الأمن الغذائي.

**Summary :**

The Algerian legislator , by virtue of Executive Decree No.96/87 of February24,1996,created a mechanism for the protection of agricultural property, namely , the National Office of Agricultural Lands, which was assigned several tasks and functions, the most important of are the pre-and-post control.

The National Office of Agricultural Land has function of the previous control over the study of the files of transferring the right of usufruct in order to empty it into an official form, which is the concession contract .

The will that intervened and issued an educational order in order to settle the situation of the occupants on the terms of the same instruction , while the National Office of Agricultural Land owned by third parties , taking all legal methods and adding them to the agricultural real estate portfolio of the private after that within the framework of a contract Concession land available.

The National Office of Agricultural Lands used its second function and extended its Second function and extended its subsequent control as a mechanism to protect agricultural real estate over investors holding concession contracts, and this is through field monitoring of those who breach their contractual obligation and punishing them by stripping the concession right , while taking care to value agricultural investors for their economic importance and function .The social activities performed by the latter and support investors with privileges in order to reach good security .

# مقدمة

يعتبرالعقار الفلاحي من بين أهم مقومات التنمية الإقتصادية و الإجتماعية في أي دولة من الدول ، لهذا من الضروري أن تضع الدول مختلف السياسات الرامية إلى حماية هذا المقوم ، و منع كل التصرفات التي من شأنها المساس به.

فالجزائر مثلها مثل باقي الدول استحدثت عدة آليات، أهمها سن القوانين والأنظمة لتضع حدا للنظام القديم المنتهج في مرحلة ما بعد الاستقلال قصد بتر أيادي الإنتهازين و الحد من إنتشار البيروقراطية و البرجوازية ، كما قامت باستحداث نظامي التسيير الذاتي و الثورة الزراعية غير أن هذان النظامين فشلا في تسيير القطاع الفلاحي.

مما جعل بالمشرع الجزائري يتدخل و يقوم باستحداث في بداية الثمانينات و بالتحديد عام 1987 القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم .

إنه و نظرا للقمع الذي مسالأراضي الفلاحية بصفة عامة و المستثمرات بصفة خاصة و قيام المستثمرين بتصرفات غير قانونية ، إذ كان من المتوقع من ذات القانون استحداث تغيير في تطوير الأراضي الفلاحيةو تثمينها ، ما جعل بالمشرع دائما يتحرك قبل فوات الأوان و يقوم بسن قانون جديد رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، المتضمن شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي تم بموجبه إلغاء القانون رقم 19/87 أين يفترض به أن نصوصه ردعية ، كما أنه شدد الرقابة على المستثمرين من خلال استحداث هيئة عمومية أي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أسند لها مهام الرقابة على الاراضي الفلاحية ، و في حالة ثبوت المخالفة فإنه وكعقوبة لهم فإنها تصل إلى حد تجريدهم من المستثمرات الفلاحية .

يشغل طرح موضوع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيزا مهما على القطاع الفلاحي لما له من أهمية كبيرة سواءا من الجانب التنظيمي له أو الرقابي ، ويعود ذلك لأهمية العقار الفلاحي بسبب ولوج فئة كبيرة من الأشخاص نحوه، والذي أصبح يلعب دورا هاما على الصعيد الإقتصادي والإجتماعي.

بالنسبة للأسباب اختيار الموضوع تتمثل في أسباب ذاتية و هي الميول الشخصي لمجال الفلاحة ، مع الاقتناع بفكرة الأرض لمن يخدمها ، و كون أن الموضوع يستحق ما بذلناه من مجهودات وعطشنا المتزايد في هذا الموضوع الذي تمنينا أن نعطيه حقه لكن نترك ذلك في شهادة الدكتوراه.

أما بالنسبة للأسباب الموضوعية ، فإنها ترجع إلى طبيعة الموضوع في حد ذاته كونه حديث الساعة ومواكب للتطورات المستجدة في القطاع الفلاحي .

وموضوع الدراسة يثير إشكالية مضمونها :**هل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أداة ناجعة في فرض الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر أم أنه كان قاصرا في الأهداف المرجوة ؟ .**

وللإجابة على هذا الطرح اتبعنا في ذلك المنهجين الوصفي والتحليلي ، و قسمناه إلى فصلين ، حيث تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، انطلاقا من تحديد مفهومه (المبحث الأول) ، و بيان الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي (المبحث الثاني)، أما في الفصل الثاني فتطرقنا إلى رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بحيث تناولنا الرقابة السابقة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ( المبحث الأول) ، و الرقابة اللاحقة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ( المبحث الثاني).

# الفصل الأول

## الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

**تمهيد:**

شهدت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال عدة اعتداءات متتالية و مستمرة على العقار الفلاحي بسبب فشل نظام تسييره ، الأمر الذي دفع بالدولة الجزائرية إلىإستحداث قوانين وتنظيمات و آليات مختلفةمن أجل حمايته و تطويره والمحافظة عليه ، و لعل أبرزها يتمثل في القانون رقم 90- 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم [1]، و كذلك القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 غشت 2008 الذي يتضمن التوجيه الفلاحي[2]، و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فبراير 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل و المتمم([3]).

ولأجل التعرف على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعتبر الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية ، فإنه لابد من تحديد مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (المبحث الأول ) ، ثم بيان الهيئات المكلفة بتنظيم إستغلال العقار الفلاحي (المبحث الثاني).

[1]- الجريدة الرسمية ، العدد 49، الصادرة في 1990/11/18، المعدل والمتمم .
[2] - الجريدة الرسمية ، العدد 46 الصادر في 2008/08/10.
[3] - الجريدة الرسمية ، العدد 15، الصادر في1996/02/28، المعدل والمتمم.

## المبحث الأول: مفهومالديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

من باب التأصيل العلمي للموضوع لابد من تحديد مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحديدا دقيقا و سليما ، ذلك أن التحديد السليم و الدقيق لمفهومه هو بداية المعالجة السليمة لجميع المشاكل التي يثيرها موضوع البحث.

لهذا، سنتطرق في هذا المبحث إلى التعريف بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية (المطلب الأول)، ثم التطرق إلى علاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمستثمر و بمختلف الهيئات الأخرى ذات الصلة (المطلب الثاني).

### المطلب الاول : التعريف بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

نتطرق في هذا المطلب الى تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (الفرع الأول )، ثم بيان طبيعته القانونية (الفرع الثاني)، و في الأخير تحديد مهامه وتنظيمه الإداري(الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و تطوره التشريعي.

**أولا: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.**

بالرجوع إلى القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، و كذا القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي ، لا نجد تعريفا يخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، لكن بالرجوع الى نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يمكن تعريفه بأنه **"مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري،يتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي".**

كما أنه و بالرجوع إلى ملحق دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1](01/[01]) منه فإنها تنص على **أن " الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الأداة الأساسية الوطنية لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية"**.

إذن ، من هذين النصين يمكن الإجتهاد و إعطاء التعريف التالي:

[1]- الجريدة الرسمية عدد61 ، الصادرة بتاريخ 25-10-2009.

"الديوان الوطني للأراضي الفلاحية شخص إعتباري ذو طابع صناعي و تجاري ، له ذمة مالية مستقلة، يعمل كجهاز رقابي و له سلطة تسيير حافظة العقار الفلاحي "

**ثانيا:التطور التشريعي للديوانالوطني للأراضي الفلاحية.**

تعود فكرة إنشاء الديوان إلى البدايات الأولى للإستقلال أين إستعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون ، و كذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي، لكن مع نهاية فترة الستينات تخلت السلطة عن هذا الديوان، نظرا لتحوله إلى جهاز بيروقراطي يعيق تطور القطاع الفلاحي ، و إستمر هذا الوضع على حاله إلى غاية تبني السلطة لبرنامج التعديل الهيكلي[1]، ففكرت الدولة في إنشاء وكالات عقارية فلاحية على نمط الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ،على أن توضع تحت وصاية وزارة الفلاحة .[2]

غير أنه في الأخير تم التخلي عن الفكرة لصالح إنشاء ديوان وطني مكلف بتسيير الحافظةالعقارية الفلاحية بموجب أحكام القانون رقم 25/90، و الذي جاء تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل و المتمم ، و أخذ تسمية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .[3]

إن الحاجة الى تفعيل هذا الديوان تزامنا مع صدور القانون رقم 08- 16 ، المتضمن التوجيه العقاري ، أدى بالسلطات العمومية إلى تحيين و تعديل المرسوم التنفيذي رقم 96-87 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 الذي أشار إلى أن هذا الديوان أداة تابعة للأملاك الخاصة للدولة و تقييم إستعمالها المستدام و الأمثل مع المساهمة في إعداد و تسليم عقود الإمتياز.[4]

**الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.**

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري ، بحيث بينت المواد (01)، (02) و(03) من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي

1 –الجيلالي عجة ، **أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام** ، دون جزء ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ،05 شارع مسعودي محمد القبة الجزائر،دون سنة ، دون طبعة ، ص 280.

2- سماعين شامه ، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاريدراسة وصفية و تحليلية**، دون جزء ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع – بوزريعة- الجزائر، طبع في 2003،دون طبعة ، ص 137.

3-المرجع نفسه، ص 137

4. محمودي عبد العزيز، **استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء اخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة** ، بيت الافكار ، الطبعة الاولى ،2019 ، ص 194-195 .

الفلاحية المعدل و المتمم ، أن هذه الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري الفلاحي ، تخضع في علاقتها مع الدولة لقواعد القانون الإداري ، و تعد تاجرا في علاقتها مع الغير.[1]

نستخلص مما سبق ذكره ، أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يخضع لنظام القضاء المزدوج ، بحيث يقوم على أساس وجود جهتين قضائيتين مستقلتين ، هما جهة القضاء العادي الذي يفصل بين الأفراد و الإدارة عندما تتنازل الإدارة عن سلطتها ، و القضاء الإداري الذي يختص في المنازعات التي تكون فيها الإدارة طرفا بصفتها صاحبة سلطة و سيادة .

**الفرع الثالث : مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و تنظيمه الإداري.**

تنوعت مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتنوع النصوص القانونية التي تنظم العقار الفلاحي، و يعتبر القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري النص التأسيسي له لاسيما المادة (52) منه، ثم المرسـوم التنفيذي رقم 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل و المتمم، بالإضافة إلى المـهام المنوطة له في إطار الديناميكية الجديدة المتعلقة بالتجديد الفلاحي، و نخص بالذكر القانون رقم 10-03الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة، و عليه سنحاول التطرق لمختلف مهام الـديوان (أولا)، ثم بيان تنظيمه الاداري(ثانيا)

**أولا: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.**

**1- مهامه في إطار المرسوم التنفيذي رقم 96-87:**

يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87، مهامالخدمة العمومية طبقا لدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية الملحق به، وبهذا يعتبر الديوان أداة تابعة للدولة و يتصرف لحسابهافي تنظيم و تنفيذالسياسة العقارية الفلاحية.[2]

كما يساهم الديوان بتشكيل و تسيير المحفظة العقارية الفلاحية للدولة، و يقوم في هذاالإطار بعدة مهام ، لا سيما:

-يعمل على وضع الأراضي التي إكتسبها أو هيأها، أو المصرح بها بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال، الإيجار أو البيع،

1- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق ،ص 194.

2-كحلية حكيمة ، **تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10 مؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة** ،دون جزء ، دار هومه،2019، طبعة ثالثة ، ص 67.

- يمارس حق الشفعة لإمتلاك الأراضي الفلاحية الموضوعة للبيع،
- يحوز بموجب المادة (56) من القانون رقم 25/90 [1]على الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-25 [2]
- يطور الوسائل التقنية و المالية التي تشجع على تحديث المستثمرات الفلاحية،
- يعد بطاقية المستثمرات الفلاحية و يضبطها بإستمرار،
- ينشئ بنك معطيات حول العقار الفلاحي و يسيره و يقوم بتطويره،
- و له أنيحضر مسبقا سنة ميزانية للسنة المالية الموالية.[3]

**2-مهامه في إطار المرسوم التنفيذي رقم 09-339.**

مع تبني المشرع الجزائري سياسةالتجديد الفلاحي و الريفي، قصد عصرنة المستـــثمرات الفلاحيةلتحقيق الامن الغذائي، عن طريق نمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاكالخاصـة للدولة، بتحويل حق الإنتفاع الممنوح في إطار القانون رقم 87-19إلى حق امتياز بموجب القانون رقم10-03، مما استـدعى إعـادة النظر في مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بتوسيع مهامهما يتماشـــى مع هذه الديناميكية الجديدة التي أطلقتها السلطات العمومية. زيادة على المهام المسندة للديوان في إطار المرسوم التنفيذي رقم 96-87، أقرت المادة (05)من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 إلى عدة صلاحيات منوطة به، نذكر منها :

- دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة ،

- التفويض بالإتصال بمصالح أملاك الدولة في إطار دراسة طلبات الامتياز،
- ضمان متابعة شروط إستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة للإمتياز مع و ضع أدوات تقييم إستعمالها المستدام و الأمثل من طرف أصحاب الامتياز،
- السهر على أن لا تؤدي أي صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية،
-متابعة حركة أصول المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة دون المساس باستمراريةنشاطها .[4]

1- أنظر المادة 56 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.
2-أنظر المادة 55 من نفس القانون.
3- كحلية حكيمة ، المرجع السابق ص66،67.
4-المرجع نفسه، ص 67.

**3-مهامه في إطار القانون رقم 10-03: و المرسوم رقم 326/10.**

وسع القانون رقم 10-03 و مرسومه التنفيذي رقم 10- 326 من مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، على اعتبار أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا للقانون رقم 10- 03 يعتبر الوصي الفعلي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و المفوض بتسيير المحفظة العقارية الفلاحية للدولة، و محاولة منه لتدارك النتائج السلبية السابقة التي أفرزتها وصاية مديرية المصالح الفلاحية على تسيير العقار الفلاحي في ظل القانون رقم 87-19.

في هذا الصدد، تعتبر من أهم مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستعجلة ما يتعلق بإجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتـياز، و مراقبة تنفيذ أصحاب الإمتياز لإلتزاماتهم، وتتمحور مهامه أساسا في:

-تلقي ملفات المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية الرامية لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حــق إمتياز،

- التنسيق مع اللجنة الولائية بخصوص دراسة الملفات، التي تتطلب تحقيقا أو معلومات تكميلية،
- التوقيع على دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الإمتياز،
- إرسال الملفات إلى مصالح أملاك الدولة لإعداد عقود الإمتياز ،
- تسليم عقود الإمتياز للمستفيدين بعد استكمال الإجراءات الشكلية،
- مسك بطاقية المستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية و تحيينها،
- مراقبة مدى إلتزام المستثمرين أصحاب الإمتيازبإلتزاماتهم في إستغلال الأراضي الفلاحية، و مطابقة الأنشطة الممارسة مع أحكام القانون 10-03و دفتر الشروط ،
- ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الإمتياز للغير،
- الفصل في طلبات التنازل عن حق الإمتياز لذوي الحقوق،
- الفصل في طلبات المستثمر صاحب الإمتيازللخروج من حالة الشيوع لتكوين مستثمرة فلاحية فردية،
- الترخيص باكتساب أكثر من حق الإمتياز لغرض تكوين مستثمرة فلاحية فردية من قطعة واحدة،
- تلقي طلبات إنهاء أو تجديد حق الإمتياز،
- إخطار إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز في حال إخلال المستثمر بالتزاماته؛[1]

1-كحيل حكيمة ، المرجع السابق ، ص 68-69.

- إستغلال الأراضي الفلاحية في حال تخلي المستفيدين عن إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أو في حالة فسخ عقود أصحاب الامتياز.[1]

**ثانيا: التنظيم الإداري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.**

يوضع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت وصاية وزير الفلاحة و يديره مجلس الإدارة (أولا)، و يسيره المدير العام( ثانيا).

**أولا : مجلس الإدارة :**

إن مجلس الإدارة يكلف بدراسة أي تدبيـر يرتبط بتنظيم الديوان و عمله ويقترحه على السلطة الوصية ، كما يتداول بهذه الصفة المسائل الآتية:

- تنظيم الديوان و سيره و نظامه العام الداخلي ،
- برنامج عمل الديوان السنوي أو المتعدد السنوات و حصيلة نشاطاته ،
- برنامج استثمارات الديوان السنوي و المتعدد السنوات و قروضه المحتملة،
- الشروط العامة لإبرام الإتفاقيات و الصفقات و المعاملات الأخرى التي تلزم الديوان،
- مدى ملاءمة حيازة الديوان للأرض الفلاحية و شروط ذلك،
- جدول تقدير إيرادات الديوان و نفقاته،
-نظام الديوان المحاسبي و المالي و القانون الأساسي لمستخدميه و شروط دفع مرتباتهم،
-قبول الهبات و الوصايا التي تقدم للديوان و تخصيصها.
- تعرض مداولات مجلس الإدارة على السلطة الوصية لتوافق عليها في غضون الأيام الخمسة عشر(15) التي تلي تاريخ المصادقة عليها .[2]

**و يتكون مجلس الإدارة من:**

-ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا،
- ممثل وزير العدل،
- ممثل الوزير المكلف بالأملاك الوطنية،
-ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
-ممثل الوزير المكلف بالمالية،

1-كحيل حكيمة ، المرجع السابق ، ص 69.

2-أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية،

- ممثلين(02) عن الغرفة الوطنية للفلاحة،

-ممثلين (02) عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا.

يمكن للديوان أن يستعين بأي شخص يراه كفء في المسائل المطروحة للنقاشأو شأنه أن يفيد في مداولاته [1] .

يتم يعيين الأعضاء بقرار من وزير الفلاحة لمدة (03) سنوات قابلة للتجديد [2] ، كما لا تصح مداولاته إلا إذا حضرها نصف الأعضاء على الأقل و اذا لم يكتمل النصاب يعقد اجتماع أخر في أجل ثمانية (08) أيام و تصح المداولات عندئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين[3]، يجتمع في دورة عادية مرتين في السنة ، و في دورة إستثنائية بطلب من الرئيس أو المدير العام للديوان أو بطلب من ثلث الأعضاء[4].

و للإشارة أن هذا المجلس ، لم يتم تنصيبه إلا منذ أوت 2010[5]

**ثانيا:المدير العام**:

يتم تيعيين المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب مرسومتنفيذي بناء على إقتراحمن الوزير المكلف بالفلاحة [6]، و يعتبر الممثل و المسير العام للديوان ،يمارس سلطة سلمية على مستخدميه ، يعد الميزانية التقديرية ، يقوم بإبرام الصفقات و العقود و الإتفاقيات ، كما يقوم بتحضير إجتماعات مجلس الإدارة أين يكون له دور إستشاري ، كما يسهر على مداولات الإدارة المصادق عليها من قبل السلطة الوصية.[7]

1- أنظر المادة 13 من نفس المرسوم المعدل و المتمم، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .
2-أنظر المادة 15 من نفس المرسوم المعدل و المتمم،.
3- أنظر المادة 17 من نفس المرسوم المعدل و المتمم.
-4أنظر المادة 16 من نفس المرسوم المعدل و المتمم.
5- قاسي نجاة ، **صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي** ، مجلة الدراسات العلمية،مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة و العولمة، جامعة يحي فارس بالمدية (الجزائر)ص 131،.
6- أنظر المادة 19 من نفس المرسوم المعدل و المتمم.
-7-قاسي نجاة،المرجع السابق،ص 132.

**المطلب الثاني : علاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمستثمر و بمختلف الهيئات الأخرى ذات الصلة.**

من البديهي أن يكـون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية علاقة بأشخاصطبيعة و أخرى معنوية ، و هذا ما سيتم الكشف عنه في هذا المطلب من خلال التطرق إلى علاقة الديوان بالمستثمر (الفرع الأول ) ، ثم بيان علاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمختلف الهيئات الاخرى ذات صلة و تحديد كل من مديرية أملاك الدولة و مديرية الحفظ العقاري (الفرع الثاني).

**الفرع الأول : علاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمستثمر.**

تنص المواد (04) و (05) و (06) من القانون رقم 10- 03المؤرخ في 15 غشت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة[1]،بأن إدارة أملاك الدولة هي التي تمنح عقد الإمتياز إلى كل مستفيد بيده عقد رسمي مشهر، أو قرار من الوالي.

و حتى تكون هناك مصداقية أكثر في منح الإمتياز إلى أشخاص جديرين بخدمة الأرض فعلا، فإن منح عقود الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة لا يكون بطريقة مباشرة ، بل تسبق هذه العملية دراسة لملفات المستفيدين من حق الإمتياز كحماية سابقة للأراضي الفلاحية، هذا ما جعل بالمشرع يسند هذه المهمة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، فإذا كانت الملفات كاملة يتم الإمضاء على دفتر الشروط من طرف المدير الولائي للديوان للأراضي الفلاحية و المستثمر صاحب الإمتياز، ثم ترسل الملفات بعد ذلك إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إتمام الإجراءات القانونية و إعداد عقد الإمتياز باسم المستثمر.[2]

و نظرا للأهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية للأرضي الفلاحية، يلتزم المستثمر صاحب حق الإمتياز ، وفقا لأحكام المادتين (22) و (23) من القانون رقم 10-03الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بأن يقوم:

- بإدارة المستثمرة الفلاحية مباشرة و شخصيا،
- و يجب عليه القيام بتسيير و إستغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها، الممنوح إمتيازها بصفة منتظمة و دائمة و مطابقة لأحكام التشريع المعمول به ولأحكام قانون رقم 10 -03 ،و كذا البنود و الشروط و الإلتزامات المحددة في دفتر الشروط ،

1- الجريدة الرسمية ،العدد46 الصادرة بتاريخ 08-18-2010.
2-كحيل حكيمة ،المرجع السابق، ص 61.

- و بأن لا يقوم بتحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية،
- و بأن يقوم بإستغلال الأرض الممنوحة له و كذلك الأملاك السطحية، خلال فترة سنة واحدة، أي خلال الموسم الفلاحي،
- و أن لا يؤجر من الباطن الأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية ،
- و أن يسدد الإتاوة في وقتها المحدد،

و في حالة الإخلال بهذه الإلتزامات يمكن لإدارة الأملاك الوطنية ، أن تقوم بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية ، بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.[1]

و بمجرد صدور قرار الفسخ من قبل المدير الولائي لأملاك الدولة تنقطع العلاقة التعاقدية بين طرفي عقد الامتياز، و بعد استيفائه للشكليات المحددة قانونا خاصة الشهر العقاري يرتب فسخ عقد الإمتياز كل آثاره القانونية بالنسبة للمستقبل، و بالتالي يتوقف المستثمر صاحب الإمتياز عن تنفيذ الالتزامات التعاقدية الواردة في عقد الإمتياز منذ شهر قرار الفسخ بالمحافظة العقارية ، و يترتب على ذلك عدم الإعتداد بالأعمال التي ينفذها المستثمر صاحب الإمتياز بعد هذا التاريخ.[2]

نستخلص مما سبق ذكره أعلاه،أن العلاقة ما بين المستثمر صاحب حق الإمتياز و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هي علاقة تعاقدية نتج عنها إلتزام تعاقدي لكلا الطرفين.

**الفرع الثاني : علاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمختلف الهيئات الأحرى ذات الصلة.**

إن علاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية علاقة متكاملة،سواء مع مديرية أملاك الدولة أو بمديرية الحفظ العقاري، فبالرجوع الى نص المادة (09) من القانون 10-03 و المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيقحقالامتيازلاستغلالالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة الدولة، فإنه يتم إيداع ملفات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد دراستها ، و إمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز ثم يرسلها إلى إدارة أملاك الدولة (أولا) ثم إلى مديرية الحفظ العقاري (ثانيا).

[1]- أحمد صالح علي ،**عقد الإمتياز الفلاحي**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، كلية الحقوق بن عكنون، مجلد 50، العدد الخامس،(ص 157 - ص180)ماي 2013 ، ص176.

2 -جيدل كريمة، **أحكام فسخ عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون رقم 03/10**، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدية ، المجلد 14، العدد الثالث،سنةص547.

**أولا: علاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمديرية أملاك الدولة، .**

تبرم إدارة الأملاك الوطنية عقدا إداريا مع المستفيد إذا توفرت فيه الشروط المنصوص عليها قانونا ، بحيثيمثل الدولة في عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة،باعتبارهاالمتصرف باسمو لحساب الدولة، و هذا تطبيقا لنص المادة (06) من القانون رقم 10- 03الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة، بقولها : **" تعد إدارة الأملاك الوطنية بإسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة (05)أعلاه، عقد تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز".**[1]

كما تنص المادة (05)من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة الدولة[2]على مايلي: **" يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة (04) من القانون رقم 10-03و المرفق في الملحق الثالث بهذا المرسوم، و يرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد إعداد عقد الإمتياز باسم كل مستثمر".**

إن إدارةأملاك الدولة تضطلع بمهام مختلفة و من بينها تحرير العقود[3] ، فهي تعتبر موثق الدولة.

**ثانيا:علاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمديرية الحفظ العقاري.**

القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون المدني الجزائري هي رضائية العقود، و العقد الرضائي هو الذي ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون حاجة إلى شكل معين فيكفي تطابق الإرادتين لإنشاء العقد.[4]

إن شهر عقد الامتياز الفلاحي، يتطلب مجموعة من الإجراءاتالقانونية يتم تنظيمها في سجلات معدةلإطلاع الكافة مما يجعلالملكية العقارية والحقوق العينية الواردة عليها ثابتة ذات حجية

1-حرش محمد ،**الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري،** الاكاديمية للدراسات الإجتماعية و الإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، العدد 16 ، جوان 2016 ،ص 163.
2- الجريدة الرسمية عدد 79 الصادرة بتاريخ 29-12-2010..
3-أعمر يحياوي، **منازعات أملاك الدولة**، دون جزء، دار هومة، 2008،دون طبعة ،دون عدد، ص 10.
4- مجيد خلفوني، **نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري**، اخر تعديل رقم 07-11 المؤرخ في 27ديسمبر 2017المتضمن قانون المالية لسنة 2018،دون جزء،دار هومة،طبعة مزيدة الطبعة الخامسة ،.ص105

مطلقة، فقد جاء في نصالمادة (793)من القانون المدني[1] والمادة (15)منالأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعدادمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري[2]، **أن الملكية العقارية والحقوق العينية الواردة على العقار لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري، فلا يحتج بها إلا من تاريخ شهرها في البطاقةالعقارية**.

وبما أن عقد الإمتياز الفلاحي يمنح للمستثمر حق عيني عقاري وهو حق الإنتفاع بالأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فإن هذا الحق لا ينتقل إليه ولا يحتج به على الغير، إلا إذا تمشهر عقد منحه بالمحافظة العقارية طبقا لما أشارت إليه المادة (10)من القانون رقم10- 03والمادة (15)من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، ويتم شهر العقد تبعا لقواعد الشهرالعيني في المناطقالممسوحة وحتى في حالة غياب الإيداع المسبق لوثائق المسح ويتعينعلى المحافظين العقاريين في هذه الحالة تسليم نسخة من العقد المشهر إلى مصالح مسحالأراضي لتحيين وثائق المسح، أو يتم شهر العقد تبعا لقواعد الشهر الشخصي في المناطقغير الممسوحة حتى لا تتعطل عملية إعداد العقودوشهرها لعدم وجود مراجع المسح. .

وطبقاللمادة (08)من القانون10-03 فإنعملية إعداد عقد الامتياز وإجراءات تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية ، تعفى من جميع المصاريف، وبإتمام إجراءات شهر هذا العقد، يقوم الديوان الوطني للأرضي الفلاحية بتسليم نسخة من العقد للمستثمر، والقيام بشكليات تسجيل المستثمرة في بطاقية المستثمرات الفلاحية المنشأة بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 16جوان 2011المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية وذلك على نفقة صاحب الامتياز، بعد شهر عقد الامتياز يصبح هذا الأخير مرتبالأثاره القانونية.[3]

و بمناسبة إبرام عقد الشراكة الذي أجازت المادة (21) من قانون 03/10[4]إبرامه، بين المستفيد من عقد الإمتياز و الغير، فإنه لا يعتد به إلا بعد شهره في المحافظة العقارية، و إلا تعرض المستفيد من عقد الإمتياز إلى عقوبة تصل إلى حد التجريد أو إسقاط حق الانتفاع في حالة عدم الإبلاغ عن التصرفات القانونية ، و المشرع هنا لم يوضح قصده من شهر عقد الشراكة ، هل يقصد به إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أم شهره لدى المحافظة العقارية ؟ .

1-الجريدةالرسمية ،عدد78المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10المؤرخ في 20جوان ،2005 الجريدة الرسمية عدد44.
2- الجريدة الرسمية ، العدد 92 الصادرة بتاريخ 1975/11/18.
3- جيلالي بلحاج، **عقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري**، مذكرة دكتوراه علوم في القانون ،علوم قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو2021، ص110-111.
4- أنظر المادة 21 من القانون 10-03 الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة.

وعلى كل حال، يمكن الاجتهاد حسب مكتسباتنامن الدراسات السابقة بذات التخصص ، و إعطاء إجابةأن ما قصده المشرع ، هوإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و لم يكن يقصد أبدا شهر العقد، لأن شهر عقد الشراكة يؤدي حتما الى ترتيب أثر قانوني و هذا بنقل العقار الفلاحي بإسم المستفيد من حق الامتياز وشريكه، و خروج ملكية العقارمن حوزة مالك الرقبة أي الدولة، علما أن هذه الاخيرة بإبرامها عقد الامتياز ما بينها و بين المستثمر، فإنها تكون قد تنازلت له و بشروط عن حق الانتفاع المتمثل في الاستغلال و الإستعمال ولم تتنازل عن حق التصرف ، الشيء الذي جعل بمديرية الحفظ العقاري تعزف عن شهر مثل هذه العقود مما دفع بالشركاء الى مقاضاة هذه الأخيرة لأجل إستصدار حكم يلزمها بشهر عقد الشراكة حماية لحقوقه.

## المبحث الثاني : الهيئات المكلفة بتنظيم إستغلال العقار الفلاحي.

على الرغم من حرص المشرع الجزائري الذي أبداه بخصوص الأراضي الفلاحية قصد حمايتهاو تثمينها لغرض التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، سواء بوسائل قانونية أو بموجب مبادئ دستورية، الأمر الذي تطلب تفعيل الحماية من طرف الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي من المستوى المركزي(المطلب الاول)تنظيم إستغلال العقار الفلاحي على المستوى المحلي(المطلب الثاني).

### المطلب الأول: تنظيم إستغلال العقار الفلاحي على المستوى المركزي و المحلي .

سنتطرق في هذا المطلب إلى بيان تنظيم إستغلال العقار الفلاحي على المستوى المركزي (الفرع الاول)، ثم سنتناول تنظيم إستغلال العقار الفلاحي على المستوى المحلي (الفرع الثاني)

#### الفرع الأول: تنظيم إستغلال العقار الفلاحي على المستوى المركزي .

#### الفرع الأول: دور مجلس الوزراء في تنظيم إستغلال العقار الفلاحي .

لقد ضبط القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري و تحديدا بمقتضى المادة (36) القواعد العامة لتحويل الأراضي الفلاحية و إدماجها ضمن المناطق العمرانية ،بما يضمن عدم التعارض ورفع خرق الحظر المنصوص عنه بموجب المادة (14) من ذات القانون ، إلا أن هذه الفترة عرفت تعديا على العقار الفلاحي حتى من المؤسسات و الهيئات العمومية التابعة للدولة بداعي التنمية زيادة على السكوت على تعدي الخواص بالبناء على الأراضي الفلاحية الخصبة .[1]

إن المشرع حاول التصدي لظاهرة التعدي على الأراضي الفلاحية على أعلى مستوى في هرم السلطة و هذا من خلال حظر عملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية بموجب مرسوم يصدره الوزراء ، و تصبح حماية العقار الفلاحي محمية من طرف الدستور .[2]

1- محمودي عبد العزيز،**استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء أخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة** ، المرجع السابق، ص184

2-المرجع نفسه ، ص 184

**الفرع الثاني: دور وزارة الفلاحة في تنظيم إستغلال العقار الفلاحي.**

تمثل وزارة الفلاحة الدولة في بيان السياسة الوطنية لإستغلال العقار الفلاحي،و حمايته و الحفاظ عليه عبروضع الخطط والاستراتيجيات لتثمين الثروة الفلاحية على المدى القريب والمتوسط و البعيد و الإشراف المباشر على إنجاح هذه السياسة على المستوى القاعدي سواء تعلق الأمر بالإشراف المباشر على الولايات أو على المستوى الجهوى بالتنسيق مع المؤسسات المتخصصة و حتى على المستوى الدولي.[1]

إن هذا الدور ظهر من خلال المادة (08)من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحيو التي تنص على أن " تؤسس مخططات التوجيه الفلاحي على مستوى الولاية و المنطقة و على المستوى الوطني، و تشكل الإطارالمرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية و المحافظة عليها و إستغلالها العقلاني و إستعمالها الأفضل ضمن احترام القدرات الطبيعية، مع تحديد كيفيات المبادرة بمخططات التوجيه الفلاحي و إعدادها و مضمونها و المصادقة عليها عن طريق التنظيم".[2]

كما حاول المشرع في ذات السياق تعزيز حماية العقار الفلاحي من خلال إستحداث وسائل تساهم في تتبع عملية الإنتاج الفلاحي و مراقبة المستثمرات الفلاحية و هذا من خلال الاحصاء العام للفلاحة المستحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-144 المؤرخ في 07-05-2001 الذي يتعلق بالإحصاء العام للفلاحة المعدل و المتمم[3] .

حيث يهدف الإحصاء العام للفلاحة إلى :

-إحصاء كل المستثمرين و المستثمرات الفلاحية و كذا كل الانشطة التابعة لها ،

-تحيين المعطيات المتعلقة بالهياكل الفلاحية و المجتمع الفلاحي عبر كل التراب الوطني ،

-إرساء أسس نظام وطني متكامل للإحصائيات العامة عن الفلاحة ،

-التوفر على قواعد لصبر الآراء الضرورية لإنجاز التحقيقات الخاصة بكل مجال النشاطات .

و لتحضير عملية الاحصاء العام، فإنه تم إنشاء ثلاث لجان :

**1/ اللجنة الوطنية**:تكلف اللجنة الوطنية التي يرأسها وزير الفلاحة أو ممثله بدراسة عناصر الملف التقني للإحصاء العام للفلاحة و المصادقة عليها ،وتقوم بهذه الصفة بما يأتي :

1- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق،ص 185.
2-المرجع نفسه ، ص 186.
3- الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة في 2011/12/13.

- السهر على إعداد البطاقية المرجعية للمستثمرين و المستثمرات الفلاحية ،

- مباشرة الحملة الوطنية للإعلام و التحسيس ومتابعتها ،

- دراسة كيفيات رصد وسائل لتحضير و الإحصاء العام للفلاحة،

تجتمع اللجنة الوطنية مرة كل شهر ، بناء على استدعاء من رئيسها و بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة ، ويمكنها إستدعاء كل الإدارات أو المؤسسات أو الاشخاص الذين يساهم حضورهم في حسن سير أشغالها .

ما يلاحظ على هذه التشكيلة أنها تضم مجموعة من الهيئات التنفيذية التابعة لمجموعة من القطاعات المختلفة ، غير أن ما يمكن الإشارة إليه أن تشكيلة هذه اللجنة تخلو من أي تمثيل للديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره الهيئة المكلفة بالرقابة على الأراضي ، كما أنها تظم بعض القطاعات التي ليست لها أي صلة بالقطاع الفلاحي مثل وزارة التربية الوطنية ،وتتولى اللجنة الوطنية في إطار مهامها المتعلقة بالإحصاء العام للفلاحة القيام ببعض المهام، والمتعلقة بإعداد البطاقة المرجعية للمستثمرين والمستثمرات الفلاحية ، مباشرة الحملة الوطنية للإعلان والتحسيس ومتابعتها ، دراسة كيفيات رصد الوسائل لتحضير الإحصاء العامل للفلاحة وتنفيذه وتحديد ذلك ، مراقبة سير مخطط عملية الإحصاء العام للفلاحة ومتابعة تنسيق أشغال اللجنة الولائية والبلدية المكلفة للإحصاء العام للفلاحة وطبقا لنص المادة(07) من المرسوم التنفيذي رقم 01-114 المؤرخ في 07 ماي 2001، المحدد لكيفيات إعداد الإحصاء العام للفلاحة فإن اللجنة الوطنية تجتمع مرة كل شهر على الأقل أو كلما دعت ضرورة لذلك بناء على إستدعاء من رئيسها ويمكنها في ذلك إستدعاء أي شخص لإجتماعاتها يمكنه أن يساهمه في المهام المكلفة بها.[1]

**2/ اللجنة الولائية**: تكلف اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي بما يأتي:

- رصد الوسائل البشرية و المادية الضرورية لسير العمليات ،

- برمجة أنشطة اللجان البلدية و متابعتها و مراقبتها ،

- القيام بتوزيع وثائق الإحصاء و إسترجاعها ،

- إعداد ملخص لمعطيات الإحصاء على مستوى الولاية.[2]

**3/ اللجنة البلدية**: تكلف هذه اللجنة التي يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمهام التالية :

[1]-جيلالي بلحاج، المرجع السابق ،ص162

[2]- محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص 186.

- المساهمة في إعلام المستثمرين الفلاحين و تحسيسهم ،

- تخطيط الوثائق و الوسائل المادية و البشرية الضرورية للعمليات ، و توزيعها و تسييرها ،

- متابعة الإحصاء على مستوى البلدي و مراقبته ،

- جمع إستمارات الأسئلة المملوءة و الملخص البلدي بعد الإنتهاء من عملية الإحصاء ، و إرسالها إلى اللجنة الولائية بعد مراقبتها و التصديق عليها .[1]

**4/ اللجنة التقنية العلمية:**

استحدث المشرع هذه اللجنة في المرسوم التنفيذي رقم 11-440 تضم في تشكيلتها المدراء المركزين لوزارة الفلاحة، ممثل عن إدارة مسح الأراضي ، ممثل عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، ممثل عن الديوان الوطني للإحصائيات ، ممثل عن وزارة الاستشراف والإحصائيات ، ممثل المديرية العامة للتقدير وسياسيات بوزارة المالية وممثل الوكالة القضائية الجزائرية ، تتولى هذه اللجنة مهامها تحت رئاسة مدير الإحصائيات الفلاحية والأنظمة المعلوماتية وهي مكلفة بتسيير مجموع الأشغال التقنية للإحصاء ومتابعتها و تقييمها ، هذا وأن فترة إجراء عملية الإحصاء العام للفلاحة يتم إقتراحها من قبل اللجنة الوطنية للإحصاء وتحدد بي قرار من وزير الفلاحة بعد إخطار المستثمرين الفلاحين بمرور الأعوان المكلفين بإعداد عملية الإحصاء، وتجرى هذه العلمية عن طريق توجيه أسئلة للمستثمر الفلاحي أو من ينوب عنه وتعد في شكل استمارات ، وعليه إن من شأن هذه العلمية أن تلم بجميع المعطيات المتعلقة بالمستثمر والمستثمرة الفلاحية المنشأة في إطار أحكام القانون رقم 10-03 وتحيينها مما يؤدي إلى تسهيل عملية الرقابة والتحكم في جميع جوانبها حتى تؤدي الدور الواجب تحقيقه من خلال رفع الإنتاج الفلاحي وبالتالي المساهمة في تحقيق الأمن الغذائي.[2]

**الفرع الثالث: دور المجلس الأعلى للفلاحة في تنظيم إستغلال العقار الفلاحي .**

تنص المادة (71) من القانون رقم 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي على مايلي : **"ينشأ مجلس أعلى للتنمية الفلاحية و الريفية"** .

يتشكل هذا المجلس على الخصوص من:

- ✓ ممثلين عن القطاعات الوزارية ذات الصلة بالفلاحة و التنمية الريفية.

[1]-عايدة مصطفاوي، **الرقابة على منح حق الأمتياز على الأراضي الفلاحية** ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ،جامعة البليدة ، العدد الحادي عشر، ص 15.

[2]-جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص163. -

- ✓ ممثلين عن الهيئات و التنظيمات المهنية و النقابية.
- ✓ خبراء و باحثين في المجالات ذات الصلة بالقطاع الفلاحي .

يوضع هذا المجلس تحت وصاية رئيس الحكومة".

ان المجلس يؤدي دور استشاري و ليس مجرد هيكل إداري للاستفادة من المزايا العمومية أو إستعماله كأداة للمحاباة نظير التعيين المباشر أو السكوت عن مسائل معينة.[1]

**المطلب الثاني: تنظيم إستغلال العقار الفلاحي على المستوى المحلي.**

يساهم في تنظيم استغلال المستثمرات الفلاحية كل من والي الولاية (أولا)، و كذلك مديرية المصالح الفلاحية (ثانيا) .

**الفرع الأول: دور الوالي في حماية الاراضي الفلاحية.**

لقد كان للوالي في ظل القانون السابق رقم 19/87 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم الملغى دورا بارزا في توزيع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و منح المستثمرين حق إستغلالها إستغلالا فلاحيا يتطابق مع طبيعتها و وجهتها الفلاحيتين، و ذلك عن طريق إصدار قرارات إدارية اعترف بها القانون الحالي رقم 10-03 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لأن تكون سببا من أسباب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز ، كما قد منح هذا القانون للوالي صلاحية إصدار قرارات في مجال توزيع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تتمثل في الترخيص و الموافقة على منح حق الإمتياز عليها في حالات معينة .[2]

و في ذات السياق فقد أقر القانون رقم 10-03 للوالي صلاحية الترخيص بمنح حق الإمتياز عن طريق الترشح في حالة توفر الأراضي الفلاحية و / أو الأملاك السطحية أين يقوم بإعلام قراره إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بغرض إعلام الجمهور بتوافر أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و يكون ذلك عن طريق القيام بإعلانات على مستوى الولاية، الدوائرو

1- محمودي عبد العزيز، المرجع سابق، ص 187.

2- ساهي بلقاسم، دبوعمران عادل:**دور الوالي في منح حق الامتياز الفلاحي في ظل القانون رقم 10-،03**،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المسيلة ، المجلد 06- العدد 01 2021، ص 1572.

البلديات ، المواقع الإلكترونية على شبكة الأنترنيت لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية من أجل ضمان الشفافية .[1]

كما أن للوالي حق إسقاط أو فسخ عقود إستفادة أعضاء المستثمرة الفلاحية عند إثبات مخالفات المنتجين كحالة تحويل الأرض عن طابعها الفلاحي أو إيجارها من الباطن أين يتم معاينة هذه المخالفات بمحضر رسمي الذي يعطي للوالي الحق في رفع دعوى أمام القضاء الإداري من أجل فسخ العقد الإداري المتضمن الإنتفاع الدائم في ظل القانون 19/87 الملغى ، أما في ظل النصوص القانونية الحالية ، فإنه يتوجب على المستثمر التقيد بإلتزامات و في حالة الإخلال بإلتزاماته و بدلا عن الوالي فقد منح المشرع للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتنسيق مع إدارة الأملاك الوطنية مهمة متابعة و مراقبة إخلال المستثمر بالواجبات أين تم منح لإدارة الأملاك الوطنية صلاحية فسح عقد الإمتياز بالطرق الإدارية دون لجوئها للقضاء.[2]

**الفرع الثاني: دور مديرية المصالح الفلاحية في تنظيم إستغلال المستثمرات الفلاحية**

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 90-195، المؤرخ في 23-06-1990 المحدد لقواعد تنظيم المصالح الفلاحية في الولاية [3]، أحكاما تخص بيان عمل مديريات الفلاحة على مستوى الولايات التي تعمل تحت إشراف الوالي ، و يمثلها مدير ولائي تؤدي عمل متكامل مع بعض المصالح الأخرى على مستوى الولاية المكلفة بالتنظيم العقاري ، كمديرية أملاك الدولة و الحفظ العقاري و المسح و الغرف الفلاحية المكلفة بضبط المهنة الفلاحية بهدف تثمين العمل الفلاحي و اتخاذ مختلف التدابير وصولا إلى الحماية القضائية .

كما أنه و في ذات السياق فان الدولة قد أنشأت جهاز لمراقبة عدم إستغلال الأراضي الفلاحية و هذا ما جاء في نص المادة (50) من قانون رقم 25/90 ، المتضمن التوجيه العقاري على أنه : **" عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين (48)و (49) أعلاه تعاينه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها و اجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم**

1- كحيل حكيمة، **ستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، دون جزء ، دار هومة دون سنة ، دون طبعة ، ص132.
2-عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 1579
3- الجريدة الرسمية رقم 26 سنة1990.

بالرجوع إلى ذات المادة فان عملية المعاينة تكون من طرف هيئة معتمدة خاصة، تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 484/97المؤرخ في 15ديسمبر 1997والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 83سنة 1997.[1]

**أولا : تأسيس لجنةعدم استغلال الأراضي الفلاحية**

إن إنشاء لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية لم يتم تأسيسه إلا بعد ثلاثة سنواتمن صدور قرار الوزير المكلف بالفلاحة على مستوى الولاية من ولايات القطر و تتشكلاللجنة من:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا.
- عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعينه رئيسه.
- عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه.

تجتمع اللجنة مرة واحدة كل شهر و يجوز لها أن تجتمع في دورات استثنائية إن اقتضت الضرورة ذلك ويتم تحديد النظام الداخلي للجنة في أول اجتماع لها، و بصدد القيام بعملها فيمكن للجنة أن تستعين بكل شخص ترى في إستشارته فائدة لعملها.[2]

**ثانيا: ممارسة اللجنة لنشاطها.**

ينحصر عمل اللجنة في مراقبة مدى تنفيذ مالك الحقوق العينية العقارية أو حائزها و كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما، الالتزام الذي فرضه المشرع عليه و المتمثلفي استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا فعليا و مباشرا.

**ثالث: إجراءات إثبات حالة عدم الإستغلال.**

نصت المادة (51) من قانون رقم 25/90المتضمن التوجيه العقاري على ما يلي:

**" إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثماره و إذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته (01) سنة تقوم الهيئة العمومية..."**بعد تبليغ اللجنة بحالة عدم الاستغلال ، تبادر اللجنة إلى التحقيق لإثبات حالة عدم الاستغلال و بعد التحقيق وثبوت حالة عدم الاستغلال، تحرر هذه الأخيرة محضر معاينة تسلم نسخة منه لكلمن الوزير المكلف بالفلاحة و كذا الوالي و هذا ما نصت عليه المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم97-484 [3] .

بعد تحرير محضر المعاينة تقوم اللجنة بإنذار المالك أو مالك الحق العيني العقاري ولم ينص قانون التوجيه العقاري على أجل الإنذار و ترك أمد تقديره حسب نوعية التربة و أن العوامل المناخية

1- سماعين شامه، المرجع السابق، ص 37

2- بركان فضيلة ، **عدم استغلال الأراضي الفلاحية دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية** ، مذكرة ماجستير، القانون العقاري و الزراعي ،كلية الحقوق ، جامعة البليدة،جانفي،2005 ص 38-39.

3- المرجع نفسه، ص 39.

و الطبيعية للمنطقة التي توجد بها الأرض المعنية، على أن ألا تتجاوز المدة ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغ الإنذار للمعني بموجب إشعار موصى عليه مع وصل الاستلام ، بعد انتهاء الأجل المحدد و عدم استجابة المعني للإنذار، يتم إنذاره مرة ثانية في أجل لا يتعدى سنة من أجل إستئناف الإستغلال و في حالة عدم الاستجابة فإنه و كجزاء ترتب عن عدم السعي في استثمار العقار الفلاحي فإنه و بعد إحالة الحالة على الديوان فإنه سيقوم سواء بإيجار الارض الفلاحية للغير أو بيعها.[1].

2- بلحاج جيلالي ،المرجع السابق، ص143 .

**ملخص الفصل الأول**

تلخيصا لما تم التطرق إليه ، فإن الدولة الجزائرية و بعد الإستقلال لم تستطع التحكم في العقار الفلاحي نظرا لفشل الأنظمة المسيرة للقطاع الفلاحي، الأمر الذي جعلها تقوم بسن قوانين و أنظمة جديدة و مختلفة كآلية لحماية العقار الفلاحي ، إلا أنه كان مآل تلك الأنظمة الفشل و هذا بفضل بعض من المستثمرين الذين قاموا بتصرفات غير قانونية في غياب الرقابة ببيع حصصهم في المستثمرات الفلاحية.

و نظرا للأهمية الإقتصادية و الوظيفة الإجتماعية الذي يمتاز به العقار الفلاحية ، و حماية له الأمر الذي تطلب تدخل الدولة الجزائرية إستدراكا للوضع السيء الذي كان مغلوب و مفروض على العقار الفلاحي سواء من سوء التسيير أو بفضل المستثمرين الذين تخلوا على القطاع الفلاحي و إتباعهم للقطاع الصناعى آنذاك ، و هذا ما جعل بالدولة تتحرك و تقوم بإنشاء هيئة على شكل جهاز دوره رقابي أسندت له عدة مهام و صلاحيات مجهزة له طقم إداري و تنظيمي لتسيير هذا المرفق من أجل تحقيق الغاية من إنشائه ، بالإضافة إلى تعزيزه بقوانين و مراسم تنفيذية ، مع بسط رقابة هذه الهيئة التي هي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدء من تحويل حق الانتفاع الدائم وصولا إلى حق الإمتياز.

# الفصل الثاني:
# رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على إستغلال الأراضي الفلاحية

**تمهيد:**

بعدما تم التطرق إلى الإطار المفاهيمي الخاص بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، من البديهي أن تكون النقطة الموالية، تخص أهم وظيفة مخولة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ألا و هي وظيفة الرقابة على إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر.

تجدر الإشارة إلى أنه بعد البحث في هذا الجانب، تم إكتشاف أن الرقابة التي يمارسها الديوان في هذا الصدد هي نوعان : رقابة سابقة(المبحث الأول ) و رقابة لاحقة (المبحث الثاني).

## المبحث الأول : الرقابة السابقة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على استغلال الأراضي الفلاحية.

بخصوص الرقابة السابقة التي يمارسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، نجد نوعان من الإجراءات تتجسد من خلالها هذه الرقابة ، النوع الأول يخص عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز(المطلب الأول)، أما النوع الثاني فإنه يخص حالة التسوية (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: الرقابة من خلال إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق الإمتياز.**

لقد أحدث المشرع الجزائري نظام قانوني جديد عصري و مرن [1] لإستغلال الأملاك الوطنية الخاصة، و هذا بموجب عقود الامتياز التي نظمها القانون رقم 10-03 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة، بدلا من القانون 87-19 الملغى .

إذ بالرجوع الى القانون رقم 10-03 ،في مادته (09) فإنها تنص على أن : يقوم أصحاب المستثمرات الفلاحية سواء الفردية أو الجماعية إبتداء من تاريخ نشر هذا القانون باللجوء إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إيداع طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز .[2]

و لقد عرف المشرع عقد الإمتياز من خلال المادة (04) من نفس القانون على أنه **" الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز "، حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصل بها ، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم ، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ، تضبط كيفيات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية..."**[3].

و لقد ضبط المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المتضمن كيفية تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية[4] و بالتحديد من خلال المادة (03) التي حددت مشتملات الملف المودع لأجل عملية التحويل الذي يتكون من إستمارة وفقا نموذج المرفق في الملحق الأول بهذا المرسوم تملأ بشكل واف، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية ، شهادة ميلاد ، يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة و نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي ، نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي ،

1- زروقي ليلى، حمدي باشا عمر :**المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث الأحكام** ،دون جزء،دار هومه، 20192020 ،الطبعة الجديدة،ص 115.

2-قاسي نجاة،**صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي**،مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، يحى فارس بالمدية، المجلد 07، العدد 01 ، السنة جانفي 2021 ص 132.

3- الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة بتاريخ 18- 08- 2010.

4- الجريدة الرسمية العدد 79 الصادرة في 29-12-2010.

تصريح شرفي من المستثمر المصادق عليه على تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87-19 ، بالإضافة إلى توكيل محرر من طرف الموثق في حالة تركة لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحي [1].

ثم يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة الملف ، و التوقيع على دفتر الشروط و إرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز ، متى توافرت كل الشروط و الوثائق المطلوبة و من ثمة، تعد إدارة أملاك الدولة عقد تحويل الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز، و في حالة مستثمرة جماعية يعد عقد لكل مستثمر في الشيوع وبحصص متساوية ، و يمكن لكل مستثمر تقديم طلب أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتشكيل مستثمرة فردية و بناء على دفتر الشروط و عقد الإمتياز المشهر بالمحافظة العقارية، يتم تبليغ العقد لصاحب الإمتياز[2].

و بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقية المستثمرات الفلاحية [3].

**المطلب الثاني : الرقابة من خلال إجراءات التسوية**

سنتطرق في هذا المطلب إلى تسوية وضعية الأشخاص الذين يحوزون وثائق رسمية غير مشهرة (الفرع الأول)، ثم حالة تسوية وضعية الأشخاص الحائزين لعقود غير موثقة (الفرع الثاني)، و أخيرا حالة تسوية من خلال منح حق الإمتياز للأراضي الفلاحية المتوفرة بعد نزعها في إطار الترشح (الفرع الثالث).

**الفرع الأول: تسوية وضعية الأشخاص الذين يحوزون وثائق رسمية غير مشهرة .**

في إطار دراسة اللجان الولائية ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز، فقد تصادفت بعدة إشكالات قانونية تمثلت في تقدم بعض الفئات بغرض تسوية ملفاتهم لكنهم في الواقع يحزون على عقود رسمية غير مشهرة ، و منهم من يحزون على عقود عرفية ،و بناء على ذلك سنتطرق لوضعيتين التاليتين

**أولا- الأشخاص الذين تحصلوا على حق الإنتفاع الدائم بموجب عقد تنازل :** يتعلق الأمر بالأشخاص الذين تحصلوا على حق الانتفاع الدائم بموجب عقود توثيقية أبرموا مع المستفيدين من

---

[1]- الجريدة الرسمية العدد46 الصادرة بتاريخ 10-08-2008.

2-قاسي نجاة، المرجع السابق، ص 134.

1 بطاقية للمستثمرات الفلاحية نصت المادة 13من القانون رقم 08-16المتعلق بالتوجيه الفلاحي ، علىضرورة إنشاء فهرس يحدد قدرات المستثمرة ويستعمل كأساس لعملية الرقابة والضبط من قبلالجهة المكلفة بتسيير الأراضي الفلاحية، كما نصت المادة 10من القانون رقم 03-10على أنه يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط، الموقع طبقاللقانون من المستثمر صاحب الامتياز ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبناءا على عقد الامتياز المشهر في المحافظة العقارية، بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقيةالمستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض، وقد أحالت الفقرة الثانية من المادة 15منالمرسوم التنفيذي رقم 10-326بشأن تنظيم فهرس المستثمرات إلى صدور التنظيم فيذلك، وبهذا صدر القرار الوزاري المؤرخ في 16جوان 2011عن وزير الفلاحة والتنميةالريفية والمتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية، محددا إجراءات التسجيل في هذه البطاقية والبيانات التي يجب أن تسجل فيها.

القانون رقم 87-19 ، حيث كان هذا الاخير يمنح لهم حق في التنازل عن حق الانتفاع الدائم طبقا للمواد من (23) ،(24) ،(25)و (31) منه وعليه فإنه لتمام انتقال حق المستفيد يشترط القانون رقم 87-19 في التنازل أن يستوفي الشروط التالية :

**1-** أن يتم التنازل للعمال في القطاع الفلاحي و للأشخاص المؤهلين لممارسة النشاط الفلاحي .

**2-** لا يمكن التنازل لعضو في المستثمرة الفلاحية أو لعضو في مستثمرة أخرى ،فلا يمكن للشخص حيازة أكثر من حق إنتفاع دائم واحد .

**3-** أن يتم التنازل بعد موافقة الأعضاء الآخرين.

**4-** أن يحرر التنازل في الشكل الرسمي من قبل موثق و يخضع للشكليات الخاصة بالتسجيل و الشهر بالمحافظة العقارية، طبقا للمادة (35)من القانون رقم 87- 19و في غياب مثل هذه الشروط ، يمكن للدولة أن تمارس حق الشفعة وفقا للإجراءات المقررة في هذا القانون .[1]

وعليه، فإن العقود الموثقة المسجلة في مصلحة الضرائب و الموثقة تم تسوية وضعيتها القانونية و سلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عقود الامتياز لأصحابها، بينما الأشخاص الحائزين لعقود رسمية غير مشهرة فإنهم، لا يمتلكون الصفة القانونية لتحويل حق الامتياز لهم.[2]

و طبقا لما هو منصوص عليه في القانون رقم 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، لكن كثرة الملفات المودعة التي تحمل هذه الخصائص إضطرت الجهات المختصة لإيجاد حلول لتسوية وضعية هؤلاء الأشخاص ، فتمت التسوية وفقا لشروط التي حددتها التعليمة رقم 654 المؤرخة في 2012/09/11 و المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز من قبل لجان الولاية المعدلة بالتعليمة رقم 1808 المؤرخة في 2017/12/05 ، و التي تطلبت الشروط التالية لتسوية الوضعية للمتنازل له و التي تتمثل في الآتي :

- ✓ أن يتحصل المتنازل له على حق الإنتفاع المؤبد من خلال عقد توثيقي أو يحمل إمضاء خاص .

1- جيدل كريمة، **تحويل حق الإنتفاع إلى حق امتياز للحائزين على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بطريقة غير قانونية** ، مجلة المعيار، جامعة المدية، المجلد 12 العدد 01، 2021، ص159،

2-المرجع نفسه، ص 159.

3- المرجع نفسه، ص 160

- ✓ أن يكون المقتني أي المتنازل له يستوفي شروط إستغلال الأرض الفلاحية التابعة لملكية الخاصة للدولة في كل من القانون رقم 19/87 و القانون 03/10 .
- ✓ أن يستغل الأرض فعليا .
- ✓ غياب الدعوى القضائية أو الإجراءات المرفوعة لدى المحاكم المختصة .[1]

و في ذات السياق ، فإن المستفيدين من حق الإنتفاع أو الحائزين بإحدى الحالات السابقة الذكر و تزامنابمكوثهم بالأراضي الفلاحية الذي تطلب القيام بتشييد بنايات بدون الحصول على رخصة من مديرية البناء و التعمير، الأمر الذي تطلب تدخل الدولة لأجل إعطاء المشروعية لتلك البنايات و هذا ما تم بالفعل بعد تسجيل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وجود أنماط بناء مخالفة لما هو منصوص عليه قانونا وصل البعض منها إلى حد تحويل نمط الأرض الفلاحية .

إن المشرع الجزائري ووفقا القانون الملغى رقم 19/87 قد أقر أحقية للفلاحين إقامة بناءات المخصصة للفلاحة في إطار قانون التهيئة و التعمير .

و بالرغم من أن هذا البناء مخالف للقانون ويرتب المتابعة الجزائية و المدنية للمخالف بإجماع النصوص القانونية ، لكن بناء على التعليمة رقم 06 المؤرخة في 2012/11/06 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، فانه تمت تسوية وضعية تلك البناءات ، وقد ميزت هذه الأخيرة بين عدة وضعيات "

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

- إذا كانت المباني صالحة للمستثمرة الفلاحية و لا تضر بالنشاط الفلاحي فتسوى الوضعية .
- إذا المباني ليست لها علاقة بالمستثمرة و نشاطها فيتم متابعة المخالفين أمام القضاء ويتم إسقاط حق الانتفاع عنهم تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 51/90 .

2 – إذا كان الغير هو من شيد البناء بتواطؤ مع المستفيد فيتم إسقاط حق الإنتفاع عنه .[2]

حسب رأينا مما سبق ذكره و بعد عملية إسقاط ، فإن الحالتين محل تسوية وفقا التعليمة رقم 654 المؤرخة في 2012/09/11 و المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز من قبل لجان الولاية المعدلة بالتعليمة رقم 1808 المؤرخة في 2017/12/05 ،هم كذلك يستفيدون من تسوية بناءاتهم وفقا التعليمة التعليمة رقم (06) المؤرخة في 2012/11/06 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لأن البناءات متصلة بالأراضي الفلاحية محل التسوية.

1- جيدل كريمة، المرجع السابق، ص 163.
2- المرجع نفسه، ص 163.

**ثانيا - حالات المنح للمجهدين و ذوي الحقوق** المنصوص عليها في أحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 838 المؤرخ في 1996/11/24 .

تختلف معالجة الملفات حسب الشخص المعني :

- ✓ لا يملك قرار المنح و لكن إسمه مدون على قائمة الجان الولائية .
- ✓ يملك قرار التخصيص لكنه لايستغل الارض [1].

في هذه الحالة ، فإنه تمنح الأولوية للمجاهدين و ذوي الحقوق إكراما لهم و كإمتياز استفادة [2].

**ثالثا - الحالات التي تم التكفل بها طبقا للتعليمة الوزارية المشتركة** رقم 1808 المؤرخة في 2017/12/05 و المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق إمتياز من قبل اللجان الولائية إذ نصت هذه التعليمة على حالات جديدة تم التكفل بها و هي كالآتي :

- ❖ **حالات وقف حق الانتفاع** :

وهي الحالة المطابقة للحالة الأولى التي حددتها التعليمة رقم 654 المؤرخة في 2012/09/11 ، و التي اشترطت أن يكون حق الإنتفاع المؤبد تم التحصيل عليه بموجب عقد توثيقي أو يحمل إمضاء خاص ، شريطة أن يكون المقتني يستوفي شروط استغلال الأرض الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة في كل من القانون رقم 19/87 و القانون رقم 03/10 ، و أن يستغل الأرض فعليا ، و غياب الدعوى القضائية و الإجراءات المرفوعة لدى المحاكم المختصة .

- ❖ **حالات إبرام إتفاقيات مع الأطراف الثلاثة:**

يتعلق الأمر باتفاقية الشراكة أو الإيجار المبرمة قبل إصدار القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 من خلال عقد توثيقي أو توكيل قانوني أو إمضاء خاص، و التي تمت بموجبها عملية الاستثمار في البنية 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 :

- ✓ انتهاء العلاقة بين الطرفين بتاريخ طلب التحويل أو التسوية .[3]
- ✓ دعم المستثمر الأولي بشرط الاستغلال الشخصي و الفعلي للأرض .

1جيدل كريمة ، المرجع السابق، ص160
2 محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، 69.
3-جيدل كريمة ، المرجع السابق ، ص160. -

تبقى العلاقة بين الطرفين سارية المفعول حتى تاريخ طلب التحويل أو التسوية ، يتم تأكيد الشريك أو المستأجر أو صاحب التوكيل بشرط استيفاء شروط القانون 03/10و أنه يستغل فعليا الأرض .

❖ **حالة الحصول على عدة حصص:**

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

- الكل يشكل مجموعة متجاورة ذات قطعة واحدة .

-إحترام الحد الأقصى للمساحة المسموح بها .

- الموافقة من طرف المصالح الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

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

في ضوء المبادئ المنصوص عليها في المادتين(06) و (16) من القانون 03/10 (الملكية المشتركة المتساوية الحصص و الحد الاقصى للمساحة ) تتم المعالجة من خلال الخروج من الملكية المشتركة.[1]

**الفرع الثاني : تسوية وضعية الأشخاص الحائزين لعقود غير موثقة**

تنازل بعض المنتجين الفلاحين المستفيدين من القانون رقم 87-19 على حق الانتفاع الدائم بموجب عقود عرفية ،و من الناحية القانونية تعتبر هذه العقود عديمة الأثر ، فقد اشترط القانون رقم 87-19 في المادة (35) منه لصحة التنازل من الناحية الشكلية أن يفرغ في شكل رسمي و يخضع لشكليات التسجيل و الشهر ، و هو حكم موافق للإطار العام الذي يحكم التصرفات العينية العقارية.

إنه و بالرجوع إلى القانون المدني الجزائري فإنه جاء في المواد (793)، (165)، و (324) مكرر ، و المادتين (15) و (16) من الأمر رقم 74/75، أن الحقوق العينية العقارية لا وجود لها في مواجهة المتعاقدين و الغير إلا باستيفاء الشكليات المحددة في القانون من رسمية و

[1]- جيدل كريمة ، المرجع السابق، 161. -

تسجيل وشهر ، وعليه فإن القانون رقم 10-03 لن يخرج في أحكامه عما هو مقرر في النصوص العامة المنظمة للعقار [1].

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

و قد تبين من خلال الوثائق المودعة عدم إمكانية التسوية طبقا لهذا القانون و لذلك تدخلت الدولة ، و أصدرت التعليمات اللازمة لتسوية وضعية هؤلاء الحائزين .

وقد تمت تسوية الوضعيات بناء على التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 2012/09/11 ، و التعليمة الوزارية الصادرة عن الأملاك الوطنية المؤرخة في 2012/10/09 تندرج ضمن المعاملات التي يقوم بها المتحصل على حق الانتفاع من خلال عقد توثيقي أو يحمل إمضاء خاص .[(2)]

**الفرع الثالث: التسوية من خلال منح حق الإمتياز للأراضي الفلاحية المتوفرة بعد نزعها في إطار الترشح.**

بعد الإنتهاء من عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، فإنه تبقى هنالك أراضي فلاحية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومباني سطحية، لم تمنح عقود إمتياز ، بسبب أن المستثمرين أو ورثتهم لم يسعوا لإيداع طلبات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز بعد إستنفاذ جميع الإجراءات المنصوص عليها في المادة (30) من القانون رقم 10- 03 من قبل الديوان.

و في هذه الحالة ، فان إدارة الأملاك الوطنية تقوم بكل الطرق القانونية باسترجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية و تقوم بتجميع جميع الأراضي الفلاحية و ضمها إلى حافظة الأملاك الوطنية، ما يجعل بكل والي على مستوى ولايته التكفل بجرد و إحصاء جميع الأراضي القابلة للاستغلال الفلاحي ليتم بعد ذلك الإعلان عن إظهار كل شخص تتوفر فيه الشروط المطلوبة.

و الواقع أنَ مصادر تكوين الأراضي الفلاحية المتوفرة لا يقتصر على ما نصت عليه المادة (30)من نفس القانون ، و إنما يمس كل من المواد (07)، (15)، (26)، (28)، (29) من ذات

[1]- جيدل كريمة، المرجع السابق ، ص 162
[2]المرجع نفسه،، ص 162.

القانون ، و التي ينتج عنها وجود أراضي فلاحية متوفرة [1] تخضع لأحكام المادة (17) من القانون رقم 10-03 التي تنص على ما يلي : **تمنح إدارة الأملاك الوطنية ، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت ، بعد ترخيص من الوالي ، عن طريق إعلان الترشيح مع احترام المادة (15) أعلاه ، و تعطي الأولوية إلى :**

- **المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين،**
- **المستثمرين أصحاب الإمتيازالمحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم،**
- **الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و / أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرنتها.**

**تحدد شروط و كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.**

## المبحث الثاني : الرقابة اللاحقة للديوان الوطني على إستغلال الأراضي الفلاحية.

لقد رصد المشرع و أثناء عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز، عدة حالات غير قانونية لمستغلي الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ، الوضع الذي تطلب تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و فرض رقابته الميدانية (المطلب الأول) ورصدإخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية (المطلب الثاني ).

### المطلب الأول: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الميدانية على استغلال الأراضي الفلاحية.

من أجل تثمين الأراضي الفلاحية في إطار عقد الأمتياز ، أوجد المشرع وظيفة خص بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال أعوانه المتمثلة في الرقابة الميدانية بعد إستفادة المستثمرين من عقود الامتياز الملزمة لجانبين و ذلك من باب الأرض لمن يخدمها ، فإنه ووفقا لنص المادة (04) من دفتر الشروط الذي يحدد كيفيات منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الرقابة الميدانية على المستثمرة الفلاحية في كل وقت لمعاينة ظروف استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية و النظر في مدى مطابقة النشاطات وفقالبنود دفتر الشروط و لما كان الحال كذلك ، فان مضمون الرقابة الممارسة من قبل الديوان ميدانيا (الفرع أول) ، ثم رصد اخلال المستفيد بالتزاماته التعاقدية (الفرع الثاني).

1-كحيل حكيمة: **استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري** ،دون جزء، دار هومه، دون سنة دون طبعة، ص 17.

**الفرع الأول: مضمون الرقابة الممارسة من قبل الديوان على الأراضي الفلاحية.**

**أولا : ممارسة سلطة الحلول:**

احترامالالتزام الواقع من المستثمر صاحب حق الامتياز ، وهو إلتزامبإستغلال الوعاء العقاري شخصيا و بصفة منتظمة، إلا أنه و في بعض الاحيان ، يطرأ طارئ أين يتطلب تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يمارس سلطة الحلول ، حتى لا يؤدي إلى توقف الإستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية موضوع الإمتياز، و المشرع الجزائري ذكرها في المادة (31) من القانون رقم 10-03 و التي بدورها حددت على سبيل الحصر حالات ممارسة الديوان لسلطة الحلول في المواد (24)، (25) و (30) من نفس القانون.[1]

**ثانيا- ممارسة سلطة الشفعة: - التعريف اللغوي للشفعة:**الشفعة لغة بضم الشين وسكون الفاء، مأخوذة من الشفع وهو خلاف الوتر و هو الزوج ، فنقول: كان وترا فشفعته شفعا ، وشفع الوتر من العود: صيره زوجا ، والشفيع من الأعداد : ما كان زوجا.[2]

**-التعريف الاصطلاحي للشفعة:**

إن المشرع الجزائري قد اعتبر الشفعة بمثابة رخصة يتم اللجوء إليها قبل بيع العقار ، و المفاضلة بين المشترين، حيث جاء في المادة (794) من القانون المدني الجزائري ، على أن :

**" الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ، ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها في المواد التالية ".**[3]

**طبيعة الشفعة:**

إختلف الفقهاء في تكييف الشفعة ،بين كونها حق للمستفيد منها ، وبين كونها رخصة .[4]**الشفعة حق** :يكيف جانب من الفقه الشفعة على أنها حق، والحق مزية أو إمكانية أو قدرة يقررها القانون، ويحميها لشخص معين على شيء مادي أو أدبي ،إلا أن الفقهاء اختلفوا من حيث كونها حق عيني أو حق شخصي ،وتوسط آخرون بين الرأيين باعتبارها حق ذو صفة مختلطة.

**الشفعة رخصة:**يكيف جانب من الفقه الشفعة، على أنها رخصة ،والمقصود بالرخصة الخيار الممنوح للشخص، والذي بمقتضاه يسمح له القانون بأن يعدل مركزه القانوني وفقا لمصلحته وفي

1-بودلال عزالدين ، بن شوشة سيد علي:**الرقابة على استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة** ،مذكرة ماستر ، قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس المدية، ص 31.

2-مونة مقلاتي، **قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن دراسة في التشريعات المقارنة**، دون جزء، دار هومه، دون سنة، دون طبعة ، ص 104 .

3-مونة مقلاتي، المرجع السابقص 104.

.4-ذبيح سفيان، ديوان الوطني للأراضي الفلاحية كألية لحماية العقار الفلاحي ، مجلة صوت القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة جيلالي بونعامة خميس مليانة ، العدد 01، أفريل 2019 ، المجلد العدد 01، ص94.

حدود هذه المصلحة ، فهي نوع من إمكانية الإختيار مستمدة من القانون لكي يسمح لشخص معين بأن يغير مركزه القانوني .

إذ بالرجوع إلى القانون المدني الجزائري في مادته (794) التي تنص الشفعة **"رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار..."**،ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني يقع على العقار كحق الإنتفاع ومن خلال المادة(684) من القانون المدني التي تنص على أنه**" :يعتبر مال عقاريا كل حق عيني يقع على العقار، بما في ذلك حق الملكية..."**.

فالشفعة طريق لاكتساب الحقوق العقارية التي يرد عليها البيع ،وهي الملكية التامة والتصرف و الانتفاعوالحكم.

الشفعة قيد على حريةالتصرف فتؤدي إلى حلول الشفيع محل المشتري في ملكية المبيع ولو جبرا عنه ،وقد استمد هذا النظام من الشريعة الإسلامية التي قررته رغبة في دفع ما يصيب الشفيع من ضرر نتيجة اتصال ملكه بالعقار المبيع.[1]

**شروط الأخذ بالشفعة : وجوب التنازل عن طريق البيع:**وفي هذه الحالة للدولة الحق في ممارسة الشفعة بصفتها مالكة الرقابة وذلك طبقا للمادة (795)من القانون المدني ، و المادة (24/2)من القانون87-19والتي تنص علىمايلي:"... **يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة"**.

كما نصت المادة(62/01) من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أن : **" تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة (24)من القانون87-19..."** والمقصود بالهيئة "الديوان الوطني للأراضيالفلاحي".

الشفعة نوعان ، منها شفعة مدنية وأخرى إدارية :

**فالشفعةالمدنية**: هي مقررة لحماية مصالح أشخاص طبيعية وهم :مالك الرقبة،الشريك وصاحب حق الانتفاع.

**أما الشفعة الإدارية** : فهي مقررة لفائدة الأشخاص المعنوية كالدولة وفي هذه الحالة يمثلها الديوان الوطني للأراضيالفلاحية .

الهدف من الشفعة الإدارية هو محاربة المضاربة في سوق الأراضيالفلاحية والمحافظة على الطابع الفلاحي بها ،إذ أن الديوان الوطني للأراضيالفلاحيةو وفقا للمرسوم التنفيذي 96-87 فيمادته(05) تنص على أن**" الديوان أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية للفلاحة "** ، وعليه فهو صاحب الحق في ممارسة حق الشفعة باسم الدولة، ولحسابها على كل المعاملات العقارية وفقاللمادة(52)من القانون90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

1- المرجع نفسه ، ص 95.

وقد نصت المادة (15)من القانون 10-03على أنه : **"في حالة التنازل عن حق الإمتياز يمكن للمستثمرين الأخرين أصحاب الإمتياز من نفس المستثمرة أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".**

**أولويةالديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الشفعة:**وذلك في حالات معينة نذكر منها:

حالة التنازل عن حق الإمتياز في المستثمرة الفردية فالديوان الوطني للأراضيالفلاحي له الحق كصاحب مرتبة أولى وهو ما يتلاءم مع الترتيب المنصوص عليه في المادة(795) من القانون المدني المذكورين على سبيل الحصر .[1]

يجب على الموثق الملتمس منه تدوين عقد تنازل ، إعلام مدير أملاك الدولة للولاية بهذا التنازل ، إذ يحدد بدقة الأطراف المعنية بالعملية، وكذا الحقوق المتنازل عليها والثمن المتفق عليه، وعلى المدير المعني أن يبلغ للموثق خلال 30يوما من تاريخ إعلامه بالقرار المتخذ في شأن هذه العملية ، بعد استشارة كل من مدير الفلاحة والتعمير بالولاية ، وهذا القرار إما أن يعلن فيه حق الدولةفي ممارسة حق الشفعة وبالتالي حلولها محل المشتري وإما أن يعلن عن موافقتها عن عملية التنازل.[2]

**كيفية تطبيق حق الشفعة وفقا للقانون رقم 10-03** :إن نص المادة (15) جاء عاما في كيفية ممارسة حق الشفعة أي يمكن أن تمارس في جميع الحالات ،إلا ما استثني في المادة (25) والمادة (14) وذلك في حالتين :

**الحالة الأولى** :عندما يتم التنازل بمقابل لأحد الورثة ففي هذه الحالة لا يمكن ممارسة حق الشفعة لا من الديوان ولا من باقي المستثمرين الأخرين.

**الحالة الثانية:** هي حالة التنازل المجاني لذوي الحقوق في حالة العجز أو التقاعد دون ذكر التنازل بمقابل.[3]

**ثالثا: الرقابة على استعمال تجزئة الأراضي :**

يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تجزئة الأراضي الفلاحية الممنوحة للإمتياز وذلك حرصا على المستثمرات الفلاحية لفائدة المستثمر صاحب حق الامتياز الذي يطلب إنشاء مستثمرة فلاحية فردية ،إذ يتعين عليه تقديم طلب بتشكيل المستثمرة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية أي

1- ذبيح سفيان ، المرجع السابق ،ص 99.

2- لنقار بركاهم سمية:**منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير**، دون جزء، ، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية،الطبعة الأولى ،2004، ص 60

3-ذبيح سفيان ، المرجع السابق ،ص 99.

يراعى في ذلك تحديد هذه المساحة المرجعية طبقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 409/97 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.[1]

**رابعا: الرقابة على عدم تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها:**

للمستثمر الحق في البناء أو التهيئة، لكن يتم ذلك ضمن القيود المقررة في النصوصالتشريعية والتنظيمية السارية ، وبعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك، فالبناء وكما نص عليه المشرع في المادة (48) من قانونالتهيئة والتعمير 29/90 لإشارة المشرع إلى رقم النص في تأشيرات القانون رقم 03/10 وكذلك الإشارة إليه في تأشيرات المرسوم رقم 10/ 326 بأن حقوق البناء في الأراضي ذاتالمردود العالي أوالجيد (الخصبة والخصبة جدا) يكون في البناءات الضرورية الحيوية للإستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، كذلك ما جاء في المادة (33) من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أن " يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية .(2)

فالبناء سواء كان بناء للتجهيز أو للسكن لابد أن يكون بناء على رخصة ، فإذا رغب المستفيد صاحب الامتياز إقامة بناية ، عليه الحصول على رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تتضمن موافقة إدارة أملاك الدولة بذلك، في حالة غياب الرخصة أو عدم إحترامها يعتبر المستثمر قد أخل بإلتزاماته ويسمح للإدارة بفسخ عقد الإمتياز وهو ضمان لعدم تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.[3]

**خامسا: الرقابة علىعدم استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية خلال فترة سنة:**

تنص المادة (20) من القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي على أنه **" دون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها، يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاح شخصا طبيعيا أو معنويا وتحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم "** وعليه يلتزم صاحب الامتياز باستغلال الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة استغلالا جيدا و منه فعدم استغلال الأرض لمدة سنة واحدة يعد إخلال بالإلتزام يقع على عاتق المستثمر.

**سادسا: الرقابة على التأجير من الباطن:**

جعل القانون 03/10 من تأجير الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية إخلالا بالتزام قانوني

---

1- نادية أبوعمرو ، حفيظة يونسي :**آليات حماية استغلال الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار عن طريق عقد الإمتياز** ، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية ، جامعة أمحمد بوقرة ، مخبر الآليات القانونية للتنمية المستدامة، بومرداس (الجزائر)ص 1047.

2- بريك الزوبير:**النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات**، مذكرة الماجستير في القانون، القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، 2015/2014، ص 89.

3-.المرجع نفسه، ص 89.

وعقدي يوجب فسخ عقد الإمتياز بإرادة منفردة من الإدارة، وهذا المبدأ يجعل من حق الامتياز مختلفا عن حق الانتفاع في الشريعة العامة والتي يستطيع المنتفع أن يقوم بتأجير العقار، كذلك المستثمر صاحب الامتياز لا يستطيع منح حق الانتفاع على الأراضي .[1]

**سابعا: الرقابة على عقد الشراكة.**

بالرجوع إلى نص المادة (21/ [01] ) من نفس القانون التي تنص **" يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد الشراكة ، تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر، مع أشخاص طبيعين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري ، يكون جميع أصحاب الأسهم فيه ذوي الجنسية الجزائرية "**،بما أنه عقد الشراكة يرد على حق عيني عقاري و هو حق استغلال أراضي الدولة بموجب عقد الامتياز فيستوجب إفراغ هذا العقد في قالب رسمي بناء علىالمادة 324مكرر1من القانون المدني.، لابد من ابلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل الموثق المحرر للعقد و هو ما أكدته المادة (26) من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، إضافة الى التعليمة رقم (139) الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المديرية العامة بتاريخ 2016/04/04 المتعلقة باتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين و كذا التعليمة رقم 736المؤرخة في 2016/06/09المتعلقة العرض.[2]

يستشف من خلال المادة المشار إليها أعلاه أن المشرع قد رخص للمستثمر ابرام عقد الشراكة بشروط محددة بناء على عقد رسمي و مشهر مع ضرورة اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف الموثق و في حالة العكس يتعرض المستثمر الى عقوبة تصل الى فسخ عقد الامتياز.

**ثامنا: الرقابة على الإلتزام بدفع الإتاوة:**

**إن** مصطلح الإتاوة هو أقرب الى فكرة الرسم الجبائي، و هو عموما حق مالي للدولة يرتب على ذمة أعضاء المستثمرة و يتم تحديده ضمن قوانين المالية السنوية إن فرض الإتاوة على المستفيدين من الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاكالخاصة للدولة من قبل المشرع الجزائري يبرره إمكانية مساهمة هذه المبالغ في تمويل إنجازبعض المنشآت القاعدية للفلاحة، كبناء

1- لقاف فهيمة ، شهبوب نهاد:**حقوق و واجبات المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة**، مذكرة الماستر في القانون قانون عام داخلي، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل،.2018/2017، ص 44.
2-بن داود وردة، بلقاسم عتيقة، **رقابة دوان وطني للأراضي الفلاحية على العقار الفلاحي في التشريع الجزائري** ، مذكرة الماستر في القانون العقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة يحي فارس، 2018 /2019 ص 37-38.

السدود ومد قنوات الري وحتى تهيئة الطرق ، وبالتاليترجع فائدة دفع هذه الإتاوة بشكل غير مباشر على المستثمر الفلاحيلقد تم فرض أول الإتاوة على المنتجين الفلاحيين بموجب المادة (06) من القانون رقم 87-19في فقرتها الثانيةوالتي جاء فيها أن **"حق الانتفاع الدائم يمنح مقابل دفع إتاوة من طرف المستفيدين يحددوعاؤها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية.."**،وتم النص على حق الدولة في الإتاوة طبقا لأحكام المادة (04)من القانون رقم 10-03 التي أحالت بشأن تحديد قيمتها إلى نصوص قانون المالي فتم تحديد قيمتها في نص المادة (41) من الأمر رقم 10-01المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010والتيجاء فيها أنه **"تحدد الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي التابعةللأملاك الخاصة للدولةحسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي مسقية أو غير مسقية بالهكتار"** علما أن مبلغ الإتاوة يخص الأرض الفلاحية فقط دون الاملاك السطحية[1].

**الفرع الثاني :رقابة الديوان على الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للخواص و الأوقاف .**

**أولا : الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الخواص أو الأملاك الخاصة:**

إن الدستور الجزائري قد قدس الملكية و هذا من خلال دستور 2021 في مادته (64) و كذا المادة (28) من القانون رقم 90 -25 و التي نصت على خضوع الملكية العقارية الخاصة لأحكام القانون المدني من خلال المادة (674) منه والتي تنص على أن **"الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا تحرمه القوانين و الأنظمة " .[2]**

كما عرفتها المادة (27) من القانون رقم 90-25 :**"الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"** و تنقسم الملكية الخاصة إلى ملكية فردية أو تامة و فيها تتركز السلطات الثلاث التصرف ، إستعمال ، إستغلال ، في يد مالكها

- **الملكية الشائعة**: وهي التي يمتلك فيها الشركاء حصص غير مفرزة حسب المادة (713)من نفس القانون.
- **الملكية المجزئة**:و التي يمكن لكل مالك تحويل ، بصفة منفصلة إلى الغير كليا أو جزئيا مختلف عناصر حقه( الإستعمال، جني الثمار، التصرف)
- **الملكية المشتركة**: حسب نص المادة (743) من نفس القانون ، " الملكية المشتركة هي الحالة التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها

1-جيلالي بلحاج ، ص 171-172-

2-سميشى قاتن ، **التصنيف القانوني و التقني للعقار الفلاحي في الجزائر**، مجلة المفكر للدرسات القانونية و السياسية ،جامعة قسنطينة 01 العدد، ديسمبر 2018 صفحة 143.

مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها جزء خاص و نصيب في الاجزاء المشتركة.[1] .

لقد أكد قانون التوجيه العقاري رقم 08-16 على ضرورة الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية ووجوب إستغلالها فاعتبرها بذلك تقرير المشروع وجوب إستثمار الأراضي الفلاحية قيد أساسي يرد على حق الملكية الخاصة .

حيث اعتبرت المادة (48) من قانون التوجيه العقاري بأن عدم استغلال الأراضي الفلاحية فعل تعسفي في استعمال الحق و بالنتيجة فإنه يلحق تأثير سلبي على وظيفتها الإقتصادية و الإجتماعية و بالرجوع إلى نص المادة (49) من نفس القانون فإن العقار الفلاحي غير المستثمر هو كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية على أنها لم تستغل إستغلالا فلاحي لمدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقلو هذا ما دفع للدولة لإثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية و حمايتها عن طريق جهازين إداريين أولهما لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية حسب المادة (50) من قانون رقم 90-25 و ثانيهما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الذي جاء دوره من خلال المادتين (51) و (52) من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري و ما يلاحظ أن عمل الجنة يقتصر فقط على المعاينة دون غيرها .[2]

**ثانيا : الأملاك العقارية الفلاحية الوقفية:**

**تعريف الوقف لغة:** عرف المالكية الوقف على أنه حبس العين عن التصرفات التملكية مع بقائها على ملك الواقف و التبرع اللازم بريعها على جهة من جهات البر هذا من الناحية اللغوية .[3]

**أما إصطلاحا :**وحسب نص المادة (03) من قانون الأوقاف 10/91 الذي نص على أن : الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد و التصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير .[4]

**تعريف الوقف قانونا:** لقد عرف القانون الأوقاف الجزائري الوقف في مادته (03) منه بقوله الوقف **"الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصرف بالمنفعة على الفقراء أوعلى وجه من وجوه البر والخير "**

1- عمار علوى ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر العقار، دون جزء، دار هومه، الطبعة الثامنة 2017.ص 123-125-127.

2-سميشي قاتن ، المرجع السابق، ص143

3- رمول خالد: **الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية و الاجتهادات القضائية**، دون جزء، دار هومة ،2013الطبعة الثالثة ، ص 26

4-المرجع نفسه ، ص 26.

**أنواع الوقف :** أخذ المشرع الجزائري تقسيم الوقف وفق معيار الجهة الموقوف عليها فقسمه إلى وقف عام ووقف خاص و هذا من خلال المادة (06) من قانون 91-10 بقولها "الوقف نوعان عام و خاص ".

- **الوقف العام :** و حسب المادة 06 من نفس القانون " ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه "
- **الوقف الخاص** : و يسمى وقف الأهلي و قد عرفته نفس المادة على أنه " الوقف الخاص و هو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور و الإناث ..."([1])
- **أساليب إستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية :**

لقد أوجد المشرع الجزائري صيغة لحماية استغلال الأملاك الوقفية حسب الاتي:

- **استغلال الأراضي الموقوفة الزراعية أو المشجرة** :و هذا تطبيقا لنص المادة (26)مكرر (01) من القانون رقم 07/01 المعدل و المتمم ، فانه يمكن أن تستغل و تستثمر و تنمي الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية أو شجرا بأحد العقود الاتية :

أ- **عقد المزراعة**: يشبه عقود الشركات و يستهدف التنمية و الإنتفاع عن طريق الاستنبات، وقد نص المشرع عن ذلك في المادة (26 )مكرر (01) من القانون الأوقاف رقم 07/01 على أن **"عقد المزارعة يقصد به إعطاء الأرض للمزارعلاستغلالها مقابل حصة من المحصول، يتفق عليها عند ابرام العقد"**.[(2)]

**ب- عقد المساقاة :**المساقاة كلمة مشتقة من السقى، و هي أن يعمل شخص في كروم أو غيرها لاصلاحها و خدمتها على أن يأخذ منها معلوما من غلتها ، و قد سمى اللغويون عقد خدمة الشجر مساقاةمع أنه يشتمل على غير السقي، كتنقية الشجر و تلقيمه لأن السقي يعد أهم أعماله خصوصا و لذا عرفت المادة 26 مكرر (01) الفقرة الثانية من قانون الأوقاف عقد المساقاة و هو إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره.[(3)]،يسمى كذلكلأن صاحب الاشجار يستعمل شخصا في مزارع نخيل أو كروم ليقوم بسقيها و إصلاحها على أن يكون له سهم معلوم مما تغله ، و هذا ما جاء في المادة (26) مكرر(01) من القانون 07/01 بأن عقد المساقاة يقصد به إعطاء الشجر للإستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره.

**ت- استغلال الأراضي الموقوفة العاطلة أو البور** :هي الأراضي التي لم تعد صالحة للزراعة و الغرس ، أي أنها معطلة على الانتاج و يحتاج انمائها أموالا كبيرة ، لذا أوجد المشرع

1-رامول خالد ، المرجع السابق، ص28.
2-سميشي فاتن ، المرجع السابق ، ص147.
3- بن رقية بن يوسف، **النظام القانوني للأراضي الفلاحية الوقفية**، ، مجلةالبحوث و الدراسات جامعة البليدة- 2- القانونية و السياسية، العدد السابع ،ص 202.

أسلوبا لإستغلال و تنمية مثل هذه الأوقاف في شكل عقد الحكرحسب المادة (26)مكرر (02) من نفس القانون.[1]

**المطلبالثاني :الرقابة المقررة بمقتضى أحكام عقد الإمتياز**

تتمثل الآليات العلاجية في إمكانية لجوء أطراف عقد الإمتياز إلى القضاء الإداري (الفرع الاول) و إجازة لجوئهم إلى القضاء العادي (الفرع الثاني).

**الفرع الاول: اللجوء للقضاء الإداري كحماية لاستغلال الأراضي الفلاحية :**

ان القرارات التي تصدر في مواجهة صاحب حق الإمتياز و يرى أنها تعسفية في حقه ، فإنها تخوله للجوء إلى القضاء بواسطة دعوى إدارية لأجل إبطال أو إلغاء ذلك القرارلعدم تأسيسه حسب الحالات التالية :

**أولا : إزالة التعدي على عملية إستغلال الأراضي الفلاحية الواقع من طرف مانح الإمتياز**

إن القرارات الصادرة عن شخص السيد الوالي تلحق بصاحب الإمتياز ضررا يتمثل في رفض طلب الإمتياز أو القرار الرامي لإسقاط حق الإمتياز ، أو فسخ الإمتياز ، الأمر الذي يدفع بالمستثمر باللجوء إلى القضاء الإداري بموجب دعوى الإلغاء في مثل هذه القرارات و تعرف بدعوى الإلغاء بأنها الدعوى التي ترفع أمام القضاء الإداري للإلغاء قرار إداري لعدم مشروعيته علما انه يجب إرفاق الدعوى بقرار المطعون فيه بدعوى الإلغاء.[2]

1 ـ **دعوى إلغاء قرار الوالي المتضمن رفض طلب الإمتياز** : تؤسس هذه الدعوى بعد رفض اللجنة الولائية طلب منح الإمتياز ، فيعلم الوالي المعني بالأمر قرار الرفض و يرسل نسخة منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، في هذه الحالة يلجأ صاحب الإمتياز للطعن في قرار الرفض برفع دعواه أمام الجهة القضائية المختصة أي أمام المحاكم الإدارية ، و ذلك بتوفر الشروط المنصوص عليها في المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي تنص على ما يلي : **"لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة و مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون يثير القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه ، كما يثير تلقائيا إنعدام الإذن إذا ما إشترطه القانون "** .

1-سميشي فاتن ، المرجع السابق، ص 148

2-. نادية أبو عمرو ، حفيظة يونسي:**آليات حماية إستغلال الأراضي الفلاحية الموجهة للإستثمار عن طريق عقد الإمتياز.**، مجلة الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة أمحمد بوقرة بومرداس الجزائر، ، المجلد 15 ، العدد 01،2022 ص 1048.

أما بالنسبة لشرط ميعاد رفع الدعوى نلاحظ أن المرسوم التنفيذي 326/10 لم يذكر أجل محدد ما يعني أن أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية يكون وفق القواعد العامة المذكورة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الذي يحدد بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي المتعلق بالرفض أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي او التنظيمي ، و يؤسس طلب إلغاء قرار الوالي على أسس قانونية تكون في صلب النزاع منها عيب الإختصاص و عيب مخالفة القانون و كلها تدخل على القرار الإداري فتجعله عرضة للإلغاء .

فقرار الوالي برفض منح الإمتياز يلغي حقوقا عينية عقارية إكتسبت مركزا قانونيا في ظل قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 تتمثل في حق الإنتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية المشكلة للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية و منه قرار الوالي برفض منح الإمتياز يكون قد خالف قواعد قانونية، و بذلك عند إستيفاء العريضة للشروط الشكلية اللازمة فإن القاضي يقبلها شكلا ثم يقوم بدراسة ملف الدعوى من الناحية الموضوعية و يبحث في مدى توافر القرار الصادر عن الوالي على أركانه ليتفحص إنطلاقا منها مدى مشروعيته . [1]

2 ـ **دعوى إلغاء قرار الوالي المتضمن إسقاط حق الإمتياز :** لقد منح القانون رقم 03/10 سلطة للوالي بإسقاط حق المستثمرين أصحاب الإمتياز بموجب قرار منه و ذلك في حالة تخليهم عن حق الإمتياز .

حيث أنه بالرجوع إلى نص المادة(30) من القانون رقم 03/10 " ،**"يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورون في المادة (05 ) أعلاه أجلا مدته (18) شهرا إبتداءا من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لإيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**

**على أنه عند إنقضاء الاجل المنصوص عليه أعلاه و بعد إعذارين متباعدين لفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة أو الذين لم يودعوا طلباتهم متخليين عن حقوقهم..."**[2]

تكون المحكمة الإدارية هي المختصة للفصل في الدعوى وفقا لنص المادة (815) و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أساس عيب الخطأ في تطبيق النصوص القانونية

[1] ـنادية أبو عمرو، حفيظة يونسي، المرجع السابق ، ص1048 - 1049.
2- الجريدة الرسمية ، العدد 46 ، المؤرخة في 2010/08/18

و يظهر هذا الخطأ في حال عدم مراعاة مصدر القرار للشروط الضرورية التي يحددها القانون منها ضرورة التحقق من حدوث الوقائع التي أستندتإليها الإدارة في إصدار القرار .[1]

**3 ـ دعوى إلغاء قرار مدير أملاك الدولة المتضمن فسخ عقد الإمتياز نتيجة الإخلال بالإلتزامات التعاقدية :** و هذا ما نصت عليه المادة (28 /02)حيث جاء فيها على أن فسخ عقد الإمتياز يكون قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

**ثانيا : إزالة التعدي على استغلال الأراضي الفلاحية الواقع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية :**

يترتب على إستغلال المستثمرة الفلاحية الجماعية عدة نزاعات تتعلق بالتسيير فقد ينفرد أحد الأعضاء باستغلال جزء معين من هذه المستثمرة دون باقي الأعضاء في المستثمرة وقد ينفرد بانتفاع الأملاك السطحية المحددة في قائمة جرد أملاك المستثمرة دون باقي الأعضاء مما قد يحرم أحدهم من حق الإستغلال الذي يجد مشروعيته في الشيوع وبحصص متساوية ،مما يخول للمستثمر الذي تضرر من إقامة دعوى منع التعرض المادي ضد العضو المتعرض من أجل إزالة الأعمال التي تمت على أساس المادة (714) من القانون المدني.

كما يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز أن يرفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري مطالبا فيها بأرباحه من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية على أن يقدم ما يثبت أنه قام بالأعمال المسندة إليه حسب توزيع المهام الداخلية بين المستثمرين ، كأن يقدم مثلا أية وثيقة تفيد وجود حصيلة نشاط للمستثمرة كالمحاضر التي تثبت حسابات السنة المالية للمستثمرة ، بل عليه أن يقدم كل ما يثبت أنه شارك في الأعمال بطريقة مباشرة و شخصية و إذا لم يتمكن من ذلك ينتهي طلبه بتعيين خبير لتوزيع أرباح المستثمرة أو إلى رفضه لعدم التأسيس [2].

**ثالثا ـ إزالة التعدي على استغلال الأراضي الفلاحية الواقع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية و الغير:**

يخول عقد الإمتياز للمستثمرة الحق في إبرام بعض التصرفات القانونية مع الغير، منها عقد الشراكة أو إتفاقية القرض غير أن هذه التصرفات قد يترتب عنها نزاع بسبب الإخلال بإلتزامات تعاقدية للمستثمرة ، ما يدفع الطرف الآخر أن يلجأ إلى القضاء لفسخ العقد المبرم مع صاحب الإمتياز سواء كان هذا العقد عقد شراكة و ذلك لعدم إلتزام هذا الأخير بالمساهمة في البرنامج الإستثماريكما أنه في عقد القرض الذي بموجبه يرهن صاحب الإمتياز حق إنتفاعه لتمويل المستثمرة عن طريق

1- نادية أبو عمرو ، حفيظة يونسي ، المرجع السابق، ص 1051
2- المرجع نفسه، جيلالي بلحاج ، ص 171-172، ص 1051

قرض بنكي ففي حالة عدم قدرته على سداد القرض وفق أقساط دورية أجاز القانون 03/10 الحجز على حق الإمتياز في حالة عدم تسديد القرض و ذلك عن طريق إستصدار أمر بالحجز على حق الإمتياز تبعا للمادة (13) من القانون رقم 03/10 و طبقا للمادة (06) من المرسوم رقم 06- 132 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك و المؤسسات المالية . [1]

1 - **دعوى استرداد الحيازة** : تقوم المستثمرة الفلاحية أو أحد المستثمرين من أصحاب الإمتيازالمنتمين إلى المستثمرة الفلاحية الجماعية برفع دعوى إسترداد الحيازة لإسترجاعها جراء إنتزاعها منه شرط إثبات وقت الانتزاع سواء كان حائزا للأرض أو للأملاك السطحية الممنوحة حيازة مادية[2]، إن القانون لا يحمي أي حيازة بل يحمي الحيازة الهادئة و المستمرة و الواضحة و الظاهرة، أي يجب ألا تشوب الحيازة عيوب عدم الاستقرار أو الخفاء أو الإكراه أو الغموض، أو اللبس[3]، و بالرغم من أن المشرع لم يشترط إثبات حيازة المادية لحقه لمدة سنة كاملة قبل انتزاع الحيازة منه إلا أنه إشترط أن ترفع دعواه خلال سنة من التعرض و إلا سقط حقه، فإذا توافرت هذه الشروط المنصوص عليها في المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و أثبت المدعي حيازته للحق المشروع قبل التعدي فإن القاضي يحكم برد الحيازة إلى المستثمر صاحب الإمتياز رافع الدعوى أو إلى المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية إذا باشرت الدعوى بإسمها . [4]

**2- دعوى منع التعرض :** و هي الدعوى التي يرفعها المستثمر صاحب الإمتياز أو المستثمرة الفلاحية بإعتبارها شخص معنوي متى تعرضت الحيازة للإعتداء أو التهديد دون أن يتم إنتزاعها،لا تحرك دعوى منع التعرض المادي ناتج مباشرة عن التصرفات المادية الواقعة على العقار محل النزاع ، كما أن التعرض القانوني فهو ناتج عن اجراء قانوني ، علما أنه على المستثمر أنه يجب عليه تحديد تاريخ المنع [5]

حيث يثبت المدعي أنه وقت وقوع التعرض كان حائزا للأرض الفلاحية حيازة خالية من العيوبو أنه قد سبق له أن مارس الحيازة عليها مدة سنة على الاقل قبل حدوث التعرض على أن يبادر إلى رفع دعواه خلال سنة من بداية التعرض و ترفع هذه الدعوى أمام القاضي العقاري من قبل صاحب الإمتياز ضد الغير دون الحاجة إلى تدخل شركاء المستثمر على الشيوع معه في الدعوى و

1-المرجع نفسه ، ص 1048

2- المرجع نفسه، ص1048

3- براهيمي محمد، **إجراءات التقاضي أمام الحهات القضائية المدنية في ضوء قانون الاجراءات المدنية و الإدارية و النصوص التشريعية و التنظيمية المرتبطة به و أحكام الفقه و القضاء**، برتي للنشر ، دون جزء، دون عدد، دون سنة، ص40.

4-جيلالي بلحاج ، المرجع السابق، ص 285.

5-براهيمي محمد، المرجع السابق ، ص 50-51.

يبادر المستثمر صاحب الإمتياز برفع الدعوى لحماية حيازته عند كل تعرض جديد لها [1]، إذ بالرجوع إلى نص المادة (718) من القانوني المدني الجزائري التي تنص على أن **" لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ، و لو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء"**[2].

الملاحظ أن هاته المادة قد أجازت للشريك في رفع دعوى المنع من التعرض ، دون ادخال باقي الشركاء في الخصومة ، إلا أنه لا يمكن اغفال عن عدم اقحام في الخصومة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و مديرية أملاك الدولة مالك الرقبة ، و الهدف من ذلك هو أعلام و إخطار الديوان الوطني للأراض الفلاحية بأي امر يتعلق بالعقار محل عقد إمتياز ، أما بالنسبة لإدخال مديرية أملاك الدولة في ذات الخصومة حتي تؤكد أحقيتها في العقار محل النزاع أنه مالك لها و تثبت من خلال ردها عن عريضة المدعى المستثمر أن يستغله بموجب عقد الامتياز.

3 ـ **دعوى وقف الأعمال الجديدة** : ترفع هذه الدعوى من قبل المستثمر صاحب الإمتياز أو المستثمرة الفلاحية ، إذا قام الغير بأعمال من شأنها حرمان العضو من حقه المقرر له قانونا، فهي دعوى تحمي الحيازة من الإعتداء، و لقبولها يجب إثبات أن تكون الحيازة خالية من العيوبو يجب رفعها ضد الشخص الذي بدأ أعمال جديدة لم تصل لأن تكون تعرض وقع فعلا على حيازة المدعي و يكون ذلك بإصدار القاضي الإستعجالي أمرا بوقف هذه الأعمال الجديدة سواء كانت بناء أو غيره إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع ، علما أن الأوامر الصادرة عن قاضي الإستعجال هي تحفظية و لا تمس بأصل الحق، كما يحق للمدعىعليه الذي أصابه ضررمن جراء وقف الأعمال في حالة الفصل له و بحكم نهائي أن يطالب بالتعويض ،فإذا فصل فيها لصالح المدعي نهائيا جاز أن يحكم على المدعى عليه بإزالة تلك الأعمال كلها أو بعض[3].

الملاحظ أنه و في حالة صدور أمر استعجالي يقضى على المدعى عليهبالزامه بالتوقف عن القيام بالأعمال الجديدة فإنه يفترض فيه الإستجابة للأمر الإستعجاليالا انه يحدث في بعض الاحيان أن المحكوم عليه لا يستجيب لتلك الأحكام أو الأوامر ، ففي هذه الحالة يفهم من تصرفه هذا أنه يريد فرض الواقع ما يجعل بالمستثمر يعاين استمرارية الاعمال التي يقوم بها الغير بواسطة محضر قضائي ، و بعد تحرير محضر رسمي بالمخالفة ، فإن للمستثمر الاختيار في أن يرفع دعوى يطالب فيها بتسليط على المحكوم عليهالغرامة التهديدية تحدد قيمتها من طرف القاضي حسب سلطته التقديرية، بحيث كلما واصل في الاعمال فرضت عليه الغرامة الى غاية توقيف الفعلي، ثم بعد ذلك

1-جيلالي بلحاج ، المرجع السابق، ص286
2- الأمر 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم .
3- جيلالي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 288

يلجأمن جديد المستثمر الى رفع دعوى لأجل تصفية الغرامة التهديدية و يتم تنفيذها على الغير ، كما أن للمستثمر الحق في تقديم شكوى الى السيد وكيل الجمهورية موضوعها التقليل من شأن الأحكام القضائية أين يتعرض الغير الى عقوبة بشقيها العمومي و المدني .

**الفرع الثاني: العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته :**

إن عقد الإمتياز ينتهي بعد (40) سنة في حالة عدم تجديده ، و يمكن أن ينتهي أيضا بطلب من المستثمر قبل إنتهاء الأجل ، كما أن إخلال صاحب الامتيازبالتزاماته يؤدي إلى الفسخ الإداري لعقد الإمتياز مع تمكينه من تعويض عن المنشآت التي أقامها مع التجريم بالإخلال بأحد الإلتزامات

**أولا: فسخ عقد الإمتياز**

يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الإمتياز إلتزاماته إلا أن ذلك لا يأتي مباشرة للإدارة و هي مديرية أملاك الدولة ، و إنما يجب أولا معاينة الإخلال عن طريق محضر قضائي ثم إعذار المستثمر صاحب حق الإمتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و في حالة عدم إمتثال إنقضاء الأجل المذكور في الإعذار ، تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطار الديوان الوطني بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية و يكون الفسخ قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين من تبليغ الفسخ .

و قد قرر المشرع الفسخ الإداري لعقد الإمتياز ، عوضا عن إسقاط الحق المقرر عن طريق القضاء في إطار القانون رقم 78-19 ، و ذلك من أجل المحافظة على الأراضي الفلاحية و العمل على إثمارها في أحسن الظروف . [1]

**ثانيا: الحق في التعويض**

في كل الحالات المذكورة للإخلال بالإلتزامات المفروضة على المستثمر صاحب الإمتياز ، تسترجع الدولة الأراضي الفلاحية الممنوحة للإمتياز و كذا الأملاك السطحية في الحالة التي عليها ، و بالمقابل يترتب على نهاية الإمتياز الحق في تعويض المستثمر الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح نسبة (10)% بالمائة كتعويض عن الأضرار الناتجة عن إخلال صاحب الإمتيازبإلتزاماته بالإضافة إلى إحتساب الإمتيازات و الرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة و قد قرر المشرع الحق في التعويض تفاديا لتقسيم المستثمرة و اندثارها و إذ يتفق مبدأ التعويض مع احترام الأملاك المكتسبة أو فائض القيمة المحققة من صاحب الإمتياز للمستثمرة ، و حتى يضمن

1- عايدة مصطفاوي: **الرقابة على منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية**، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية العدد الحادي عشر، 22جامعة البليدة ،ص22..

المشرع لهذا الأخير حقه ضد كل تعسف فإن مبلغ التعويض يكون قابلا للطعن أمام الجهة القضائية. المختصة.[1]

**ثالثا: تجريم الإعتداء على الأراضي الفلاحية.**

لم يكتفي المشرع بتقرير حق الفسخ الإداري لعقد الإمتياز في حالة الإخلال بالإلتزاماتو إنما ذهب في قانون التوجيه الفلاحي إلى حد تجريم بعض الافعال و إعتبارها جنحة ، لردع المخالفين و توفير أكبر قدر من الحماية للمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي و تتمثل العقوبات فيما يلي[2]:

**1 : جنحة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي المصنفة** : طبقا للمادة (87) من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي فإنه**:" يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من مائة ألف دينار إلى خمسمائة ألف دينار كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية..." .**

**2 : جنحة تعرية الأراضي الرعوية :**طبقا للمادة (88) من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي فإنه**"يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر و بغرامة من مائة و خمسين الف دينار إلى خمسمائة ألف دينار ، كل من يقوم بتعرية أراضي الرعي و نزع الأغطية الحلفاوية و النباتية و تضاعف العأقوبة في حالة العود" .**

فبالرجوع إلى نص المادة (386) من قانون العقوبات الجزائري التي تنص: " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة من2000دج إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس،

وإذا كان انتزاعا الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو بالعنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص ، أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات ، والغرامة من 10.000إلى 30.000دج.[3]

يستشف من هذا النص، أن المشرع يعاقب كل من قام بالاعتداء على الملكية العقارية و لكن بالرجوع الى النص الفرنسي فانه يتكلم كذلك على الحيازة، و بالتالي يمكن تطبيق ذات المادة على قضايا الحيازة .

1- عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص22.
2-المرجع نفسه ، ص22-23.
3- الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار، دون جزء، دار هومة ، دون سنة ، دون طبعة، ص13.

# الخاتمة

## خاتمة

بعد التطرق الى دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حماية الأراضي الفلاحية نكون قد حاولنا الإجابة على الإشكالية المثارة في المقدمة ، من خلال تناول موضوع البحث في فصلين

حاولنا من خلالهما التطرق الى الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على استغلال الأراضي الفلاحية.

ومن بين أهم مايمكن استنتاجه من خلال البحث في الموضوع مايلي :

1- أن المشرع الجزائري وعندما أنشأ الديوان كان يهدف إلى حماية العقار الفلاحي بالدرجة الأولى نظرا لأهميته من الناحية الاقتصادية والاجتماعية .

2- إن المشرع قد أسند عدة مهام وصلاحيات للديوان تمثلت في الرقابة السابقة والرقابة اللاحقة.

3- إن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية رصد وعند دراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز عدة تصرفات غير قانونية مما حال دون ذلك من إبرام عقود الإمتياز الأمر الذي تطلب توجيه هاته الملفات إلى اللجنة الولائية لدراستها .

4- إنه ونتيجة دراسة تلك الملفات من قبل اللجنة الولائية ونظرا للكم الهائل لتلك الملفات فإنه طرح الأمر على الوزارة الوصية التي أصدرت تعليمة بشروط لأجل تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز.

5- إن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قد تدخل واسترجع الأراضي الفلاحية التي كانت عند أشخاص لم تتوفر فيهم الشروط المذكورة في التعليمة الصادرة من الوزارة الوصية .

6- إن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز فإنه أصبح يبسط سلطته الرقابية على الأراضي محل عقود امتياز لأجل حماية العقار الفلاحي من أي تصرف غير قانوني.

7- إن المشرع قد سهل للمستثمرين جلب شركاء وهذا بموجب عقود الشراكة تحت رقابة الجهة الوصية .

8- إن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية له السلطة في الشفعة الإدارية التي من خلالها يسعى إلى حماية العقار الفلاحي .

9- إن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية له سلطة فسخ عقد الإمتياز في حال إخلال المستثمرين بالتزاماتهم التعاقدية.

أما بخصوص الإقتراحات التي يمكن تقديمها بهدف إثراء موضوع البحث فهي كالآتي

1- تأطير لجنة متخصصة في الرقابة مع تزويدها بكم هائل من اليد العاملة .

2- إن المعاينات التي تكون بواسطة المحضر القضائي والتي يبني عليها الديوان قرارات بفسخ عقود الإمتياز لأن المستثمر لم يستثمر خلال سنة لا يمكن أن يرقى بأن يكون كتقرير خبرة هذا من جهة ومن جهة أخرى أنه تغاضى بأن الأرض تتطلب الاستراحة كل مدة من الزمن.

3- إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية بتعليمات على أن يكون ذلك بموجب قوانين .

4- ضرورة تأدية اليمين لأعضاء لجنة المراقبة حتى تكون المحاضر ذات مصداقية.

5-لا يمكن الإعتماد على محاضر المعاينة لأجل فسخ عقود الإمتياز .

6- إن الديوان يلزم إجباريا توكيل أحد الأطراف لمورثي صاحب الإمتياز لأجل سحب عقد الإمتياز إلى أنه يصادف أن أحد الورثة يكونون في نزاع فيما بينهم أين يمتنع الديوان من تسوية الوضعية ويؤدي بالتالي إلى سقوط حق الإمتياز إلى باقي الورثة.

7- ضرورة تسهيل عملية قسمة الأراضي الفلاحية حتى يتسنى لأعضاء المستثمرة أن يبرموا عقود شراكة دون مشاكل .

# قائمة المراجع

**قائمة المراجع:**

**أ/المؤلفات :**


1-أعمر يحياوي، **منازعات أملاك الدولة** ، دون جزء ، دار هومة ، 2008، دون طبعة ،دون عدد .1-

2-الجيلاي عجة ،**أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام**، دون جزء ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع،05شارع مسعودي محمد القبة الجزائر ، دون سنة .

3-رامول خالد ، **الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية** ، دون جزء ، دار هومة، 2013 ، الطبعة الثالثة.

4-زروقي ليلى حمدي باشا عمر ، **المنازعات العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام** ، دون جزء، دار هومة ، 2020/2019، الطبعة الجديدة .

5-سماعين شامة ، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية و تحليلي** ، دون جزء ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، بوزريعة الجزائر،2003، دون طبعة.

6-كحلية حكيمة، **تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10**، المؤرخ في15/ 2010/08 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال أراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، دون جزء ، دار هومة، 2019، الطبعة الثالثة.

7-كيحل حكيمة، **استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة والتابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، دون جزء، دار هومة ، ، دون سنة ، دون طبعة ، دون عدد.

8-لنقار بركاهم سمية ، **منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير**، دون جزء طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى ،2004.

9-مجيد خلفوني ، **نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري** ، دون جزء ، دار هومة ،أخر تعديل رقم 07-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية سنة 2018 .

10-محمودي عبد العزيز، **استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء أخر اجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة** ، بيت الأفكار ، الطبعة الأولى ، 2019

11-مونة مقلاتي ،**قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن دراسة في التشريعات المقارنة** ،دون جزء، دار هومة ،دون سنة، دون طبعة ، دون جزء.

12- براهيمي محمد ، **إجراءات انتقاض أحكام الجهات القضائية المدنية في ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية والنصوص التشريعية والتنظيمية المرتبطة به وأحكام الفقه والقضاء** ، نوقي للنشر، دون جزء، دون عدد، دون سنة.

13- الفاضل خمار ، **الجرائم الواقعة على العقار** ، دار هومة ، 2008،الطبعة الثالثة .

14- عمار علوى ، **الملكية و النظام العقاري في الجزائر العقار**، دون جزء، دار هومه، الطبعة الثامنة 2017.

**ب/ الرسائل و المذكرات :**

1- جيلالي بلحاج ، **عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة الدكتوراه** ، في علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو،2021/12/13.

2- بريك الزوبير ، **النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل التعديلات ،مذكرة الماجستير**، القانون العقاري ،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، 2014/.2015

3- بودلال عز الدين ،بن شوشة سيدعلي، **الرقابة على استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة ،قانون عقاري ،مذكرة الماستر**، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس المدية.

4- لقاف فهيمة، شهبوب نهاد ،**حقوق وواجبات المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة ، مذكرة الماستر**، قانون عام داخلي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد صديق بن يحي جيجل، 2018/2017.

5- بن داود وردة، بلقاسم عتيقة، **رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ، قانون العقاري، مذكرة الماستر**، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة يحي فارس، 2018 /2019 .

**ج/- المقالات العلمية**

1-أحمد صالح علي ، **عقد الامتياز الفلاحي ،مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية**، كلية الحقوق بن عكنون، مجلد 50، العدد الخامس، ماي 2013، ص 176

2- بن رقية بن يوسف، **النظام القانوني للأراضي الفلاحية الوقفية ،مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية**، جامعة البليدة ،العدد 07، ص 202.

3- جيدل كريمة، **تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز للحائزين على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بطريقة غير قانونية** ، مجلة المعيار ، جامعة المدية ، المجلد 12 ، العدد01، 2021، ص 159-160-161-163-162.

4- حرش محمد ، الامتياز **كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري** ، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية ، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف ، العدد 16 ، جوان 2016 ، ص163.

5- ذبيح سفيان، **الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كألية لحماية العقار الفلاحي** ،مجلة صوت القانون ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة جيلالي بونعامة خميس مليانة ، العدد 01 افريل 2019 ، المجلد العدد 01، ص94-99

6- ساهي بلقاسم ، بوعمران عادل ، **دور الوالي في منح حق الامتياز الفلاحي في ظل القانون رقم 10-03**، الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة المسيلة، المجلد 06 ، العدد 01، 2021، ص1572.

7- سميشي فاتن ، **التصنيف القانوني والتقني للعقار الفلاحي في الجزائر** ، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية ، جامعة قسنطينة ، العدد01، ديسمبر2018، ص143-147-148.

8- عايدة مصطفاوي ، **الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية** ، جامعة البليدة ، العدد الحادي عشر، ص20-21-22- 23.

9- قاسي نجاة ، **صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة عن العقار الفلاحي** ، مجلة الدراسات العلمية ، مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة ، جامعة يحى فارس بالمدية ،مجلد 07، العدد 01 ، 2021 ، ص 131-132-134

10- نادية أبو عمرو ، حفيظة يونسي ، **أليات حماية إستغلال الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار عن طريق امتياز** ، مجلة الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوقرة ، بومرداس الجزائر، المجلد 15 ، العدد 01 ، 2022، ص1048-1049-1051.

**د/- النصوص التشريعية**

**1-القوانين:**

1-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية 49المؤرخة في 1990/11/18

2- القانون 91-10المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، الجريدة رسمية العدد 21 ، 1991 المعدل والمتمم بالقانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف

3-القانون 08-16 المؤرخ في 03 غشت2008 يتضمن التوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية 46 المؤرخة في 10أوت 2008

3-القانون 10-03المؤرخ في 15 غشت 2010الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية للأملاك الخاصة للدولة ،الجريدة الرسمية 46 المؤرخة في 18/أوت /2010.

2-**المراسيم التنفيذية:**

1-مرسوم التنفيذي 87/96المؤرخ في 24 فبراير سنة 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية العدد 15، المؤرخة في 22/أكتوبر/2009.

2-مرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة ، الجريدة رسمية 79 المؤرخة في 2010/12/29 .

# الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولايـــة المديـــة
الأمانـــة العـامـــة

2018 جوان 28

قرار رقم 993 المؤرخ في .....
يتضمن الترخيص بفتح الترشحات للاستفادة من حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولـة.

إن والي ولاية المدية؛

- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي.
- بمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 اوت 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما المادة 17 منه.
- بمقتضى القانون 11- 10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون 12- 07 المؤرخ في 18 جويلية 2012 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 13 جويلية 2017 المتضمن تعيين السيد: محمد بوشمة واليا لولايـــة المديـــة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23 جويلية 1994، المتضمن ضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-265 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995، المحدد لمصالح التقنيين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 06 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير 1996 والمتضمن انشـــاء الديـــوان الوطني للأراضـي الفلاحيـــة، المعـدل والمتمـم.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئـــة الأراضـــي الفلاحيـــة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10- 326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما المادة 25 منه.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12- 427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- بمقتضى القرار الوزاري رقم 849 بتاريخ 11 نوفمبر 2015 المعدل للقرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 الذي يحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتوفرة.

[redacted]

- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما الفقرة 5 منه.

## يقـــــــرر

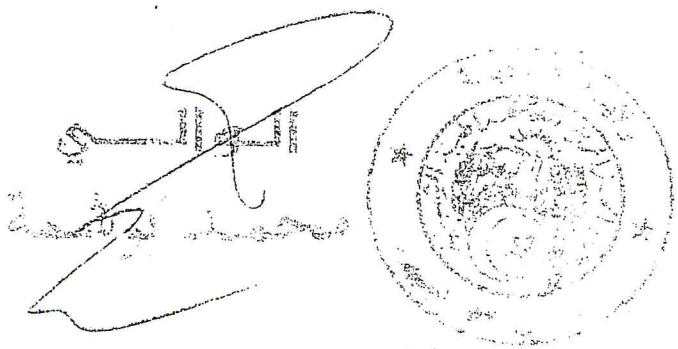
- **المادة الأولى:**

يرخص بفتح الترشحات للاستفادة من حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والمحددة في الفقرة 5 من المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 ، تطبيقا للمادة 17 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المذكورين أعلاه.

- **المادة 02:** تمنح الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، بعد الإعلان عن الترشح لأشخاص طبيعيين ذوو جنسية جزائرية في ظل احترام الأولويات المحددة في المادة 17 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المذكور أعلاه.

- **المادة 03:** إعلام الجمهور بالإعلان عن الترشح يطلقه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق إعلانات تدرج على الأقل مرة واحدة في يوميتين وطنيتين باللغة الوطنية واللغة الأجنبية وعن طريق الملصقات على مستوى مقرات الولاية والدوائر والبلديات التي توجد بها الأراضي ويجب أن يبرز الإعلان:
  - تعيين أماكن المواقع وقوام الحقوق الواجب منحها.
  - مضمون ملف الترشح.
  - مكان ايداع الملف الذي يكون على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
  - بيان التاريخ الأقصى لإيداع الملفات حيث يكون آخر أجل 09 جويلية 2018.

- **المادة 04:** يكلف الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير المصالح الفلاحية، مدير أملاك الدولة مدير الحفظ العقاري، محافظ الغابات، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مدير مسح الأراضي، رؤساء الدوائر ، رؤساء المجالس الشعبية البلدية للمناطق المعنية بالإمتياز، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر بسجل العقود الادارية للولاية.



[redacted]

سلسلة إع نموذج رقم 6

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

وزارة الماليـــــة

المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية

# إجـــراء إشهـــار عقـــاري

| | | |
|---|---|---|
| إيـــداع<br>حجـم: 33<br>رقـــم: 836 | في: 18 ديسمبر 2014<br>مجلد: 393 رقم: 31 | رسـم<br>مجانا |
| إطار مخصص للمحافظ العقاري بالمدية | مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)<br>بلديـة: وامـري<br>مجموعة ملكية رقم: / | قسـم: ...../.....<br>حصة رقم: ...../..... |

## عقـــد امتيـــاز

رقم 894 من سجل العقود الإدارية لسنة 2014
العـدد 192 من الـسجل الخاص للأملاك

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.----------
- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي.----------
- وبمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولـة.
- وبمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، لا سيما المادة 41 منه.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيـذي رقم 96-87 المـؤرخ في 6 شـوال عام 1416 الموافـق 24 فبراير سنة 1996، المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .--
- وبمقتضى المرسوم التنفيـذي رقم 97-490 المـؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافـق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيـذي رقم 10-326 المـؤرخ في 17 محرم عام 1423 الموافـق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك .----------
- وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .----------
- بنـاء علـى التعليمـة رقـم 359-05 و م / م ع أ و/ م ت أ د / م ع ف المـؤرخـة فـي 30 مـاي 2013 (فقرة 2-3) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .-------
- وبناءا على القرار الولائي رقم 376 المؤرخ في 27 فيفري 1988 المعدل بالقرار الولائـي رقم 758 بتاريخ 04 ماي 1988 والمعدل بالقرار الولائي رقم 210 بتاريخ 19 فيفري 1992 .

## المصاريـــف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 8 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه .----------

## التصـــريـــح

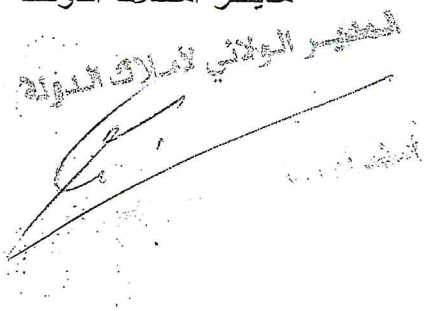
حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستفيد من الإمتياز بعد الإطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة .----------

هذا العقد يلغي ويحل محل العقد الإداري رقم 830 المؤرخ في 19 سبتمبر 1993 المشهر بالمحافظة العقارية بالمدية تحت رقم 80 حجم 130 بتاريخ 11 أكتوبر 1993 المتضمن منح حق الإنتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية سي بن رقية رقم 03 .----------

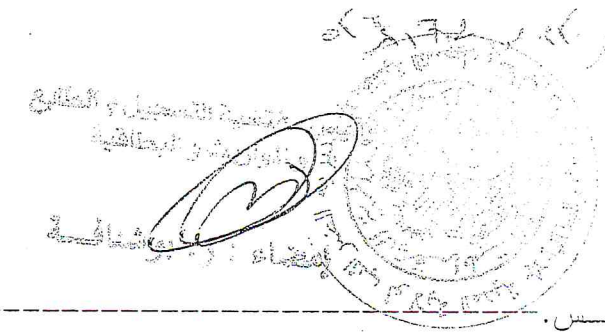
* "هذا العقد يكون محل تعديل إحتمالي من أجل الأخذ بعين الإعتبار للوضعية الحقيقية الناتجة عن وثائق المسح المعدة نهائيا في هذا الإطار ، لاسيما من حيث المساحة والحدود".--------

مشطبة على أنها ملغية:
السطور الكاملة:
البياض: ثمانية وأربعون (48) سطرا.
كلمات:
الأرقام:

**مديـــر أمـــلاك الدولـــة**



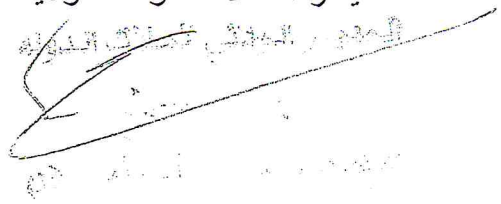
مكتب:
التسجيل في: 2 أ ماي 2014
الحقوق المحصلة: معفـــى.
مفتش التسجيل:



أنا الموقع أسفله منـــوار لـــونيـــس.----------
مدير أملاك الدولة لولاية المـــديـــة.----------
أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعدة للحصول على تأشيرة ، وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونـــة ضمـــن هذا العقـــد ، وأن الأطـــراف المذكـــورة في هذه الوثيقـــة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.----------

**حرر بالمديـــة يوم :** 2 ماي 2014

**مـــديـــر أمـــلاك الدولـــة لولاية المـــديـــة**



سلسلة إع نموذج رقم 3

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية

# إجراء إشهار عقاري

| | | |
|---|---|---|
| إيداع<br>حجم: 48<br>رقم: 229 | في: 09 جوان 2021<br>مجلد: 548 رقم: 93 | رسم<br>مجانا |
| إطار مخصص للمحافظ العقاري بالمدية | مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح) | بلدية: وامري<br>مجموعة ملكية رقم: / | قسم: /<br>حصة رقم: / |

مديرية أملاك الدولة لولاية المدية
مصلحة العقود والمنازعات

## عقد إداري رقم 573 يتضمن فسخ عقد امتياز فلاحي

(في إطار القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15)

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر1990، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.----------
- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي.----------
-وبمقتضى القانون رقم10-03 المؤرخ في05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما المواد 26 ، 28 و 29 منه ،.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996،المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك .-------
- وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.----------
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما الفقرة 7 منه. ----------

- الدور الأول -

## المصـــاريـــف

كل مصاريف هذا العقد تكون محل ----------

## الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بمحافظة عقارية بالمدية ----------

## التسجيل

سجل هذا العقد بمكتب تسجيل وطابع والمواريث والبطاقية بالمدية.

التسجيل في: .....

الحقوق المحصلة: معفى

مفتش التسجيل :

أنا الموقع أسفله السيد: [redacted] ----------

مديـــرة أمـــلاك الدولة بالنيابة لولايـــة المديـــة.----------

أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة. -----

وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.----------

حرر بالمدية يوم: 27 مارس 2021 .....

مديرة أملاك الدولة بالنيابة لولاية المدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولايـــة المديـــة
الأمانـــة العـامـــة

28 جوان 2018

قرار رقم 993 المؤرخ في .....
يتضمن الترخيص بفتح الترشحات للاستفادة من حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولـة.

إن والي ولاية المدية؛

- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافـق لـ 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي.
- بمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 اوت 2010 والذي يحدد شروط وكيفيـات إستغلال الأراضي الفلاحيـة التابعـة للأملاك الخاصـة للدولة، لا سيما المادة 17 منه.
- بمقتضى القانـون 11- 10 المؤرخ في 22 جـــوان 2011 المتعـلـق بالبـلديـــة.
- بمقتضى القانـون 12- 07 المؤرخ في 18 جويليـة 2012 المتعـلـق بالولايـــة.
- بمقتضى المرسـوم الرئاسـي المـؤرخ فـي 13 جويليـة 2017 المتضمـن تعييـن السيد: محمد بوشمة واليا لولايـــة المديـــة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23 جويلية 1994، المتضمن ضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-265 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995، المحدد لمصالح التقنيين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 06 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير 1996 والمتضمن إنشـاء الديـوان الوطني للأراضـي الفلاحيـة، المعـدل والمتمـم.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئـة الأراضـي الفلاحيـــة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10- 326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما المادة 25 منه.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12- 427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- بمقتضى القرار الوزاري رقـم 849 بتاريخ 11 نوفمبر 2015 المعدل للقرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 الذي يحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتوفرة.

- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما الفقرة 5 منه.

## يقـــــــرر

- **المادة الأولى:**

يرخص بفتح الترشحات للاستفادة من حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والمحددة في الفقرة 5 من المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 ، تطبيقا للمادة 17 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المذكورين أعلاه.

- **المادة 02:** تمنح الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، بعد الإعلان عن الترشح لأشخاص طبيعيين ذوو جنسية جزائرية في ظل احترام الأولويات المحددة في المادة 17 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المذكور أعلاه.

- **المادة 03:** إعلام الجمهور بالإعلان عن الترشح يطلقه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق إعلانات تدرج على الأقل مرة واحدة في يوميتين وطنيتين باللغة الوطنية واللغة الأجنبية وعن طريق الملصقات على مستوى مقرات الولاية والدوائر والبلديات التي توجد بها الأراضي ويجب أن يبرز الإعلان:
  - تعيين أماكن المواقع وقوام الحقوق الواجب منحها.
  - مضمون ملف الترشح.
  - مكان ايداع الملف الذي يكون على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
  - بيان التاريخ الأقصى لإيداع الملفات حيث يكون آخر أجل 09 جويلية 2018.

- **المادة 04:** يكلف الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير المصالح الفلاحية، مدير أملاك الدولة مدير الحفظ العقاري، محافظ الغابات، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مدير مسح الأراضي، رؤساء الدوائر ، رؤساء المجالس الشعبية البلدية للمناطق المعنية بالإمتياز، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر بسجل العقود الادارية للولاية.

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

وزارة الماليـــــة

المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية

# إجـــراء إشهـــار عقـــاري

| | | |
|---|---|---|
| إيـــداع<br>حجـم: 33<br>رقـــم: 836 | في: [illegible] 2014<br>مجلد: 393 رقم: 31 | رسـم<br>مجانا |

| | | |
|---|---|---|
| إطار مخصص للمحافظ العقاري بالمدية | مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح) | بلديـة: وامـري<br>مجموعة ملكية رقم: / |
| | | قسـم: ...../.....<br>حصة رقم: ...../..... |

## عـقـد إمـتـيـاز

رقم 894 من سجل العقود الإدارية لسنة 2014
العـدد 192 من الـسجل الخاص للأملاك

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.----------
- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي.----------
- وبمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولـة.
- وبمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، لا سيما المادة 41 منه.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيـذي رقم 96-87 المـؤرخ في 6 شـوال عام 1416 الموافـق 24 فبراير سنة 1996، المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .--
- وبمقتضى المرسوم التنفيـذي رقم 97-490 المـؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافـق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيـذي رقم 10-326 المـؤرخ في 17 محرم عام 1423 الموافـق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك .----------
- وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .----------
- بنـاء علـى التعليمـة رقـم 359-05 و م / م ع أ و/ م ت أ د / م ع ف المـؤرخـة فـي 30 مـاي 2013 (فقرة 2-3) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .-------
- وبناءا على القرار الولائي رقم 376 المؤرخ في 27 فيفري 1988 المعدل بالقرار الولائـي رقم 758 بتاريخ 04 ماي 1988 والمعدل بالقرار الولائي رقم 210 بتاريخ 19 فيفري 1992 .

## المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 3 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه .----------

## التصـــريـــح

حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستفيد من الإمتياز بعد الإطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة .----------

هذا العقد يلغي ويحل محل العقد الإداري رقم 830 المؤرخ في 19 سبتمبر 1993 المشهر بالمحافظة العقارية بالمدية تحت رقم 80 حجم 130 بتاريخ 11 أكتوبر 1993 المتضمن منح حق الإنتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية سي بن رقية رقم 03 .----------

* "هذا العقد يكون محل تعديل إحتمالي من أجل الأخذ بعين الإعتبار للوضعية الحقيقية الناتجة عن وثائق المسح المعدة نهائيا في هذا الإطار ، لاسيما من حيث المساحة والحدود".--------

مشطبة على أنها ملغية:
السطور الكاملة:
البياض: ثمانية وأربعون (48) سطرا.
كلمات:
الأرقام:

**مديـــر أمـــلاك الدولـــة**

مكتب:
التسجيل في: 2 0 ماي 2014
الحقوق المحصلة: معفـــى.
مفتش التسجيل:

أنا الموقع أسفله منـــوار لـــونيـــس.----------
مدير أملاك الدولة لولاية المـــديـــة.----------
أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعدة للحصول على تأشيرة ، وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونـــة ضمـــن هذا العقـــد ، وأن الأطـــراف المذكـــورة في هذه الوثيقـــة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.----------

**حرر بالمديـــة يوم :** 20/05/2014
**مـــديـــر أمـــلاك الدولـــة لولاية المـــديـــة**

سلسلة إع نموذج رقم 3

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية

# إجراء إشهار عقاري

| | | |
|---|---|---|
| إيداع<br>حجم: 48<br>رقم: 229 | في: 09 جوان 2021<br>مجلد: 548 رقم: 93 | رسم<br>مجانا |
| إطار مخصص للمحافظ العقاري بالمدية | مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح) | بلدية: وامري<br>مجموعة ملكية رقم: / | قسم: /<br>حصة رقم: / |

مديرية أملاك الدولة لولاية المدية
مصلحة العقود والمنازعات

## عقد إداري رقم 573 يتضمن فسخ عقد امتياز فلاحي

**( في إطار القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15)**

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر1990، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.----------
- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي.----------
-وبمقتضى القانون رقم10-03 المؤرخ في05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما المواد 26 ، 28 و 29 منه ،.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996،المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك .-------
- وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.----------
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما الفقرة 7 منه. ----------

## المصـــاريـــف

كل مصاريف هذا العقد تكون محل ----------

## الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بمحافظة عقارية بالمدية ----------

## التسجيل

سجل هذا العقد بمكتب التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية بالمدية.

التسجيل في: .....

الحقوق المحصلة: معفى

مفتش التسجيل :

أنا الموقع أسفله السيد: [redacted] ----------

مديـــرة أمـــلاك الدولة بالنيابة لولايـــة المديـــة. ----------

أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة. -----

وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية. ----------

حرر بالمدية يوم: 27 مارس 2021 .....

مديرة أملاك الدولة بالنيابة لولاية المدية

من الوزير و بتفويض

مكلفة بتسيير مديرية أملاك الدولة

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## باسم الشعب الجزائري

المحكمة الادارية: المدية
رقم الفهرس: 21/00808
تاريخ الحكم: 2021/04/05

العدد: 2021/223

## صيغة تنفيذية

المادة 601 من ق.إ.م.إ

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمر الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي،

وكل مسؤول إداري آخر، كل فيما يخصه، وتدعو وتأمر كل المحضرين المطلوب إليهم ذلك، فيما يتعلق بالإجراءات المتبعة ضد الخصوم الخواص، أن يقوموا بتنفيذ هذا الحكم

رئيس أمانة الضبط

13 ديسمبر 2021



رقم الجدول: 21/00141
رقم الفهرس: 21/00808

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

نسخة تنفيذية

# باسم الشعب الجزائري

## حكم

المحكمة الادارية: المدية

الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 21/00141
رقم الفهرس: 21/00808
جلسة يوم: 21/04/05

مبلغ الرسم/ 1500 دج

إن المحكمة الادارية المدية بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في الخامس من شهر أفريل سنة

برئاسة السيد (ة): [redacted] رئيسا
بعضوية السيد (ة): مستشارا
و بعضوية السيد(ة): مستشارا
وبمحضر السيد (ة): مقررا
وبمساعدة السيد (ة): محافظ الدولة
أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:21/00141

المدعي:

بين:

1 [redacted] المدعي
العنوان: بلدية اولاد ابراهيم ولاية المدية
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): طوبال الصغير دحمان

من جهة

المدعي عليه:

الدولة ممثلة بوزير المالية الممثل بمدير املاك الدولة لولاية المدية
الديوان الوطني للاراضي الفلاحية المديرية الولائية بالمدية (هيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري و تسيير الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الخاصة للدولة ) الممثل بمديره

وبين

1 ): الدولة ممثلة بوزير المالية الممثل بمدير املاك الدولة لولاية المدية — المدعي عليه
العنوان : ولاية المدية
المباشر للخصام بنفسه

2 ): الديوان الوطني للاراضي الفلاحية المديرية الولائية بالمدية (هيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري و تسيير الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الخاصة للدولة ) الممثل بمديره — المدعي عليه
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: 2021/04/05

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

رقم الجدول: 21/00141
رقم الفهرس: 21/00808

876، 884، 885، 888، 889، 896 منـــــه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) [redacted]

في تلاوة تقـــريره(ها) المكتـــــوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيـــد(ة) [redacted] محـــافظ الدولـــة

والإستماع إلى ملاحظـــــاته(ها) الشفوية.

**وبعـــــد المـــــداولة القـــانونيـــــة أصـــــــدر الحـــــكم الآتـــي:**

**الوقـــــائـــــع والاجـــــــــراءات :**

بموجب عريضة إفتتاحية مشهرة مودعة بامانة ضبط المحكمة الادارية بالمدية بتاريخ : 21/01/2021 تحت رقم : 141/2021 أقام المدعي : [redacted] بواسطة دفاعه الاستاذ : [redacted] دعوى قضائية ضد المدعى عليهم : 1) الدولة ممثلة بوزير المالية الممثل بمدير املاك الدولة لولاية المدية ،2) الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المديرية الولائية بالمدية الممثل بمديره ، بحضور السيد: محافظ الدولة ، ملتمسا قبول الدعوى شكلا ، قبولها موضوعا و الحكم بإلغاء و إبطال العقد الادراي رقم 597 المحرر في 02/08/2020 و المشهر بالمحافظة العقارية بالبرواقية في 28/09/2020 مجلد 331 رقم 094 حجم 125 رقم 808 المتضمن فسخ إداريا عقد الامتياز رقم 1290 المؤرخ في 01/09/2014 و المشهر بالمحافظة العقارية بالبرواقية بتاريخ 12/10/2014 تحت رقم 54 حجم 231 ، إلزام المدعى عليهما متضامنان بان يدفعا للعارض مبلغ 1.000.000.00 دج لقاء كافة الاضرار المعنوية و المادية اللاحقة به من جراء الفسخ التعسفي ، تحميل المدعى عليهم بكافة المصاريف القضائية ، بحجة ان المدعي و بصفته عضو من اعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية سي المخفي رقم 03 المتكونة من 10 أعضاء و التي أنشئت بموجب العقد الاداري رقم 155 في 10/03/1992 المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة أعضاء المستثمرة ، العقد الذي تم إلغاءه طبقا للقانون رقم 10/03 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الاراضي الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و تم إستبداله بعد الامتياز المحرر في 01/09/2014 و المشهر بالمحافظة العقارية بالرواقية في 12/10/2014 و الذي يتضمن منح المدعي حصة 01/10 من ضمن حصص متساوية في الشيوع في عدة قطع أراضي مساحتها 47 هكتار و 42 آر و 50 سآر و كذلك الاملاك السطحية المبنية الموجودة بالمكان المسمى اولاد إبراهيم بلدية اولاد إبراهيم دائرة العمارية لولاية المدية ، و بتاريخ 26/12/2020 تفاجأ المدعي بتبليغ من السيد المحضر القضائي يبلغه بفسخ عقد إمتيازه من طرف مدير املاك الدولة لولاية المدية و هذا بناءا على طلب المدعى عليه الثاني مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية المدية ، و أقل ما يقال على ان الفسخ تعسفي و مخالف للقانون و لدفتر الشروط ، بحجة ان المدعي أخل بإلتزاماته المذكورة في دفتر الشروط و هو عدم إستغلال الاراضي الممنوحة له ، مؤسسا طلبه على محضر معاينة و إثبات حالة محرر من طرف المحضر القضائي الاستاذ سعيدي شيخ بتاريخ 26/07/2015 و ايضا محضر تبليغ إعذار محرر في 20/10/2016 من طرف نفس المحضر القضائي، و أن هذا الفسخ مؤسس على محضر معاينة واحد فقط يرجع تاريخ تحريره إلى 2015 أي منذ 05 سنوات خلت و محرر في عز فصل الصيف أثناء توقف أشغال الفلاحية ، و ان الفسخ خص المدعي دون باقي أعضاء المستثمرة اللذين عددهم 10 أعضاء ، و عليه فإن الفسخ جاء مخالف للقانون 10/03 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الاراضي الفلاحية و كذلك مخالف لنص المادة 08 من دفتر الشروط المحرر في 14/09/2011 ، فهو تعسفي لأنه مبني على أسباب غير حقيقية و غير ثابتة ، و الغرض منه الاضرار بالمدعي معنويا و ماديا و هو الشيخ الذي أفنى حياته في خدمة الارض التي هي مصدر رزقه الوحيد هو و أفراد عائلته لذا فهو محق في التعويض عن هذا الفسخ التعسفي.

و لقد أجابت المدعى عليها الدولة ممثلة بالسيد وزير المالية ممثلا قانونا من طرف السيد مدير

13 أفريل 2021

املاك الدولة لولاية المدية ، ملتمسة برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني و تحميل المدعي بالمصاريف القضائية ، بحجة انه و في أطار الرقابة على المستثمرات الفلاحية من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تبين أن المدعي قام بالإخلال بإلتزاماته المنصوص عليها في القانون 10/03 و دفتر الشروط و ذلك بعدم إستغلال الوعاء العقاري و هو ما يثبته محضر المعاينة المعد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المؤرخ في 26/07/2015 و بالتالي يعد إخلال بالالتزامات طبقا لأحكام المادة 29 من القانون 10/03 المحلل أعلاه ، و انه بموجب محضر معاينة بأمر المؤرخ في 26/7/2015 و بناء على محضر تبليغ إعذار المؤرخ في 18/10/2015 و محضر تبليغ المؤرخ في 20/10/2015 و المعد من طرف المحضر القضائي سعدي شيخ ، تبين ان المدعي الحالي لم يلتزم بالاعذار الموجه إليه من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و لم يقم بمباشرة الاستغلال الفعلي للأرض و الاملاك السطحية و عليه و بناءا على إرسالية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المتضمنة إرسالية المديرية العامة للديوان الوطني للاراضي الفلاحية رقم 1221/2016 بتاريخ 06/10/2016 المتضمن طلب فسخ عقود الامتياز بسبب عدم الامتثال للإعذارات ، الامر الذي ادى بمصالح العارض بفسخ عقد الامتياز الخاص بالمدعي بسبب الاخلال ببنود دفتر الشروط و إهماله للوعاء العقاري و عدم الاستغلال الفعلي للأراضي و الاملاك السطحية ، و انه طالما ثبت للمحكمة الموقرة ان المدعي قام بالاخلال بالتزاماته التعاقدية و عدم مباشرته الاستغلال الفعلي للأرض و الاملاك السطحية ، الامر الذي يستوجب معه رفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس القانوني.

- و لقد اجاب المدعى عليه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المديرية الولائية بالمدية بواسطة دفاعه الاستاذ بلعربي بلقاسم ، ملتمسا في الموضوع : الحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس ، تحميل المدعي بالمصاريف القضائية ، بحجة ان و في إطار الرقابة الدورية من طرف مصالح العارض على المستثمرات الفلاحية و الوقوف على مدى الاستغلال الامثل للأوعية العقارية و الاملاك السطحية التابعة لها تبين لها وجود إهمال و عدم إستغلال للحصة المستغلة من طرف المدعي في دعوى الحال بناء على القسمة الاتفاقية بين اعضاء المستثمرة و يتبين من خلال الصور الفوتوغرافية المرفقة ان المدعي قد اخل بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط الممضى من طرف المدعي و ذلك طبقا لاحكام المادة 29 من القانون : 10/03 و انه بناء على امر على عريضة رقم 292/15 المؤرخ في : 08/07/2015 الصادر عن رئيس المحكمة الادراية بالمدية القاضي بتعيين المحضر القضائي سعيد شيخ للإنتقال غلى المستثمرة الفلاحية الجماعية سي المخفي رقم 03 الكائنة ببلدية اولاد إبراهيم و أثناء المعاينة الميدانية مؤرخة في : 26/07/2015 و الذي عاين و لاحظ من خلاله القطعة الارضية غير مهيأة من خلال الحشائش الموجودة بين الكروم ، و انه و بعد الاخلال بالالتزامات تم توجيه إعذار للمدعي عن طريق محضر قضائي من اجل الامتثال لأحكام القانون : 10/03 و كذا دفتر الشروط و ذلك من اجل إستدراك الاخلال و ذلك في أجل 15 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي للإعذار و انه بإنقضاء الاجل المحدد بموجب الاعذار فإن المدعي لم يلتزم كما هو ثابت من خلال محضر المعاينة من طرف مصالح العارض بتاريخ : 22/12/2015 ، و ان العارض قد اخطر بموجب إرسال رقم : 1221/2016 مؤرخ في : 06/10/2016 مديرية املاك الدولة من اجل فسخ عقد الامتياز بالطرق الادارية بتاريخ : 09/10/2016 و انه بناء على ذلك تم فسخ عقد الامتياز الخاص بالمدعي رقم : 597 المؤرخ في : 02/08/2020 المتضمن فسخ عقد الامتياز الفلاحي و المشهر بالمحافظة العقارية بالبرواقية بتاريخ : 28/09/2020 مجلد رقم : 331 رقم : 094 حجم 25 و تم تبليغه بذلك عن طريق المحضر القضائي بتاريخ : 26/12/2020 و ان المدعي يدعى ان فسخ العقد جاء بناء على بناء على محضر معاينة واحد فقط و محرر في شهر جويلية من سنة 2015 و هو الامر الذي يتعارض مع الواقع ذلك ان إنطلاق الموسم الفلاحي يبدأ من الفاتح أكتوبر إلى غاية الثلاثون من شهر سبتمبر و المعاينة تمت في شهر جويلية و بالتالي فمن غير المعقول التحجج بوجود أشغال فلاحية بعد هذا الشهر و الذي يعتبر عموما بداية موسم جني الثمار ، وان تقرير خبرة المعاينة الميدانية المعد من جزء واحد فقط من الوعاء العقاري المقدم من طرف المدعي نفسه الجزء الذي عاينه العارض ، و ان الخبير يشير إلى ذات القطعة

13 أفريل 2021

المغروسة كروم قبل قلعها لاحقا ، الامر الذي لا يستقيم مع إدعاءات المدعي السابقة في عدم وجود قسمة رضائية بينهم لإستغلال حصتهم رضائية بينهم لإستغلال حصتهم بصفة مفرزة تفاديا للنزاعات الداخلية بين أعضاء المستثمرة ، و انه لو كان الامر كما يدعي بانه يستغل حصته جماعيا و في الشياع لدل الخبير على الوعاء العقاري الاجمالي للمستثمرة و المتمثل في مساحة قدرها 47 هكتار و 42 آر و 50 سآر ة ليس على جزء فقط متمثل في مساحة 05.2518 هكتار ، و ان العارض قد قام بكل الاجراءات القانونية بعد ثبوت مرور سنة كاملة على عدم إستغلال المدعي للوعاء العقاري المستغل من طرفه الامر الذي يمثل مخالفة صريحة لما ورد في دفتر الشروط ما يستوجب معه مراسلة المصالح المعنية لإتخاذ الاجراءات القانونية بحق المدعي و ان هذا يندرج ضمن إختصاصات العارض في ضمان متابعة شروط إستغلال الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للإمتياز، و فيما يخص طلبه بالتعويض نتيجة فسخ العقد يعتبر غير مؤسس كما هو مبين في الحيثيات .

و لقد رد المدعي [redacted] بمذكرة جوابية إضافية بواسطة دفاعه، ملتمسا بالاشهاد على عدم تقديم المدعى عليهما ما يثبت حقا أن المدعي لم يستغل الارض لمدة سنة كاملة كما نص عليه القانون و دفتر الشروط ، و عليه يتمسك المدعي بالمطالب السابقة .

وبعد تبادل العرائض واختتام التحقيق وتبليغ الأطراف بذلك، أحيل ملف القضية على السيد محافظ الدولة لتقديم التماساته المكتوبة الرامية الى تطبيق القانون طبقا للمادة 898 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، تم وضع القضية في المرافعة لجلسة 29/03/2021 بعد إخطار الأطراف بهذا التاريخ، أين وضعت في المداولة لجلسة 05/ 04/2021 وفقا للقانون وبت فيها كما يلي.

## ** وعليه فإن المحكمة **

من حيث الشكل :

حيث أن الدعوى استوفت جميع الأوضاع و الشروط المنصوص عليها قانونا مما يتعين قبولها شكلا

من حيث الموضوع :

حيث أن المدعي يلتمس في الشكل قبول الدعوى شكلا ، و في الموضوع قبولها موضوعا و الحكم بإلغاء و إبطال العقد الاداري رقم 597 المحرر في 02/08/2020 و المشهر بالمحافظة العقارية بالبرواقية في 28/09/2020 مجلد 331 رقم 094 حجم 125 رقم 808 المتضمن فسخ إداريا عقد الامتياز رقم 1290 المؤرخ في 01/09/2014 و المشهر بالمحافظة العقارية بالبرواقية بتاريخ 12/10/2014 تحت رقم 54 حجم 231 ، إلزام المدعى عليهما متضامنان بان يدفعا للعارض مبلغ 1.000.000.00 دج لقاء كافة الاضرار المعنوية و المادية اللاحقة به من جراء الفسخ التعسفي ، تحميل المدعى عليهم بكافة المصاريف القضائية

حيث أن المدعى عليها الدولة ممثلة بالسيد وزير المالية ممثلا قانونا من طرف السيد مدير املاك الدولة لولاية المدية ، ملتمسة برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني و تحميل المدعي بالمصاريف القضائية .

حيث أن المدعى عليه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المديرية الولائية بالمدية ،ملتمسا في الموضوع الحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس ، تحميل المدعي بالمصاريف القضائية.

حيث أن الطلب القضائي ينصب حول الغاء قرار فسخ عقد امتياز فلاحي .

حيث أنه يتبين من خلال دراسة الملف و الوثائق المرفقة به أن المدعي و بصفته عضو من اعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية سي المخفي رقم 03 المتكونة من 10 أعضاء و التي أنشئت بموجب العقد الاداري رقم 155 في 10/03/1992 المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة أعضاء المستثمرة ، العقد الذي تم إلغاءه طبقا للقانون رقم 10/03 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الاراضي الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و تم إستبداله بعد الامتياز المحرر في 01/09/2014 و المشهر بالمحافظة العقارية بالرواقية في 12/10/2014 و الذي يتضمن منح المدعي حصة 01/10 من



م الجدول: 21/00141
م الفهرس: 21/00808

ضمن حصص متساوية في الشيوع في عدة قطع أراضي مساحتها 47 هكتار و 42 آر و 50 سآر و كذلك الاملاك السطحية المبنية الموجودة بالمكان المسمى اولاد إبراهيم بلدية اولاد إبراهيم دائرة العمارية لولاية المدية ، و بتاريخ 26/12/2020 تفاجأ المدعي بتبليغ من السيد المحضر القضائي يبلغه بفسخ عقد إمتيازه من طرف مدير املاك الدولة لولاية المدية و هذا بناءا على طلب المدعى عليه الثاني مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية المدية بموجب العقد الاداري رقم 597 المتضمن فسخ عقد امتياز فلاحي المشهر بتاريخ 28/09/2020 مجلد 331 رقم 094 بالمحافظة العقارية بالمدية بسبب عدم استغلال المدعي للأرض محل عقد الامتياز .

حيث أنه و طبقا للمادة 29 من قانون رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة الأملاك الخاصة للدولة أنه يعد اخلال بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة عدم استغلال الأراضي و / أو الملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة هدا من جهة و من جهة أخرى فان المادة 08 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة الأملاك الخاصة للدولة تنص على أنه يأتي الفسخ الاداري بمبادرة من الادارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته لا سيما بسبب عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة .

حيث أن المدعى عليها لم تقدم اللاثبات سوى محضر معاينة صادر عن المحضر سعدي شيخ مؤرخ في 26/07/2015 معتمدا على أقوال بعض أعضاء المستثمرة دون أن يثبت من خلال هدا المحضر أن المدعي لم يستغل الأرض الممنوحة له طوال مدة سنة كاملة كما تشترطه النصوص القانونية المذكورة أعلاه و منه فانه فانه يتعين على المحكمة التصريح بالغاء العقد الاداري رقم 597 المتضمن فسخ عقد امتياز فلاحي المشهر بتاريخ 28/09/2020 مجلد 331 رقم 094 بالمحافظة العقارية بالمدية باعتباره قرار مشوب بعيب المشروعية و رفض باقي الطلبات لعدم التأسيس القانوني .

حيث أن المدعى عليها معفاة من دفع المصاريف القضائية طبقا للمادة 64 من قانون المالية لسنة 1999 .

## ** لهذه الأسباب **

قررت المحكمة علنيا ، حضوريا ، ابتدائيا :

في الشكل : قبول الدعوى .

في الموضوع : القضاء بالغاء العقد الإداري رقم 797 المتضمن فسخ عقد امتياز فلاحي و المشهر بالمحافظة العقارية بالمدية بتاريخ 2020/09/28 مجلد 331 رقم 94 ورفض باقي الطلبات لعدم التأسيس .

إعفاء المدعي عليها من المصاريف القضائية.

تم التصريح بهذا الحكم في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة في التاريخ المذكور أعلاه و قد أمضي الأصل من طرف الرئيسة و المستشار المقرر و امين الضبط.

الرئيس(ة) المستشار المقرر أمين الضبط

13 أفريل 2021



رقم الجدول: 21/00141
رقم الفهرس: 21/00808

[redacted]
محام معتمد لدى المحكمة العليا
ومجلس الدولة
[redacted]

المحكمة الإدارية بالمدية
عريضة افتتاحية

المحكمة الإدارية بالمدية
مصلحة قيد الدعاوى
تاريخ إيداع العريضة
21 JAN. 2021
رقم القضية المسجلة: 20/04/01

[redacted]

**- إلى السادة رئيس ومستشاري الحكمة الإدارية بالمدية.**

لفائدة [redacted] الساكن بدوار الجيزة، ببلدية أولاد ابراهيم ولاية المدية.

**القائم في حقه [redacted]، محام معتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة**

ضد:1). الدولة ممثلة بوزير المالية، الممثل بمدير أملاك الدولة لولاية المدية، الكائن مقرها بنهج الإخوة زوبير، المدية.

2). الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المديرية الولائية بالمدية (هيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري وتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة)، الممثل بمديره، الكائن مقره بمديرية المصالح الفلاحية بحي المصلى. المدية (مدعى عليهما)

بحضور: السيد محافظ الدولة.

**ليطب لجناب هيئة المحكمة الموقرة:**

للعارض شرف التقدم أمام المحكمة الموقرة بدعواه الحالية من أجل إلغاء وإبطال العقد الإداري رقم 597 المحرر في 2020/08/02 والمشهر بالمحافظة العقارية بالبرواقية في 2020/09/28 مجلد 331 رقم 094 حجم 025 رقم 808، المتضمن فسخ إداريا عقد الامتياز رقم 1290 المؤرخ في 01 سبتمبر 2014 و المشهر بالمحافظة العقارية بالبرواقية بتاريخ 12 أكتوبر 2014 تحت رقم 54 حجم 231.

**- في الشكل:** حيث عقد الفسخ بلغ للعارض بتاريخ 2020/12/26 عن طريق السيد المحضر القضائي سعد الشيخ (يرفق عقد الفسخ مع محضر التبليغ) وبالتالي فالطعن يأتي ضمن الآجال القانونية (2شهرين) المنصوص عليها في المادة 28 الفقرة 03 من القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15.

**- الموضوع:** العارض وبصفته عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية سي المخفي رقم 03 المتكونة من 10 أعضاء والتي أنشئت بموجب العقد الإداري رقم 155 المؤرخ في 1992/03/10، المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة اعضاء المستثمرة ...العقد الذي تم إلغاؤه طبقا للقانون رقم القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتم استبداله بعقد الامتياز المحرر في 2014/09/01 والمشهر بالمحافظة العقارية بالبرو اقية في 2014/10/12 والذي يتضمن منح العارض حصة 10/01 من ضمن حصص متساوية في الشيوع في عدة قطع أراضي مساحتها 47هكتار و42ار و50سأر وكذلك الأملاك السطحية المبنية الموجودة بالمكان المسمى أولاد ابراهيم، بلدية اولاد ابراهيم دائرة العمارية ولاية المدية ...(يرفق عقد الامتاز).

. بتاريخ 2020/12/26 تفاجأ العارض بتبليغ من السيد المحضر القضائي يبلغه بفسخ عقد امتيازه من طرف مدير املاك الدولة لولاية المدية وهذا بناءًا على طلب المدعى عليه الثاني مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية المدية.

. حيث أقل ما يقال على أن الفسخ تعسفي و مخالف للقانون ولدفتر الشروط للأسباب التالية.

. كما هو مدون على عقد الفسخ نفسه، بأنه تم بناءًا على طلب المدعى عليه الثاني وهو مدير الديوان الوطني للارضي الفلاحية بالمدية بموجب مراسلة في 2016/10/06 إلى السيد مدير أملاك الدولة، بحجة أن العارض أخل بالتزاماته المذكورة في دفتر الشروط وهو (عدم استغلال الأراضي الممنوحة له) مؤسساً طلبه على محضر معاينة و إثبات حالة محرر من طرف المحضر

من خلال عملية الحصاد والدرس وهذا في فصل الصيف مع وجود باقيا حشفة الزرع (chaumes de ble) ممزوج مع التربة بعد حرثها وتنعيمها و أيضًا أثار مخلفات النشاطات الفلاحية كاالحرث وتنعيم التربة وزرعها ظاهرة ....الخ ولم يلاحظ أي أثر سابق أو علامات تدل على هجر الأرض وعدم استغلالها وأرفق الخبير تقريره بصور شمسية ومخطط للقطعة محل النزاع.

وفي أخر تقرير أبدى السيد الخبير ملاحظته التقنية بصفته مهندس فلاحي على لزوم انتظار حوالي 05 إلى06 سنوات بعد عملية القلع لإعادة غرس القطعة الأرضية بأشجار مثمرة ذات نوعية مغايرة للمغروسات السابقة للقطعة وارفق (يرفق التقرير) وبالتالي فالفسخ و بغض النظر على أنه جاء مخالف للقانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية و كذلك مخالف لنص المادة 08 من دفتر الشروط المحررفي 2011/09/14 ... فهو تعسفي بكل ما تعنيه هذه الكلمة، لأنه مبني على أسباب غير حقيقة وغير ثابتة على النحو الذي تم شرحه،الفسخ هذا الغرض منه الإضرار بالعارض معنويًا وماديًا وهو الشيخ الذي أفنى كل حياته في خدمة هذه الأرض، التي مصدر رزقه الوحيد هو و أفراد عائلته... .لذا فهو محق في التعويض عن هذا الفسخ التعسفي و في مستوى حجم الضر اللاحق به .

**لهذه الأسباب**

1- الإشهاد بأن عقد الفسخ جاء مخالف للقانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية وكذلك مخالف لنص المادة 08 من دفتر الشروط المحررفي 2011/09/14 التي تنص على شرط إثبات عدم الاستغلال طلية مدة سنة كاملة.

2.الاشهاد بأن الفسخ مؤسس على محضر معاينة واحد فقط يرجع تاريخ تحريره إلى 2015 منذ 05 سنوات خلت و محرر في عز فصل الصيف أثناء توقف الأشغال الفلاحية.

3- الإشهاد بأن الفسخ خص العارض ، دون باقي أعضاء المستثمرة اللذين عددهم 10 أعضـــــاء .

4- الإشهاد بتقديم العارض للمستندات التي تثبت عدم توقفه عن استغلال الأرض الممنوحة له ودفع أتاوى حق الانتفاع من سنة 2012 إلى غاية سنة 2020.

**وعليه:** قبول الدعوى شكـــــلا.

.قبولها موضوعا والحكم بإلغاء و إبطال العقد الإداري رقم597 المحررفي 2020/08/02 والمشهر بالمحافظة العقارية بالبرو اقية في2020/09/28 مجلد331 رقم 094 حجم 025 رقم 808 ، المتضمن فسخ إداريا عقد الامتياز رقم 1290 المؤرخ في 01سبتمبر2014 و المشهر بالمحافظة العقارية بالبرو اقية بتاريخ 12أكتوبر2014 تحت رقم 54 حجم 231 .

.إلزام المدعى عليهما متضامنان بأن يدفعا للعارض مبلغ **1.000.000,00** دج لقاء كافة الأضرار المعنوية والمادية اللاحقة به من جراء الفسخ التعسفـــــــي .

.تحميل المدعى عليهم بكافة المصاريف القضائية.

**تحت سائر التحفظات**
**عن المدعي / دفاعه**
**الأستاذ**

الأستاذ : ...
Tel/Fax : ...

**المدية في :** 2021/01/18

وزارة المالية
المحافظة العقارية
المحافظ العقاري
عبد الرزاق مزلوح

| | | |
|---|---|---|
| الرسم | 2000,00 | إيداع حجم : 015 رقم : 27 شهر لدى المحافظة العقارية بالبرواقية |
| الغرامة | / | دفع بتاريخ : 2021 رقم : 340 |
| المجموع | 2000,00 | المبلغ : ألفين دينار |

المحافظ العقاري
حزامري

سلسلة إع نموذج رقم 6

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الماليـــــــة
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية

[redacted]

# إجراء إشهار عقاري

| | | |
|---|---|---|
| إيداع<br>حجم: 025<br>رقم: 808 | في: 29 سبتمبر 2020<br>مجلد: 331 رقم: 094 | رسم<br>مجانا |

| | | | |
|---|---|---|---|
| إطار مخصص للمحافظ العقاري بالبرواقيـــة | مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح) | بلديـــة: أولاد ابراهيم<br>مجموعة ملكية رقم: / | قسـم: ...../.....<br>حصة رقم: ...../..... |

## مديرية أملاك الدولة لولاية المدية
## مصلحة العقـــود والمنازعـــات

## عقد إداري رقم597 يتضمن فسخ عقد امتياز فلاحي

**( في إطار القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15)**

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر1990، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.----------
- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي.----------
-وبمقتضى القانون رقم10-03 المؤرخ في05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما المواد 26 ، 28 و 29 منه ،.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996،المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك .-------
- وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.----------
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما الفقرة 7 منه.----------

- الدور الأول -

**المصـــاريـــف**

كل مصاريف هذا العقد تكون مجانا.----------

**الإشهار العقاري**

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية **بالبرواقيـــة**.----------

**مكتب التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية بالمدية.**

**التسجيل في:** 1 سبتمبر 2020.....

**الحقوق المحصلة: معفـى.**

**مفتش التسجيل :**

**أنا الموقع أسفله السيد : يرقـي محمـد.----------**

**مديـــر أمـــلاك الدولة بالنيابة لولايـة المديـة.----------**

أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة. ------

وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية، وغير مصابين بنقص في الأهلية المدنية أو المنع طبقا للمادة 65 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.----------

**حرر بالمدية يوم:** 02 أوت 2020.....

**مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية المدية**

- بناء على القرار الولائي رقم 397 المؤرخ في 2018/04/01، المتضمنة إسقاط حق الانتفاع الدائم لفائدة ورثة بوشنافة عبد القادر بن بن عيسى عضو بالمستثمرة الفلاحية الجماعية سي يحي رقم 06 الواقعة ببلديتي أولاد ذايد والبرواقية دائرة البرواقية ولاية المدية.

- بناءا على القرار الولائي التعديلي رقم 1353 بتاريخ 03 سبتمبر 2018 المعدل للقرار الولائي رقم 993 المؤرخ في 28 جوان 2018، المتضمن الترخيص بفتح الترشحات للاستفادة من حق الامتياز على الأراضي و الأملاك السطحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة الدولة.

- بناءا على محضر اجتماع اللجنة الولائية المنعقد بتاريخ 27 سبتمبر 2018، المكلفة بدراسة ملفات المترشحين لمنح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة ، والمصادقة على قائمة المستفيدين من ذلك.

- وبعد الاطلاع على الوثائق.

## يقـــــرر

- **المادة الأولى:**

- يرخص بمنح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة السيد:

- شيخ التهامي محمد رؤوف بن موسى، المولود بالمدية بتاريخ 1979/07/20.

بحصة 05/01 من ضمن حصص متساوية في الشيوع بالمستثمرة الفلاحية الجماعية سي يحي رقم 06 البالغ مساحتها الاجمالية **178 هكتار 20 آر 00** سآر الواقعة ببلديتي البرواقية وأولاد ذايد دائرة البرواقية ولاية المدية ، تطبيقا للمادة 25 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المذكور أعلاه.

- يشمل هذا المنح الذمة العقارية لحصتهم في الشيوع وكذا المباني والمنشئات والمغارس.

- **المادة 02:** يتعين على كل مستفيد مقابل هذا الامتياز خدمة مجموع المساحة المخصصة خدمة صحيحة رفقة الأعضاء الآخرين، والمحافظة على وجهتها الفلاحية، واحترام تجانسها ووحدتها.

- **المادة 03:** يكلف الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير المصالح الفلاحية مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي، مدير الحفظ العقاري، محافظ الغابات، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، رئيس دائرة البرواقية، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية أولاد ذايد، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية البرواقية كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر بسجل العقود الإدارية للولاية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية أملاك الدولة لولاية المدية
مصلحة: العمليات العقارية

القرار رقم 397 المتضمن إسقاط حق الانتفاع الدائم لفائدة ورثة السيد [redacted] العضو بالمستثمرة الفلاحية الجماعية سي يحي رقم 06 الواقعة ببلديتي البروقية وأولاد ذايد دائرة البروقية ولاية المدية.

إن والي ولاية المدية؛

- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي.
- بمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 اوت 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما المادة 30 منه المتضمنة منح المستثمرين الفلاحيين الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الحائزين على عقد رسمي مشهر أو قرار ولائي أجلا مدته 18 شهرا لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- بمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 13 جويلية 2017 المتضمن تعيين السيد: محمد بوشمة واليا لولاية المدية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 06 شوال عام 1416 الموافق لـ 24 فبراير 1996، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10- 326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لا سيما المادتين 09 و 10 منه.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12- 427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- بناءا على القرار الولائي رقم 993 المؤرخ في 22 سبتمبر 1992 المعدل للقرار رقم 397 المؤرخ في 28 فيفري 1988 المتضمن تخصيص الأراضي الفلاحية في صورة انتفاع غير محدود لجماعة منتجين.
- بناء على العقد الإداري رقم 882 المؤرخ في 28 سبتمبر 1993، المجسد للقرار الولائي المذكور أعلاه، المشهر بالمحافظة العقارية بالمدية بتاريخ 16 أكتوبر 1993 تحت رقم 65 حجم 04 المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية سي يحي رقم 06 .

- بناءا على الإعذار الأول رقم 2012/169 المؤرخ في 02 أوت 2012 الصادر عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمدية والذي تم تبليغه للسيد بوشنافة عبد القادر بن بن عيسى بموجب محضر التبليغ المعد من طرف المحضر القضائي الأستاذ شريف خالد بتاريخ 20 فيفري 2013 .
- بناءا على الإعذار الثاني رقم2013/154المؤرخ في11 افريل 2013 الصادر عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمدية والذي تم تبليغه للسيد [redacted] موجب محضري التبليغ المعدين من طرف المحضر القضائي الأستاذ شريف خالد بتاريخ09 فيفري و05 أوت 2015.
- نظرا لإنقضاء الآجال المنصوص عليها في الإعذارين المذكورين أعلاه المثبتين من طرف المحضر القضائي، وعدم إيداع الملف الخاص بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال المحددة يعتبر ورثة السيد بوشنافة عبد القادر بن بن عيسى متخلين عن حقوق مورثهم العقارية بالرجوع إلى نص المادة 30 من القانون 10-03 المحللة أعلاه .----------
- بناءا على إرسال السيد مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمدية رقم 1084 بتاريخ 27 أكتوبر 2015 ، المتضمن طلب مباشرة إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم لفائدة السيد: "بوشنافة عبد القادر بن بن عيسى" عضو بالمستثمرة الفلاحية الجماعية سي يحي رقم 06 الواقعة ببلديتي البرواقية وأولاد ذايد دائرة البرواقية ولاية المدية.
- وبعد الاطلاع على الوثائق.----------
- وباقتراح من السيد مدير أملاك الدولة لولاية المدية.----------

## يقـــــــــــــــرر

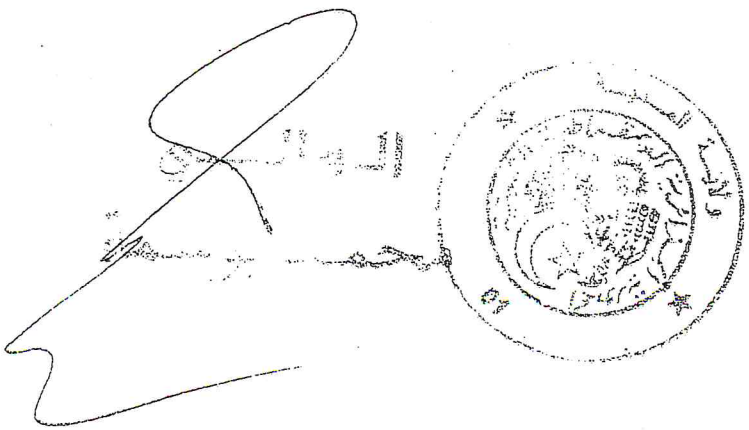
- المادة الأولى:

- يسقط حق الانتفاع الدائم لورثة السيد " [redacted] " المولود خلال عام1928 باولاد ذايد (المدية ) عضو بالمستثمرة الفلاحية الجماعية سي يحي رقم 06 الواقعة ببلديتي البرواقية وأولاد ذايد دائرة البرواقية ولاية المدية، بسبب تخليهم عن حقوق مورثهم العقارية بعد الاعذارين الموجهين إليهم.----------
- يشمل هذا الاسقاط الذمة العقارية لحصتهم في الشيوع وكذا المباني والمنشئات والمغارس.

- المادة 02: تسترجع إدارة الأملاك الوطنية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية بكل الطرق القانونية، ويمنح امتيازها طبقا لأحكام القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010--------

- المادة 03: كل احتلال غير شرعي للقطعة الأرضية بعد تاريخ هذا الإسقاط يعرض صاحبه إلى المتابعات القضائية والتحصيل الجبري باستعمال كل الطرق المشروعة بمقتضى المواد من 140 إلى154من القانون رقم91-25المؤرخ في18 ديسمبر 1991المتضمن قانون المالية لسنة 1992.

- المادة 04: يكلف الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير المصالح الفلاحية مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي، مدير الحفظ العقاري، مدير الضرائب ، محافظ الغابات، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، رئيس دائرة البرواقية، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلديتي البرواقية وأولاد ذايد كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر بسجل العقود الإدارية للولاية ويشهر بالمحافظة العقارية ذات الاختصاص الإقليمي.



سلسلة إع نموذج رقم 5

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية

# إجراء إشهار عقاري

| | | |
|---|---|---|
| إيداع<br>حجم: ...../...<br>رقم: ...../... | في: ...../...../.....<br>مجلد: ...../..... رقم: ...../..... | رقم<br>/ |
| إطار مخصص للمحافظ العقاري بالبرواقية | مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح) | بلدية: البرواقية و أولاد ذايد<br>مجموعة ملكية رقم :...../..... |
| | | قسم: ...../.....<br>حصة رقم:...../..... |

## عقد إمتياز على الأملاك السطحية والأراضي الفلاحية المتوفرة

رقم 1191 من سجل العقود الإدارية لسنة 2018
العدد 156 من السجل الخاص للأملاك

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر1990، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.----------
- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي.----------
-وبمقتضى القانون رقم10-03المؤرخ في05رمضان عام1431الموافق15غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.----
- وبمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، لا سيما المادة 41 منه.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996،المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك .-------
- وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنا 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهـ الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.----------
- وبمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، المتضمر إجراءات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولـ لاسيما الفقرة 05 منه ومن الملحق الملغى.----------

- وبناءا على العقد الرسمي رقم 882 المؤرخ في 28 سبتمبر 1993 المشهر بالمحافظة العقارية بالبرواقية تحت رقم 65 حجم 04 بتاريخ 16 أكتوبر 1993 المتضمن منح حق الإنتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة سي يحي رقم 06 .--------
- وبناءا على التعليمة رقم 5359 المؤرخة في 30 ماي 2013 المتضمنة منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.----------
- بناء على العقد الاداري رقم 201 المؤرخ في2018/04/01، المشهر بالمحافظة العقارية بالرواقية بتاريخ 2018/05/15 تحت رقم 12 حجم 297، المجسد للقرار الولائي رقم 397 المؤرخ في 2018/03/14، المتضمن إسقاط حق الانتفاع الدائم لفائدة ورثة "بوشنافة عبد القادر بن بن عيسى" عضو بالمستثمرة الفلاحية الجماعية سي يحي رقم 06.
- بناءا على القرار الولائي رقم 1440 المؤرخ في 2018/09/27، المتضمن منح حق الامتياز على الأراضي والأملاك السطحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة السيد " [redacted] " ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة سي يحي رقم 06.----------
بناءا على تقرير تحديد القيمة التجارية رقم 39/ ب/ 2018 الصادر عن مصلحة الخيرة والتقويمات بتاريخ 2018/10/30 والمصادق عليه بتاريخ 2018/11/04.----------
- بناءا على دفتر الشروط رقم 26340003718 المؤرخ في 01 أكتوبر 2018.--------
- وباقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.----------

## نصـــرح

### تعيين المستفيد من الإمتياز

يمنح إمتياز في الشياع على قطع أراضي فلاحية والأملاك السطحية المبنية لفائدة :--------
السيد(ة): [redacted] ----------
المولود(ة): ببلدية المدية بتاريخ 1979/07/20، حسب شهادة ميلاده رقم 2337 الصادرة عن بلدية المدية.----------
ابن(ة): [redacted] ----------
الساكن(ة): حي قطيطن ببلديـــة المدية .----------
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 327600 الصادرة بتاريخ 2014/01/29 عن دائرة المديـــة ، وهو من جنسيـة جزائرية.----------

### تعيين العقار والأملاك السطحية موضوع الإمتياز

-الأرضية: تمثل حصة05/01 (حصة من ضمن حصص متساوية في الشيوع ) من قطع أراضي مساحتها الإجمالية **178 هكتار 20 آر 00 سآر**، حسب المخططين المرفقين بأصل هذا العقد الصادرين عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالمدية بتاريخ 16 مارس 1992 واللتان تقعان بالمكان المسمى " أذراع دوليس " ببلديتي البرواقية وأولاد ذايد دائرة البرواقية ولاية المدية.----------
-<u>الأملاك السطحية</u> : تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبنية في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد.----------
**الحدود الواقعة ببلدية البرواقية بمساحة جزئية قدرها 57 هكتار 65 آر 00 سآر :------**
**- القطعة رقم 01(أ،ب،ج،د،ر،س) قسمة 20، 01( أ) مساحتها 29 هكتار 97 آر 50 سآر 01(ب) مساحتها 00 هكتار 55 آر 00 سآر،01(ج) مساحتها 02 هكتار 87 آر 50 سآر 01 (د) مساحتها 10 هكتار 42 آر 50 سآر، 01 (ر) مساحتها 01 هكتار 92 آر 50 سآر 01 ( س) مساحتها 11 هكتار 90 آر 00 سآر:----------**
من الشمال: بقيـــة أرض.----------
من الجنوب:واد ملاكـــو.----------
من الشرق: واد ملاكـــو ثم حدود بلدية أولاد ذايد.----------
من الغرب: واد ملاكـــو ثم طريق العربي----------

الحدود الواقعة ببلدية أولاد ذايد بمساحة جزئية قدرها 120 هكتار 55 آر 00 سآر :----
- القطعة رقم 01 قسمة 13، مساحتها 18 هكتار 27 آر 50 سآر :----------
من الشمال: مستثمرة فلاحية سي لخضر.----------
من الجنوب: شعبـــة ثم القطعة رقم 13/03.----------
من الشرق: بقية أرض + القطعة رقم 13/02.----------
من الغرب: واد ملاكـــو ثم حدود بلدية البرواقية.----------
- القطعة رقم 02 قسمة 13، مساحتها 01 هكتار 37 آر 50 سآر :----------
من الشمال: شعبـــة ثم القطعة رقم 13/01.----------
من الجنوب: شعبـــة ثم القطعة رقم 13/03.----------
من الشرق: بقيـــة أرض.----------
من الغرب: شعبـــة ثم القطعة رقم 13/01.----------
- القطعة رقم 03(أ،ب،ج،د) قسمة 13، 03( أ) مساحتها 46 هكتار 90 آر 00 سآر 03(ب) مساحتها 31 هكتار 70 آر 00 سآر،03(ج) مساحتها 04 هكتار 72 آر 50 سآر 03 (د) مساحتها 17 هكتار 57 آر 50 سآر: ----------
من الشمال: شعبـــة ثم القطعتين رقم 01 و 13/02.----------
من الجنوب: طريق غير معبد ثم المستثمرة الفلاحية سي يحي رقم 04.----------
من الشرق: بقيـــة أرض + فريق عبداوي العربي.----------
من الغرب: واد ملاكـــو ثم حدود بلدية البرواقية.----------

## أصـــل الملـــكية

إن العقار محل الإمتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة بموجب الأمر66-102المـؤرخ فـــي 06 ماي 1966المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، كان موضوع حق انتفاع دائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية سي يحي رقم 06 بموجب العقد الإداري رقم 882 المؤرخ في 28 سبتمبر 1993 المشهر بالمحافظة العقارية بالبرواقية تحت رقم 65 حجم 04 بتاريخ 16 أكتوبر 1993.----------

## الاستعمـــال

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

## ثمن ومدة الامتياز

يمنح هذا الإمتياز مقابل دفع الأتاوي السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رق 10-03 المؤرخ في5رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت 2010 المشار إليه أعلاه، مز طرف المستفيد من الإمتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالبرواقية عند تاريخ كل إستحقاق.----------
- تحدد هذه الإتاوة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 المعدل بالمادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.----------
- يمنح الإمتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القانون رقم 10-3 المؤرخ في 5 رمضان علم 1431 الموافق 15 أوت 2010 المشار إليه أعلاه.----------

الدور الثاني

## الشـروط والتكاليـف

- طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق لـ15 أوت 2010 المشار إليه أعلاه، فإنه في حالة التنازل عن الإمتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.----------
- يعتبر صاحب الإمتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الإمتياز.--------
- ينتفع المستفيد من الإمتياز بالإرتفاقات الإيجابية ويتحمل الإرتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الإمتياز ،إلا إذا تذرع ببعضها وإعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكـن هذا الشـرط أكثـر من الحقـوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقادمة، سواء للمستفيد من الإمتيـاز أو لغيره.----------

## النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

- تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للإشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.----------

## الإشهـار العقـاري

- يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية **بالبرواقيـــة** ----------

## المصـاريـف

- تم تسديد مبلغ قدره ستة وثلاثون ألفا وتسعمائة وثلاثون دينارا جزائريا(36.930.00دج) يمثل حقوق الكتابة والشهر العقاري لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة **بالبرواقية** بموجب وصل التسديـد رقم 02 ص 37 حجم 57 بتاريـخ 2018/11/14.----------
- يعفى هذا العقد من حقوق التسجيل طبقا لأحكام المادة 280 من قانون التسجيل .--------

## التصريـــح

- حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستفيد من الامتياز بعد الإطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة.----------
- هذا العقد يلغي ويحل محل العقد رقم 882 المؤرخ في 28 سبتمبر 1993 المشهر بالمحافظة العقارية بالبرواقية تحت رقم 65 حجم 04 بتاريخ 16 أكتوبر 1993 ، المتضمن منـح حق الإنتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحيـة الجماعيـة المسمـاة سي يحي رقم 06.

*** هذا العقد يكون محل تعديل احتمالي من أجل الأخذ بعين الاعتبار للوضعية الحقيقية الناتجة عن وثائق المسح المعدة في هذا الاطار، لا سيما من حيث المساحة والحدود.-----**

## دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية
## التابعة للأملاك الخاصة للدولة

### المادة الأولى
### الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بين :

### المستثمر صاحب الامتياز

لقب واسم وتاريخ ميلاد وانتساب وعنوان صاحب الامتياز ممثل ورثة المرحوم: [redacted]
**( م ف ج سي الجغلالي رقم:05 )**
المولود في: **1967/09/22 بـ أولاد إبراهيم المدية.**
الساكن : **حي سي الطيب الجغلالي بلدية بن شكاو.**

**و**

**الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا بـ**

**مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية : المـديـــــة**

### المادة 2
### حقوق المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في :

- الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية،
- القيام بكل تهيئة و/ أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك،
- رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية . ويشمل الرهن أيضا البنايات الممكن تشييدها.
- التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة بأحكام القانون رقم - 03 10المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- تجديد الامتياز، بطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،
- طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل،

الخروج من الشيوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

## المادة 3
## التزامات المستثمر صاحب الامتياز

زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاحي، يجب على صاحب الامتياز الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، ولا سيما للالتزامات الآتية :

- يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعا اطلاعا كاملا على قوام الأملاك الممنوحة له. ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأ راضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له،

- يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي :

* إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة،
* الاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها،
* المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،
* ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،
* عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن،
* التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،
* دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول آجالها،
* سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز،
* إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

## المادة 4
## الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا بنود دفتر الشروط هذا.

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز، أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/ أو الوثائق المطلوبة.

## المادة 5
## مدة الامتياز وسريان مفعوله وتجديده

تحدد مدة الامتياز الذي يمنح بعنوان القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، بـ40 سنة.

يسري مفعول الامتياز ابتداء من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.

تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستثمر صاحب الامتياز، إذا لم تجدد مدة الامتياز بعد انقضاء أجلها المقرر، إلى الأملاك الخاصة للدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 26 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.

## المادة 6
## قوام الأملاك الممنوحة

- مساحة الوعاء العقار الممنوح : **بنسبة 5/1 في الشياع من المساحة الكلية للمستثمرة الفلاحية الجماعية بـ 50ها و87 آر و50 سآر(خمسون هكتار وسبعة وثمانون آر وخمسون سنتيار).**
المسقي منه: **لايوجد.**
-قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني : **كروم:02 ها.**
**- مخزن.**
-الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز.....
.....

## المادة 7
## نهاية الامتياز

يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه :
- عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها،
- بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز،
- بعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

## المادة 8

## فسخ الامتياز

يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته، لا سيما بسبب الإخلالات الآتية :
- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة،
- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/ أو الأملاك السطحية الممنوحة،
- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- التأجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (2) متتاليين وبعد إعذارين (2) غير مثمرين،
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز،
- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة.

يترتب عن فسخ الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، ويعطي الحق، بالنسبة للأملاك السطحية، في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته. يقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة.
تحسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض.

## المادة 9
## الشروط المالية للامتياز

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
تدفع الإتاوة في أقساط في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا.
يرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات.
يؤدي عدم دفع الإتاوة إلى الفسخ الإداري للامتياز.

حرر بالمـــديـــة في ..... 04 DEC. 2013

الاطلاع والمصادقة عليه
توقيع المستثمر صاحب الامتياز
ممثل ورثة المرحوم: [redacted]
- **أرملته السيدة:** [redacted]

المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

# نموذج بطاقة جرد الأملاك السطحية

الولاية :المدية
البلدية :اولاد ابراهيم
القسم الفرعي للفلاحة :دائرة العمارية
المستثمرة الفلاحية الجماعية :رقم 05 سي جغلالي
اسم ولقب المستثمر المصرح :[redacted]
المولود بتاريخ:عام 1952 بـ:العمارية الحائز على بطاقة التعريف الوطني رقم :355415 المسلمة بتاريخ :2000/04/30 من طرف :دائرة وزرة

| وصف للملاك السطحية | | | أصل الأملاك السطحية (الأملاك عدى الأرض) | | | | استعمال الأملاك | | | الملاحظة |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| تعيين الأملاك السطحية | المساحة المشغولة (تحديد الوحدة) | القدرة (تحديد الوحدة | مكتسبة في ايطار اعادة هيكلة المزارع الفلاحية الاشتراكية | منجزة باموال دعم الدولة | منجزة باموال خاصة | منجزة من طرف الغير(الشاغلين غير شرعيين....) | بصفة فردية | بصفة جماعية | من طرف الغير | |
| أغراس | | | | | | | | | | |
| 1 | 02 هكتار كروم | | 02 هكتار كروم | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | |
| ن | | | | | | | | | | |
| مباني الاستغلال | | | | | | | | | | |
| 1 | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | |
| ن | | | | | | | | | | |
| مباني التربية | | | | | | | | | | |
| 1 | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | |
| ن | | | | | | | | | | |
| الزراعة البلاستيكية | | | | | | | | | | |
| 1 | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | |
| ن | | | | | | | | | | |
| السكنات | | | | | | | | | | |
| 1 | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | |
| تجهيزات الري | | | | | | | | | | |
| 1 | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | |
| ن | | | | | | | | | | |

استخرجت هذه الوثيقة من طرف المعني
للسعوداني سليم

أنا الممضي أسفله السيد حميدية الميلود .بصفتي رئيس المستثمرة .اصرح بشرفي بصحة المعلومات المتضمنة في بطاقة الجرد هذه حول مجمل الأملاك السطحية (الأملاك عدى الأرض ) الموجودة فوق المستثمرة

إمضاء المصرح (يتم التصديق عليه)

تم التصديق على إمضاء السيد [illegible] الممضي (ة) أعلاه
تم بالعمارية في 2 [illegible] 2016
رئيس المجلس الشعبي البلدي

# الفهرس

# الفهرس


| المحتويات | الصفحة |
|---|---|
| شكر وعرفان | |
| الإهداء | |
| مقدمة | |
| الفصل الأول :الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية | 04 |
| تمهيد | 05 |
| المبحث الأول :مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية | 06 |
| المطلب الأول :التعريف بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية | 06 |
| الفرع الأول :تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتطوره التشريعي | 06 |
| أولا :تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية | 06 |
| ثانيا :التطور التشريعي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية | 07 |
| الفرع الثاني :الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية | 07 |
| الفرع الثالث: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتنظيمه الإداري | 08 |
| أولا :مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية | 08 |
| ثانيا :التنظيم الإداري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية | 11 |
| أولا: مجلس الإدارة | 11 |
| ثانيا: المدير العام | 11 |
| المطلب الثاني :علاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمستثمر وبمختلف الهيئات الأخرى ذات الصلة . | 13 |
| الفرع الأول :علاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمستثمر | 13 |
| الفرع الثاني :علاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمختلف الهيئات الأخرى ذات الصلة | 14 |
| أولا :علاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمديرية أملاك الدولة | 15 |
| ثانيا :علاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمديرية الحفظ العقاري | 15 |
| المبحث الثاني :الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي | 18 |
| المطلب الأول :تنظيم استغلال العقار الفلاحي على المستوى المركزي | 18 |
| الفرع الأول :دور مجلس الوزراء في تنظيم استغلال العقار الفلاحي | 18 |
| الفرع الثاني :دور وزارة الفلاحة في تنظيم استغلال العقار الفلاحي | 19 |
| الفرع الثالث :دور المجلس الأعلى للفلاحة في تنظيم استغلال العقار الفلاحي | 21 |
| المطلب الثاني :تنظيم استغلال العقار الفلاحي على المستوى المحلي | 22 |
| الفرع الأول :دور الوالي في حماية الأراضي الفلاحية | 22 |
| الفرع الثاني :دور مديرية المصالح الفلاحية في تنظيم استغلال المستثمرات الفلاحية | 23 |
| أولا : تأسيس لجنة عدم استغلال الأراضي الفلاحية | 24 |
| ثانيا: ممارسة اللجنة لنشاطها | 24 |

| | |
|---|---|
| ثالثا: إجراءات إثبات حالة عدم الإستغلال. | 24 |
| ملخص الفصل الأول | 26 |
| الفصل الثاني :رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على استغلال الأراضي الفلاحية. | 27 |
| تمهيد | 28 |
| المبحث الأول: الرقابة السابقة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على إستغلال الأراضي الفلاحية | 29 |
| المطلب الأول :الرقابة من خلال إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز | 29 |
| المطلب الثاني :الرقابة من خلال إجراءات التسوية . | 30 |
| الفرع الأول :تسوية وضعية الأشخاص الذين يحوزون وثائق رسمية غير مشهرة | 30 |
| أولا: الأشخاص الذين تحصلوا على حق الإنتفاع الدائم بموجب عقد تنازل | 30 |
| ثانيا: حالات المنح للمجاهدين و ذوي الحقوق | 33 |
| ثالثا: الحالات التي تم التكفل بها طبقا للتعليمة الوزارية المشتركة | 33 |
| الفرع الثاني :تسوية وضعية الأشخاص الحائزين لعقود غير موثقة | 34 |
| الفرع الثالث :التسوية من خلال منح حق الإمتياز للأراضي الفلاحية المتوفرة بعد نزعها في إطار الترشح. | 35 |
| المبحث الثاني :الرقابة اللاحقة للديوان على استغلال الأراضي الفلاحية | 36 |
| المطلب الأول :رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الميدانية على استغلال الأراضي الفلاحية . | 36 |
| الفرع الأول :مضمون الرقابة الممارسة من قبل الديوان على الأراضي الفلاحية | 37 |
| أولا: ممارسة سلطة الحلول | 37 |
| ثانيا: ممارسة سلطة الشفعة | 37 |
| ثالثا: الرقابة على إستعمال تجزئة الأراضي الفلاحية | 39 |
| رابعا: الرقابة على عدم تحويل الأراضي الفلاحية و البناء عليها | 40 |
| خامسا: الرقابة على عدم استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية خلال فترة سنة | 40 |
| سادسا : الرقابة على تأجير من الباطن. | 40 |
| سابعا: الرقابة على عقد الشراكة | 41 |
| ثامنا : الرقابة على الالتزام بدفع الإتاوة | 41 |
| الفرع الثاني :رقابة الديوان على الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للخواص والأوقاف | 42 |
| أولا: الرقابة على الأملاك العقارية التابعة للخواص | 42 |
| ثانيا: الرقابة على الأراضي الفلاحية الوقفية | 43 |
| المطلب الثاني :الرقابة المقررة بمقتضى أحكام عقد الإمتياز | 45 |
| الفرع الأول :اللجوء للقضاء الإداري كحماية استغلال الأراضي الفلاحية | 45 |
| أولا: إزالة التعدي على عملية استغلال الأراضي الفلاحية الواقع من طرف مانح الإمتياز | 45 |

| | |
|---|---|
| ثانيا: إزالة التعدي على عملية استغلال الأراضي الفلاحية الواقع بين أعضاء المستثمرة . | 47 |
| ثالث: إزالة التعدي على عملية استغلال الأراضي الفلاحية الواقع بين أعضاء المستثمرة و الغير. | 47 |
| الفرع الثاني :العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته | 50 |
| أولا : فسخ عقد الإمتياز | 50 |
| ثانيا: الحق في التعويض | 51 |
| ثالثا: تجريم الاعتداء على الأراضي الفلاحية | 51 |
| الخاتمة | 53 |
| قائمة المراجع | 55 |
| الملاحق | 59 |
| الفهرس | 94 |