وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعـــة يحـــي فـــارس بالمديـــة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

بعنوان:

عقد الشراكة بين المستثمرات الفلاحية والخواص في إطار القانون 10-03

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبة:

- شراطي فريدة

إشـــراف الأستـــاذ:

د- بوشنافة جمال

السنة الجامعية 2020/2019

شكر وتقدير

له وحده المنة والفضل، نحمده ونشكره أعطانا بعد انقطاع الرجاء، وتفضل علينا بنجاح بعد طول عناء.

فله الشكر لما أعطى وله الفضل بما أنعم سبحانه وتعالى.

صدق رسولنا الكريم حين قال: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله ومن أسدى إليكم معروفا فكافئوه، فإن لم تستطيعوا فادعوا له"

صدق رسول الله صلى الله عليه وسلم.

تتناثر الكلمات حبرا وحبا .....على صفائح الأوراق.....لكل من علمني ومن أزال غيمة جهل مررت بها....

برياح العلم الطيبة.

ولكل من أعاد رسم منهجي.....وتصحيح عثراتي

أبعث تحية شكر واحترام إلى الأستاذ الدكتور الفاضل المشرف "بوشنافة جمال"، والذي منحني من وقته وجهده وتوجيهه وتشجيعه ما ساعدني على إنجاز هذا العمل المتواضع، فرعاني بقبوله الإشراف على هذا الموضوع وتابع العمل بكل جدية وإخلاص.

كما أتقدم بالشكر إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد لإتمام هذا العمل ولو بالكلمة الطيبة، وأشكر بالخصوص كل أسرة كلية الحقوق جامعة الدكتور يحي فارس –المدية- أساتذة وإداريين.

إهداء

الحمد لله على عظيم كرمه، وبركة عطائه، وشمول نعمته

والصلاة والسلام على حبيب الله المصطفى صاحب النبوة

والرسالة خير عباد الله " سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى:

من وهبتني بهما الحياة

أكتب لهما بقلمي الصغير

أعبر لهما حبي الكبير

وما كتبت لهما قليل

لهما أسمى عبارات الحب والتقدير

وكل الامتنان والشكر الكثير **والدي**

أمي الحبيب، أبي الغالي حفظهما الله وأدامهما تاجا أعظم

وأفتخر به على مر السنين إلى من قاسموني رحم الأم وحب الأب: **إسماعيل،**

سلمى، سمية، نصر الدين، أمينة، وزوجاتهم وأزواجهم

إيمان، يزيد، أمين، أسامة، وأولادهم

إلى من صبر على جفائي لإيمانه بقداسة العلم: **زوجي الغالي محمد**

إلى قرة عيني، وفلذة كبدي: **سيرين، سارة، آدم محمد**

إلى زميلات وزملاء مشواري الدراسي، وأخص بالذكر **"نور الهدى"**

وإلى كل موظفي المستشفى المركزي " محمد بوضياف لولاية المدية

وأخص بالذكر **"فريال"** وإلى كل موظفي وأساتذة كلية الحقوق والعلوم

السياسية بحي فارس بالمدية

فريدة

مقدمـــــــة

مقدمة:

إن وضوح وشفافية النظام العقاري يعدان الركيزة الأساسية لكل سياسة استثمارية حيث يعكس المستوى والتطور في قطاع الفلاحة والذي يعتبر من أهم القطاعات رغم ظهور قطاعات أخرى كالتجارة والصناعة، حيث نجد العديد من الدول تتسارع من أجل النهوض بالقطاع الفلاحي وذلك لكونه ثروة متجددة وكنز لا يفنى عكس الثروات الطبيعية والمعدنية الأخرى كالبترول والغاز.

تتربع الجزائر على مساحة شاسعة صالحة لممارسة النشاط الفلاحي ، ولهذا نلاحظ الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى الاهتمام باستغلال الأراضي الفلاحية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، حيث يبدو جليا، تعدد القوانين وتغيير النصوص القانونية التي تنظم هذا القطاع تماشيا مع الأوضاع السياسية والاقتصادية التي تعيشها البلاد.

عرفت الجزائر صدور أول قانون يتعلق باستغلال هذه الأراضي تحت رقم 63-95 المؤرخ في 22-03-1963 والمتضمن تنظيم الاستغلال للأراضي الفلاحية الشاغرة ، لكن أدى هذا القانون إلى هيمنة البيروقراطية، على إثر ذلك صدر الأمر 68-653 المؤرخ في30-09-1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، هذا الأخير الذي كانت نتائجه ليست بالبعيدة عن سابقه بحيث كان العامل المنتج هو المسؤول ، هذه النقطة السلبية دفعت إلى صدور الأمر 71-73 والمؤرخ في 08-11-1971، المتعلق بالثورة الزراعية والذي تمخض عنه إجراء التأميم من أجل توزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج والتي تعتبر أول ركائزه الأرض.

وفي نفس السياق، فإن نتائج الثورة الزراعية هي الأخرى لم ترقى إلى الآفاق التي كان قد رسمتها السياسة التشريعية التي دفعت إلى إصدار هذا الأمر.

إلى هنا أعادت الدولة النظر فيما آل إليه القطاع الفلاحي والضربات المتصاعدة التي دفعت إلى إصدار القانون 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والذي تمخض عنه التصرف في هذه الأراضي مع غياب حقوق الملاك الأصليين.

ليصدر القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي المؤرخ في 03-08-2008، وتطبيقا لنص المادة 17 منه صدر القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والذي تضمن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المحدد بـ 40 سنة، قابلة للتجديد، ثم المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010، الذي نص على كيفيات تطبيق حق الامتياز.

ولأن النصوص القانونية السابقة لم تعالج الوضعيات المتعلقة بالأراضي الفلاحية والتي كانت محل تقسيم وتفتيت لها وفي كثير من الأحوال محل إهمال، مما أدى إلى التراجع الكبير في الإنتاج وزاد من التسارع تصاعد منحنى الواردات في القطاع الفلاحي من خلال استيراد كمية السلع الغذائية الهائلة.

وهنا حاول المشرع من خلال القانون 10-03 تدارك هذا النقص بالنص على آلية الشراكة واعتبارها الحل الأنسب في استخلاف نظام قانوني لم يعد يتماشى والرؤية الاقتصادية الحالية والمستقبلية.

وقد تم شرح هذه الآلية وتنظيمها من خلال التعليمة رقم 763 الصادرة عن المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية المؤرخة في 09-06-2016 المتضمنة اتفاقيات الشراكة ، والتي تنبع من فكرة متأصلة، "الاتفاق"، "التعاون" من أجل الاستغلال الأمثل والفعلي للعقار الفلاحي وكذا استثماره وهذا من شأنه أن يزيد من المردود الزراعي ويحسنه نوعا وكما.

ما دفعنا إلى اختيار الموضوع، كون موضوع عقد الشراكة هو آلية للخروج من الأزمة التي تعيشها البلاد والوضع الكارثي الذي تعيشه مختلف القطاعات خاصة قطاع المحروقات وقلة عوائد النفط، بالإضافة إلى كون عقد الشراكة ...وشديد لم يسبق التطرق إليه في دراسة أكاديمية شاملة، فكان لا بد من إزالة كل غموض وإبهام يخيم على عقد الشراكة فضلا عن التساؤلات التي يثيرها، بالإضافة إلى الميول نحو مواضيع تصب في العقار الفلاحي وإثراء لثقافتنا القانونية الشخصية والمكتبة القانونية وجعل من هذا البحث مرجعا يستفيد منه الطلبة والباحثون تاهيك عن دفعه بوتيرة الإنتاج وتوفير الغذاء ومناصب العمل.

لهذا ستسعى دراستنا لتحقيق جملة من الأهداف، أهمها:

- معرفة ما تتوفر عليه القوانين من ضمانات تحمي طرفي عقد الشراكة.
- وضع صورة واضحة على العوامل المؤثرة في عقد الشراكة على الأراضي الفلاحية ودور القانون والجهات المعنية في مواجهة المشاكل التي ستواجه المترشحين لعقد الشراكة.
- معرفة أهم المنازعات الناجمة عن عقد الشراكة.
- إثراء الثقافة القانونية حول موضوع جدير بالاهتمام.

ومن أجل تحقيق ذلك لم تكن دراستنا للموضوع المطروح سهلا، رغم تنوع الدراسات وتعددها في موضوع العقار الفلاحي بشكل عام إلا أن الصعوبة تكمن وطبيعة الموضوع المتناول، بحيث لم نجد ولا مرجع متخصص يتناول الموضوع بدراسة من شأنها أن تصل بنا إلى فهم العديد من

جوانب عقد الشراكة ، كما يعتبر الموضوع جدير بالطرح وكذا التفعيل وتزامن ما تعيشه الجزائر على غرار دول العالم "وباء كورونا" والذي كان حاجزا حال دون الوصول إلى بعض المراجع.

وقد اعتمادنا في دراستنا وتحليلنا للموضوع محل الدراسة على دراسات سابقة تتمثل في:

- مذكرة تخرج لنيل درجة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري للطالبتين شتوان إيمان، رمضاني نادية، بعنوان عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 10-03، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البليدة 2، السنة الجامعية 2016-2017.

مذكرة تخرج لنيل درجة ماستر في الحقوق،تخصص قانون عقاري للطالب بوسيلة إبراهيم بعنوان "النظام القانوني لعقد الشراكة في ظل أحكام القانون رقم 10-03" كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة المدية ، السنة الجامعية 2017-2018.

وعلى ضوء ما تقدم، ولدراسة هذا الموضوع نطرح الإشكالية التالية:

إلى أي **مدى نجح المشرع الجزائري في تنظيم عقد الشراكة بين المستثمرات الفلاحية والخواص بما يساهم في تطوير وتنمية القطاع الفلاحي؟**

ولأن طبيعة الموضوع باعتباره يجمع بين الدراسة الوصفية والتحليلية هي التي تحدد المنهج المتبع، وعليه كان كلا من المنهج الوصفي والمنهج التحليلي هما المعتمدين لدراسته والإجابة على الإشكالية المذكورة أعلاه محل الدراسة.

ولتحقيق الأهداف المرجوة من هذه الدراسة وإعطاء القدر الكافي من الاهتمام والتركيز، اقتضى منا الأمر تقسيم الموضوع إلى فصلين، خصصنا الفصل الأول للجانب النظري والمتمثل في الإطار المفاهيمي لعقد الشراكة لنتناول في الفصل الثاني الجانب التطبيقي تحت عنوان أثار عقد الشراكة طرق انقضائه والمنازعات المترتبة عنه.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعقد الشراكة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الشراكة

تمهيد:

شهدت السنوات الأخيرة تغيرات سريعة ومتلاحقة مست مختلف القطاعات عموما والقطاع الفلاحي خصوصا، حيث تأثر هذا الأخير وبصورة واضحة من خلال تراجع المردودية والتي تجسدت ملامحها في تدني المستوى المعيشي للمواطن ، مما جعل المشرع يعيد النظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية ، وذلك من خلال مراجعة المنظومة القانونية التي تحكم العقار الفلاحي وذلك من خلال استحداثه لآلية جديدة من شأنها العمل على تحقيق التنمية الفلاحية ورفع الإنتاج كما ونوعا بهدف تلبية الحاجيات الغذائية وتغطية احتياجات الاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية.

حيث تدخل المشرع بموجب القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ونظم استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز ، ومن أجل دعم ودفع صاحب عقد الامتياز لاستغلال عقاره الفلاحي أوجد بموجب المادة 21 منه عقد الشراكة بينه وبين الخواص الراغبين في الاستثمار في المجال الفلاحي.

ومن أجل فهم عقد الشراكة وبيان مختلف عناصره وجب علينا التطرق من خلال الإطار المفاهيمي له إلى تحديد مفهومه في المبحث الأول ثم توضيح أركانه وإجراءات إبرامه في المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم عقد الشراكة.

يرجع أصل الشراكة إلى البنية التي كان يقوم عليها الاقتصاد الياباني والتي أثارت اهتمام الكثير من الباحثين، هذه البنية تسمى باللغة اليابانية " زيباتسو " " Zibatsu "[1].

هناك من الباحثين من عبر عنها بالاتحادات التجارية الكبرى، ومنهم منى وصفها بأنها تشبه الشركات القابضة، ومهما اختلفت هذه الأوصاف، فنقطة الالتقاء بينهما: تتمثل في كونها تطلق على مجموعة من المؤسسات التي تربطها علاقات أعمال مستمرة وطويلة المدى.

كما أن الشراكة فكرة متأصلة في المجتمع الدولي وهي فكرة التعاون القائمة على مبدأ المصالح المشتركة والمتبادلة بين الدول فهي آلية للتطور والتنمية للحصول على المساعدات التقنية والاقتصادية، وتم ذلك لأول مرة من طرف مؤتمر التجارة والتنمية C.N.U.C.E.D.[2]
وجسد مفهوم الشراكة في أواخر سنة 1987 بالصيغة التالية: " نظام يجمع المتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين ".

وقد تم تداول كلمة الشراكة كثيرا، دون إعطائها مفهوما دقيقا وفي هذا الإطار يرى الدكتور B.Ponsou أنها تتمثل في كل أشكال التعاون ما بين المؤسسات أو المنظمات لمدة معينة تهدف إلى تقوية فعالية المتعاملين من أجل تحقيق الأهداف التي تم تحديدها، وعليه فمفهوم الشراكة بهذا الشكل يشمل التحالف والاندماج والاقتناء، ويعتبر كل من الدكتورين P.Dussage و B.Garratte أن الاندماج والاقتناء هو زوال المؤسسة المعينة لميلاد وحدة أو مؤسسة جديدة أما في التحالف والشراكة تبقى المؤسسة تحافظ على الاستقلالية من حيث الأهداف والمصالح الخاصة وتقييم علاقات مشاركة لتحقيق بعض الأهداف المشتركة.

ويرتبط مصطلح الشراكة بأبعاد عديدة ومجالات متباينة حيث بعدما كانت الشراكة مقتصرة في المجال التجاري والصناعي، تطورت وتوسعت لنلمس هاته الأخيرة في المجال الإداري ومجال الصحة والتعليم، وحتى المجال الفلاحي الذي هو موضوع دراستنا، هذا الأخير الذي كان وليد ظروف وأوضاع اقتصادية وسياسية.

ومن أجل دراسة وتحليل هذا المبحث نقسمه إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول تعريف عقد الشراكة وشروطه ، وفي المطلب الثاني الطبيعة القانونية لعقد الشراكة وتميزه عن غيره من العقود المشابهة له

[1]- راجع ختيم مريع، أثر الشراكة الإستراتيجية على الأداء الإستراتيجي للمؤسسة الاقتصادية، مذكرة تخرج لنيل درجة ماستر في علوم التسيير، جامعة محمد بوضياف- المسيلة، السنة الجامعية 2014- 2015، ص8.

[2] - شراكة.an-wikipidia.org/wiki/

المطلب الأول : تعريف عقد الشراكة وشروطه.

بتفحصنا لجل القوانين المتعلقة بالعقار الفلاحي،فإننا لا نجد لمصطلح الشراكة وجودا ضمن المخطط التشريعي قبل سنة 2010، ولكن بالمقابل وردت لفظة " إتفاق " من خلال أحكام المادة 40 من الفصل الثاني الباب الثاني من القانون 87 - 19 والذي يتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم[1] والتي تنص: " يمكن المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية في إطار التشريع المعمول به إبرام أي اتفاق تراه مفيدا لتحقيق أهدافها المشتركة".

وبسن المشرع الجزائري للقانون 10-03[2] أورد لفظ الشراكة بدل لفظ اتفاق وذلك من خلال نص المادة 21 منه ، وهذا من أجل تجسيد آلية واضحة المعالم بداية من ورود المصطلح بحد ذاته في المادة القانونية لإعمالها وفق ما سطر هذا القانون من أحكام وكذا تنظيم، من شأنه السماح لأصحاب عقود الامتياز على المستثمرات الفلاحية بإبرام عقود الشراكة لتخضع لأحكام القانون الخاص.

وعليه حري بنا من اجل الفهم الدقيق لعقد الشراكة إعطاء تعريف له في الفرع الأول و تحديد شروطه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف عقد الشراكة.

تختلف وتتباين المفاهيم التي يعرف من خلالها مصطلح الشراكة حسب المجال الواردة فيه، لذلك سنعرف الشراكة من عدة نواحي لغوية واصطلاحية وقانونية وذلك في ثلاث نقاط على التوالي.

أولا- تعريف الشراكة لغة: الشراكة / شارك : يشارك مشاركة فهو مشارك، مشارك صديقه شعوره، تعاطف معه، تضامن معه في حالة معبرا عن شعور مماثل لشعوره.

" شاركه أحزانه، شاطره " أشاركك الرأي: أوافقك، شاركه أرباح الشركة: أسهم فيها وكان له نصيب وحصة فيها "، قاسمهم وخالطهم، شارك في إنجاح مشروع شراكة (مفرد): علاقة تقوم على التعاون وتبادل المصالح في شتى المجالات بين كيانين " شراكة اقتصادية "[3]

---

[1]- أنظر المادة 40 من القانون 87-19 المؤرخ في: 08-12-1987، المتضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر عدد 50.

[2]- أنظر المادة 21 من القانون 10- 03 المؤرخ في 15-08-2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ج.ر عدد 46.

[3] - راجع بن هادية علي، بلحسن البليش، القاموس الجديد للطلاب، معجم عربي مدرسي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ص 504.

وتشاركت دولتان، تحالفتا أو صار بينهما شركة وتشاركا الرجلان في التجارة وكان لكل منهما نصيب فيها، تشارك الرجلان في المسؤولية، التسيير، الربح، الخسارة.

كما يعرف قاموس New Wesbster(733- 1992) الشركة بأنها رابطة بين أشخاص يشتركون في المخاطر والأرباح في عمل ما أو أية مشاريع مشتركة أخرى بموجب عقد قانوني ملزم[1].

وعرفت في القواميس الأجنبية بأنها النظام الذي يجمع شركاء اجتماعيين أو اقتصاديين بهدف ايجاد علاقة تعاون وهذا تحت لفظة Partenariat باللغة الفرنسية و Partnership باللغة الانجليزية[2].

وعليه الشراكة لغة : هي الاقتسام، التعاون والتبادل للمنافع والمصالح في شتى المجالات بين كيانين.

ثانيا- تعريف الشراكة اصطلاحا: يتباين مفهوم الشراكة حسب القطاع الذي تصب فيه، فنجد الشراكة الدولية، الوطنية الأجنبية، الفلاحية، الصناعية، الخدماتية والثقافية والتجارية وغيرها وسنتطرق لبعض هاته القطاعات فيما سيأتي:

1- الشراكة الصناعية : هي تبادل مختلف الخبرات والتقنيات في المجال الصناعي من أجل تطوير الصناعة كما ونوعا وتحسين القطاع الصناعي وكذا استحداث أشكال وأنماط صناعية جديدة وكذا النهوض بكل تقنية من شأنها التأثير ايجابيا في هذه الشراكة.

2- الشراكة التجارية : تقوم على أساس المساهمات التي يقدمها كل شخص يعمل صفة التاجر ويمسك دفتر تجاري ويطبق عليه أحكام القانون التجاري، و تهدف الشراكة في القطاع التجاري إلى تطوير وازدهار حركة السوق التجارية من خلال مبدأ العرض والطلب بهدف زيادة الأرباح في الأخير، وتكون الشراكة التجارية بالمشاركة بحصة من رأس المال أو الخبرة أو وسائل التسيير والإنتاج وحتى المشاركة بالإدارة وهي الإستراتيجية الأكثر انتشارا واستعمالا من طرف المستثمرين أين يشتركون مع الشركاء من أجل انجاز مشروع ما في أحسن الظروف، فهي قائمة على التعاون والتقارب المشترك من أجل تحقيق والمصالح والأهداف المسطرة المشتركة حيث يقدم كل طرف أفضل ما لديه لإنجاح هذه العلاقة.

ثالثا- تعريف عقد الشراكة قانونا: سنعرف عقد الشراكة من خلال النصوص القانونية التي تنظم هذا القطاع، وذلك من خلال القانون 87-19 الملغى بالقانون 10- 03 الذي تطرق

[1]- راجع شتوان ايمان، رمضاني نادية، عقد الشركة في المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 10-03، مذكرة لنيل درجة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري والزراعي، 2016-2017، ص7.

[2] - www.larousse.fr

للشراكة ولكن ليس بصريح اللفظ ولم يمنعها وهذا ما يستشف من أحكام نص المادة 40 من القانون 87-19 ثم نعرفه بموجب القانون 10- 03 والذي كرس لأول مرة لفظ الشراكة من خلال المادة 21 منه.

أ - تعريف عقد الشراكة في القانون 87-19: بالرجوع للقانون 87-19 الملغى وبتفحص المادة 40 منه والتي تنص على أنه : " يمكن للمستثمرات الفلاحية جماعية أو فردية في إطار التشريع المعمول به إبرام أي اتفاق تراه مفيدا لتحقيق أهدافها المشتركة "[1]، فإننا نستشف أن المشرع الجزائري قد ذكر الشراكة تحت مصطلح اتفاق وليس بصريح العبارة، وهذا ما جسده وأكده مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية C.N.U.C.E.D، كما أشرنا سابقا وكان هذا الاتفاق في شكل عقود عرفية.

ومن خلال إعمال مصطلح " اتفاق " ميدانيا سنكون أمام مصطلح الشراكة فقط تحت أحكام دفتر الشروط المنصوص عليه ضمن القانون 87-19 الملغى.

ب - تعريف الشراكة في القانون رقم 10-03 : نص المشرع الجزائري من خلال المادة 21 الفقرة الأولى من القانون 10-03 على عقد الشراكة والتي جاء فيها: " يمكن للمستثمرات الفلاحية إبرام عقود الشراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي ....مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية ".[2]

وجاء في نص المادة 20 من نفس القانون ما يلي:" تكتسب المستثمرة الفلاحية الشخصية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.."[3].

نستخلص من خلال المادتين 20 و21 من القانون 10- 03، أن المشرع الجزائري قد أعطى للمستثمرة الفلاحية حق إبرام عقود الشراكة متى توفرت جميع الشروط واستوفت كل الإجراءات، كما منح لها الشخصية المعنوية أي أهلية الأداء وأهلية الوجوب، فلها حقوق وعليها التزامات، مع تمتعها برفع الدعاوى على الغير في حالة النزاعات أو إخلال أحد طرفي العقد ببنود الشركة، فللمستثمرة الفلاحية إبرام كل تصرف قانوني من شأنه تحسين وعصرنة المستثمرة للوصول إلى المردودية المرجوة كما وكيفا.

---

[1]- أنظر المادة 40 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987: المتضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، عدد 50، عام 1987.

[2]- أنظر المادة 21 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد 46، 2010.

[3]- أنظر المادة 20 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد 46، 2010.

وقد جمع المشرع بين مصطلحي الاتفاق والشراكة بلفظ صريح من خلال أحكام نص المادة 26 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 10-326: المؤرخ في 23 ديسمبر لسنة 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي جاء فيها: " يمكن للمستثمر صاحب عقد الامتياز إبرام كل اتفاق شراكة طبقا لأحكام المادة 21 من القانون 10-03"[1].

ج - تعريف عقد الشراكة وفقا للمنشور الوزاري المشترك رقم 1805: أشار المنشور الوزاري المشترك رقم 1805 المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك من خلال أحكام البند الأول من هذا الأخير، ينص على ما يلي: " اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بهدف جلي وهو الزيادة والتثمين والدفع من القدرات الإنتاجية للمستثمرة بما في ذلك المنشآت، ويتعين على صاحب الامتياز المساهمة في العمل بالمستثمرة، ويكون هذا الاتفاق بموجب عقد رسمي ..."[2].

نتوصل من خلال ما تم ذكره سابقا إلى تعريف إجرائي لعقد الشراكة بأنه هو اتفاق يلتزم بمقتضاه صاحب عقد الامتياز الفلاحي مع الشريك الذي يكون شخص طبيعي أو شخص معنوي بالمساهمة في استثمار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب عقد رسمي ، بحيث يقوم الحائز لعقد الامتياز بتقديم حصة عينية، أما المستثمر الشريك فيساهم برأس المال من أجل تنمية وعصرنة ورفع الإنتاج في هاته المستثمرات الفلاحية.

من خلال هذا التعريف نستنتج أن أطراف عقد الشراكة هما:

1- **صاحب عقد الامتياز:** بم أن للمستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية بنص المادة 20 من القانون رقم 10-03 فإن لها الحق في القيام بالتصرفات القانونية التي يمثلها فيها صاحب عقد الامتياز الفلاحي، وقد تطرقت المادة 04 من القانون 10-03 [3] لصاحب عقد الامتياز وعرفته بأنه شخص طبيعي يحمل الجنسية الجزائرية يعرف بالمستثمر صاحب عقد الامتياز الفلاحي وهو الطرف الأول في عقد الشركة.

2 - الشريك المستثمر: الشريك المستثمر هو الطرف الثاني من عقد الشراكة ويكون إما شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا.

---

[1]- أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، رقم 79، 2010.

[2]- أنظر المادة الأولى، من المنشور الوزاري المشترك رقم 1805 المؤرخ في 05-12-2017، المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[3]- أنظر المادة 04، من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد 46، 2010.

- الشخص الطبيعي: هو كل كائن بشري يكتسب الشخصية القانونية وفق أحكام نص المادة 25 من القانون المدني[1] والذي يتمتع بالأهلية الكاملة، مع خلوها من أي عارض من عوارض الأهلية، بالإضافة إلى الذمة المالية وكذا الموطن ، وعلى هذا الشخص الطبيعي أن يعمل لحسابه الخاص.

- الشخص المعنوي: يعرف الشخص المعنوي أو الشخص الاعتباري بأنه مجموعة من الأموال والأشخاص أو مجموعة من الأموال أو مجموعة من الأشخاص، وسمي كذلك لعدم وجوده ماديا فيتجسد من خلال تصرفاته والنتائج التي يحققها لهذا أعطى له المشرع الجزائري الأهلية القانونية وبالتالي اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات وذا ما نصت عليه المادة 25[2] من القانون المدني، كما يتمتع بالذمة المالية المستقلة والموطن الخاص به، استنادا لنص المادتين 49[3] و 50[4] من القانون المدني حيث تنص بالترتيب على ما يلي:

- المادة 49 الفقرة 6: الأشخاص الاعتبارية هي: كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية.

- المادة 50 : يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الانسان، وذلك في الحدود التي يقررها القانون.

الفرع الثاني: شروط عقد الشراكة.

حفاظا على استقرار المعاملات القانونية وضمانا لحقوق الأفراد ونظرا لأهمية عقد الشراكة والآثار المسطرة و المرجوة منه فقد خصه المشرع من خلال القانون 10- 03 بحماية بالغة ونص على شروط إبرامه ، وذلك لكون أن محله هي الأراضي الفلاحية والتي عولت عليها الدولة كمصدر للاستثمار والتنمية وكآلية لمحاولة خلق التوازن بين قطاع المحروقات وكذا قطاع الفلاحة.

وتتمثل الشروط الواجب توافرها لإمكانية إبرامه في شرط الجنسية الجزائرية، شرط وجود عقد الامتياز الفلاحي، محل العقد هو نفسه محل عقد الامتياز ، شهر عقد الشراكة، هذا ما سنتناوله من خلال أربعة نقاط على التوالي.

أولا- شرط الجنسية الجزائرية: يعتبر الشعب أحد أركان الدولة، والذي يطبق عليه قانون الجنسية، وعلى هذا الأساس تتم التفرقة بين المواطن والأجنبي، والجنسية في مجملها تكون

[1]- أنظر المادة 25 من الأمر رقم 58 المؤرخ في 29-04-1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 والمؤرخ في 20-06-2005، الجريدة الرسمية، عدد 78، 1975.

[2]- أنظر المادة 25 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 08-12-1975.

[3]- أنظر المادة 49 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 08-12-1975.

[4]- أنظر المادة 50 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 08-12-1975.

أصلية وقد تكون مكتسبة، وفي كلتا الحالتين يتمتع صاحبها الذي يسمى المواطن بمجموعة من الحقوق كما عليه مجموعة من الالتزامات، واستنادا لقانون الجنسية وكذا كتب الفقه، تعرف على أساس أنها رابطة قانونية وسياسية تجمع بين الشخص الطبيعي والمعنوي على حد سواء، فتمنح الدولة حقوقا مدنية وسياسية لهذا الأخير كحمايته وتقلده مناصب سياسية بموجب القانون ليخضع بدوره لسلطة الدولة وقوانينها ونظام معين تتبعه.

بالرجوع إلى المادة 21 من القانون 10-03[1] نجد أن المشرع الجزائري قد اشترط الجنسية الجزائرية لكلا طرفي عقد الشراكة أي لصاحب عقد الامتياز الفلاحي والشريك المستثمر ولم يشترط ما إذا كانت هذه الجنسية أصلية أو مكتسبة.

أ- الجنسية الجزائرية بالنسبة لصاحب عقد الامتياز الفلاحي: خص المشرع الجزائري صاحب عقد الامتياز الفلاحي بالجنسية الجزائرية وعليه يفهم استبعاده للأجنبي ولا يمكنه الاستفادة من عقود الامتياز الفلاحي بحيث تنص المادة 4 من القانون 10-03 [2] والتي تعرف الامتياز في مضمونها على: " عقد تمنح بموجب الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز ".

وهنا نشير إلى حيازة عقد الامتياز من طرف الشخص الطبيعي، أما في حالة حيازته كشخص اعتباري أو معنوي أي المستثمرة الفلاحية سواء جماعية أو فردية وأبرمت عقد الشراكة يجب أن تتوفر على جميع الشروط المباشرة التصرفات القانونية باعتبارها شركة أشخاص مدنية تتمتع بالأهلية الكاملة للقيام بهذا التصرف طبقا لنص المادة 20 من القانون 10-03 [3] السالف الذكر.

ب - الجنسية الجزائرية بالنسبة للشريك: يمثل الشريك المستثمر الطرف الثاني في عقد الشراكة والذي قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا ، شريطة تمتع الشخص الطبيعي بالجنسية الجزائرية وخضوع الشخص المعنوي للقانون الجزائري ، مع ملاحظة أن المشرع الجزائري لم يتطرق لطبيعة هاته الجنسية هل يقصد بها الجنسية الأصلية أو الجنسية المكتسبة؟.

وحتى أنه لم يشر إلى حاملي أكثر من جنسية وعليه نفتح هنا قوس ونطرح السؤال التالي : ما مصير الأشخاص مزدوجي أو متعددي الجنسية ؟ وكذلك يتبادر إلى أذهاننا ما الهدف من إقصاء العنصر الأجنبي؟هل تكمن الفكرة وراء ذلك في الأحداث التاريخية الممتدة إلى الفترة الاستعمارية؟ أم تعود للرابط الممتد بين الدولة وأرضها؟

---

[1]- أنظر المادة 21 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010.

[2]- أنظر المادة 4 من القانون رقم 10-03، السالف الذكر.

[3]- أنظرالمادة 20 من القانون رقم 10-03، السالف الذكر.

بالإضافة إلى أنه لما سمح للعنصر الأجنبي بالشراكة في القطاع الصناعي ومنع ذلك في القطاع الفلاحي، كما وكأنه لا يخفى علينا أن قطاع المحروقات كان ومازال الممول لعجلة تسيير باقي القطاعات وتسديد العجز فيها، وقد اكتفى المشرع بالسماح للأجنبي كيد عاملة أو كتقديم التكنولوجيا والتقنيات المتطورة بحكم أن الأجنبي يستحوذ عليها في جل القطاعات ومنهم القطاع الفلاحي، وذلك بهدف تطويره والاستفادة من الخبرة والنهوض قدما بهذا القطاع.

لهذا كان على المشرع أن يسمح للأجانب بإبرام هاته العقود وفق قانون صارم مع الرقابة والتشديد في بعض البنود وتأكيده على الخضوع للقانون الجزائري ، لذلك يجب إعادة النظر في هاته المادة وتعديلها مع ما يتوافق وبيئة التشريع والأنظمة المعمول بها.

ثانيا- شرط وجود عقد الامتياز الفلاحي: نصت عليه المادة 04 من القانون رقم 10- 03[1]على أن عقد الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز....."

حيث يمنح الامتياز المنصوص عليه في القانون السالف الذكر لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 مع ضرورة شهر العقد من طرف الحائزين في المحافظة العقارية ومنه ضرورة وجود عقد الامتياز عند إبرام عقد الشراكة كونه عقد أصلي هذا إذا ما سمينا عقد الشراكة بالعقد التابع لعقد الامتياز وبانعدام العقد الأول ينعدم العقد الثاني تلقائيا.

ثالثا- شرط محل عقد الشراكة هو نفسه محل عقد الامتياز: نقصد بمحل العقد، طبيعة الأراضي المعنية بعقد الشراكة، بحيث ينصب عقد الشراكة على نفس المحل الذي ينصب عليه عقد الامتياز باعتباره تابع لهذا الأخير والمتمثل في الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة وتحديدا المستثمرات الفلاحية سواء الجماعية أو الفردية، أي الأراضي المستغلة من طرف أصحاب عقود الامتياز الذي ينظمه القانون 10-03.

تنص المادة 21 من القانون رقم 10-03 على الحق للمستثمرة الفلاحية من إبرامها لعقد الشراكة بموجب عقد رسمي، وهذه الشراكة ما هي إلا دعم لهذه المستثمرة المتمثلة في السيولة المالية أو كل ما من شأنه أن يحسن ظروف هذه المستثمرة كتزويدهما بكل آليات التكنولوجيا والخبرة من أجل تطوير الإنتاج وزيادته.

كما تنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326[1] للمستثمرة الفلاحية الحق بإبرام عقد الشراكة في نفس النطاق والمجال والمتمثلة في العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة

[1]- أنظر المادة 04 من القانون 10-03 ، السابق الذكر.

للدولة والتي كانت خاضعة للقانون الملغى 87-19[2] والذي كان نمط الاستغلال لهاته الأراضي " حق الانتفاع ".

واستنادا لنص المادة 02 من القانون 10-03 أصبح حق الانتفاع حق امتياز وبمدة محددة..

فمجال تطبيق عقد الشراكة هو المستثمرة الفلاحية، وإذا ما عرفنا هاته الأخيرة، نقول بموجب المادة 46[3] من القانون 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، هي وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية.

وسنتطرق فيما سيأتي ذكره إلى أنواع المستثمرات الفلاحية، ووفقا لنص المادة 05[4] من القانون رقم 10-03 على نوعين من المستثمرات.

أما الأولى فهي المستثمرة الفلاحية الجماعية وهي التي تمثل الأصل أما الثانية فهي المستثمرة الفلاحية الفردية والتي تمثل الاستثناء.

1- المستثمرات الفلاحية الجماعية : تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية من عدة مستثمرين فلاحيين أصحاب عقود الامتياز والتي تطبق عليهم أحكام المادة 05 والمادة 06 من القانون 10-03، وعندما يتعلق الأمر بهذه المستثمرة، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوع وبحصص متساوية.

كما تكون إدارة هذه المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة مع تقسيم وإسناد المهام لكل مستثمر في حدود بنود عقد الشراكة ولاسيما طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية ، وتنص المادة 22[5] من القانون رقم 10-03 إلى توزيع واستخدام المداخيل.

وبالرجوع إلى الميدان العملي والتطبيقي فإنه يقوم كل مستثمر باستغلال جهة أو حصة معينة تعنون بالقسمة الاتفاقية فيما بين المستثمرين دون اللجوء إلى عقد كتابي وهذا مبني كله على الرضا وفقط، وهنا يطرح السؤال: في حالة قيام نزاع، ما السبيل لإثبات ما ادعى به المدعي على المدعى عليه؟

---

[1]- أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326.

[2]- أنظر المادة 02، من القانون 10-03، المؤرخ في 15-08-2010.

[3]- أنظر المادة 46 من القانون 08-16، المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، عدد 46، 2008.

[4]- أنظر المادة 05 من القانون 10-03.

[5]- أنظر المادة 22 من القانون 10-03.

وهنا جدير بالذكر أن يحصل هذا المستثمر المستغل على إذن مكتوب وموقع من جميع أعضاء المستثمرة ومصادق عليه في البلدية، ونشير إلى أن ....هذا التصريح ليست ناجعة، فهي من باب الاستئناس فقط.

واستنادا لنص المادة 2[1] من المنشور الوزاري المشترك رقم 1805، يجب في هاته الحالة فرز الحصة المعنية بعقد الشراكة، وتحويلها إلى مستثمرة فلاحية فردية مع ضرورة استفاء الشروط المنصوص عليها قانونا.

2- المستثمرات الفلاحية الفردية: في إطار القانون 10-03 شجع المشرع الجزائري سياسة تجمع المستثمرات الفلاحية دون أن يمنع هؤلاء من تكوين مستثمرة فردية مع استفاء الشروط القانونية وحتى الاقتصادية والمالية لذلك لضمان النجاعة الاقتصادية الفلاحية، وذلك بالزيادة في الإنتاج وتحسينه كما وكيفا.

ولا يكون الخروج من حالة الشيوع إلا بتقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فيقوم هذا الأخير بدراسة هذا الطلب من كل الجوانب حتى يفصل، وميدانيا ومعظم الطلبات كانت تقبل، بحكم أن المستثمر كان في حالة شيوع وفي مستثمرة فلاحية جماعية، وبما أنه استوفى كل الشروط فغالبا لن يكون هناك مانع في قبول طلبه، وتبقى السلطة التقديرية لصاحب الاختصاص كما تطرقنا أعلاه.

رابعا- شهر عقد الشراكة: تخضع الملكية العقارية لشرط الرسمية والكتابة عكس الملكية في المنقولات وبناءا عليه يمر عقد الامتياز بإجراءات شكلية، الرسمية، التسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع بمديرية الضرائب المختصة والشهر لدى المحافظة العقارية.

فلكون عقد الشراكة ينصب على عقار والمتمثل في المستثمرات الفلاحية الجماعية منها أو الفردية، فلا بد أن يكون مكتوبا ومحررا من طرف الموثق ويشهر في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية استنادا لنص المادة 1 الفقرة 1 من المنشور الوزاري المشترك رقم 1805 والتعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 1044 [2] فهي تؤكد شهر عقد الشراكة بالنشرة الرسمية، إضافة إلى شرط إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف

[1]- أنظر المادة 02 من المنشور الوزاري المشترك رقم 1205، سابق الذكر.

[2]- انظر الملحق رقم 4 المتضمن التعليمة رقم 1044 المؤرخ في 25-01-2018، الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الموثق في حالة تحريره لعقد الشراكة وهذا تطبيقا لنص المادة 21 من القانون 10-03 [1] والمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.[2]

ويتمثل الهدف من إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد الشراكة في السماح له بمراقبة المعاملات الواقعة على المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، كما وردت شروط أخرى في نفس المادة المذكورة أعلاه في فقرتها الثانية من نفس المرسوم 10-326، هي كالآتي:

- مدة عقد الشراكة مرتبطة بمدة عقد الامتياز، مع إمكانية تجديد إبرام عقد الشراكة متى أبرم عقد الامتياز مرة أخرى أو عدة مرات.
- تذكر الهوية الكاملة والواضحة لطرفي عقد الشراكة.
- تحديد نسبة كل طرف ومساهمته في مشروع الاستثمار.
- تحديد وتوزيع مهام مسؤولية كل طرف من طرفي عقد الشراكة.
- الاتفاق حول كيفيات المشاركة حول كل شيء من شأنه تطوير وزيادة الإنتاج وتقاسم الأرباح.

من خلال هذه الشروط وتحديدا مدة عقد الشراكة على المشرع إعادة النظر في هذه النقطة بالذات، نظرا لأن عقد الشراكة وكما ذكرنا سابقا مرهون بعقد الامتياز من حيث المدة الزمنية.

فلو فرضنا أن عقد الامتياز والذي يحدد بـ 40 سنة، لم يبقى لانتهائه سوى 3 سنوات، فهل يبرم عقد الشراكة؟ وفي حالة الإجابة بنعم، أي مشروع فلاحي سيعطي ثماره خلال 3سنوات؟ وكمثال على ذلك لو أخذنا مثلا أشجار التفاح فهي تستلزم من 7 سنوات إلى 10 سنوات لإعطاء فاكهة التفاح في حالة زراعتها من البذور، أما إذا زرعت من الشتلات المطعمة فيمكن أن تجنى ثمارها خلال سنتين ونصف إلى 3 سنوات.

وعليه يجب على المشرع تحديد المدة الدنيا المتبقية من عقد الامتياز لإبرام عقد الشراكة تماشيا وطبيعة الاستثمار المرجو تحقيقه لإعطاء نوع من التوازن يبين مشاركة كلا من صاحب عقد الامتياز الفلاحي والشريك المستثمر، وهذا من شأنه كذلك تشجيع الاستثمار في القطاع الفلاحي عموما والشراكة خصوصا.

من خلال ما سبق ذكره نستشف أن لعقد عقد الشراكة جملة من الخصائص وتتمثل فيما يلي:

- عقد الشراكة هو عقد رسمي، نظرا لأهمية وخطورة هذا التصرف بحكم أنه يرد على حق عيني عقاري بموجب عقد الامتياز، ألزم المشرع الشكلية كركن لقيامه.

[1]- أنظر المادة 21 من القانون 10-03، سالف الذكر.
[2]- أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326، سالف الذكر.

- عقد الشراكة تابع لعقد الامتياز، لا يمكننا أن تتكلم عن عقد الشراكة دون وجود عقد الامتياز، فبانعدام هذا الأخير لا وجود للأول أصلا.

- عقد الشراكة حق عيني عقاري: يرد عقد الشراكة على المستثمرات الفلاحية الجماعية كما المستثمرات الفلاحية الفردية.

- عقد الشراكة من العقود الزمنية: فعقد الشراكة مرتبط بمدة عقد الامتياز والمحددة ب 40 سنة قابلة للتجديد، ويتوقف ذلك على اتفاق الطرفين.

فقد نصادف أن عقد الشراكة أقل مدة من عقد الامتياز دون أن نتصور ولا بأي حال من الأحوال أن عقد الشراكة أطول مدة من عقد الامتياز.

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الشراكة وتميزه عن غيره من العقود المشابهة له.

يكتسي العقار الفلاحي أهمية إستراتيجية واقتصادية كبيرتين، وبدا واضحا أن الجزائر تحتاج قبل أي وقت مضى لسياسة منظمة ومحددة من أجل النهوض بأعباء التنمية الشاملة وبالتحديد التنمية على الصعيد العقاري وبالضبط الفلاحي.

وفي هذا السياق يعد عقد الشراكة آلية جديدة يحاول من خلالها المشرع الجائري دفع عجلة التنمية، خاصة وأن القطاع الفلاحي أصبح الملاذ الوحيد للخروج من الأزمة التي تواجهها البلاد وتدني وتراجع أسعار البترول.

وعليه أوجد المشرع عقد الشراكة بموجب القانون 10-03 المؤرخ في 15.08.2010، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة في المادة 21.

وبعدما استخلصنا خصائص عقد الشراكة من خلال المبحث الأول، يتبادر إلى أذهاننا طرح السؤال التالي: ما طبيعة هذا العقد الذي أتى به المشرع؟ وما الذي يميزه عن ما يشابهه من العقود؟ ومن خلال ما سيأتي ذكره، سنحاول الإجابة على ما تم طرحه أعلاه، فنتناول الطبيعة القانونية لعقد الشراكة في الفرع الأول ومن خلال الفرع الموالي سنتطرق لتمييزه عن العقود المشابهة له.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد الشراكة

من خلال المادة 21 من القانون 10-03 يثور التساؤل حول تحديد الطبيعة القانونية لعقد الشراكة ، خاصة إذا ما نظرنا إلى عقد الامتياز فهو عقد إداري بحكم أن الدولة أحد أطراف هذا العقد والتي تتمتع بالسلطة العامة مما يعني أن كل الالتزامات ترجع إلى الإدارة باعتبارها صاحبة سيادة وكذا مانحة لهذا الامتياز، بالمقابل إذا ما تمعنا في عقد الشراكة فهل يعتبر هو الآخر عقد إداري، بما أنه تابع له أم عقد مدني.

أولا- عقد الشراكة عقد مدني بموجب الأمر 75-58 المتعلق بالقانون المدني.

باعتبار أن شريعة المتعاقدين هو مبدأ سلطات الإرادة والتي تعني توافق الإرادتين، فعقد الشراكة عقد مدني، بتوافق إرادتي كلا من صاحب عقد الامتياز والمستثمر الشريك بإحداث نفس الأثر القانوني والمتمثل في استغلال المستثمر الفلاحية من أجل أهداف مسطرة ومشتركة متفق عليها مسبقا بموجب عقد مكتوب ومحرر من قبل الموثق، وهنا نشير إلى أنه لا يمكن لأي طرف في هذا العقد أن يتصرف دون اللجوء إلى الطرف الآخر لا بتعديله أو إنهاءه أو زيادة مدته إلا بتوافق الطرفين استنادا لنص المادة 106[1] من القانون المدني.

جدير بالذكر أن الشريعة العامة لم يرد بها صراحة مصطلح " الشراكة " ولكن بالنظر إلى أطرافه وكيفية وجوده قانونيا فهو عقد مدني، وبقراءة المادة 59[2]: يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية.

وهو ما يتوفر وعقد الشراكة، لاعتباره عقدا مدنيا بموجب الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني.

ثانيا- عقد الشراكة عقد مدني بموجب القانون 08-16 المتعلق بقانون التوجيه الفلاحي: لم يحدد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 20[3] من القانون 10-03 سالف الذكر، طبيعة المستثمرة الفلاحية، بل اكتفى في مضمونها على أنه يمكن للمستثمرة الفلاحية أن تكتسب الشخصية القانونية التي تؤهلها لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات والقيام بالتصرفات القانونية كالتقاضي التعاقد وغيرها، وبالرجوع إلى نص المادة 49 من القانون المدني المعدل والمتمم وانسجاما مع طبيعة النشاطات التي تقوم بها المستثمرة الفلاحية في مفهوم نص المادة 45 الفقرة 2 من القانون 16/08 ....عنه سلفا، تجد المستثمرة الفلاحية وصفها كشخص معنوي في شكل شركة مدنية لا غير، بنصه صراحة على أنه جميع النشاطات الفلاحية تكتسي الطابع المدني.....[4].

وعليه فعقد الشراكة عقد مدني، باعتباره يصب على مستثمرة فلاحية، والنشاط الممارس هو ذو طبيعة فلاحية.

[1]- أنظر المادة 106، من القانون 75-58، المؤرخ في 1975/04/29.
[2]-أنظر المادة 59، من القانون 75-58، المؤرخ في 1975/04/29.
[3]- أنظر المادة 20 من القانون 10-03.
[4]- أنظر المادة 45 الفقرة 2 من القانون 08-16.

الفرع الثاني: تمييز عقد الشراكة عن العقود المشابهة له

نظرا للطبيعة الخاصة لعقد الشراكة وتشابهه مع عقود أخرى، كان لا بد من وضع وتحديد طبيعة هذا العقد، وبما أن هذا الأخير والعقود المشابهة لها محلها الاستثمار الفلاحي يستدعي الأمر التفرقة بين هاته العقود التي تتمثل في الإيجار وثانيا الشركة وأخيرا التنازل هذا ما سنتناوله من خلال أربع نقاط على التوالي.

أولا- تمييز عقد الشراكة عن عقد الإيجار في مشروع قانون سنة 1997: لم يتضمن القانون رقم 10-03 المؤرخ في: 15-08-2010، عملية إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بل سبق للسلطات العمومية أن بادرت بهذا المشروع سنة 1987 ولقي رفض من قبل جهات معينة.[1]

ومع هذا نجد آلية عقد الشراكة والإيجار يتفقان في نقاط كثيرة، كضرورة احترام ضوابط الاستغلال الفلاحي وعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي، كما يختلفان في النقاط التالية:

أ- مجال وطريقة الاستغلال: محل الإيجار الفلاحي في ظل مشروع قانون 1997 كان منصبا على حق الانتفاع أما عقد الشراكة فيتمثل محله في حصة صاحب عقد الامتياز والتي تكون مستثمرة أو عدة مستثمرات، كما يكون الاستغلال في الأولى بصفة انفرادية وليس لصاحب حق الانتفاع أن يتدخل أي المالك عكس عقد الشراكة والذي يكون بصفة الاستغلال المشترك لطرفي عقد الشراكة وفق بنود العقد المتفق عليه.

ب - المبالغ المدفوعة : يسمى المبلغ المدفوع في عقد الإيجار الفلاحي ...الإيجار، حيث يدفع الفلاح المستأجر للأرض الفلاحية مبلغا متفقا عليه في عقد الإيجار المؤجر وهو طرف في عقد الإيجار الفلاحي، أما بخصوص عقد الشراكة، فيدفع كلا من طرفي هذا العقد مبلغا ماليا يسمى بالإتاوة، هذه الأخيرة يحددها قانون المالية والتي توجه نحو الخزينة العمومية.

ج - مدة وطبيعة العقد : حددت مدة عقد الإيجار الفلاحي بثلاثين سنة وفق ما جاء في المادة 25[2] من مشروع قانون 1997 قابلة للتجديد في حين حددت في عقد الشراكة وفق إرادة طرفي العقد، شريطة عدم تجاوزها لعقد الامتياز.

أما فيما يخص طبيعة عقد الإيجار الفلاحي فهو عقد إداري بحكم أن الدولة أحد أطراف هذا العقد، في حين يعتبر عقد الشراكة عقد مدني استنادا لطبيعة العلاقة بين طرفيه والتي تكون خاضعة لإرادتهما.

[1]- راجع عبد العزيز محمودي، المرجع سابق الذكر، ص 170.
[2]- أنظر المادة 25 من مشروع قانون 1997.

ثانيا- تمييز عقد الشراكة عن إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية.

إيجار الأراضي الوقفية، هو عقد تؤجر بموجب السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة، ويكون الانتفاع بها قصد تنميتها واستغلالها استغلالا أمثل وجعلها منتجة وتدعى، هذا ما جاء في نص المادة 4[1] من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

وعليه نجد أن عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة يتفق وعقد الشراكة، حيث يصبان في نفس الهدف ألا وهو الاستثمار وتنمية الأراضي الفلاحية وزيادة الإنتاج كما يخضعان كلاهما للرسمية، ومع هذا نجد عدة اختلافات نتطرق لها في النقاط التالية:

أ- من حيث أطراف ومحل العقد : إذا ما نظرنا إلى أطراف عقد الإيجار للأراضي الفلاحية الوقفية نجد الإدارة كطرف، أما الطرف الثاني فيتمثل في الشخص الطبيعي إذا كان مدة العقد 12 سنة أو الحائز لعقد الامتياز في الأراضي الوقفية المسترجعة من طرف الدولة أي عضو المستثمرة، وتساوي مدتها 40 سنة دون أن ننسى لزوم صفة الفلاح في مستأجر الأراضي الفلاحية الوقفية.

أما بالنسبة لعقد الشراكة فيتمثل طرفيه في صاحب عقد الامتياز والشريك المستثمر وليس بالضرورة أن تتوفر في طرفي عقد الشراكة صفة الفلاح[2].

وفيما يخص محل الإيجار للأراضي الفلاحية الوقفية هي الأراضي المصنفة ضمن الأوقاف العامة أو الأملاك الوقفية التي تم حصرها أو المسترجعة من طرف الدولة هذا استنادا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10-02-2014.

أما محل عقد الشراكة فيرد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ب - من حيث المبالغ المدفوعة: تحدد القيمة المالية والمتمثلة في بدل الإيجار للأراضي الوقفية إما عن طريق المزاد العلني، إذا كانت الأراضي المصنفة ضمن الأوقاف العامة أو التي تم حصرها وذلك....المزاد على قيمة معينة فتؤخذ أعلى قيمة، وقد نصادف حالة التراضي وفق ما نصت عليه المادة 14[3] من المرسوم التنفيذي رقم 14-70.

---

[1]- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10-022014، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية، عدد 9 لسنة 2014.

[2]- راجع بوسيلة إبراهيم، النظام القانوني لعقد الشراكة في ظل أحكام القانون رقم 10-03، مذكرة تخرج لنيل درجة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس بالمدية، السنة الجامعية 20007-2008، ص 26.

[3]- أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 14-70.

أو في حالة الأراضي الفلاحية المسترجعة من طرف الدولة تكون القيمة في شكل إتاوة سنوية خاضعة للقانون 10-03، وهذا ما نصت عليه المادة 27[1] من المرسوم المذكور أعلاه. وتدفع هذه القيمة إلى الصندوق المركزي للأوقاف بموجب نص المادة 05[2] من المرسوم التنفيذي 14-70.

ج - من حيث المدة: تقدر المدة الزمنية لعقود الإيجار للأراضي الفلاحية الوقفية ب 12 سنة بالنسبة للأملاك الوقفية والمحصورة، و 40 سنة بالنسبة للأملاك الوقفية المسترجعة من طرف الدولة، وتتراوح المدة الزمنية في عقد الشراكة من سنة إلى عدة سنوات شريطة عدم تجاوز مدة عقد الامتياز أو ما تبقى من هذا الأخير.

ثالثا - تمييز عقد الشراكة عن عقد الشركة :الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد، بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة، كما يتحملون الخسائر التي قد تنجر عن ذلك"، هذا ما نصت عليه المادة 416 من القانون المدني. وتنقسم الشركات بوجه عام إلى شركات مدنية وأخرى تجارية.

لم يحدد المشرع أشكال الشركات المدنية على سبيل الحصر وإنما على سبيل المثال، فالهدف من تأسيسها هو احتراف القيام بأعمال مدنية لا تسعى لأعمال تجارية، فنجد على سبيل المثال شركات المحاماة والموثقين وغيرها.

عدد المشرع أشكال الشركات التجارية وهذا بموجب نص المادة 544[3] الفقرة 2 من القانون التجاري وهي: شركات التضامن وشركات التوجيه، شركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات المساهمة، وفي غير هذه الأشكال باطلة بطلان مطلق لأنه شكل الشركة يعد من النظام العام.

وعليه يتوافق عقد الشركة وعقد الشراكة من حيث تصنيفهما، فيعتبران كلاهما شركات مدنية، سواء بالنظر إلى المعيار الموضوعي وهو الغرض من قيام ونشوء هذا العقد أو المعيار الشكلي.

مما سبق نستخلص القواسم المشتركة التالية بين عقد الشراكة وعقد الشركة :

أ- من حيث الشروط : يشترك عقد الشركة مع عقد الشراكة في عدة نقاط هي:

1- يتضمن كل من عقد الشركة وعقد الشراكة شريكين على الأقل.

2- توفر في كلا طرفي العقد الأهلية الكاملة الخالية من جميع العيوب.

---

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

[2]- أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 14-70.

[3]- أنظر المادة 544 الفقرة 2 من الأمر 75-59 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 06-02-2005، الجريدة الرسمية، عدد 11 لعام 2005.

3- تحديد نسب المشاركة في العقد مع تحديد طبيعة هذه النسب إن كانت مقدمة في شكل نقدي أو عمل.

4- استنادا لنص المادة 425 الفقرة الأولى من القانون المدني، إلزامية المشاركة في الأرباح والخسائر وهذا ما يكون قد حدد سلفا في العقد.[1]

5- كما نجد أن في كلا العقدين التزامات متقابلة نتيجة التصرفات القانونية التي يقوم بها طرفي عقد الشركة أو عقد الشراكة.

6- وبخصوص الإجراءات لإعداد العقدين نكون أمام شروط الشكلية.

ب - من حيث الإجراءات: يخضع كلا من عقد الشركة وعقد الشراكة إلى عدة إجراءات نلخصها من خلال ما يلي:

1- الرسمية: تنص المادة 418[2] من القانون المدني على: "يجب أن يكون عقد الشركة مكتوبا وإلا كان باطلا، وكذلك يكون باطلا كل ما يدخل على العقد من تعديلات إذا لم يكن له نفس الشكل الذي يكتسبه ذلك العقد".

وتنص المادة 21[3] من القانون 10-03 في فقرتها الأولى: " يمكن للمستثمرة الفلاحية إبام عقد الشراكة، تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر،.....".

وعليه تعتبر الشكلية ركنا من أركان قيام عقد الشراكة أو قيام عقد الشركة، فقط يجب التنويه إلى إلزامية إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمناسبة عقد الشراكة من قبل الموثق المحرر لعقد الشراكة.

2- التسجيل: يتعين تسجيل عقد الشراكة وعقد الشركة، وهذا على مستوى مديرية الضرائب بمصلحة التسجيل والطابع مقابل رسم نسبي يقدر حسب القانون الأساسي لكلا العقدين.

3- الشهر:لابد أن يخضع كل من عقد الشراكة وعقد الشركة إلى الشهر فلا يحتج بهما في مواجهة الغير إلا من تاريخ الشهر وهذا استنادا لنص المادة 21[4] من القانون 10-03 بالنسبة لعقد الشراكة، والمادة 417[5] من القانون المرئي بالنسبة لعقد الشركة.

---

[1]- راجع بوسيلة إبراهيم، المرجع السابق، ص 30.

[2]- أنظر المادة 418 من القانون المدني الجزائري.

[3]- أنظر المادة 21 الفقرة 2 من القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010.

[4]- أنظر المادة 21 من القانون 10-03 المؤرخ في 15-082010.

[5]- أنظر المادة 417 من القانون المدني.

رابعا - تمييز عقد الشراكة عن التنازل: يعتبر عقد الشراكة مشابها للتنازل بحيث يتنازل صاحب عقد الامتياز للشريك المستثمر بجزء من فائدة هذا العقد حسب الاتفاق وفي حدود النصوص القانونية، وهذا لا يعني أنه لا يوجد فروقات بين العقدين سنتطرق لها من خلال ما سيأتي كره.

أ- أوجه الشبه: تتمثل فيما يلي:

1- نص كل من القانون 10-03 والمرسزم التنفيذي 10-326 على عقد التنازل وعقد الشراكة، فنجد عقد التنازل في المواد 13، 14 و15 من القانون 10-03، ومن المادة 17 إلى 24 في المرسوم التنفيذي 10-326، ونجد عقد الشراكة في المادة 21 من القانون 10-03 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326.

2- اكتفى المشرع في كلا العقدين بالنص على شكلهما وشروطهما ولم يعطي تعريفا لهما بحكم أن المشرع ليس من مهامه التعريف وتركها للفقه.

3- تنتج التصرفات القانونية بحكم اتفاق صادر عن تطابق وتوافق إرادتي طرفي العقد في كل من عقد الشراكة وعقد الشركة.

4- تعتبر الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة محلا لتطبيق كلا من عقد التنازل وعقد الشراكة، والمقصود بالمحل هنا المستثمرات الفلاحية الجماعية منها والفردية.

5- وجوب إفراغ العقدين في قالب رسمي تحت طائلة البطلان.

6- يتشابه كلا من عقد الشراكة وعقد التنازل في المدة والمرتبطة بمدة عقد الامتياز على ألا تتجاوز مدتهما هذا الأخير.

7- يجب توفر الجنسية الجزائرية في طرفي عقد الشراكة وكذلك في عقد التنازل.

ب - أوجه الاختلاف: تتمثل فيما يلي:

1- تنتقل جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بعقد التنازل إلى المتنازل له، فيتحمل المتنازل له كل الأعباء وكأنه صاحب عقد الامتياز، عكس عقد الشراكة والذي يكتفي فيه الشريك المستثمر باستغلال الأرض واستثمارها.

2- عدد المشرع على سبيل الحصر الفئات التي يحق لهم التنازل والمتمثلة في الخلف العام والزوج وقد يكون لصالح أحد أعضاء المستثمرة أو الديوان كونهما أصحاب حق .....

أما بالنسبة لعقد الشراكة فلم يتطرق المشرع للفئات المعينة واكتفى باشتراط الجنسية الجزائرية.

3- يستفيد المتنازل له من المدة المتبقية بقوة القانون من عقد الامتياز، أما في عقد الشراكة فالمدة لم يحددها القانون اشترط عدم تجاوز مدة عقد الامتياز.

4- يكون الإخطار في عقد الشراكة من طرف الموثق بمجرد إعداد العقد للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما عقد التنازل فيستلزم إخطار الديوان قبل البدء في مباشرة إجراءات التنازل.

المبحث الثاني : أركان عقد الشراكة وإجراءات إبرامه.

عقد الشراكة ككل عقد له أركان، وطبقا للقواعد العامة تتثمل هذه الأركان في الرضا، المحل والسبب، وبما أن عقد الشراكة من العقود التشكيلية وهذا بنص القانون فإنه يستلزم إفراغه في شكل معين، وضرورة إخطار الديوان الوطني الفلاحي بذلك ، كما يتطلب إبرامه مجموعة من الإجراءات منها الأولية والمتمثلة في توثيق العقد وتوقيعه من طرفيه ، ومنها اللاحقة من خلال تسجيله وشهره ، هذا ما سنتناوله من خلال مطلبين نتناول في المطلب الأول أركان عقد الشراكة وفي المطلب الثاني إجراءات إبرامه.

المطلب الأول : أركان عقد الشراكة

يكون العقد في أصله رضائيا، لأن القاعدة العامة أنه يكفي لتكوينه وقيامه تطابق الإيجاب والقبول، إلا إذا نص القانون على وجوب استفاء إجراء آخر، غير أنه لا مانع من أن يكون العقد رضائيا، ويشترط في إثباته شكلا خاصا فالكتابة قد تكون للإثبات كما قد تكون للانعقاد.

وفي عقد الشراكة تعتبر الكتابة ركنا من أركان الانعقاد، فهذا العقد يوجد بوجودها وينعدم بإعدامها.

كما نص القانون 10-03 على الشكلية، أي إفراغ العقد في قالب رسمي وإجراء الشهر استنادا إلى الفقرة الأولى من المادة 2، ومتى تخلف أحد هاته الأركان ينتج عنه البطلان المطلق.

وعليه يرتكز عقد الشراكة على جملة من الأركان، بحيث تنقسم إلى أركان عامة وأخرى خاصة، هذا ما سنتناوله من خلال فرعين نتناول في الفرع الأول الأركان العامة لعقد الشراكة وفي الفرع الثاني الأركان الخاصة لعقد الشركة.

الفرع الأول: الأركان العامة لعقد الشراكة

تتمثل الأركان العامة لعقد الشراكة في الرضا والمحل والسبب وإذا انعدم ركن من هذه الأركان لا ينعقد العقد بل يكون باطلا.

أولا - الرضا : يقصد بالرضا رضا كل من صاحب عقد الامتياز والشريك المستثمر وتوافق الإرادتين وأن تكون إرادتهما خالية من العيوب كالإكراه والغلط والتدليس وألا تبنى على الاستغلال وبمعنى آخر يكون الرضا بإرادة سليمة، كما يجب ألا يكون هناك مانع قانوني يمنع صاحب الإرادة من المشاركة في عقد الشراكة.

لذا يلزم للرضا شرطان: الأول هو سلامة الإرادة: بما تستلزمه من أهلية المتعاقدين وانتفاء عيوب الرضا، والثاني عدم اعتراض القانون على ...الإرادة.

كما يتم في حالة عقد الشراكة اتفاق الأطراف أمام الموثق بعد تأكده من تطابق إرادتي صاحب عقد الامتياز والشريك المستثمر إلى إحداث نفس الأثر القانوني في نفس المستثمرة.

وفي نفس السياق نصت المادة 59 من القانون المدني على: " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتيهما المتطابقتين، دون الإخلال بالنصوص القانونية،[1] هذه الأخيرة التي ينبثق عنها مبدأ سلطان الإرادة.

ثانيا - المحل: قد نكون أمام محل الالتزام أو محل العقد، أما الأول فهو الشيء الذي يلزم المدين القيام به والمحل ركن في الالتزام كما العقد.

ومحل الالتزام بحسب نص المادة 54 قانون المدني الجزائري يكون إما بنقل حق عيني أو بالامتناع عن عمل وفقها هو ما يتعهد به المدين وعادة يقال أن محل الالتزام إما إعطاء شيء كنقل ملكيته أو ترتيب حق عيني على شيء ....وإما القيام بعمل كالتزام مقاول ببناء منزل وإما الامتناع عن عمل كالتزام بائع المتجر بالامتناع عن مزاولة نفس التجارة في الجهة الكائن فيها المتجر المبيع.

أما محل العقد فهو العملية القانونية التي يراد تحققها من وراء العقد وهو ما يتوافق مع محل عقد الشراكة، بحيث يخضع محل العقد لأحكام مغايرة لتلك التي يخضع لها محل الالتزام، قد يكون محل الالتزام صحيحا في ذاته ولكن العقد قد يقع باطلا لأن العملية القانونية التي يرمي إليها يحرمها القانون، كما في تحريم التعامل في تركه مستقبلية لشخص على قيد الحياة ويشترط في المحل: أن يكون موجودا وممكنا معينا أو قابلا للتعيين غير مخالف للنظام العام أو الآداب العامة[2] وفي قضية الحال فالمحل في عقد الشراكة هو المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والتي نص المشرع عليها بموجب القانون 10-03 وهذه المستثمرات مستغلة آليا من أصحاب عقود الامتياز.

---

[1]- أنظر المادة 59 من الأمر رقم 75-58 سالف الذكر.

[2]- راجع محفوظ لعشب، المبادئ العامة للقانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، 2011، ص190.

ثالثا- السبب: سبب التعاقد في عقد الشراكة هو جواب متى يسأل لماذا تعاقد الشريك المستثمر مع صاحب عقد الامتياز الفلاحي؟

ويعتبر السبب أحد أركان عقد الشراكة، ونص المشرع الجزائري في القانون المدني من خلال المادة 97 على أنه: " إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلا ".[1]

ولا يعتبر....للعقد إلا ما كان من الدوافع مؤثرا بحيث ما كان ليبرم العقد في غير وجوده، والباعث في عقد الشراكة، وتنمية الاستثمار الفلاحي في محل عقد الشراكة وكذا تطويره من خلال انتهاج السبل الصحيحة لتسيير واستغلال هذه المستثمرة استغلالا من شأنه تحسين الإنتاج كما ونوعا وتحصيل الأرباح.

الفرع الثاني: الأركان الخاصة لعقد الشركة.

تتطلب بعض العقود أركانا خاصة بعد استفاءها للأركان العامة، ومن بين هذه العقود نجد عقد الشراكة والذي لا يقوم إلا بتوافرهما، حيث نصت المادة 21 من القانون رقم 10-03 على إلزامية إفراغ هذا الأخير في قالب رسمي بالإضافة إلى إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكفي انعدام أحدهما لنكون أمام بطلان العقد، هذا ما سنتناوله من خلال نقطتين على التوالي.

أولا- الشكلية: الأصل في إبرام العقود هو الرضائية استنادا لنص المادة 59 من القانون المدني، حيث تنص على مايلي: " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير من إرادتهما المتطابقتين، دون الإخلال بالنصوص القانونية ".[2]

وبطبيعة الحال لن نتحدث عن ركن خاص بغياب الركن العام، فالرضا أحد أركان العقد كما تم التطرق إليه سالفا، وهنا نتحدث عن الشكلية كالما كان العقد يتطلب ذلك، وتعتبر الشكلية أو الرسمية ركنا في عقد الشراكة، لا يقوم إلا باستفائه، وعليه يبطل العقد متى تخلف هذا الركن.

وبقراءة المادة 324 مكرر 1 والتي تنص على ما يلي[3]: زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يوجب تحت طائلة البطلان، تحير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود ايجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي

[1]- أنظر المادة 97 من الأمر رقم 75-58، سالف الذكر.
[2]- أنظر المادة 59 من الأمر 75-58، سالف الذكر
[3]- أنظر المادة 324 مكرر 1، من الأمر 75-58 سالف الذكر.

صدر العقد، وفي نفس السياق توكل مهمة تحرير عقد الشراكة إلى شخص مختص يعرف بالموثق وهذا حسب القانون المنظم له.

ولأن عقد الشراكة يرد على حق عيني عقاري بموجب عقد الامتياز والمتمثل في حق استغلال أراضي الدولة الخاصة يستلزم إفراغه في قالب رسمي وفق الشكلية المطلوبة.[1]

ثانيا- إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية جهاز مكلف بتطبيق التنظيم العقاري وتنظيم السياسة العقارية[2]، واستنادا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 96 – 87 الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: " يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقواعد الإدارية في علاقتها مع الغير تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره في مدينة الجزائر ".

وحسب ما جاء به دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 96 – 87 فإن الديوان الوطني هو الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية مع ضرورة أن تساهم النشاطات المحددة في دفتر الشروط في الاستغلال الأمثل والجيد والحفاظ على هاته الأملاك العقارية ونجد من مهامه ما يلي:

أ- يتكفل بوضع الأراضي المصرح بها بأنها مستغلة، قيد الاستغلال، الإيجار أو البيع وفي هذا الصدد تنص المادة 51[3] من القانون رقم 90 -25 : إذا ثبت عدم استثمار أراضي فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته (01) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.
- أو عرض الأرض للتأجير.
- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا، و خصبة.

[1]- راجع ايمان شتوان، رمضاني نادية عقد الشركة في المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص 13.

[2]- راجع فقير فايزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري، رقم 10-25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة بن عكنون الجزائر، 2004-2005، ص 105.

[3]-أنظر المادة 51 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/01/07، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 3، لسنة 1995.

ب- يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 [1] من القانون 90 -25.

ج- يقوم بإعداد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويسهر على المحافظة على تحديد معلوماتها بانتظام.

بالإضافة إلى عدة مهام أخرى فهو في الأخير يقوم بمهمة المرفق العام وله صلاحيات وامتيازات السلطة العامة ولهذا فالقيام بعقد الشراكة يجب أن يخضع إلى تصريح من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبموجب المادة 21 [2] الفقرة 2 من القانون رقم 10 -03 يكون الإخطار بعقد الشراكة من قبل الموثق المصدر لهذا الأخير.

وهذا ما أكد عليه المرسوم التنفيذي 10- 326 في مادته 26 [3] حيث ينص في فقرتها 3:" ...يتعين على الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد.

كما جاءت التعليمة رقم 439[4] الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المديرية العامة بتاريخ: 2016/04/04 بخصوص اتفاقيات الشراكة المحررة من قبل الموثقين.

بالإضافة إلى التعليمة رقم 736[5] المؤرخة في 2016/06/09 في نفس الموضوع.

فإبرام عقود الشراكة لتمويل الاستثمارات وتوسيعها يجب أن يكون بناء على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، باعتباره ضابط السياسة العقارية الفلاحية وذلك تفاديا لمختلف التجاوزات أو المضاربات المتعلقة بعملية استغلال الأراضي الفلاحية وفي حالة عدم الالتزام بالتصريح عن كل اتفاقيات الشراكة أو تقديم تصريحات كاذبة حول عقود الشراكة، يمنح القانون للإدارة حق فسخ عقد الامتياز.

وبعدم إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الموثق المحرر لعقد الشراكة نكون أمام بطلان العقد لعدم استفائه لجل أركان خاصة.

المطلب الثاني : إجراءات إبرام عقد الشراكة.

بما أن المستثمرة الفلاحية عبارة عن شركة مدنية، فإنها تكتسب الشخصية المعنوية، بحيث منح لأصحاب المستثمرات الفلاحية الحق في إبرام عقود شراكة مع الأشخاص سواء الطبيعيين

[1]- أنظر المادة 52 من القانون 90-25، سابق الذكر.

[2]- أنظر المادة 21 الفقرة 2 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15.

[3]- أنظر المادة 26 من القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15.

[4]- أنظر التعليمة 439 المؤرخة في 2016/04/04، المتعلقة باتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين.

[5]- أنظر التعليمة 736، المؤرخة في 2016/06/09، المتعلقة باتفاقيات الشراكة المحررة من الموثقين، الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

والحاملين للجنسية الجزائرية أو المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، بحيث جعل المشرع الجزائري عقد الشراكة من العقود الخاضعة لإجراءات شكلية ضمانا لحقوق أطرافها والغير والدولة

تسمح عملية إبرام عقود الشراكة بحفظ وحسن تسيير أراضي المستثمرة الفلاحية، فهي عملية مزج لخلق كيان واحد دون الحاجة إلى بيانات منفصلة لكل نوع ممتلكاتها الخاصة بهدف تحقيق نفس الأثر القانوني، وهي المنفعة المكتسبة من هذا العقد بحيث يقوم كلا المتعاقدين بدراسة هذا المشروع والإطلاع على كل ما تتمحور عليه المستثمرة والميزانية التي تتطلبها، وكذا التحسينات التي من شأنها أن تزيد الإنتاج وتحسنه، كما يحتاج المتعاقدين نوعا من التحفيز الإيجابي الذي يبعث فيهما الحماس، للوقوف على المشروع بكل جدية ونشاط وهذا بفتح النقاش بين طرفي العقد بكل أريحية والسماع لآفاق كل طرف حتى يكون نوعا من الشفافية اتجاه بعضهما، بالإضافة إلى الاستشارة التي بدورها تتحاشى الأخطاء والهفوات التي يدلي بها الموثق لكلا طرفي العقد، حتى تصب قراراتهم في صالحهم وصالح الغير.

كما يستلزم على صاحب حق الامتياز وكذا الشريك المستثمر التزامات متقابلة، فعلى كليهما معرفة ذلك حتى يعرف ما له وما عليه، هذه النقاط كلها تصب في تمهيد لإبرام عقد الشراكة لنكون أمام الخطوة العملية والتقنية لنشوء هذا الأخير.

الفرع الأول: الإجراءات الأولية لإبرام عقد الشراكة.

عرف الموثق بموجب المادة 03[1] من القانون 06-02 المؤرخ في 20-02-2006 بأنه ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، وتتجلى مهمته بتحرير العقود التي اشترط القانون فيها الصيغة الرسمية أو في حالة رغبة طرفي العقد، من أجل القوة الثبوتية في حال حصول نزاع.

واشترط المشرع الجزائري في تحرير عقد الشراكة "التوثيق" وهذا ما أشرنا إليه سابقا، وتعتبر هذه الخطوة من الإجراءات الأولية لإبرام هذا الأخير.

أولا- توثيق عقد الشراكة: ينبني عقد الشراكة على إرادة طرفي العقد فهو من العقود المدنية مع مراعاة القواعد القانونية المقررة قانونا، ولهذا يتبع عقد الشراكة في إبرامه جملة الإجراءات لنشوئه ولتحقيق الآثار المرجوة من انعقاده.

[1]- أنظرالمادة 03 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20-02-2006، المتضمن مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، عدد 14، عام 2006.

وحتى يحرر الموثق هذا العقد، يستلزم على كل من صاحب عقد الامتياز والشريك المستثمر تقديم الملف الذي يحتوي جميع السندات بخصوص هذه المستثمرة وكذا بخصوص الطرفين وهويتهم، حيث يشمل الملف المودع لدى الموثق ما يلي:

1- نسخة من عقد الامتياز الذي يحوزه صاحب عقد الامتياز مرفق بدفتر الشروط.

2- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لطرفي العقد في حالة الأشخاص الطبيعية أو القانون الأساسي المستثمرة أي حالة الشخص المعنوي.

3- نسخة من شهادة ميلاد طرفي عقد الشراكة.

4- نسخة من شهادة ميلاد الممثل القانوني للشخص المعنوي.

5- حضور شاهدين مع بطاقة التعريف وتقديم نسخة لكلا البطاقتين.

وبتمام جميع هذه الوثائق يتجه طرفي عقد الشراكة والشاهدين لمكتب الموثق الذي يقوم بدوره بالإطلاع على هذه الوثائق، فيعمل على التأكد من توافق إرادة الأطراف وخلوها من أي عارض وفق سلطته التقديرية، ومن ثم يتأكد من هوية الأطراف وتطابق ذلك مع البطاقة الأصلية والحرص على التأكد من سلامة القدرة العقلية لطرفي العقد، في حالة بلوغهم سن ...[1]، ولن يكون ذلك إلا عن طريق شهادة طبية تكون من طبيب مختص ....

يباشر الموثق تحرير عقد الشراكة وفق قالب قانوني وهو بذلك يضفي الصيغة القانونية لهذا العقد وبالتالي هذه الخطوة من شأنها أن تخلق التزامات متقابلة وتضمن حقوق صاحب عقد الامتياز والشريك المستثمر، وكذلك الغير، حتى يكون إطار العمل منظم ويبعث على الأريحية والتشجيع للنهوض بهذا المشروع الفلاحي.

فتوثيق عقد الشراكة هو عملية قانونية مادية، ويكون باللغة العربية مع إتباع النقاط التي وردت في نص المادة 26[2] من القانون 06-02 والتي تنص على:" تحرر العقود التوثيقية تحت طائلة البطلان، باللغة العربية في نص واحد وواضح، تسهل قراءته وبدون اختصار أو بياض أو نقص.

وتكتب المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف وتكتب التواريخ الأخرى بالأرقام.

ويصادق على الإحالات في الهامش، أو في أسفل الصفحات، وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق والأطراف وعند الاقتضاء الشهود والمترجم".

[1]- راجع إبراهيم بوسيلة، المرجع السابق، ص35.

[2]- أنظر المادة 26 من القانون 06-02.

وتبين الوثيقة التي حررها الموثق البيانات التالية:

1- الهوية الكاملة للموثق (الاسم، اللقب، المقر،....)

2- الهوية الكاملة لطرفي عقد الشراكة بحيث يذكر اسم، لقب، الجنسية، العنوا لكلا من صاحب عقد الامتياز كطرف أول وكذا المستثمر الشريك كطرف ثان.

ويجب الإشارة إلى حالة الوفاة لصاحب عقد الامتياز ومن ينوب الورثة لمدة سنة من تاريخ وفاة مورثهم وهذا بموجب عقد وكالة، بعد تحرير الفريضة للحصول فيما بعد على عقد امتياز جديد باسم جميع الورثة والذي تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية.

واستنادا لنص المادة 25[1] من القانون 10-03 يقوم العقد الجديد مقام العقد القديم.

3- الهوية الكاملة للشهود: الاسم، اللقب، تاريخ ومكان الازدياد، المقر....

4- تحديد محل العقد والمتمثل في المستثمرة الفلاحية جماعية كانت أو فردية ويكون بصفة دقيقة منافية للجهالة والغموض واللبس، فيذكر اسم المستثمرة وموقعها ومساحتها، مع ذكر إن كانت هذه المستثمرة ممسوحة أو غير ممسوحة، وهنا نكون أمام المادة 66[2] من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

5- تحديد مقدار الحصة وكل مساهمة التي قدمها الشريكين، فالعقار الفلاحي المتمثل في الأرض الفلاحية للمستثمرة والأملاك السطحية يقدمها صاحب عقد الامتياز وهو حق عيني، مع إمكانية تقديمه لحصة من المال إضافة إلى العقار الفلاحي في المقابل يقدم الشريك المستثمر حصة متمثلة في المبلغ المالي، وفق ما هو متفق عليه.

6- تحديد مدة عقد الشراكة شريطة ألا يفوق عقد الامتياز، بحيث قد تتراوح المدة من سنة إلى عدة سنوات استنادا لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326.

7- تحديد برنامج الاستثمار، لأن جوهر العقد هو طبيعة هذا الاستثمار من حيث نوع المغروسات ونوعيتها هل تكون عبارة عن بذور أو شجيرات وهذا مرتبط حسب نوعية المنتوج والمدة التي يستغرقها هذا الاستثمار، لجني الثمار كما يجب الإشارة إلى مجال تربية الحيوانات إذا كان بهاته المستثمرة تربية للدواجن أو الأرانب أو أي صنف آخر كالأسماك مثلا....وغيرها. كما يجب ذكر ما إذا كانت هاته المستثمرة تحتاج لتجهيزات معينة مثلا كإقامة الخزانات المائية والمحاجر الاصطناعية أو حفر الآبار، بالإضافة إلى التدعيم بالأنابيب من أجل الري المتوازي

[1]- أنظر المادة 25 من القانون 10-03.

[2]- أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي 76-63، المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسيمة، العدد 30 لعام 1976.

الكلي للمزروعات مع بناء المستودعات إذا تطلب المشروع ذلك، وكل عمل أو إضافة تستلزمها المستثمرة للنهوض بهذا المشروع وتحسين الإنتاج وزيادته.

8- تحديد التزامات كلا الطرفين وبالتالي تحديد الواجبات آليا مع النص على تقاسم الأرباح وتحمل الخسائر بين أطراف عقد الشراكة.

9- تحديد نسبة حصة كل طرف في العقد حيث قد تكون هذه النسب متساوية وقد تكون متفاوتة وهذا كله يخضع لإرادة طرفي العقد المكتوب، وعليه قد تساوي نسبة صاحب عقد الامتياز وكذلك المستثمر الشريك 50٪ لكل منهما، وقد تساوي نسبة الطرف الأول 60٪ والطرف الثاني 40٪ وقد نصادف أن نجد نسب صاحب حق الامتياز تساوي 1٪ لنجد نسبة الشريك المستثمر تساوي 99٪، مما يفهم أن عقد الشراكة أبرم لصالح الشريك المستثمر ليسميها البعض تنازلا أو إيجارا.

وبالرجوع للمنشور الوزاري المشترك رقم 1805 وتحديدا بنص مادته الأولى[1]، على أنه تحدد نسب المساهمة في عقد الشراكة بموجب قانون المالية التكميلي.

وحددت المادة 62[2] من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ب34٪ من رأس المال لصاحب الامتياز كأدنى حد لصاحب حق الامتياز و66٪ بالنسبة للشريك المستثمر.

ولكن لو فرضنا طبقا للمادة المذكورة أعلاه معتمدين النسب الواردة محل سيساوي العقار الفلاحي الذي يحوزه صاحب عقد الامتياز نسبة 34٪، ...من الواقع أن تكون جميع العقارات التي تكون محل عقد الامتياز تساوي هاته النسبة، هذا غير معقول، فعلى أي أساس قيم المشرع هذه النسبة، فالعقار الفلاحي قد يكون أقل أو أكثر من 34٪.

من جهة أخرى ليس هناك إشكال إذا كان العقار الفلاحي يساوي أو يفوق 34٪، ولكن الإشكال يثور متى كان هذا العقار لا يساوي هاته النسبة، فمن الذي سيتكبد تكملة هاته النسبة.

فإذا قلنا صاحب عقد الامتياز، وهو المعقول والمفروض، من أين يأتي أصحاب هاته العقود بالسيولة المالية كونهم لولا مشكل التمويل لما قاموا بإبرام عقود الشراكة وكون أغلبهم عاجزين ماديا أو ضعيفوا الذمة المالية.

ومنه كان الأجدر بالمشرع عدم النص على هاته المسألة لأنه في الواقع وعمليا غير مطبقة في كثير من الأحيان، ومن جهة كأنه منح آلية تساعد صاحب عقد الامتياز من أجل تحسين

[1]- أنظر المادة الأولى من المنشور الوزاري المشترك رقم 1805.

[2]- أنظر المادة 62 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22-07-2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية، عدد 44، لعام 2009.

وتطوير المستثمرة الفلاحية، وفي نفس الوقت قيدها بنسبة قد تكون في كثير من الأحيان ثقيلة على صاحب عقد الامتياز مما قد تحول وتمنعه من إبرام عقد الشراكة.

10- تلاوة الموثق لعقد الشراكة على كلا من طرفي العقد وما تضمنه على مسامع كلا من: صاحب عقد الامتياز، الشريك المستثمر، وكذلك الشاهدين وأثناء التلاوة قد يتراجع طرفي العقد على أحد البنود أو أحد الأطراف كما يقوم الموثق بتصحيح الأخطاء التي ترد أثناء كتابة العقد[1]، كما يتلو عليهم القوانين الجبائية، الذي يكون عقد الشراكة قد تضمنه تحت طائلة البطلان وهذا ضمانا لحقوق الخزينة العمومية وطرفي العقد وحتى الموثق.

ثانيا- توقيع عقد الشراكة : حتى تعطى الوثيقة قيمتها القانونية، يجب أن تحتوي على جميع البيانات الإلزامية والتي يكون الموثق قد تأكد منها وقام بمراجعتها، هذا كله يجب أن تكون هاته الوثيقة موقعة من قبل الموثق الذي قام بتحريرها مع التوقيع من كلا الطرفين والشاهدين على هذا العقد وهذا استنادا لنص المادة 324[2] مكرر 2 من القانون المدني في فقرتها الأولى.

وفي حالة عدم إمكانية التوقيع من طرفي العقد أو الشهود رخص المشرع باللجوء إلى البصمة استنادا لنص الفقرة الثانية من نفس المادة المذكورة أعلاه.

كما وتعتبر مرحلة التوقيع مرحلة جد حساسة، لذلك يجب أن يلتزم الموثق بالمصداقية ويلتزم بالترجمة الحقيقية التي تعكس إرادة طرفي العقد، وليختم هذا العقد من قبل الموثق بختمه الرسمي.

الفرع الثاني: الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد الشراكة.

بعد الانتهاء من الإجراءات الأولية لإبرام عقد الشراكة، لا بد من إتباعها بخطوة لا تقل أهمية عن سابقتها، وهي الإجراءات اللاحقة لتحرير عقد الشراكة، تتجسد أول خطوة من هاته المرحلة بتسجيل هذا الأخير بإدارة الضرائب أو مصلحة الطابع والتسجيل ومن ثم شهره في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية.

أولا- تسجيل عقد الشراكة: هذا العقد – عقد الشراكة – ليس له رسم خاص وكان يجب أن يحدد ذلك في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 أو المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 أو قوانين المالية المتعاقبة كما هي عادة التشريع الحالي في ذلك،

[1]- راجع نسيم بلجو، المسؤولية القانونية الموثق، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014-2015، ص 24.

[2]- أنظر المادة 324 مكرر 2 من القانون المدني.

وبذلك فهو يخضع للقواعد العامة لا سيما المادة 208 من قانون التسجيل[1]، وبالتالي يخضع لرسم نسبي يقدر ب0.5٪ من المبلغ الإجمالي للاستثمار المصرح به في العقد.

فمثلا قد يساوي الثمن المصرح به من أجل الاستثمار هو 20.000.000 دج، فإن حق التسجيل المحصل عليه هو: 100.000 دج وذلك من خلال ضرب الثمن الذي يساوي 20.000.000 في الرسم النسبي والذي يساوي 0.5 ثم قسمته على مئة (100/0.5*20.000.000).

وبالتالي حقوق التسجيل هي مائة ألف دينار، أي ما يعادل عشرة ملايين سنتيم.[2]

ونشير إلى حالة التأخير في تسجيل العقد أو حالة عدم تسجيله أصلا لا يعني بطلانه فتقع آثاره القانونية لأنه صحيح.

وفي نفس السياق يجب على الموثق إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هذا الأخير الذي وجد كآلية وجهاز من شأنه السهر على تطبيق شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، والممنوحة عن طريق عقد الامتياز مع تأكيد بعدم تغيير الوجهة الفلاحية والأملاك السطحية لهاته المستثمرة الجماعية أو الفردية، وهو بالتالي يراقب سيرورة تطبيق عقد الشراكة ونمط تطوره من خلال البدء في العمل على تحقيق النتائج المسطرة والمستهدفة، لهذا يقوم الموثق بإيداع نسخة من عقد الشراكة لدى أمانة الديوان مع التأثير على نسخة ثانية كحجة للاستسلام، وتكون النسخة المودعة مرفقة بالوثيقتين التاليتين، الأولى، نسخة من عقد الشراكة موقعة من طرفي العقد والشهود والموثق بالإضافة إلى ختمه، والثانية، نسخة من عقد الامتياز.

إلى هنا تبدأ مهمة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجبه هيئة مكلفة قانونا بتطبيق جل الشروط لاستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة في إطار عقود الامتياز، وتبعا لذلك عقود الشراكة، فتقوم أمانة الديوان بدراسة ملف عقد الشراكة وذلك بالتحقق من صحة الوثائق المودعة ومطابقة عقد الشراكة بمحتوى مضمون عقد الامتياز مع تأكده من صحة ختم الموثق وسلامته من كل تزوير مع تأشيرة وتاريخ التسجيل مع توقف ما جاء به عقد الشراكة وأنه لا ولن يغير من الوجهة الفلاحية ولا الأملاك السطحية، وأن الغاية هي تحسين وتطوير المستثمرة الفلاحية لا غير.

وللديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يبدي رأيه خلال 30 يوم[1] فله أن يوافق على العقد ليباشر تفعيله عمليا وله أن يرفض العقد مع ....، كأن تكون بنود العقد لا تتوافق والنصوص

[1]- راجع عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 176.
[2]- راجع إيمان شتوان، نادية رمضاني، المرجع السابق، ص 37.

القانونية التي جاء بها القانون 10-03 ولا المرسوم التنفيذي 10-326، كما له أن يوافق على العقد وبعد فترة يقوم بإنهاء هذا الأخير متى أخل طرفي العقد بالتزاماتهما أو حتى أحدهما لتقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز.

وبعد أن يتأكد الديوان الوطني الفلاحي من صحة الوثائق ومطابقتها لما هو مضمون عليه قانونا، يستدعي في الآجال المحددة طرفي عقد الشراكة لتلاوة عليهم جملة من الالتزامات المتقابلة وهي كالآتي:

1- تسديد الإتاوة السنوية المتعلقة بحق الامتياز.

2- تحسين شهادة الترقيم للمستثمرة الفلاحية.

3- دفع مستحقات المحضرين القضائيين إن وجدت.

4- دفع مبلغ ثلاثمائة ألف دينار جزائري (300.000 دج) من قبل طرفي عقد الشراكة بالإضافة إلى مبلغ قدره (10.000 دج)، وهذا بموجب أمر بالدفع، ليدفع على مستوى بنك الفلاحة والتمية الريفية (BADR)، هذا الأخير هو البنك الخاص بالتنمية الفلاحية والذي أنشأ بموجب المرسوم رقم 06/82 المؤرخ في 03 مارس 1982 والمعدل بموجب المرسوم رقم 81/85 المؤرخ في 30 أوت 1985، أسند له مهمة تمويل القطاع الفلاحي بتنوع الأنشطة وهذا لإزالة العراقيل المتعلقة بالجانب المالي.[2]

بالإضافة إلى الالتزامات الواردة في نص المادة 29 من القانون 10-03 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 والتي سنتطرق لها بالتفصيل من خلال المطلب الثاني من المبحث الأول.

وإلى هنا يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمتابعة الميدانية من أجل البدء في تجسيد المشروع، كما يمد طرفي العقد بالمساعدة والنصح والتوجيه والإرشاد من أجل التسيير الجيد وبالتالي الاستغلال الحسن، كما يحسس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالدعم والحرص على تحصيل النتائج المرجوة من هاته الشراكة.

وبعد الزيادة الميدانية والمعاينة للمستثمرة الفلاحية يوضح ويؤشر ذلك على مستوى البطاقة البيانية المتواجدة ضمن سجل مخصص ممضى من طرفي عقد الشراكة، حيث تتضمن البطاقة البيانية ما يلي:

1- تسمية المستثمرة الفلاحية.

2- نوع المستثمرة الفلاحية، جماعية أو فردية.

---

[1]- راجع إبراهيم بوسيلة، المرجع السابق، ص 39.

[2]- راجع إيمان شتوان، رمضاني نادية المرجع السابق، ص 39.

3- الهوية الكاملة لصاحب عقد الامتياز.

4- تاريخ إعداد عقد الامتياز.

5- الرقم التسلسلي لعقد الامتياز.

6- الهوية الكاملة للشريك، إذا كان شخصا طبيعيا، والقانون الأساسي واسم الشركة ومقرها الاجتماعي وجميع المساهمين فيها ورأسمالها إذا اقتضى الأمر هذا في حالة الشريك شخصا معنويا.

7- تاريخ إعداد عقد الشراكة.

8- الرقم التسلسلي لعقد الشراكة.

9- تحديد الكلفة المالية لمخطط الاستثمار الفلاحي.

10- تحديد المدة لعقد الشراكة مع عدم تجاوزها مدة عقد الامتياز.[1]

فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية يلعب دور مهم في سيرورة وتطور عقد الشراكة لذلك تكون زيارته ميدانية ودورية ومنتظمة، للوقوف على حجم تقدم برامج الاستثمار المنجزة مرة واحدة شهريا.

ثانيا- شهر عقد الشراكة: يعرف الشهر بأنه عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات التي تقع على العقار وكذا إعلام الكافة بها وذلك من أجل تنظيم الملكية العقارية وتحقيق الثقة وتأمين استقرار المعاملات العقارية ومنع المضاربة.

وكما سبق وأن وضحنا الجهة المختصة لعملية تسجيل عقد الشراكة، وكذا الإجراءات المتبعة نحاول تبيان نقطة الشهر والتي لا تقل أهمية عن التسجيل.

متى استوفى عقد الشراكة الشروط الموضوعية والشكلية وتم تسجيله بمصلحة التسجيل والضرائب، يخضع مباشرة لعملية الشهر.

حيث أخضع القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 والمتضمن شروط وكيفيات استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، عقد الشراكة لإجراء الشهر بالمحافظة العقارية المختصة، وحسبه كان من المفروض على السادة الموثقين السعي إلى إيداع هذه العقود للشهر، إلا أن الكثير منهم لم يلتزم بهذا الإجراء رغم مخاطر ذلك ومسؤوليته اتجاه أطراف العقد فعلا، وبعد صدور المرسوم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 المتضمن تحديد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 1809 المؤرخة في 05-12-2017، فقد تم الاكتفاء بتسجيل

[1]- راجع التعليمة رقم 763 المؤرخة في 09-06-2016، الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المتعلقة باتفاقيات الشراكة المحررة عن الموثقين.

هذه العقود دون شهرها وفضل البعض الآخر تفادي العمل وتحرير مثل هذه العقود حتى يتم الاستقرار في مسألة شهر هذا العقد من عدمه.[1]

غير أنه بالرجوع إلى القواعد العامة التي تنظم الشهر العقاري لا سيما المواد 793[2] من القانون المدني، والمادة 16[3] من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بالسجل العقاري، فإن هذا الإجراء له إطار قانوني واضح يتضمن نقل أو تعديل حقوق عقارية مشهرة ...أن عقد الشراكة حسب نص المادة 21[4] من القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010، فإنه يضمن اتفاق يساهم فيه الشريك بجزء من وسائل الإنتاج والمهارات وفق برنامج استثماري يهدف للزيادة والتثمين في القدرات الإنتاجية للمستثمرة، بشرط بقاء صاحب الامتياز الأصلي مساهما في عمل المستثمرة، وهكذا فلا يوجد أي تعديل أو نقل للحقوق العينية العقارية بالمستثمرة، إلا أن آخر ما صدر عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي تعليمة رقم 04538[5] بتاريخ 24 أفريل 2017، ولاية الجزائر الموجهة إلى مديري الحفظ العقاري ومديري أملاك الدولة بالتبليغ إلى سادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري والتي ورد في ....تطبيق أحكام المادة 21 من القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010، جاءت تقتضي بعدم الشهر لعقود الشراكة، مبررة كون عقد الشراكة لا يمس بحق عيني عقاري.[6]

ليأتي بعدهما المنشور الوزاري المشترك رقم 1805 المؤرخ في 05-12-2017، بنصهما على شهر عقد الشراكة في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية وهنا يبدو جليا تضارب النصوص القانونية بين إلزامية شهر عقد الشراكة وبين عدم شهره وكذلك، كيف لتعليمية إلغاء نص قانوني صريح.

وعليه من الضروري تعديل القانون 10-03 عما يستقيم مع القواعد العامة والتي تنظم الشهر العقاري.

[1]- راجع عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 175.
[2]- أنظر المادة 793 من القانون المدني.
[3]- أنظر المادة 16 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976.
[4]- أنظر المادة 21 من القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010.
[5]- أنظر التعليمة رقم 04538 المؤرخ في 24-04-2017.
[6]- راجع محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 175.

الفصل الثاني

آثار عقد الشراكة طرق انقضائه والمنازعات المترتبة عنه

الفصل الثاني: آثار عقد الشراكة طرق انقضائه والمنازعات المترتبة عنه

تمهيد:

بعد أن تطرقنا في الفصل الأول للإطار المفاهيمي لعقد الشراكة من خلال تحديد مفهومه في المبحث الأول وبيان أركانه وإجراءات إبرامه في المبحث الثاني ، سنتناول في الفصل الثاني آثار عقد الشراكة ، طرق انقضائه والمنازعات المترتبة عنه وهو الجانب التطبيقي من موضوع البحث، بحيث عنونا المبحث الأول بالآثار المترتبة عن عقد الشراكة ، أما المبحث الثاني بعنوان طرق انقضائه والمنازعات المترتبة عنه.

المبحث الأول: الآثار المترتبة عن عقد الشراكة.

منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب عقد الامتياز الفلاحي والمستثمر الشريك حقوقا عديدة لتمكنهم من تحسين وعصرنة من خلال استغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون 10-03.

حيث يعتبر عقد الشراكة كآلية من شأنها هيكلة الاستغلال الأمثل للمستثمرات الفلاحية ، هذا الأخير وكغيره من العقود يرتب آثارا قانونية تتمثل في الحقوق والالتزامات في ذمة الأطراف فيما بينهم من جهة ومن جهة أخرى في مواجهة الغير، هذا ما سنتناوله من خلال مطلبين نتناول في المطلب الأول آثار عقد الشراكة بالنسبة لطرفيه وفي المطلب الثاني

المطلب الأول: آثار عقد الشراكة بالنسبة لطرفيه .

يتعين بموجب القانون جملة من الالتزامات في ذمة طرفي عقد الشراكة، وكما تطرقنا سابقا، أن طبيعة العقد هو عقد مدني وعليه واستنادا لنص المادة 106[1] من القانون المدني، أن الالتزام الناشئ على المتعاقدين يعد بمثابة شريعة لهما كما تنص المادة 107[2] من نفس القانون في فقرتها الأولى "يجب تنفيذ العقد لما اشتمل عليه وبحسن نية"، وعقد الشراكة إذا استوفى جميع شروطه رتب التزامات وحقوق على عاتق أطرافه فيلتزمان بكل بنود العقد، هذا ما سنتناوله من خلال فرعين نتناول في الفرع الأول حقوق طرفي عقد الشراكة وفي الفرع الثاني التزامات طرفي عقد الشراكة.

الفرع الأول: حقوق طرفي عقد الشراكة.

لكل من صاحب عقد الامتياز والشريك المستثمر جملة من الحقوق وهي الحقوق المشتركة لكلا طرفي العقد، كما تقرر لكل طرف حقوقا يتفرد بها دون الطرف الآخر.

أولا- حقوق المستثمر صاحب عقد الامتياز: لصاحب عقد الامتياز حقوق عديدة، تتمثل فيما يلي:

أ- الحق في التسيير المباشر والشخصي: يحق لصاحب عقد الامتياز وفقا لما أقره القانون بالتسيير المباشر والشخصي للمستثمرة الفلاحية، وبما أنه طرف في عقد الشراكة فيكون هذا التسيير وفق بنود عقد الشراكة وما تضمنه العقد، أي باقتسام وتوزيع العمل والتسيير مع الشريك المستثمر.

ب- الحق في مراقبة الأعمال التي يقوم بها الشريك المستثمر: يقوم صاحب حق الامتياز بملاحظة الشريك المستثمر وطريقة عمله في المستثمرة، وهل عمله جاد وهل هو حريص على بذل المجهود من أجل تحصيل النتيجة المرجوة، فلصاحب عقد الامتياز إيقاف الشريك في حالة

[1]- أنظر المادة 106 من القانون المدني.

[2]- أنظر المادة 107 الفقرة الأولى من القانون المدني.

استغلال العقار الفلاحي في غير الغرض المعد له، وله أن يوافق أو يرفض الطلبات المقترحة من قبل الشريك وذلك في حدود الاتفاق والقانون، كما لصاحب الامتياز إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية متى أخل الشريك المستثمر بأي التزام.

ج- الحق في تجديد عقد الشراكة: بعد انتهاء المدة القانونية لعقد الشراكة والتي حددت حسب نص المادة 26[1] من المرسوم التنفيذي 10-326 بسنة أو عدة سنوات شريطة ألا تتجاوز مدة عقد الامتياز الفلاحي، لصاحب عقد الامتياز أن يبرم عقد شراكة من جديد في حالة نجاح الشراكة والنتيجة المحصلة، فذلك التعاون في إدارة المستثمرة يتم على التفاهم والتخطيط الجيد بين طرفي عقد الشراكة، هذا كله يسمح بتجديد العقد مرة ثانية، يجدر التنويه دائما على المدة المتبقية من عقد الامتياز مع عدم مانع يحول دون ذلك.

د- الحق في اقتسام الأرباح: يقوم طرفي عقد الشراكة وذلك حسب كل نصيب منهما ومثل ما هو مذكور في العقد، باقتسام الأرباح، ولصاحب عقد الامتياز أن يحصل على الأرباح المحصلة دون اعتراض من الشريك المستثمر حسب حصته ونسبته من هذا العقد.

هـ - الحق في طلب فسخ عقد الشراكة:يقوم صاحب عقد الامتياز بإبرام عقد الشراكة بهدف استغلال المستثمرة وتحسينها، وبهدف ربما التمويل المالي من قبل المستثمر الشريك، ولكن قد يفسح صاحب عقد الامتياز عقد الشراكة لعدة أسباب ناتجة عن إخلال من الشريك المستثمر بما هو ملزم باحترامه، كتغييره للوجهة الفلاحية للأراضي أو البناء على المستثمرة دون إخطار للديوان الوطني الفلاحي وغيرها.

ثانيا- حقوق المستثمر الشريك: يرتب عقد الشراكة حقوقا للمستثمر الشريك، نذكر منها ما يلي:

تطرقنا أعلاه إلى أنه، هناك حقوق مشتركة بين صاحب عقد الامتياز والشريك المستثمر، كما يستفرد المستثمر الشريك بعضها دون الطرف الآخر.

أ- الحق في التسيير المباشر والشخصي: للشريك المستثمر الحق في استغلال واستثمار الأرض من حيث حرثها وقيمتها وغيرها مادام هذا الاستغلال لا يتعارض مع القانون ولا مع بنود عقد الشراكة فله كل الحق في استعمال كافة الوسائل الإنتاجية المتاحة والمتوفرة والتي م شأنها الزيادة في القدرة الإنتاجية الوطنية في القطاع الزراعي.

ب- الحق في اقتسام الأرباح: بما أن عقد الشراكة عقد مدني، وهو شركة مدنية، فيعتبر حق اقتسام الأرباح حق أساسي تقوم عليه الشركة، ويعود ذلك من حيث تحديد نسبة الاستثمار

[1]- أنظر المادة 26 من القانون 10-03، المؤرخ في 15-08-2010.

لكليهما، وللشريك المستثمر في تحصيل الأرباح بصفة دورية أو سنوية، مثل ما هو مبين في عقد الشراكة، وفي حدود قيمته وحصته ونسبته.

ج- الحق في تجديد عقد الشراكة: عند نهاية مدة عقد الشراكة، يحق للمستثمر الشريك أن يطالب بتجديد عقد الشراكة، وهذا بديهي خاصة متى كانت مساهمته المالية كبيرة وتدخلاته وإشرافه جدير بأن يحسن من إنتاج هذه المستثمرة، فهو أولى بطلب الشراكة من غيره وهذا دائما وعدم انتهاء مدة عقد الامتياز.

د- الحق في إبرام اتفاقيات شراكة مع حائزين آخرين لعقد الامتياز: ولأن القانون لا يمنع ذلك، ومن أجل تطوير وتحسين المستثمرات الفلاحية التي يحوزها أصحاب عقد الامتياز بإمكان للشريك المستثمر إبرام عدة عقود شراكة في نفس الوقت حتى ولو كان قد أبرم تلك العقود مع مستثمرات فلاحية متجاورة، وهذا أحسن بحكم أن هناك نوع من المحاصيل تحتاج المساهمة الكبيرة والشاسعة كالقمح مثلا.

هـ - الحق في توقيع رهن على المستثمرة الفلاحية: يشارك المستثمر الشريك حسب عقد الشراكة بنسبة معينة من المال، وقد لا تساوي ذمته المالية ما يستوجبه حصة المال المدفوع وكحل لذلك له، أني يوقع رهنا على المستثمرة الفلاحية لدى هيئات القرض وهذا بعد موافقة صريحة من صاحب عقد الامتياز بصفة هذا العقد سيتأسس باسمه باعتباره هو صاحب تسيير وإدارة المستثمرة.

وهنا يجب أن نتساءل: أراضي الدولة ليست ملكا لأصحاب عقود الامتياز فهي غير قابلة للحجز، فما هو الضمان لهذا القرض؟ وعلى ماذا يطبق هذا الرهن؟ على العقار الفلاحي؟ أم الأملاك السطحية؟ وبأي حق؟

وعليه يبقى أمام البنك المقرض سبيل وحيد، وهو الحجز على حق الاستغلال الذي تضمنه عقد الشراكة وبيعه وفق القانون وحسب الشروط أو استثمار الأراضي الفلاحية بصفة مباشرة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

و- الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة: يقوم الشريك المستثمر بكل تهيئة وبناء يراه ضروريا وفي حدود ما سمح به القانون،فعليه اتباع الإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها في مجال البناء، وحصوله على رخصة مسبقا من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا استثناء بحكم أن المشرع الجزائري كرس مبدأ عدم إمكانية البناء على الأراضي الفلاحية.

وكما أشرنا أعلاه قد تكون هناك استثناءات، استنادا لما ورد بنص المادة 33[1] من القانون 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري حيث تنص على ما يلي: "يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر ع الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية".

كما تنص المادة 34 من نفس القانون على: "لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أرض خصبة جدا أو خصبة، طبقا للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعميم وحق البناء".

كما تنص المادة 35[2] من نفس القانون على: "البنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة أو خصبة جدا تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعميم وحق البناء.

يتضح من خلال النصوص القانونية المذكورة أعلاه، أن إقامة أي منشأة أو بناية يجب أن يكون بهدف الاستغلال الزراعي أو السكني لأجل رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية وسواء أقيمت هذه المنشآت والمباني على أراضي خصبة أو خصبة جدا وسواء كانت تابعة للدولة أو الخواص، ونستشف أن المعيار المعتمد ضمن هذه الأراضي هو المعيار الموضوعي، لأن المشرع أرجع هذه الاستثناءات والشروط لمدى حاجة الأرض لهاته المنشآت وليس للشخص المستثمر، ومدى تأثيرها على زيادة المردود الفلاحي والاستغلال الأحسن والجيد.

وفي حين قام المستثمر بإقامة بناءات أو منشآت دون رخصة مسبقة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يكون أمام جزاء يصل لحد فسخ عقد الشراكة.

الفرع الثاني: التزامات طرفي عقد الشراكة.

يلتزم كلا من صاحب عقد الامتياز والشريك المستثمر بعدة التزامات جراء عقد الشراكة، وتتباين هذه الالتزامات بين عامة وأخرى خاصة لكل طرف.

أولا- التزامات صاحب عقد الامتياز الفلاحي: يتوجب على الطرف الأول م عقد الشراكة والمتمثل في صاحب عقد الامتياز أن يلتزم استنادا للقانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 بعدة نقاط، نذكرها تباعا بين التزامات عامة وخاصة.

أ- الالتزامات العامة لصاحب عقد الامتياز: نوجز هذه الالتزامات العامة في النقاط التالية:

[1]- أنظر المادة 33 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11 1990.

[2] - أنظر المادتين 34 و 35 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11 1990.

1- عدم تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية:يستلزم على صاحب عقد الامتياز استغلال الأرض الفلاحية محل العقد استغلالا فلاحيا لا غير، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يغير وجهة استغلالها أو النشاط الممارس على هذه الأرض الفلاحية استنادا لنص المادة 29[1] من القانون 10-03 والمادة 3[2] من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 وكذا المادتين: 14 و22[3] من القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.

2- استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية خلال سنة واحدة:اعتبر المشرع الجزائري عدم استغلال الأرض الفلاحية دون أي حائل تعسفا في استعمال الحق، نظرا للوظيفة الاجتماعية التي تلعبها باعتبارها مرجعا لتأمين الغذاء واستقرار الاقتصاد والنهوض به.

ومن خلال أحكام نص المادة 29[4] من القانون 10-03 والمادة 48[5] من قانون التوجيه العقاري، نستشف عدم إهمال الأرض الفلاحية دون مبرر شرعي وإلا كان أصحاب هذه العقود أمام جزاءات قد تصل إلى تجريدهم من هذه الأراضي لاعتبارات المصلحة العامة، وظيفة العقار الاجتماعية فهي من النظام العام.

3- عدم التأجير من الباطن: يقصد بالتأجير من الباطن، قيام المستأجر الأصلي بتأجير حقه كاملا أو بعضه بالانتفاع بالعين المؤجرة إلى شخص آخر مقابل أجرة يتفق عليها.

وعليه إذا ما لاحظنا جيدا في طبيعة عقد الامتياز فهو شبهه المشرع بالإيجار استنادا لما جاءت به المادة 29[6] م القانون 10-03 في فقرتها 03، كما جاء هذا الالتزام بحكم أن استغلال الأراضي الفلاحية في عقد الامتياز وعقد الشراكة يجب أن يكون استغلالا مباشرا وشخصيا.

4- دفع الإتاوة السنوية: يمنح عقد الامتياز مقابل دفع الإتاوة السنوية والتي يحددها قانون المالية وعقد الشراكة هو الآخر تفرض عليه الإتاوة فيدفع طرفي العقد، صاحب عقد الامتياز والشريك المستثمر والتي تحدد بموجب قانون المالية استنادا لنص المادة 04[7] من القانون 10-03، وتدفع لصندوق مفتشية أملاك الدولة في الولاية التي تقع فيها المستثمرة الفلاحية عند تاريخ الاستحقاق.

---

[1]- أنظر المادة 29 من القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010.
[2]- أنظر المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.
[3]- أنظر المادتين 14 و22 من القانون 08-16، المؤرخ في 03-08-2008.
[4]- أنظر المادة 29 م القانون 10-03.
[5]- أنظر المادة 48 من القانون 08-16.
[6]- أنظر المادة 29 الفقرة 3 من القانون 10-03، المؤرخ في 15-08-2010.
[7]- أنظر المادة 04 من القانون 10-03، المؤرخ في 15-08-2010.

كما تنص المادة 09[1] من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 أن يقوم المستثمر بإرسال التبريرات في حالة عدم دفع هاته الإتاوة، وإذا لم تدفع لأجلين متتاليين وبعد إرسال اعذارين يرتب جزاء على المستثمر ليصل إلى فسخ العقد.

ب - الالتزامات الخاصة لصاحب عقد الامتياز:ترتبط هذه الالتزامات بالشخص صاحب عقد الامتياز، وهو أحد أطراف عقد الشراكة، وهذه الالتزامات تمس طبيعة الممارسة الشخصية من قبل صاحب عقد الامتياز، وكل التدخلات التي تزيد وتحسن وتنمي الإنتاج.

1- الالتزام بالإدارة الشخصية والمباشرة:وفقا لنص المادة 22[2] من القانون 10-03 يجب على صاحب عقد الامتياز المساهمة والمشاركة الشخصية في إدارة أعمال المستثمرة الفلاحية، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن ينوبه أي أحد فهو محل اعتبار إلا لظروف قاهرة مع التنويه في حالة نابه شخص ما لظرف طارئ إخطار الديوان الوطني الفلاحي وليس صاحب عقد الامتياز أن يتكل ويتحجج بوجود المستثمر الشريك.

2- الالتزام باحترام بنود العقد وتنفيذها: وجب على صاحب عقد الامتياز كطرف أول في عقد الشراكة بعدم مخالفة كل ما جاء به دفتر الشروط، فعليه تقديم كل عمل من شأنه أن يساعد في تحسين المستثمرة مع تقديم كل المعلومات التي يحتاجها الشريك المستثمر، مع ضمان عدم التعرض الشخصي للمستثمر الشريك أو من ورثة صاحب عقد الامتياز وحتى شركاؤه في حالة كانت المستثمرة الفلاحية جماعية.

3- الالتزام بعدم إبرام عقود شراكة مع مستثمرين آخرين:يحق لصاحب عقد الامتياز إبرام عقد الشراكة مع مستثمر شريك واحد، فمن غير المعقول أن يبرم صاحب عقد الامتياز عدة عقود شراكة على نفس الحصة مع عدة شركاء مستثمرين سواء كانت الحصة مفرزة بمعنى مستثمرة فردية أو حصة على الشيوع في المستثمرات الجماعية.

4- الالتزام بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة:

وهذا يكون من خلال استغلال غير العادي من طرف الشريك وإلحاق الضرر بالمزروعات أو التهاون في الاستغلال اللازم من أجل تحسين وتطوير المستثمرة.

ثانيا- التزامات الشريك المستثمر: يلتزم الشريك المستثمر بعدة التزامات، كونه الطرف الثاني بعقد الشراكة، ومن بين هذه الالتزامات نذكر الآتي:

---

[1]- أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326، المؤرخ في 23-12-2010.

[2]- أنظر المادة 22 من القانون 10-03، المؤرخ في 15-08-2010.

أ- الالتزام بالمحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض وضرورة استغلالها:يقع على عاتق الشريك المستثمر التزامه بالمحافظة على الوجهة الفلاحية وعدم التغيير في وجهتها الفلاحية وتحويلها إلى مجالات تتنافى، والغرض الذي أعدت لأجله مع استغلالها استغلالا من شأنه التحسين من هاته المستثمرة بحيث يستثمر الوعاء العقاري الفلاحي على النحو المتفق عليه بداية فتزرع الأرض وتسقى وتزود بكل الإمكانيات التي تزيد من الإنتاج، وتعمل على عصرنة المستثمرة الفلاحية.

ب - ضرورة الحرص على تجسيد وإعمال برنامج الاستثمار:فعلى الشريك المستثمر بذل كل عناية بتطبيق ما ورد ذكره في عقد الشراكة، ومعيار ذلك هو الرجل العادي، ولا يمكن أن يعدل البرنامج دون الرجوع إلى صاحب عقد الامتياز.

ج- ضرورة طلب ترخيص لإقامة المباني أو حفر الآبار على المستثمرة:يمنع وفقا للقيود القانونية والنصوص التشريعية والتنظيمية السارية، أي بناء على الأراضي الفلاحية وقد شدد المشرع على هذه النقطة لطبيعة ومكانة نوع هذه الأراضي، ومع هذا هناك استثناءات، متى كان البناء يخدم الأراضي الفلاحية.

وفي نفس السياق، سمح المشرع بإامة المنشآت والبناء من أجل خدمة المستثمرة الفلاحية وفي حدود متطلبات هذه المستثمرة ولكن على المستثمر الشريك أن يقوم بطلب ترخيص مسبق من إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي بدوره يعلم إدارة أملاك الدولة.

وعليه كل تشييد أو بناء أو تهيئة أو حفر بئر أو محاجر اصطناعية أو بناء اسطبل أو أي عمل مادي على الأرض الفلاحية محل عقد الشراكة، وجب على الشريك المستثمر حصوله على الترخيص المسبق، وهذا باعتبار الأراضي الفلاحية ثروة وهي في حالة تناقص مستمر مما دفع المشرع باتخاذ عدة إجراءات لحمايتها.

وفي حين حصول الشريك المستثمر على رخصة البناء وجب خضوع هذا البناء إلى المواصفات المقررة في القرار الوزاري المشترك بين وزارة السكن ووزارة الفلاحة المؤرخ في 1992-09-13.[1]

وبصدور القانون 10-03، لم يصدر أي نص من شأنه تنظيم إقامة البنايات على الأراضي ذات الطابع الفلاحي وذلك من أجل الحد من نزوح البنايات وتقليص الوعاء العقاري الفلاحي.

[1]- أنظر القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 13-09-1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية، عدد 86 لسنة 1992.

د - الالتزام ببنود دفتر الشروط: يطبق محتوى دفتر الشروط وحسب ما جاء فيه الشريك المستثمر مع التزامه بفعل ما يطلب صاحب عقد الامتياز في إطار التعاون والاتفاق، والتشريعات المنصوص عليها، كون هذا الأخير طرف في تسير وإدارة المستثمرة تحت عقد الشراكة.

الفرع الثاني: آثار عقد الشراكة بالنسبة للغير.

لا يرتب عقد الشراكة آثاره فقط بالنسبة لطرفي العقد، بل يتعدى صاحب عقد الامتياز والمستثمر الشريك إلى الغير، والمقصود بالغير هو الطرف الأجنبي عن العقد، وفي عد الشراكة يتجسد الغير في كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذلك الخلف العام باعتبارهم لهم صفة الورثة.

أولا- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: تمارس الدولة رقابتها من خلال عدة هيئات ومديريات، ويعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أحد الهيئات، المكلف بالتنظيم العقاري للأراضي التابعة للدولة بالإضافة إلى تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، وهيئة رقابة تهدف لحماية الأراضي الفلاحية.

تعد سلطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أهم السلطات شأنها الحفاظ على الأراضي الفلاحية والوقوف على حسن استغلالها واستثمارها.

وتكريسا لذلك، جاءت التعليمة رقم 763[1] الصادرة في 09-06-2016 والمتضمنة اتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين، أن الديوان يضمن متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والممنوحة في إطار الامتياز بعد إبرام عقود الشراكة.

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمراقبة مدى التزام المستثمر صاحب عقد الامتياز والشريك المستثمر من استغلال هذه الأراضي، والتأكد من النشاطات التي تتم على المستثمرة مع مدى مطابقتها لأحكام القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

كما يعمل على استدعاء الشركاء وتذكيرهم بحالات الإخلال بالتزامات كل منهما وما سيترتب عن ذلك مع ضرورة ملئ البطاقات البيانية التي تخص طرفي العقد والمستثمرة على حد سواء.

فيقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برقابة قبلية لذلك له الحق في عدم الموافقة على عقد الشراكة ويقوم برقابة بعدية أي لاحقة لإبرام عقد الشراكة، فليس لطرفي عقد الشراكة أن يقوما بأي إخلال لمجرد أن الديوان قد وافق على عقد الشراكة.

[1]- أنظر التعليمة رقم 763 المؤرخة في 09-06-2016.

فيبقى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على اطلاع وتفقد منتظم للمستثمرة الفلاحية وكيفية سيرها منذ بداية عقد الشراكة إلى غاية انقضاء هذا الأخير.

ثانيا-الخلف العام: تنص المادة 108[1] من القانون المدني على: "ينصرف العقد إلى المتعاقدين والخلف العام، ما لم يتبين من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام، كل ذلك مع مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث".

يتبين من نص المادة، أن أثر العقد يصرف إلى الخلف العام، والذي يقصد به هو من يخلف السلف في ذمته المالية أو في جزء منها ويستخلفه في حقوقه كما واجباته.

ولا ينصرف أثر العقد إلى الخلف العام في ثلاث حالات:

الحالة الأولى: إذا اتفق المتعاقدان على ذلك، لأن العقد شريعة المتعاقدين ويقتصر أثره على الشخص المتعاقد فلا ينتقل إلى المورث من بعده شريطة ألا يكون هذا الاتفاق مخالفا للنظام العام والآداب العام ولا القوانين.

الحالة الثانية: إذا كانت طبيعة الحق أو الالتزام الناشئ من العقد تأبى أن ينتقل من المتعاقد إلى خلفه العام سواء كان المانع، مانعا قانونيا أو ماديا، فينقضي التزام العقد بموت صاحب ولا ينتقل إلى ورثته، كالجراح والمحامي مثلا.

الحالة الثالثة: إذا كان هناك نص قانوني يقضي بعدم انصراف أثر العقد إلى الخلف العام.[2]

بالرجوع لمسألة آثار عقد الشراكة بالنسبة لورثة الطرفين، يثور التساؤل بخصوص انصراف آثار العقد للورثة الأجانب[3] غير الجزائريين في حين أكد المشرع على ضرورة تمتع طرفي العقد بالجنسية الجزائرية، وهنا نتساءل حول مصير عقد الشراكة؟

مما يفرض على المشرع إعادة النظر في مسألة توافر الجنسية الجزائرية كشرط لإبرام عقد الشراكة، وعليه تنصرف كل آثار عقد الشراكة للخلف العام متى توافرت كل الشروط القانونية مع التزامهم بضرورة تطبيق كل بنود دفتر الشروط لعقد الشراكة لأن الهدف هو التحسين وعصرنة هذه المستثمرة من أجل تحقيق ما يعرف "بالأمن الغذائي".

[1]- أنظر المادة 108 من القانون المدني.

[2]- راجع إيمان شتوان، رمضاني نادية، المرجع السابق، ص59.

[3]- راجع إبراهيم بوسيلة، المرجع السابق، ص51.

المبحث الثاني: طرق انقضاء عقد الشراكة والمنازعات المترتبة عنه

يعتبر عقد الشراكة من العقود محددة المدة، فهو من العقود الزمنية، بحيث تخضع هذه المدة لرغبة طرفي العقد عند تحديدها دون أن تتجاوز المدة المتبقية من عقد الامتياز، كما تظهر عدة عراقيل وصعوبات عند تطبيقه مما ينتج عنه عدة نزاعات تحول دون الوصول إلى الأهداف المسطرة والمرجوة من خلال تفعيل هذا العقد.

وعليه فإن عقد الشراكة باعتباره من العقود المحددة زمنيا فإنه ينقضي سواء بالطرق العادية أو بالطرق غير العادية، كما أنه يثير أثناء سريانه كغيره من العقود العديد من المنازعات، هذا ما سنتناوله من خلال مطلبين نتناول في المطلب الأول طرق انقضاء عقد الشراكة وفي المطلب الثاني المنازعات المترتبة عنه.

المطلب الأول: طرق انقضاء عقد الشراكة.

يزول العقد بالانقضاء، الانحلال أو الإبطال، ونكون أمام المصير المألوف لانقضاء العقد متى تم تنفيذ الالتزامات التي ينشئها، وهنا نكون أمام الطرق العادية، مما يعني قد ينقضي العقد بالطرق غير العادية.

وبما أن عقد الشراكة من العقود المحددة زمنيا كما أشرنا سابقا فإنه ينقضي سواء بالطرق العادية أو بالطرق غير العادية، هذا ما سنتناوله من خلال فرعين نتناول في الفرع الأول انقضاء عقد الشراكة بالطرق العادية وفي الفرع الثاني انقضاء عقد الشراكة بالطرق غير العادية.

الفرع الأول:انقضاء عقد الشراكة بالطرق العادية

ترتبط مدة عقد الشراكة بمدة عقد الامتياز، وهنا نقصد أي عقد الامتياز يتحكم في المدة الزمنية التي يستغرقها عقد الشراكة، وعليه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تفوق مدته عقد الامتياز وبمفهوم المخالفة، يجب أن تكون مدته أقل أو تساوي هذا الأخير.

أولا- عقد الشراكة وعقد الامتياز متساويان في المدة:نصت المادة 26[1] من المرسوم التنفيذي 10-326 على حرية طرفي العقد في تحديد مدة عقد الشراكة بأن تكون سنوية أو متعددة السنوات، وليس هناك مانع من أن يتساوى عقد الشراكة وعقد الامتياز في نفس المدة، وحين انتهاء هذا الأخير والذي قدرت مدته 40 سنة، ينتهي آليا عقد الشراكة ولا يمكن تمديد مدته الزمنية.

[1]- أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23-12-2010.

ثانيا-عقد الشراكة أقل مدة من عقد الامتياز: يبرم عقد الشراكة لمدة سنة أو عدة سنوات استنادا لما جاء بنص المادة 26[1] من المرسوم التنفيذي 10-326، وعليه ينقضي عقد الشراكة، بمجرد انتهاء المدة المحددة في العقد والتي هي أقل من عقد الامتياز، وهنا يحق للشريك المستثمر أن يجدد عقد الشراكة مع صاحب عقد الامتياز ما دامت مدته لم تنقضي وما دام لا يوجد أي مانع يحول دون ذلك، شرط ألا يتجاوز تمديده ما تبقى من عقد الامتياز.

وعليه ينتهي عقد الشراكة بالطرق العادية حين انقضاء مدته القانونية المحددة في العقد بإرادة الطرفين.

الفرع الثاني:انقضاء عقد الشراكة بالطرق غير العادية

مثلما ينتهي عقد الشراكة بالطرق العادية قد ينتهي بالطرق غير العادية، وهنا نكون أمام الطرق الاستثنائية، بحيث ينتهي العقد ومدته لا تزال قائمة لنجد مصطلح انحلال العقد في هاته الحالة، ويرجع انحلال العقد إما بسبب إخلال أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية، ونسمي هذا الانحلال في هاته الحالة بالفسخ، أو بسبب واقعة قانونية ليس لطرفي العقد دخل في ذلك ونسمي هاته الحالة بالانفساخ.

أولا- فسخ عقد الشراكة:يقصد بالفسخ، هو حل الرابطة التعاقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد، وهذا نتيجة إخلال الطرف الآخر بالتزاماته، فالفسخ هو الجزاء المترتب على الطرف الذي أخل ببنود العقد ليتحرر الطرف الآخر من الالتزامات التي يفرضها عليه العقد.

ولأن عقد الشراكة عقد ملزم لجانبين، قد نكون أمام حالة الفسخ متى أخل الشريك المستثمر بالتزاماته مثلا اتجاه الطرف الآخر صاحب عقد الامتياز، فله أن يطلب الفسخ بحكم أنه قام هو بالتزاماته، والفسخ نوعان قد يكون باتفاق الطرفين "الفسخ الإتفاقي" أو يكون الفسخ قضائيا.

أ- الفسخ القضائي:لا يكون الفسخ القضائي إلا بتدخل القضاء، وبمناسبة عقد الشراكة، فمتى أخل أحد طرفي العقد بالتزاماته كان للطرف الآخر طلب فسخ العقد عن طريق القضاء بعد اعذاره، وفي هذا الصدد نصت المادة 119[2] من القانون المدني على: في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين بأن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك.

ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات".

[1]- أنظر المادة 26 من القانون 10-03، المؤرخ في 15-08-2010.

[2]- أنظر المادة 119 من القانون المدني، المؤرخ في 29-04-1975.

ولذلك ينبغي تدخل القاضي واستصدار حكم قضائي بذلك أو ضرورة اللجوء إلى القضاء المختص من طرف الدائن بالالتزام الذي لم ينفذ للمطالبة بحل العلاقة التعاقدية.[1]

1- الإعذار: قبل رفع دعوى من قبل أحد طرفي عقد الشراكة وجب عليه اعذار المتعاقد الآخر ومطالبته بتنفيذ الالتزامات المتفق عليها والطرف الآخر وفي حين امتنع أو تماطل بعد اعذاره والذي يعتبر دلالة قاطعة على إثبات إخلال المدين بالتزاماته.

وتكمن أهمية الاعذار والذي يكون مكتوبا، في سرعة صدور الحكم مع استجابة القاضي لدعوى الفسخ وحتى الحكم بالتعويض.[2]

2- رفع دعوى الفسخ: لا يكفي الإعذار لفسخ عقد الشراكة، بل يجب رفع الدعوى يطلب فيها المستثمر الفسخ.

وتنص المادة 15[3] من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة البيانات التي تحتويها عريضة افتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ويجب التنويه إلى، ولا يمكن لطالب الفسخ أن يمتنع عن التزاماته حتى يصدر الحكم والذي تكون به صيغة الفسخ، أو عدمه لأنه قد يحدث بعد رفع الدعوى أن يلتزم المدعى عليه بتنفيذ التزاماته وعليه لا نكون أمام الفسخ أو قد يرى القاضي سب رفع الدعوى بسيطا لا يصل لحد الفسخ، فللقاضي السلطة التقديرية حسب ظروف والوقائع ليقضي بالفسخ أو يبقي العقد قائما مع إعطاء مهلة للتنفيذ.

وفي حالة الفسخ، يودع طرفي عقد الشراكة، صاحب عقد الامتياز والشريك المستثمر إلى حالتهما الأولى قبل التعاقد مع التعويض للطرف المتضرر إذا اقتضى الأمر ذلك.

وفي حالة عدم الفسخ، وأعطى القاضي المدين مهملة، وجب عليه القيام بتنفيذ الالتزام والمدة الممنوحة وليس له أن يتعداها بل ليس للقاضي أن يعطيه مهلة أخرى، ويعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه بعد انقضاء المهلة حتى ولو لم ينص القاضي في حكمه على ذلك.[4]

ب- الفسخ الاتفاقي: ويكون بناء على اتفاق طرفي العقد، وهو حق الطرفين المتعاقدين وذلك عند إبرام عقد الشراكة، قد يكون ضمن بنود العقود النص على هذا الحق في حال لم يقع أحد طرفي

---

[1]- راجع بلعيور الكريم، نظرية فسخ العقد في القانون المدني الجزائري المقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص163.

[2]- راجع حمو حسينة، انحلال العقد عن طريق الفسخ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011-2012، ص30.

[3]- أنظر المادة 15 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21، سنة 2008.

[4]- راجع السنهوري عبد الرزاق أحمد، الموجز في نظرية العامة للالتزامات في القانون المدني، دار إحياء للتراث العربي، بيروت ص208.

العقد بالتزاماته، ويكون ذلك دون اللجوء إلى القضاء، لاستصدار حكم قضائي في شأنه ولكن وجب اعذار الطرف المدين.

وتنص المادة 120[1] من القانون المدني في نفس السياق على ما يلي: "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي، وهذا الشروط لا يعني من الإعذار الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين".

ويفهم من خلال المادة المذكورة أعلاه ما يلي:

- وجود شرط يقضي بالفسخ الاتفاقي.
- الهدف من الفسخ الاتفاقي هو استبعاد الفسخ القضائي.
- يجب أن يكون سبب الاتفاق على فسخ العقد هو عدم تنفيذ أحد المتعاقدين لالتزاماته.

ومنه ينفسخ عقد الشراكة عن طريق الاتفاق من طرفي العقد، بنفس الطريقة التي حرر بها، حيث يتم على نفس مكتب التوثيق الذي حرر على مستواه وكذلك يتم تسجيله لدى مصالح التسجيل والطابع، ويتعين على الموثق إخطار الديوان بذلك، وهذا ما يعرف بتوازي الأشكال من حيث الإنشاء والتعديل والإلغاء.[2]

ثانيا- انفساخ عقد الشراكة : استحالة تنفيذ الالتزام تؤدي إلى انقضاء العقد وانفساخه بقوة القانون، ونقصد بالاستحالة التي لا يمكن توقعها ولا مقاومتها وصدها، كالهلاك المبيع بسبب القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ.[3]

وتنص المادة 121[4]من القانون المدني على: "في العقود الملزمة لجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بحكم القانون".

ما نستشفه من خلال هاته المادة لا يحتاج طالب الفسخ إلى حكم يقضي به ويقتصر دور القضاء في إثبات حالة استحالة تنفيذ الالتزام من عدمه في حالة اختلاف طرفي العقد، وهنا لا يمكن أن يكون للإعذار أي دور ولا التعويض لأي طرف، وسيعود طرفي العقد إلى حالتهما الأولى قبل إبرام العقد.

وعلى مستوى عقد الشراكة نكون أمام انفساخه بقوة القانون في حال إنهاء عقد الامتياز من طرف الدولة بحكم أنه عقد إداري، فالدولة بصفتها ذات سلطة وسيادة هي الطرف الأقوى في عقد الامتياز وهي المانحة له، أو في حالة موت أحد الشركاء.

---

[1]- أنظر المادة 120 من القانون المدني.

[2]- راجع إيمان شتوان، رمضاني نادية ، المرجع السابق، ص65.

[3]- راجع عبد الرزاق السنهوري، نفس المرجع، ص724.

[4]- أنظر المادة 121 من القانون المدني.

أ- إنهاء عقد الامتياز من طرف الدولة: حددت المادة 04[1] من القانون 10-03، مدة عقد الامتياز ب(40) أربعون سنة قابلة للتجديد، كما تنص المادة 26 من نفس القانون على حالات نهاية مدة حق الامتياز وهي كالتالي:

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده.
- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.
- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

وفي كل الحالات المذكورة أعلاه تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز، وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي عليها، يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10٪ كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، بالإضافة إلى الحالات المنصوص عليها بموجب نص المادة 26[2] من نفس القانون للدولة استرجاع الوعاء العقاري الفلاحي، دون أن يخل المستثمر بالتزاماته، وعليه الاسترجاع هنا لا يكون بشكل عقوبة، بل قد نكون أمام حالة نزع الملكية للمنفعة العمومية، وهي الطريقة الاستثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية لا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الودية إلى نتائج سلبية[3]، وهذا الإجراء يؤدي إلى انقضاء عقد الشراكة وبالتالي تعويض كل من أصحاب عقود الامتياز والشركاء خاصة إذا كان الشريك قام باستثمار واستغلال للوعاء من تهيئة وغرس.

كما ينهى عقد الامتياز، بالاستناد لنص المادة 15[4] من القانون 08-16، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، حيث نكون أمام إجراء إلغاء التصنيف والذي يكون بموجب مرسوم يصدر عن مجلس الوزراء والمرسوم التنفيذي رقم 14-292 الصادر بتاريخ 16-10-2014 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية مخصصة لإنجاز مناطق صناعية على مستوى بعض الولايات.

ولهذا أبدت الدولة اهتماما كبيرا بالحفاظ على الأراضي الفلاحية، وهذا من خلال المناشير والتعليمات الصادرة بهذا الخصوص، ونجد التعليمة رقم 3 المؤرخة في 27-05-2018، الصادرة عن الوزير الأول التي تحد م اقتطاع الأراضي الفلاحية بهدف إنجاز المشاريع.[5]

---

[1]-أنظر المادة 04 من القانون 10-03، المؤرخ في 15-08-2010.

[2]- أنظر المادة 26 من القانون 10-03، المؤرخ في 15-08-2010.

[3]- أنظر المادة 02 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 29-04-1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد21، الصادرة بتاريخ 8 ماي 1991 المعدل والمتمم.

[4]- أنظر المادة 15 من القانون 08-16، المؤرخ في 3 أوت 2008.

[5]- راجع إبراهيم بوسيلة، المرجع السابق، ص56.

وبإنهاء عقد الامتياز ينتهي تباعا عقد الشراكة حتى ولو كانت مدته القانونية سارية، بحكم لا يتخيل وجوده دون عقد الامتياز، وهنا نكون أمام إشكالية عدم استقرار المعاملات وزعزعة ثقة المستثمرين أمام نوعية هاته العقود والتي ستؤثر سلبا على دولاب التنمية الفلاحية.

وفي هذه الحالة لا يبقى للشريك المستثمر سوى حق الترشح لاستمرار استغلال الأرض المسترجعة إلى غاية تخصيصها وفق المادة 17 من القانون رقم 10-03، بصفته صاحب مؤهلات علمية أو تقنية سبق وأن قدم مشروعا استثماريا على ذات المستثمرة لتطويرها وعصرنتها، وهنا يحق للشريك استغلال الوعاء العقاري بعد فسخ عقد الامتياز، ليباشر الإجراءات القانونية للحصول على عقد امتياز جديد باسمه.[1]

ب - موت أحد الشركاء: ينبني عقد الشراكة على إرادة طرفي العقد فهو يخضع لمبدأ سلطان الإرادة، ومتى كانت إرادة كل من صاحب عقد الامتياز والشريك المستثمر متطابقة كنا أمام تأسيس لعقد الشراكة.

ولأنه عقد مدني وكما تطرقنا سابقا فإنه يتوافق وعقد الشراكة في جملة من النقاط: كتعدد الشركاء، تقديم الحصص، اقتسام الأرباح، تحديد المهام...، كما تطبق عليه أحكام الشركة في حال موت أحد الشركاء، وفي هذا الصدد تنص المادة 439[2] من القانون المدني على: "تنتهي الشركة بموت أحد الشركاء أو الحجر عليه أو بإعساره أو بإفلاسه، إلا أنه يجوز الاتفاق في حل ما إذا مات أحد الشركاء أن تستمر الشركة مع ورثته ولو كانوا قصرا".

وبخصوص عقد الشراكة، فإنه يخضع لنفس أحكام الشركة، ففي حالة موت أحد أطراف أو الحجر عليه بسبب أي حالة من حالات الحجر كالجنون مثلا، فينتهي عقد الشراكة تلقائيا، إلا في حالة اتفاق الأطراف على مواصلة تطبيق شروط العمل في المستثمرة وهذا مع الورثه المعنيون، وهذا أحسن، لأن الهدف من عقد الشراكة هو تنمية المستثمرة وعصرنتها.

المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن عقد الشراكة.

يعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي اهتمت كل التشريعات منذ القدم بتنظيمه وضبط نطاقه، ونظرا لأهمية العقار في تحقيق النمو والازدهار في المجتمع، فإن المنازعات حوله تكثر وتعدد خاصة إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص كما هو الحال بالنسبة للتشريع الوطني.

[1]- راجع إيمان شتوان، رمضاني نادية، المرجع السابق، ص70.
[2]- أنظر المادة 439 من القانون المدني.

وتبقى الدعوى للفصل في أي نزاع هي الآلية التي يتبعها كل مدعي من أجل استرجاع أو حماية حق ما، وبما أنا بصدد العقار الفلاحي وتحديدا عقد الشراكة، فمن البديهي حدوث عدة نزاعات بخصوص هذا العقد، وهو ما نواجهه عمليا اليوم.

يتكون عقد الشراكة م طرفين، أحدهما يتمثل في صاحي عقد الامتياز وهذا الامتياز يكو على أراضي المستثمرة التي تدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، أما الطرف الثاني وهو الشريك المستثمر والذي يكون من الخواص.

وعليه فإن الاختصاص بالنظر في المنازعات الناشئة عن عقد الشراكة، يكون أحيانا للقضاء العادي وأحيانا أخرى للقضاء الإداري وهذا بالنظر إلى أطراف الدعوى ومضمونها.

الفرع الأول: منازعات عقد الشراكة أمام القضاء العادي.

يختص القضاء العادي وتحديدا القسم العقاري بالمحكمة المنازعات الناجمة عن المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم أو الغير، والتي تتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها، وهذا ما تنص عليه المادة 513[1] من قانون الإجراءات: "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها".

كما تنص المادة 32[2] من نفس القانون في فقرتها 03 على:" تفصل المحكمة في جميع القضايا، لا سيما المدنية والتجارية والبحرية والاجتماعية والعقارية وقضايا شؤون الأسرة والتي تختص ها إقليميا".

وعليه يختص القاضي العقاري بمنازعات تسيير الحقوق العقارية سواء التي تعلقت بالعقارات الفلاحية وهي كثيرة[3] أو مختلف طبيعة العقارات، كما نجد القاضي الجزائي هو المختص في كثير من الأحيان متى تعلق الأمر بالتعدي على الملكية العقارية.

أولا- اختصاص القاضي العقاري في منازعات عقد الشراكة:من بين آثار عقد الشراكة، هو ترتيبه لالتزامات متقابلة وفي حالة أخل صاحب عقد الامتياز أو المستثمر الشريك بالتزاماته نكون أمام قيام منازعة تستوجب تدخل القضاء العقاري، وسنتناول فيما يلي أهم النزاعات في هذا السياق.

[1]- أنظر المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[2]- أنظر المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[3]- راجع بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص151.

1- تنشأ المنازعة بشأن المساهمة في أشغال المستثمرة وذلك إذا اختلف طرفي العقد حول كيفية التسيير أو مقدار الحصص الواجب تقديمها من الطرفين أو النزاع بخصوص اقتسام الأرباح.

2- حالة وفاة الشريك، قد تنشأ المنازعة بين الورثة والشريك الآخر من حيث استمرار العقد وكذا اقتسام حصة المتوفي.

3- قد يتخلى الورثة عن حقوقهم العينية في المستثمرة، حيث تنص المادة 25 من 10-03: "في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل:

4- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.

5- التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم.

6- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون، بعد انقضاء هذا الأجل، وعقد عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبنية في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المخصصة بذلك"، وعليه بتوفر الحالات المذكورة بموجب المادة أعلاه، يتعين على الدولة ممثلة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن تطلب من القاضي إثبات حالة التخلي، مع تطبيق الحراسة القضائية، استنادا لنص المادة 53[1] من القانون رقم 90-30 والمتعلقة بالأملاك الوطنية.

7- المنازعات بين أطراف عقد الشراكة والغير الناجمة عن إخلال بالتزامات اتفاقية أو اعتداء من هذا الأخير، حيث يرفع طرفا العقد الدعوى معا باسم المستثمرة، وفي حالة العكس كأن تلحق المستثمرة ضررا بالغير، وهنا يتوجب التعويض متى توفرت أركان المسؤولية.

8- يشير القاضي من تلقاء نفسه حين النظر في صحة إجراءات إبرام عقد الشراكة، مثلا انعدام الرسمية، وهنا يحكم ببطلان العقد بحكم أن الرسمية ركن في عقد الشراكة.

يجب التنويه إلى أنه لرئيس القسم العقاري في حالة وجود نزاع جدي على مستوى المستثمرة الفلاحية أن يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير اللازمة التي لا تمس بأصل الحق ومن شروطه هو وجود حالة مستعجلة ومن الدعوى الأكثر شيوعا هي المطالبة بوقف الأشغال، وبالإضافة إلى الحالة الاستعجالية عدم المساس بأصل الحق ويقصد بهذا الأخير كل ما يتعلق بجوهره، فلا يجوز للقاضي الاستعجال أن ينظر في دعوى موضوعها منازعة جدية حول حق

[1]- أنظر المادة 53 من القانون 90-30، المؤرخ في 01-12-1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20-07-2008، الجريدة الرسمية، عدد 44 لسنة 2008.

يدعيه الخصوم[1] وتتمثل الأوامر الاستعجالية في الأوامر الصادرة في المواد المستعجلة أي كان القسم الذي أصدرها سواء كان القسم الاستعجالي العادي أو استعجالي عقاري.[2]

ثانيا- اختصاص القاضي الجزائي في منازعات عقد الشراكة: تطرقنا فيما سبق إلى أهم النزاعات التي تنشأ ع عقد الشراكة والتي يفصل دعواها القاضي العقاري وذلك لأن المسؤولية عن عقد الشراكة في هذه الحالات هي مسؤولية عقدية، كما يختص القاضي الجزائي هو الآخر في قضايا عقارية متى تعدت مسؤولية طرفي عقد الشراكة المسؤولية العقدية، ولهذا هناك تصرفات، خصها المشرع بنصوص قانونية خاصة لخطورة التصرفات وبالتالي خطورة النتائج.

سنتناول فيما يلي بعض التصرفات والتي تضعنا أمام القاضي الجزائي للفصل فيها.

أ- حالة تحويل الوجهة الفلاحية:تنص المادة 29[3] في فقرتها الأولى من القانون 10-03 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على: "يعد إخلال بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة، تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي".

وعليه اعتبر القانون تحويل الوجهة الفلاحية فعلا غير مشروع مما يؤدي بطبيعة الحال من تغيير طابعها الفلاحي إلى غير فلاحي، وكذلك أكدت المادة 14[4] من القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على عدم استغلال الأراضي الفلاحية لغير الغرض الذي أعدت له، حيث يترتب على ذلك جنحة معاقب عليها بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) وهذا بصريح من نص المادة 87[5] من نفس القانون.

ب - حالة التصريح الكاذب:قد لا يدلي طرفي عقد الشراكة بالتصريح بعقد اتفاقيات شراكة، وعند اكتشاف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ذلك، يقوم بفسخ عقد الامتياز ع إيداعه شكوى ضد المخالف وهذا استنادا لنص المادة 16[6] من القانون 10-03.

ج - حالة البناء أو إقامة منشآت دون رخصة:قد يقوم طرفي العقد بأعمال مادية على الأراضي الفلاحية دون رخصة مسبقة من الجهات المختصة، وهنا نكون أمام فسخ لعقد الامتياز، حيث

---

[1]- راجع ساعد عبد الجليل، المنازعات العقارية بين القاضي العقاري والقاضي الإداري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24، 2016، ص10.

[2]- راجع حمدي باشام، طرق التنفيذ وفقا للقانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، دون طبعة، ص130.

[3]- أنظر المادة 29 من القانون 10-03، المؤرخ في 15-08-2010.

[4]- أنظر المادة 14 من القانون 08-16، المؤرخ في 03-082008.

[5]- أنظر المادة 87 من القانون 08-16، المؤرخ في 03-08-2008.

[6]- أنظر المادة 16 من القانون 10-03، المؤرخ في 15-08-2010.

جاء في مضمون المادة 34[1] من القانون رقم 90-25، ضرورة الحصول على رخصة صريحة قبل الشروع في إقامة المنشآت، كما نكون أمام حالة الهدم فيصدر قرار الهدم الكلي أو الجزئي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عن طريق حكم قضائي، إضافة إلى العقوبة الجزائية حسب نص المادة 12[2] من القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

كذلك في حالة حفر بئر، وباعتبار أن المياه من الأملاك الوطنية العمومية طبقا لنص المادة 15[3] من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، قيد المشرع هذا الفعل المادي برخصة لاستغلالها وهذا ما تثبته المادة 71[4] من قانون المياه رقم 05-02، وهذا الإخلال يؤدي بصاحبه للمتابعة الجزائية.

د - حالة السقي بالمياه القذرة:أكدت المادة 130[5] من القانون 05-12 المتعلق بالمياه على تفادي السقي من الموارد المائية التي تصب فيها قنوات الصرف الصحي تحت طائلة إتلاف المحاصيل والمزروعات بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي مع جزاء الحبس من سنة إلى خمس سنوات وغرامة مالية تقدر ب (500.000 دج) خمسمائة ألف دينار إلى (1000000 دج) مليون دينار وهذا لجسامة وخطورة هذا الفعل لأنه يمس بالنظام العام باعتبار الصحة هي أحد هذه الأسس.

الفرع الثاني: منازعات عقد الشراكة أمام القضاء الإداري

يختص القضاء الإداري باختصاصات أشمل وأوسع بالنظر إلى القضايا التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام، فالقضاء الإداري هي صاحبة الولاية العامة بالنظر في دعاوى القضاء الكامل أيا كان طرف النزاع شخص من أشخاص القانون العام مركزي أو لا مركزي.

وقد حرص المشرع الجزائري على رصد أحكام تكرس اختصاص المحاكم الإدارية الجزائرية في مختلف المنازعات والتي تكون الدولة أو أحد ممثليها طرفا في النزاع، فنجد منازعات العقار الفلاحي أمام القضاء الإداري.

---

[1]- أنظر المادة 34 من القانون 90-25، المؤرخ في 18-11-1990.

[2]- أنظر المادة 12 من القانون 04-03، المؤرخ في 14-08-2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[3]- أنظر المادة 15 من القانون 90-30، المؤرخ في 01-12-1990.

[4]- أنظر المادة 71 من القانون 05-02، المؤرخ في 04-08-2005 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية، عدد 4 لسنة 2005.

[5]- أنظر المادة 130 من القانون 05-12، المؤرخ في 04-082005.

إن المنازعات التي تنشأ بين الإدارة بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبين المستثمرين أصحاب الامتياز الناجمة عن تطبيق القانون 10-03 هي الجهة القضائية الإدارية.

وسنشير فيما سيأتي عرضه إلى دعاوى منازعات الاستثمار الفلاحي وتحديدا دعاوى عقد الشراكة أمام القضاء الإداري.

أولا- دعوى الشهر : تطبيقا لأحكام القانون رقم رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 والمتضمن كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، سيما المادة 21 منه التي تسمح للمستثمرة الفلاحية بإبرام عقد الشراكة، بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية.

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

وتطبيقا لمقرر 5098 مؤرخ في 30-09-2014 يتضمن تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز للمستثمرات الخاصة، الصادرة عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، مديرية المصالح الفلاحية لولاية المدية، المحكمة الإدارية للمدية، حيث يلزم القاضي المدعى عليها الدولة ممثلة بمير الحفظ العقاري لولاية المدية بشهر عقد الشراكة لأرض فلاحية والذي حددت مدته بسبعة وثلاثون (37) سنة وتتجدد بتجدد عقد الامتياز، مع إبقاء نسبة 01٪ لصاحب الامتياز و99٪ للشريك، وتتبع التوقيعات ثم تأشيرة التسجيل التالية بمفتشية الطابع والتسجيل بتيبازة بتاريخ 03-04-2017 بحقوق 70.000.00 دج وصل 7036 إلى بيانات أخرى تضمنها حكم بالإشهار حيث صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم 18/1835 بين المدعى من جهة والمدعى عليه: الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا عنها مدير الحفظ العقاري لولاية المدية ممثلة بشخص مديرها لولاية المدية والمباشر للخصام بنفسه.

بالإضافة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلة من طرف مديره بحي المصلى بالمدية والمباشر للخصام بنفسه.

تقرر في الموضوع، القضاء بالتزام المدعى عليها: الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية المدية بشهر عقد الشراكة لأرض فلاحية المحرر من طرف الأستاذ الموثق.

وبهذا صدر الحكم عن المحكمة الإدارية وبجلستها العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه وتم التوقيع على أصل هذا الحكم من طرف الرئيس والمستشارة المقررة وأمين الضبط[1].

ثانيا- دعوى التعويض : هي الدعوى التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة للمطالبة بالتعويض العادل للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري، وتمتاز دعوى التعويض الإدارية بأنها من دعاوى قضاء الحقوق[2] فهي ضمانة لحماية حقوق الأفراد وحرياتهم في مواجهة أعمال الإدارة المادية الضارة، ويترتب عن طبيعتها القضائية أنها تحرك وتقبل ويفصل فيها نطاق الشكليات والإجراءات القضائية المقررة قانونا وأمام الجهات القضائية المختصة.[3]

ينقضي عقد الشراكة لعدة أسباب، وقد ينقضي بانقضاء عقد الامتياز بإحدى الطرق المنصوص عليها بموجب المادة 26 من القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010، وهنا يترتب التعويض للشريك المستثمر حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحديد المبلغ الذي يكون كتعويض لضرر المتسبب دون تدخل الطرف المتضرر في تعيين هذه القيمة، ولكن له الحق بالطعن أمام الجهات القضائية متى كان التعويض مجحفا حسب نظره.

ثالثا- دعوى الإلغاء: يتمثل سبب دعوى الإلغاء في تجاوز السلطة الشرعية في قراراتها الّإدارية حيث يكمن دور القضاء في البحث عن مدى مشروعية القرار الإداري وإلغائه في حالة عدم مشروعيته، وأما من حيث الميعاد فنجد الميعاد المطلوب في الطعن بالإلغاء هو أربعة أشهر طبقا للقواعد العامة.[4]

وبخصوص لقرارات المتعلقة بعقود الشراكة، وبصدور قرار من الوالي بإسقاط الحق، يمكن للمستثمر الفلاحي المتضرر من هذا القرار أن يرفع دعوى أمام قاضي المحكمة الإدارية لطلب إلغاء هذا القرار وتعد دعوى الإلغاء التي يرفعها المتضرر من أجل إلغاء القرار هي الدعوى القضائية التي ترفع أمام جهة القضاء الإداري للنظر في طلبات ذوي المصلحة بإلغاء القرار الإداري لعدم مشروعيته، وتتمثل أسباب إلغاء القرار الإداري في عيب الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، وعيب مخالفة القانون، عيب السبب، عيب تجاوز السلطة وكمثال على ذلك

[1]- أنظر حكم المحكمة الإدارية بالمدية، الغرفة رقم 02، 30 ماي 2019، 18/01835، ص05.

[2]- راجع عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعي، طبعة ثالثة، الجزائر، 2004، ص566.

[3]- راجع أميرة طبشا، دعوى التعريض في الأعمال المادية للإدارة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015-2016، ص44.

[4]- العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، كتاب الملتقى المغاربي، الطبعة الأولى، يومي 12 و13 مارس 2018، بقاعة المحاضرات الكبرى بجامعة الشاذلي بن جديد الطارف، ص442.

قرار رفض منح تراخيص إقامة البنايات الموجهة للاستعمال الفلاحي أو استغلال الموارد المائية بحفر الآبار والحاجر الاصطناعية.[1]

[1]- راجع شتوان إيمان، رمضاني نادية ، المرجع السابق، ص82.

الخاتمـــــة

الخاتمة

يكتسي العقار الفلاحية أهمية كبرى على المستوى الاقتصادي في الجزائر ،نظر لدورها في ضمان الأمن الغذائي، هذا الأخير الذي تستعمله الدول الغنية في مواجهة الدول الفقيرة لفرض هيمنتها.

وقد عمل المشرع الجزائري منذ الاستقلال على إعادة هيكلة العقار الفلاحي من خلال العديد من التدخلات التشريعية، حيث سعى بموجب أحكام القانون 10-03 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة من خلال آلية عقد الشراكة إلى استغلال الأراضي الفلاحية وتطوير سبل الاستثمار فيها وذلك من خلال منح صاحب عقد الامتياز الحق في بإبرام عقد شراكة مع الخواص وفق الشروط المحددة قانونا.

لقد رمى المشرع الجزائري من خلال عقد الشراكة إلى تحسين وتطوير المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية ضمن استراتيجية فلاحية متكاملة محفزا أصحاب عقود الامتياز من جهة وكذا المستثمرين من جهة أخرى حتى يكون هناك نوع من التكامل، بين ما يقدمه صاحب عقد الامتياز من عقار فلاحي وما يقدمه المستثمر الشريك من مال وعقار وغير ذلك، وفي نفس السياق قدم المشرع جملة من الحقوق لطرفي عقد الشراكة لبث الطمأنينة وكذا التحفيز للنهوض بالمستثمرة الفلاحية باعتبارها رافعة استراتيجية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، كما جعل المشرع الجزائري للديوان الوطني الأراضي الفلاحية الدور الهام والكبير كآلية رقابة وتسيير للمستثمرات الفلاحية محل عقد الشراكة، ولكن تبقى آلية هذه الأخيرة ناقصة اعتبارا للعديد من الاختلالات الحاصلة على أرض الواقع.

ومن خلال عرضنا لموضوع عقد الشراكة بين المستثمرات الفلاحية والخواص في إطار القانون 10-03 توصلنا إلى جملة من النتائج الهامة والمتمثلة فيما يلي:

- عدم الضبط الدقيق لعقد الشراكة وعدم إعطاء الضوابط الدقيقة لمفهوم عقد الشراكة، مما يجعلنا نعود في كل مرة إلى عقد الامتياز مع الإشارة إلى أن عقد الامتياز هو عقد إداري عكس عقد الشراكة فهو عقد مدني، وهذا بالنظر إلى شكله وموضوعه.

- لم يتناول المشرع مجال تحديد آجال إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتحرير عقود الشراكة، مما يسمح بضياع حقوق المستثمر الشريك في حال كانت المدة المتبقية من عقد الامتياز قليلة.

- عدم إشارة المشرع الجزائري، إلى حالة فسخ عقد الامتياز، ما هو مصير عقد الشراكة والذي أدى إلى حدوث العديد من النزاعات على أرض الواقع.

- كثرة النزاعات على الحصص المشاعة في المستثمرات الجماعية مما يستوجب إعادة النظر بفرز هذه الحصة إذا ما كانت محل عقد الشراكة.

- قام المشرع الجزائري بإقصاء العنصر الأجنبي من إمكانية إبرامه لعقد الشراكة ، دون سبب موضوعي خاصة وأن عقد الشراكة محددة المدة وليس ناقلا للملكية.

- لم يضبط المشرع الجزائري نسب المساهمة لكلا طرفي عقد الشراكة، فعلى أرض الواقع نسب المساهمة متباينة ومختلفة في كل مرة، زد على ذلك هناك حالات عقد الشراكة تكون مشاركة صاحب عقد الامتياز بالمستثمرة، بالإضافة إلى حصة مالية وعتاد وغير ذلك وأحيانا تكون مشاركته مقتصرة فقط على العقار الفلاحي أي المستثمرة الفلاحية.

- لم يشر المشرع الجزائري على حالة وفاة المستثمر الجزائري والذي له ورثة غير جزائريين ما مصير عقد الشراكة .

وعليه ومن خلال ما تم التطرق إليه أعلاه ارتأينا تقديم البعض من الاقتراحات وهي كالتالي:

- إصدار نصوص قانونية تصب في عقد الشراكة يغنينا عن الرجوع إلى عقد الامتياز تكون نصوصا واضحة سهلة لا تحتمل التأويل من أجل التطبيق الحسن والتقليل من النزاعات وحماية كل طرف تنصرف إليه آثار عقد الشراكة.

- من الضروري على صاحب عقد الامتياز في حال كان في مستثمرة جماعية الخروج من حالة الشيوع هذا من شأنه التقليل من النزاعات التي نجدها كثيرة في المستثمرة الجماعية الواحدة بدل المستثمرة الفردية.

- تحديد المشرع الجزائري للحصة المقدمة ونسبة مساهمة صاحب عقد الامتياز مع الفصل بين ما سيقدمه كونها عقار فلاحي وما سيقدمه كسيولة مالية أو عتاد مع ترك الحرية لطرفي العقد في تحديد هذه النسب.

- العمل على سن قوانين صارمة وآليات رقابية على تطبيق عقد الشراكة وكيفية سير تنفيذ هذا العقد، بتفعيل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومتابعته وحرصه من بداية إبرام عقد الشراكة إلى نهايته، تفاديا لكل ما من شأنه أن يهدد الأراضي الفلاحية من إهمال وتقصير وبالتالي المساس بالقطاع الفلاحي والمجال الاقتصادي.

- يجب على المشرع الجزائري إعادة النظر في اشتراط الجنسية الجزائرية وفتح المجال أمام العنصر الأجنبي بما أنه لن يكون هناك أية إمكانية لتملك العقار بأي حال من الأحوال.

- تقديم تسهيلات في منح القروض المالية كنوع من الدعم الذي يساهم بشكل أحسن في تطوير العقار الفلاحي.

- قيام وزارة الفلاحة والهيئات والمديريات التابعة لها بتنظيم أيام وملتقيات حول موضوع الشراكة الوطنية وتبيان مدى أهميتها في دفع عجلة الاقتصاد الوطني.

في الأخير، نستشف أن عقد الشراكة هو أحد المواضيع التي يجب أن نضعها تحت الضوء، فهو أحد السبيل للخروج من الأزمة الاقتصادية التي تعيشها البلاد متى أطر ووضع في قالبه الصحيح.

وفي انتظار دراسات أخرى، تسلط الضوء على زاوية من زوايا عقد الشراكة نتمنى أن تكون دراستنا المتواضعة قد ساهمت ولو بالقدر اليسير في أبراز وتوضيح معالم هذا العقد.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا - المؤلفات:

1- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الموجز في نظرية العامة للالتزامات في القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 2004.

2- بلعيور عبد الكريم، نظرية فسخ العقد في القانون المدني الجزائري المقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.

3- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

4- بن هادية علي، بلحسن البليش، القاموس الجديد للطلاب، معجم عربي مدرسي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر.

5- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

6- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون 08-09 المؤرخ في 25فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، دون طبعة، 2008.

7- عوايدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعي، طبعة ثالثة، الجزائر، 2004.

8- كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2017.

9- لعشب محفوظ، المبادئ العامة للقانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، 2011.

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

ثانيا- الأطروحات والرسائل والمذكرات الجامعية:

1- أطروحات الدكتوراه:

1- بلجو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2014-2015.

2- ساعد عبد الجليل، المنازعات العقارية بين القاضي العقاري والقاضي الإداري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24، 2016.

2- رسائل الماجستير:

1- حمو حسينة، انحلال العقد عن طريق الفسخ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية2011-2012.

2- فقير فايزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، السنة 2004-2005.

3- مذكرات الماستر:

1- بوسيلة إبراهيم، النظام القانوني لعقد الشراكة في ظل أحكام القانون رقم 10-03، مذكرة تخرج لنيل درجة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس بالمدية، السنة الجامعية 2017-2018.

2- ختيم مريم، أثر الشراكة الاستراتيجية على الأداء الاستراتيجي للمؤسسة الاقتصادية، مذكرة تخرج لنيل درجة ماستر في علوم التسيير، جامعة محمد بوضياف المسيلة، السنة الجامعية 2014-2015.

3- شتوان إيمان ، رمضاني نادية، عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 10-03، مذكرة تخرج لنيل درجة ماستر في الحقوق، جامعة البليدة 2، السنة الجامعية 2016-2017.

4- طبش أميرة، دعوى التعويض عن الأعمال المادية للإدارة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2015-2016.

ثالثا- الملتقيات:

1- الملتقى المغاربي، العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بقاعة المحاضرات الكبرى بجامعة الشاذلي بن جديد، يومي 12 و13 مارس 2018.

رابعا - النصوص القانونية والتنظيمية:

1- القوانين :

1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/04/29 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 2005/06/20، الجريدة الرسمية، عدد 78 لعام 1975.

2- الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 2005/02/06، الجريدة الرسمية، عدد 11 لعام 2005.

3- القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، رقم 50 لسنة 1987.

4- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/01/07، الجريدة الرسمية، عدد 3 لسنة 1995.

5- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، 51 لسنة 2004.

6- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20، الجريدة الرسمية، عدد 44 لسنة 2008.

7- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/29 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 21 لسنة 1991 المتمم بالمادة 65 من قانون المالية لسنة 2005 والمادة 59 من قانون المالية لسنة 2008.

8- القانون رقم 03-22 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 83 لسنة 2003.

9- القانون 05-12 المؤرخ في 2005/08/04 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية، عدد 4 لسنة 2005.

10-القانون رقم 06-02 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، عدد 14 المؤرخة في 2006/03/08.

11-القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21 لسنة 2008.

12-القانون رقم 08-16 المؤرخ في 2008/08/03 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، عدد 46 لسنة 2008.

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

14-القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، عدد 46 لسنة 2010.

2- المراسيم التنفيذية :

1- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 لسنة 1976.

2- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 1996/02/24، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 61 لسنة 2009.

3- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية رقم 79 لسنة 2010.

4- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 2014/02/10 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية، عدد 9 لسنة 2014.

3- القرارات والمناشير الوزارية:

5- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13، المتعلق بحقوق البناء المنطبقة على الأراضي خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية، عدد 86، لسنة 1992.

6- المنشور الوزاري المشترك رقم 1805 المؤرخ في 2017/12/05، المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

4- التعليمات:

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

2- التعليمة رقم 763 المؤرخة في 2016/06/09، الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المتعلقة باتفاقيات الشراكة المحررة من الموثقين.

3- التعليمة رقم 1044 المؤرخة في 2018/01/25 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

خامسا- أحكام قضائية:

1- حكم قضائي، إجراء إشهار عقاري، حكم محكمة الإدارية بالمدية، رقم القضية 18/01835، 10 مارس 2020.

سادسا- المواقع الإلكترونية:

1- www.laxousse.fr .

2- Ar.wikipedia.org/wiki.شراكة.

3- https://www.djelfa.i.fo/vb/showhrea.php=26123.le 04/05/2020

الملاحـــق

الملحق رقم 01

المنشور الوزاري المشترك رقم 1805

المؤرخ في 2017/12/05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية
والتهيئة العمرانية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري

2007 -- 05
1805

منشور وزاري مشترك

السيدات والسادة الولاة

للتبليغ إلى السادة:

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

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

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

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

المرفقات: ملحق يتضمن إجراءات التطبيق.

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

غير أنه، ومع الوقت، ظهرت بعض الصعوبات ذات الطابع الإجرائي. ولهذا السبب، فإن هذا المنشور يهدف إلى توضيح بعض أحكام القانون ونصوصه التطبيقية وكذا تبسيط وتوحيد إجراءات تنفيذه في الجوانب الآتية:

1 – الشراكة :

من أجل جلب الإستثمار والمهارة، سمح القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه للمستثمرين باللجوء إلى الشراكة الوطنية، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري حيث يكون فيها جميع أصحاب الأسهم من ذوي الجنسية الجزائرية. تسمح هذه الصيغة بتشجيع وضمان الإستثمارات وعصرنة هذه المستثمرات الفلاحية في إطار الشراكة بين الخواص.

وبهذا الصدد، إن الشراكة لا تشكل في مفهوم هذا القانون، إيجار ولا تنازل وإنما مساهمة فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بهدف جني وهو الزيادة والتثمين والرفع من القدرات الإنتاجية للمستثمرة، بما في ذلك المنشآت. ويتعين على صاحب الإمتياز المساهمة في العمل بالمستثمرة.

وفي هذا الإطار، يجب أن تكون الشراكة مبرمة، تحت طائلة البطلان :

-بموجب عقد رسمي لدى موثق ومشهر

-وبإحترام نسب المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

2 – الخروج من الشيوع و تشكيل مستثمرة فلاحية فردية :

لقد سمح القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه للمستثمرين الفلاحيين بتشكيل مستثمرات فردية، من أجل الحد من النزاعات والخلافات والتقسيمات الفعلية، التي تعتبر مصادر إنسداد في أغلب المستثمرات الجماعية.

ومع ذلك، يجب التذكير أنه لا يسمح بعمليات التجزئة إلا في الحالات التي لا تؤثر في النجاعة الإقتصادية للمستثمرة طبقا للتنظيم المعمول به، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

3 – تحويل حق الإمتياز بالمجان لذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الإمتياز:

كما أسس القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه مبدأ تحويل حق الإمتياز بالمجان من طرف المستثمر صاحب الإمتياز في حياته لصالح أحد ذوي الحقوق للفترة المتبقية من الإمتياز، وذلك (i) في حالة العجز و/أو (ii) بلوغ سن التقاعد.

ويجب التوضيح أنه يلتبني أن يصفى التحويل بالمجان من الديون المرتبطة بعقد الإمتياز، لاسيما [redacted] الدولة والديون الجبائية والقروض البنكية.

4- إنتقال حق الإمتياز:

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

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

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

5- الإمتياز على الأراضي والأملاك السطحية المتوفرة :

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

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

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

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

6- الإخلال بالإلتزامات و الآثار المترتبة على ذلك :

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

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

ويترتب على هذه الإخلالات فسخ عقد الامتياز مع تعويض الضرر.

7 -نهاية الامتياز:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

يكلف السيدات والسادة الولاة بتنفيذ هذا المنشور.

حرر بالجزائر، في : .....

وزير المالية

وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية

وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

ملحـق

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

1. الشراكة:

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

بشترط عند ترسيم هذه الشراكات احترام الإجراءات التالية:

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

1-1- ترسيم الشراكة :

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

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

1-2- دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

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

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

2- الخروج من الشيوع وتشكيل المستثمرة الفردية :

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

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

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

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

2-1- حالة الخروج من الشيوع بالطريقة الودية :

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

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

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

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

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

2-2- حالة الخروج من الشيوع عن طريق القضاء :

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

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

يتضمن الملف :

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

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

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

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

3 –تحويل حق الامتياز بالمجان لأحد ذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الإمتياز :

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

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

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

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

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

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

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

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

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

4 – إنتقال حق الإمتياز :

لقد كرست المادة 13 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه مبدأ إنتقال حق الإمتياز. يقصد في مفهوم نص هذه المادة أنه يمكن إنتقال حق الإمتياز بعد وفاة المستثمر صاحب الإمتياز إلى الورثة الشرعية من الإمتياز و يترتب على ذلك إنتقال أيضا كل الحقوق المرتبطة بحق الإمتياز (الرهن، أتاوى أملاك الدولة، الضرائب، ...).

في هذا الإطار، يمنح القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه في المادة 25 منه للورثة حق الإستمرار في إستغلال الأراضي الممنوحة شرط تطهير وضعيتهم في أجل سنة (1) واحدة بعد وفاة مورثهم. و لهم في ذلك ثلاثة إمكانيات :

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

بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم إختيار الورثة لإحدى الإمكانيات الثلاث المذكورة أعلاه، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك من أجل البت في مآل حق إمتياز المتوفى.

من أجل إمكانية الإستفادة من الأحكام المذكورة، يودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بملف يختلف محتواه حسب الحالة:

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

في هذه الحالة، يتضمن الملف :

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

يوقع الوكيل دفتر الشروط أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم إعداد عقد الإمتياز في الشيوع باسم كل الورثة تطبيقا لأحكام المادة 12 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10 -326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 والمذكور أعلاه.

من طرف إدارة أملاك الدولة للفترة المتبقية من الإمتياز.

ينحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

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

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

يجب فهم عبارة "التنازل"، بأنها تتعلق بالتنازل بمقابل أو بالمجان.

عندما يكون التنازل بالمجان، يتضمن الملف ما يلي :

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

عندما يكون التنازل بمقابل، يتمم الملف المذكور أعلاه بـ :

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

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

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

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

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

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

3-4 – غياب اتفاق الورثة :

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

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

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

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

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

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

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

4-4 – غياب الورثة :

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

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

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

5- امتياز الأراضي المتوفرة :

يقصد بالأراضي المتوفرة في مفهوم هذه الأحكام، الأراضي:

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

وبناء عليه، يجب إحترام بدقة الإجراءات التالية:

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

يجب أن يحتوي ملف الترشح على:

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

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

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

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمانة اللجنة.

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

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

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

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

6- الإخلال بالإلتزامات و العواقب :

6-1- طبيعة الاخلالات :

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

تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و / أو الأملاك السطحية.

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

يترتب عن هذه الإخلالات فسخ عقد الإمتياز و تصحيح الضرر.

6-2 – معاينة الإخلال :

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

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

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

6-3- عواقب الفسخ :

يترتب عن عملية الفسخ :

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

7 – نهاية الإمتياز :

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

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

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

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

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

ويمكن الطعن في مبلغ التعويض لدى الجهة القضائية المختصة.

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

النموذج رقم 01

التصريح بالموافقة لفائدة المستثمر الشريك

بإنشاء مستثمرة فردية

تطبيقا لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 1809المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 والمتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز المؤسس بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

نحن الممضين أسفله،

- السيد/السيدة:..... المولود في ..... حامل بطاقة التعريف الوطنية رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....
- السيد/السيدة:..... المولود في ..... حامل بطاقة التعريف الوطنية رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....
- السيد/السيدة:..... المولود في ..... حامل بطاقة التعريف الوطنية رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....

أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية ..... ، مزرعة .....سابقا

كائنة ببلدية.....، ذات مساحة إجمالية.....هكتار

نصرح، بموجب هذه الوثيقة، بموافقتنا طبقا للتنظيم الساري المفعول :

- للمستثمر، السيد .....
- المولود في .....
- عقد الامتياز رقم.....المؤرخ في .....

للخروج من الشيوع لتشكيل مستثمرة فردية.

نصرح، على الشرف، بصحة المعلومات المقدمة.

حرر بـ.....في.....

توقيع المستثمرين أصحاب الامتياز

النموذج رقم 02

التصريح بتحويل حق الامتياز
لفائدة ذوي الحقوق

تطبيقا لأحكام المنشور الوزاري المشترك 1809المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 والمتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز المؤسس بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

أنا الممضي أسفله،

- السيد:.....
- المولود في .....
- بطاقة التعريف الوطنية رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....
- مستثمر (شريك) صاحب امتياز في مستثمرة (م.ف.ج. /م.ف.ف. سابقا).....
بلدية.....
- عقد الامتياز رقم.....المؤرخ في .....

أصرح بتحويل حق الامتياز بالمجان لفائدة أحد ذوي حقوقي الأتي ذكره:

- السيد:.....
- المولود في .....
- بطاقة التعريف الوطنية رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....

توقيع المستثمر صاحب الامتياز

توقيع ذو الحقوق

الملحق رقم 02

التعليمة رقم 439 المؤرخة في 2016/04/04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري

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

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

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

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

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

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

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

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية * وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري * الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المفتش العام

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

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

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

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

A ce titre et conformément aux résolutions du conseil d'administration en date du 26 mars 2015 et suite à la réunion du conseil de direction de l'ONTA tenue en date du 31 mars 2016 au sein de la Direction Générale, les montants des prestations sont évalués à 300 000 DA du fait de l'intervention de deux parties dans ces accords de partenariat. Un registre spécifique devra être ouvert à cet effet et devra contenir tous les renseignements à même d'assurer la traçabilité accords de partenariat et l'exécution des investissements projetés.

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

Salutations distinguées

المدير العام
للديوان الوطني
بإمضاء محمد عبد

Copie : Mr le Secrétaire Général MADRP

Mr le DOFPP/MADRP

الملحق رقم 03

التعليمة رقم 763 المؤرخة في 2016/06/09

الجمهوريـــــة الجزائريـــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــــة

وزارة الفلاحـــــة و التنميـــــة الريفيـــــة و الصـــــيد البـــــحري

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

Office National des Terres Agricoles

المديريـــة العامـــة

Direction Générale

الرقم..763...../ د.و.أ.ف / م.ع/2016

الجزائر في 09 JUIN 2016

إلى السادة و السيدات

مدراء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

الموضوع: ب/خ اتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين

المرفقات : دليل الإجراءات المتعلقة بالشراكة

المرجع : التعليمة رقم 439 المؤرخة في 04 أفريل 2016

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

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

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

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

الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية * وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري * الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المدير العام

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

تحياتي الخالصة.

المدير العام بالنيابة
للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
إمضاء: [illegible]

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

الملحق رقم 04

التعليمة رقم 1044 المؤرخة في 2018/01/25

الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في 25 JAN. 2018

01042

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى

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

بالتبليغ إلى:

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

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

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

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

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

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

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

في هذا الشأن، بودي من المنبغ لتذكيركم ببعض المبادئ العامة التي تدخل ضمن إختصاصكم و صلاحيات مصالحكم في إطار مختلف هذه العمليات.

/

1- إعداد العقود الخاصة بمختلف العمليات:

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

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

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

2- التقييمات المتعلقة بحق الإمتياز:

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

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

3- الحقوق و الرسوم المترتبة عن مختلف العمليات:

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

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

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

/

4- تصفية الإتاوات عند كل عملية تصرف:

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

5- الحالة الخاصة بالشراكة:

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

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

المدير العام للأملاك الوطنية

إمضاء: فيصل كسرماسين

الملحق رقم 05

نموذج من عقد الشراكة

التاريخ: 2017/10/24 فهرس رقم: /2017

عقد شراكـــــة لأرض فلاحية

أمام الأستاذ الاخضري هاشم، موثق بتيبازة شارع الدرك الوطني الممضي أسفله

حضـــــر

السيد ابن صحراوي ، المولود بالعمارية المدية بتاريخ الرابع من شهر فيفري سنة ألف و تسعمائة و ستون (1960/02/04) ، حسب نسخة من شهادة ميلاده رقم 000(، الحامل لرخصة السياقة رقم صادرة عن دائرة المدية بتاريخ 1986/10/12 ، الساكن بحي الشلعلع عين الذهب المدية – من جنسية جزائرية ----------

الحائز على عقد امتياز على المستثمرة الفلاحية الفردية المسماة تحمل رقم 126 من سجل العقود الإدارية لسنة 2013 الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية المدية بتاريخ 2012/01/16 و المسجل بمفتشية الطابع و التسجيل بالمدية بتاريخ 2012/05/17 والمشهر بالمحافظة العقارية بالبرواقية بتاريخ 2013/03/14 مجلد 194 رقم 076 و المتمثل في :حصة 01/01 من قطعة أراض مساحتها 26 هكتار و 40 آر و التي تقع بالمكان المسمى الحملية بلدية دائرة العمارية ولاية المدية ----------

و كذا الأملاك السطحية ----------

الحدود :

-القطعة رقم 11 قسمة 08 الحاملة للحروف (11أ، 11ب، 11ج)، (11أ) مساحتها 18 هكتار 32 ار 50 سار، (11ب) مساحتها 05 هكتار62 أر 50سأر غير صالحة للزراعة ، (11ج) مساحتها 02 هكتار 45أر 00 سار غير صالحة للزراعة.----------

من الشمال: بقية ارض .----------

من الجنوب : طريق غير معبد +بقية ارض.----------

من الشرق :المستثمرة الفلاحية سي كفيفي رقم 06.----------

من الغرب : المستثمرة الفلاحية سي كفيفي رقم 07.----------

و المشار إليه في العقد بالطرف الأول

-السيد ، المولود بوزرة ولاية المدية بتاريخ الثامن و العشرون من شهر جوان سنة ألف و تسعمائة و ثلاثة و خمسون (1953/06/28) حسب ما هو مبين من نسخة من شهادة ميلاده رقم 001 و الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم و الساكن بفرقة الزاوية بلدية بن شكاو ولاية المدية –من جنسية جزائرية ----------

من جهة ثانية الطرف الثاني

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

تطبيقا لأحكام القانون رقم:10-03 الصادر بتاريخ 15 من شهر آوت 2010 المتضمن كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة ، سيما المادة 21 منه التي تسمح للمستثمرة الفلاحية بابرام عقد شراكة بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية ----------

و تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي 10- 326 الصادر بتاريخ 2010/12/23 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و عملا بنص المادة 26 منه التي تسمح للمستثمر صاحب الإمتياز بإبرام اتفاق شراكة مع مراعاة أحكام المادة 21 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/18 المشار إليه أعلاه ----------

وتطبيقا لمقرر رقم 5098 مؤرخ في 2014/09/30 يتضمن تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للإمتياز للمستثمرات الخاصة بدائرة العمارية الصادرة عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، مديرية المصالح الفلاحية لولاية المدية المحررة بتاريخ 2014/09/30 .----------

مضمون الشراكة

إتفق الأطراف على ابرام عقد شراكة بينهم للإستثمار في المجال الفلاحي على العقار الفلاحي الممنوح للطرف الأول : ----------

بموجب عقد رقم 126 من سجل العقود الإدارية لسنة 2013 الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية المدية بتاريخ 2012/01/16 و المسجل بمفتشية الطابع و التسجيل بالمدية بتاريخ 2012/05/17 والمشهر بالمحافظة العقارية بالبرواقية بتاريخ 2013/03/14 مجلد 194 رقم 076.----------

مساهمة الطرفان

بموجب هذا العقد اتفق الطرفين على أن تكون مساهمة الطرف الأول بالعقار الفلاحي المنوه اليه أعلاه و ما عليه من أملاك سطحية ، الممنوح له بموجب العقد المشار اليه أعلاه ، و الذي صرح ان العقار محل مساهمة غير مثقل بأي ديون، و في حالة ظهور أي دين أو حقوق اتجاه الغير سيتحملها لوحده دون مساهمة من الطرف الثاني ----------

مع العلم أن العقار فضاء و بور و معدوم من أية مغروسات ----------

و تكون مساهمة السيد براهيمي محمد المذكوران أعلاه برأسمال من مالهما الخاص قدره عشرة ملايين دينار جزائري (00، 10.000.000 دج) كخطوة أولى للإستثمار المتمثل في إستصلاح الأرض و الحرث المعمق و غرس الأشجار الكرز و السقي بالتقطير و التسييج و حفر بئر عميق و حوض مائي و إعداد برنامج و خطة قصد تحسين و تطوير الفلاحة و سيتم تقويم مبلغ الإستثمار الزائد إن وجد لاحقا عن طريق خبير مختص -----

المـــــــدة

إتفق الطرفين على أن مدة هذه الشراكة تبدأ من تاريخ امضاء هذا العقد و تمتد طيلة المدة المتبقية بعقد الإمتياز بستة و ثلاثون (36) سنة و تتجدد بتجدد عقد الإمتياز وتنحل بإتفاق الطرفين أو حلول عقد مخالف لهذا العقد ، مع إبقاء نسبة 40% لصاحب الإمتياز و 60 % للشريك ---------

شروط و التزامات الطرفين

- بموجب هذا العقد يمنح الطرف الأول الأرض محل الإمتياز للطرف الثاني، كما فوضه و أنابه للقيام بجميع الأعمال المادية و التصرفات القانونية التي من شأنها أن تسمح له في النهاية بإجراء ما يلي : ----------

-بوضع تحت التصرف الشريك الصحر العقاري أو الأملاك السطحية محل عقد الشراكة.---
-يجب على الطرف الأول القيام بإدارة المستثمرة الفلاحية مباشرة و شخصيا مع حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتياز ها بصفة دائمة و مطابقة الأحكام التشريع المعمول به لاسيما المادة 22 و 23 من القانون 10-03 و كذا بنود و الالتزامات المحددة في دفتر الشروط للامتياز علي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي يربطه بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاسيما المادة 03 منه. ----------
-يلتزم الشريك صاحب المشروع الاستثماري بما يلي:
-تنفيذ برنامج الاستثمار محل اتفاق الشراكة في مدة 04 سنة.
-توفير كل الآلات الفلاحية مهما كان نوعها أو حجمها و الأدوات المخصصة للسقي من ماله الخاص. ----------
-عليه ان يتحمل كل التكاليف و الرسوم و حق ما يستهلك من مياه و تسديد الأدوات السنوية و كل ضريبة ناتجة عن استغلال الأرض الفلاحية في ظرف مدة الشراكة المحددة بموجب هذا العقد و عله ان يقدم لصاحب الامتياز بيان كل الفواتير و وصولات الضرائب و غيرها.---------
-و عليه المحافظة علي الوجهة الفلاحية للارض و يعمل علي استغلالها استغلال امثل
-ان يكتتب كل التأمينات اللازمة لدي شركات التامين طيلة مدة الشراكة لاسيما تامين الأرض ضد سائر الكوارث الطبيعة و الحرائق و غيرها من الأضرار .----------
-في حالة إخلالهما بالالتزمات المنصوص عليها في دفتر الشروط تسترجع الدولة الأراضي و الأملاك السطحية محل اتفاق الشراكة في الحالة التي هي عليها مع تفعيل العمل بأحكام المواد 28 و 29 من قانون 10-03 المذكور اعلاه بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز .----------
و في حالة وفاة احد الشركين أو فقدانه لأهليته لايودي الي توقف الاستغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية موضوع اتفاق الشراكة و إنما يحل محله ورثته بعد تعينه لوكيل للتكفل بأعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة احكام قانون الاسرة في حالة وجود قصر على ان قوم الوكيل في الاستمرار في تنفيذ عقد الشراكة للمدة المتبقية .----------
-رخص الطرف الأول للطرف الثاني صيانة و مراقبة و تسيير و إستغلال العقار الفلاحي الذي يملكه بموجب عقد الإمتياز المشار إليه أعلاه ----------
-كما يمنح بموجب هذا العقد الطرف الأول الطرف الثاني صلاحيات التسيير طيلة مدة الشراكة دون أن يعود عليه أو يتدخل فيه بأي شكل من الأشكال ----------
-يعترف و يقر الطرف الأول أن كل أعمال التهيئة و الحرث و الغرس و كل تحسين يراه الطرف الثاني لصالح تطوير العقار الفلاحي و الاستثمار يكون من مجهوده و من ماله الخاص دون تدخله ، كما أن حفر الآبار و استخراج المياه و توريدها عبر قنوات ، و كل التجهيزات و المنشآت المخصصة لهذا الغرض في اطار النشاط الفلاحي أو تسييج كل هذا يكون من المال الخاص للطرف الثاني ----------
* كما يتكفل الطرف الثاني بتوفير العتاد الفلاحي و أدوات الصيانة و تحضير المواد الأولية لتهيئة الوعاء الفلاحي ، و دفع أجرة العمال ، و الأتاوة العقار الفلاحي و الضرائب المترتبة على النشاط و العقار من تاريخ تحرير العقد ، و من ماله الخاص ، و عليه ايضا احترام جميع الشروط و البنود المنصوص عليها بعقد الإمتياز و دفتر الشروط الممنوح للطرف الاول ----------

اتفق الطرفان على توزيع الربح الصافي سنويا بنسبة 40 بالمائة للطرف الأول و 60 بالمائة للطرف الثاني، بعد قيام الطرف الثاني بدفع اتاوة العقار لصالح الخزينة العمومية في الوقت المحدد ودفع جميع الأعباء والتكاليف المترتبة عن النشاط الذي يقوم به ----------

اتفق الطرفان أنه في حالة استرداد الدولة للوعاء الفلاحي يكون التعويض على الإستثمار والمنشآت لفائدة الطرف الثاني بنسبة 100 بالمائة دون تدخل الطرف الأول ----------

اتفق الطرفان أن الشراكة الحالية دائمة ولا يمكن لأحد الطرفين الغائها أو التنازل عنها لأي كان إلا باتفاق مسبق، كما لا يحق لورثة الطرف الأول التدخل فيها في حالة وفاته و في حالة وفاة أحد الشركاء يحل محله ورثته ----------

في حالة نشوب أي نزاع بين الطرفين اتفقا على أن يكون ذلك بالطرق الودية وإن استحال، يتم تعيين خبير مختص أمام الجهة القضائية المختصة لتقويم الإستثمار والمنشآت المنجزة من الطرف الثاني الذي ينال قيمتها دون رجوع الطرف الأول عليه ----------

- عين **الطرف الثاني** ،كمسير للمشروع و بالتالي له الحق في التصرف سواء كان بيع المنتوج أو شراء الأدوات الأولية اللازمة للمشروع و عملية التسويق و الجني،كما له الحق بالقيام بكافة الإصلاحات و الترميمات التي يراها مناسبة ، و بالجملة القيام بكل ما يراه مناسبا و لازما من أجل إنجاح المشروع و لا يسوغ للطرف الأول التدخل في هذا الشأن ، أي له كافة الصلاحيات في التصرف في المنتوج دون الرجوع إلى الطرف الأول ----------

الحـالـــة المـدنيـــة

صرح الطرفان المذكوران أعلاه تحت طائلة العقوبات القانونية جازمان أنهما من جنسية جزائرية يتمتعان بكامل أهليتهما المدنية وأنهما ليسا في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء وانهما غير متبوعان أو محتمل أن تمسهما النصوص المتعلقة بتهمة التعدي على التراث الوطني ----------

توكيـــل

صرح طرفا العقد المذكوران أعلاه أنهما يوكلان الموثق الموقع أدناه لإجراء أي تخريجة أو شطب أو تعديل في العقد الحالي إذا تطلب الأمر دون المساس بطبيعة الموضوع و هذا طبقا للمادة 84 من القانون المدني. ----------

الإشهـــاد

صرح الطرفان على أنهما يتحملان كافة مسؤولية هذا الإجراء تجاه الغير مهما كانت صفته أو الإجراء الذي قام به ----------

المصـــاريـف

يتحمل الطرفان جميع المصاريف اللازمة لهذا العقد و توابعه القانونية طبقا لما هو جاري به العمل و ندرج في المصاريف العامة. ----------

الموطـــن

لأجل تنفيذ هذا العقد و توابعه القانونية اتخذ طرفي هذا العقد مقر سكناهم المذكور أعلاه موطنا لهما و يمكن مخاطبتهما فيه عند الاقتضاء. ----------

الصفحة الرابعة

التسجيـــل

تؤدى حقوق التسجيل بموجب ختم يوضع بالهامش طبقا للمادة 60 من الأمر رقم 95/27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996. ----------

اثباتا لما ذكـــــر

حرر و انعقد بمكتب الموثق الموقع أدناه .----------

سنـة ألفيـــــن و سبعة عشر----------

في اليوم: الرابع و العشرون من شهر أكتوبر .----------

تمت هذه الشراكة بمحضر شاهدين و هما : ----------

الشاهد الأول: ، المولود بالمدية بتاريخ السادس و العشرون من شهر مارس سنة ألف و تسعمائة و سبعة ثمانون (1987/03/26) ، الحامل لرخصة السياقة رقم الصادرة عن دائرة وزرة بتاريخ 2015/12/08 ، الساكن بفرقة الزاوية بن شكاو –المدية ، من جنسية جزائرية .----------

الشاهد الثاني: ، المولود بالمدية بتاريخ الخامس عشر من شهر افريل سنة الف و تسعمائة و ثمانية و ثمانون (1988/04/15) ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة عن بن شكاو – المدية ، الساكن بالزاوية بن شكاو دائرة وزرة المدية ، من جنسية جزائرية.----------

-و بعد التلاوة وقع الاطراف و الشاهدين مع الموثـــق.----------

شهادة مقارنة

يشهد الموثق الممضي أسفله أن هذه النسخة المؤلفة من خمسة صفحات (05) قد تمت مقارنتها و مراجعتها مع الأصل المحفوظ بالمكتب،كما أنه يؤكد أنها لا تشتمل على أية إحالة أو تشطيب أو كلمة ملغاة على الهامش. ----------

الصفحة الخامسة و الأخيرة

2017.10.29
50.000
2343

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

عقـــد شراكـــة

رقم الفهرس: [redacted]

بتاريخ: [redacted] امامنا نحن الأستاذ [redacted]

حضر امامنا:

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

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

الحائز على عقد امتياز رقم: 1559، من سجل العقود الإدارية لسنة 2013 ، المؤرخ في 2013/11/13، المشهر بالمحافظة العقارية بقصر البخاري، بتاريخ: 2013/12/31، مجلد: 231، رقم: 23، المتمثل في حصة 06/1 (حصة من ضمن حصص متساوية في الشيوع)----------

من أربعة (04) قطع أراضي مساحتها (73هـ، 63آر، 88سآر) حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد الصادر بالمدية بتاريخ: 1991/06/09 والتي تقع بالمكان المسمى: "جليلة" بلدية دراق، دائرة عزيز، ولاية المدية.----------

---

الحدود:----------

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

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

من الجنوب: طريق غير معبد.----------

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

من الغرب: طريق غير معبد.----------

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

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

من الجنوب: شعبة.----------

من الشرق: واد بقرات والحصة 04/05.----------

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

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

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

من الجنوب: شعبة.----------

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

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

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

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

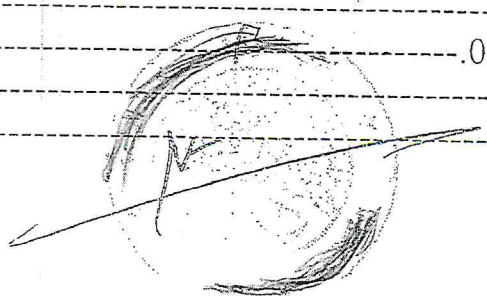
من الشمال: واد بقرات.----------

من الجنوب: القطعة رقم: ب.----------

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

من الغرب: شعبة.----------

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



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

والمشار إليه في هذا العقد بالطرف الاول

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

والمشار إليه في هذا العقد بالطرف الثاني

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

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

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

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

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

مضمون عقد الشراكة

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

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

مساهمة الطـــــــرفان

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

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

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

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

المـــــــــدة

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

شروط والتزامات الطرفين

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

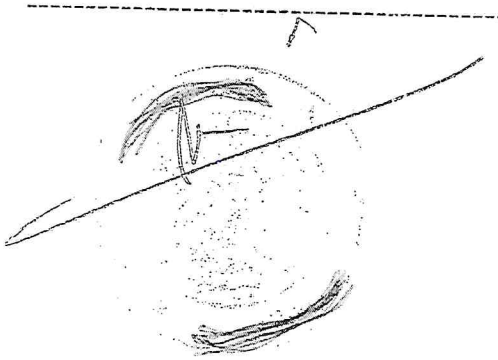
اثباتـــــا لمـــــا ذكـــــــر

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

*سنة: ألفين و[illegible]----------

*في:[illegible]----------

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



الملحق رقم 06

نموذج من عقد الامتياز



سلسلة إع نموذج رقم 6

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الماليـة

المديرية العامة للأملاك الوطنية
- مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية

إجراء إشهار عقاري

إيداع حجم: 34 رقم: 271	في: 30 سبتمبر 2014 مجلد: 454 رقم: 08	رسم مجانا
إطار مخصص للمحافظ العقاري بالمدية	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية: سي المحجوب مجموعة ملكية رقم: /
		قسم: ... / حصة رقم: ... /

عقـد إمتيـــاز

رقـم..... سجل العقود الإدارية لسنة 2014

العـدد ..... من السجل الخـاص للأمـلاك

- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية .----------
- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المـؤرخ في أول شعبـان عام 1429 الموافـق لـ 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي.----------
- وبمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 اوت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.----------
- وبمقتضى الأمـر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، سيما المادة 41 منه.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 06 شـوال 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 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابـعة للدولة.----------
- وبمقتضى القـــرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافـــق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.----------

- بناءا على القرار الولائي رقم 1745 المؤرخ في 23 أكتوبر 1991 المعدل للقرار رقم 955 بتاريخ 26 جوان 1988 المتضمن منح حق الإنتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية سي بن شراير رقم 02 .----------
- وبناءا على دفتر الشروط المؤرخ في 28 ماي 2011 .----------
- وباقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .----------

نصـــــــــــرح

تعيين المستفيد من الإمتياز

يمنح امتياز في الشياع على قطعة الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المبينة لفائدة:
- السيد(ة): .----------
- المولود(ة): بالمدية- في 1947/05/01.----------
- ابن(ة): ----------
- الساكن(ة): حي ببلدية المدية.----------
- الحامل(ة): لبطاقة التعريف الوطنية رقم ، الصادرة بتاريخ 2008/03/16 عن دائرة المدية ، من جنسية جزائرية .----------

تعيين العقار والأملاك السطحية موضوع الإمتياز

- **الأرضية:** تمثل حصة بنسبة 1/4 ضمن حصص متساوية في الشيوع من قطعة أرض مساحتها الإجمالية 01 هكتار 97 آر 50 س آر حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد ، والتي تقع بالمكان المسمى واد بلدية دائرة ولاية المدية .----------
- **الأملاك السطحية:** تتكون الأملاك السطحية **من الأملاك المبينة في قائمة الجرد المرفقة** بهذا العقد.----------
- **الحدود:** ----------
- **القطعة الحاملة للحصة رقم 16/1 ، مساحتها 62 آر 50 س آر :**----------
من الشمال: غابة.----------
من الجنوب: الطريق الوطني رقم 48 + القطعة الحاملة للحصة رقم 16/2 (أ ، ب) .---
من الشرق: غابة .----------
من الغرب: غابة + الطريق الوطني رقم 48 .----------
- **القطعة الحاملة للحصة رقم 16/2 (أ ، ب) ، مساحتها 01 هكتار 35 آر :**-------
من الشمال: الطريق الوطني رقم 48 + القطعة الحاملة للحصة رقم 16/1 .---------
من الجنوب: واد قرقاش.----------
من الشرق: واد قرقاش.----------
من الغرب: فريق طرفاوي + واد قرقاش.----------

أصـــل الملكيـــــة

إن العقار محل الإمتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 بتاريخ 06 ماي 1966 ، كان موضوع حق انتفاع دائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية سي بن شراير رقم 02 ، بموجب : ----------
- القرار الولائي رقم 1745 المؤرخ في 23 أكتوبر 1991 المعدل للقرار رقم 955 بتاريخ 26 جوان 1988.----------

الإستعمـــــــال

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

ثمـــن و مـــدة الإمتيـــاز

يمنح هذا الإمتياز مقابل دفع الأتاوي السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رقم10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، من طرف المستفيد من الإمتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالمدية عند تاريخ كل إستحقاق.----------

تحدد هذه الإتاوة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010.-------

يمنح الإمتياز لمدة (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القانـــون رقم 10-03 المـــؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه .--

الشروط والتكاليف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافـــق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه ، فإنه في حالة التنازل عن حق الإمتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية ، أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.----

يعتبر صاحب الإمتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء 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 و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانـــون أو السندات الشرعية غير المتقادمة ، سواء للمستفيد من الامتياز أو لغيره.----------

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

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

الإشهـــار العقـــاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بـــالمـــديـــة.----------

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.-------

مشطبة على أنها ملغية:
السطور الكاملة : /
البيـــــــاض :/
كلمـــــــات :/
الأرقـــــــام:/

مديـر أمـلاك الدولـــة
لولايـــة المديـة

إمضاء : منـوار بـونيـس

مكتب: التسجيل والطابع المواريث والبطاقية بالمدية.
التسجيل في: ..... 2014 أوت
الحقوق المحصلة: معفـــى وصل رقم
مفتش التسجيل :

أنا الموقع أسفله السيد : ----------.
مدير أملاك الدولة 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: 25 جوان 2014.....
مدير أملاك الدولة لولاية المدية

المدير الولائي لأملاك الدولة

إمضاء : منـوار لـونيـس

الملحق رقم 07

نموذج من شهادة ترقيم مستثمرة فلاحية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'AGRICULTURE ET DU DEVELOPPEMENT RURAL ET DE LA PECHE

OFFICE NATIONAL DES TERRES AGRICOLES

DIRECTION DE LA WILAYA DE TIPAZA

REF : ENVOI D.G N° 51 Du 17/01/2016.

TIPAZA LE :2017

N°..393.../ SOFA /ONTA /2017

CERTIFICAT D'IMMATRICULATION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

Le directeur de l'office national des terres agricoles de la wilaya de Tipaza .

Certifie que l'exploitation agricole sise a :

Dénomination : EAC N° 83 EX DAS .

Wilaya : Tipaza.

Commune : Sidi Rached.

Superficie : 1/06(33 ha 78 ares 78 ca).

Exploitée par les membres (liste ci - dessous) est immatriculée au fichier des exploitations agricoles conformément à l'arrêté Ministériel N° 404 du 16/06/2011 .

Selon l'immatriculation suivante :

42	34	01	01679	01	B	01	14

Ce certificat est délivre à monsieur : Mohamed.

Liste des exploitants :

-

-

- Abdelkader.

Article 15 du décret exécutif N° 10-326 du 23/12/2010 : les frais d'immatriculation au fichier des exploitations agricoles sont à la charge du concessionnaire.

Arrêté N° 404 du 16/06/2011.

Durée de validité du certificat 10 ans du : 27/02/2017 Au 26/02/2027.

Le Directeur

الملحق رقم 08

نمـوذج من أمر بالدفع لحقوق تسيير الشراكة

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'AGRICULTURE ET DU DEVELOPPEMENT RURAL ET DE LA PECHE

OFFICE NATIONAL DES TERRES AGRICOLES
DIRECTION DE LA WILAYA DE TIPAZA
REF : ENVOI D.G N° 439 DU 04/04/2016
ENVOI D.G N° 517 DU 19/04/2016
ENVOI D.G N° 763 DU 09/06/2016

N°...208.../SOFA/...16.64.....ONTA/2017 TIPAZA LE : 2017 جوان 01

ORDRE DE VERSSEMENT

Motif: Frais de gestion pour l'accord de partenariat entre les concessionnaires

Mohamed et le (s) partenaire (s) Hassan .

N° Acte de partenariat 723 Du 27/11/2016.
Etabli par le Notaire el ZOUAK Tahar –Blida

Les exploitants concessionnaires concernés par ce ordre de versement :

prénom : Mohamed

-Nom :

-EAC /EAI : N°83 EX DAS :

Commune: Sidi Rached N° Acte de concession : 38 volume : 292 Du 14/04/2015.

Montant de versement (en chiffres et en lettres) : trois cent mille Dinars (300 000.00 DA)

N° compte recette ONTA de Tipaza BAIDR : 003-00448-300190300024

الملحق رقم 09

نموذج من أمر بالدفع لرسم تحيين شهادة الترقيم

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'AGRICULTURE ET DU DEVELOPPEMENT RURAL ET DE LA PECHE

OFFICE NATIONAL DES TERRES AGRICOLES

DIRECTION DE LA WILAYA DE TIPAZA

REF ENVOI D.G N° 51 Du 17/01/2016 :

N°.343..... / SOFA/D.T.T.2.ONTA /2017

TIPAZA LE :

ORDRE DE VERSEMENT
IMMATRICULATION

INFORMATIONS EXPLOITANT

Nom :

Prénom : **Mohamed.**

Référence de l'acte de concession : Numéro 38 Volume 292 N° 60.

Date de publication : **14/04/2015.**

Dénomination de l'exploitation : EAC N° 83 EX DAS Commune de

Sidi Rached.

Montant à verser (en chiffres et en lettres) : **Mille Dinars (1000.00 DA)**

Dans le compte recette BADR : 003-00448-300190300024

Le Directeur

الملحق رقم 10

التعليمة رقم 101 المؤرخة في 2017/02/15

الصادرة عن الأمانة العامة لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

15 FEV 2017

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

مديرية الشؤون القانونية والتنظيم

الجزائر في .....

رقم: /2017/م ق

السيد الأمين العام
للغرفة الوطنية للفلاحة

الموضوع: فسخ الشركاء المتعاقدين مع أصحاب الامتياز.

المرجع : - إرسالكم رقم 641 المؤرخ في 2016/12/26،
- إرسالكم رقم 037 المؤرخ في 2017/01/18.

بموجب إرسالكم المشار إليهما في المرجع أعلاه، والذان تعرضون فيهما الإشكالات العديد من الغرف الفلاحية والاقتراحات التي تقدمتم بها بخصوص الشركاء المتعاقدين مع أصحاب الامتياز الذين يطلبون الاعتراف بصفة الفلاح والحصول على البطاقة المهنية للفلاح، شأنهم في ذلك شأن أصحاب الامتياز.

و على ذلك، وبعد دراسة معمقة لهذه الإشكالات، يشرفني أن أفيدكم علما بعناصر الإجابة التالية:

1- يعد الفلاحين الذين منحت لهم الأراضي الفلاحية من المستفيدين الشرعيين لهذه الأراضي طبقا لأحكام القانون رقم 10- 03 المؤرخ في 2010/08/15 والمحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهم الفلاحين الذين تحصلوا على عقود الإمتياز.

2- أما المتعاقد أو المتعاقدين في إطار الشركة مع صاحب الامتياز، فهؤلاء لا يتمتعون بحق الإمتياز. ويحتفظون بصفة شريك فقط.

علاوة على ذلك، فإن الشريك المتعاقد يربطه عقد شراكة مع صاحب الامتياز تحدد بموجبه واجبات وحقوق كل طرف من الطرفين بخصوص مشروع الشراكة الذي يجسد في الميدان.

3- يعتبر عقد الشراكة صفقة بين المتعاقدين يهدف في هذه الحالة إلى تحقيق مشروع ما ضمن الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية وهذا دون المساس بحقوق الامتياز للمستفيد منها مهما كانت نسبة مساهمة كل طرف على هدى في هذا العقد.

4- فيما يخص الاعتراف بصفة الفلاح فإن المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 7 رمضان عام 1416 الموافق 27 يناير سنة 1996، يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وهو الذي يحدد الفئات التي تمنح لها هذه الصفة.

وبناء على ما سبق ذكره، فإن الإشكالات المطروحة المتمثلة في طلبات الإعتراف بصفة الفلاح المقدمة من طرف الشركاء المتعاقدين مع أصحاب الامتياز لا ينص عليها التنظيم المعمول به.

مع تحياتنا الخالصة.

المدير المكلف بالشؤون القانونية والتنظيم

إمضاء : السيدة الزهرة فؤادي بن جدة

الملحق رقم 10

نموذج من دعاوى شهر عقد الشراكة

سلسلة إ ع نموذج رقم 6

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية: المدية

إجراء إشهار عقاري

10 مارس 2020

إيداع	في	رسم
حجم .....[redacted]	مجلد [redacted] رقم [redacted]	100,00+70.00,00
رقم .....[redacted]		=71.00,00

إطار مخصص للمحافظ العقاري للمديـــــــــــــة	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية:.....، قسم: .....، مجموعة ملكية رقم: . .....، حصة رقم:.....

التاريخ: [redacted] فهرس رقم: [redacted]

عقد شراكـــــة لأرض فلاحية

أمام الأستا[redacted] المنتمي أسفله

حضـــــر

السيد[redacted] المولود[redacted]
، حسب نسخة من شهادة ميلاده
رقم[redacted] ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم[redacted] الصادرة
عن دائرة المدية بتاريخ 2008/06/24 ، الساكن[redacted]
.[redacted]

المتمتع بكامل قواه العقلية و البدنية حسب ما هو مبين من الشهادة الطبية التي أعدها الحكيم سليم تميم ، الكائن مكتبه 01 شارع [redacted] 2017/03/28. نسخة منها بقيت مرفقة بأصل هذا العقد بعد التأشير عليها .----------
الحائز على عقد امتياز على المستثمرة الفلاحية[redacted]
[redacted] الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية المدية بتاريخ [redacted] 2 و المسجل بمفتشية الطابع و التسجيل بالمدية بتاريخ [redacted] والمشهر بالمحافظة العقارية [redacted] بتاريخ [redacted] و المتمثل في قطعة أراض مساحتها 15 هكتار و35 آر و التي تقع بالمكان المسمى[redacted]

و كذا الأملاك السطحية ----------

الحدود:
-القطعة الحاملة للحصة رقم :09/010 (أ،ب،ج،د،ر)، مساحتها 11 هكتار 32 أر 50 س أر :
من الشمال : شعبة+طريق مؤدي نحو الطريق الولائي رقم 138+القطعة الحاملة للحصة رقم 09/05 +بقية ارض . ----------
من الجنوب : غابة +طريق. ----------
من الشرق: طريق مؤدي نحو الطريق الولائي رقم 138+القطعة الحاملة للحصة رقم 09/05.----------
من الغرب : طريق+بقية ارض[redacted] ----------

-القطعة الحاملة للحصة رقم :09/05 مساحتها 01 هكتار 10 آر:
من الشمال : بقية ارض+خط السكة الحديدية+طريق مؤدي نحو الطريق الولائي 138
من الجنوب : طريق +خط السكة الحديدية+بقية ارض.----------
من الشرق : خط السكة الحديدية+القطعة الحاملة للحصة رقم 09/08+بقية ارض.-----
من الغرب : طريق مؤدي نحو الطريق الولائي رقم 138+ الحصة زقم 09/010 ---
(أ+ب+ج+د+ر)+بقية ارض.----------
-القطعة الحاملة للحصة رقم :09/08 مساحتها 02 هكتار 92 آر و 50 س أر:
من الشمال : بقية ارض.---------- خط السكة الحديدية +بقية
من الجنوب : طريق مؤدي [redacted]
ارض.----------
من الشرق : طريق [redacted] +بقية ارض.----------
من الغرب : خط السكة الحديدية +القطعة الحاملة للحصة رقم 09/05 .----------
و المشار إليه في العقد بالطرف الأول
- السيد [redacted] ، المولود [redacted] بتاريخ [redacted] ، حسب نسخة من
شهادة ميلاده رقم [redacted] ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم [redacted]
الصادرة عن بلدية [redacted] ،
جنسية جزائرية.----------
المشار إليه بالطرف الثاني
الذين طلبوا من الموثق الموقع أدناه أن يحرر عقد رسمي يتضمن ابرام شراكة للإستثمار الفلاحي على عقار تابع للأملاك الخاصة للدولة الممنوح للطرف الأول بموجب عقد الإمتياز المشار إليه أعلاه ----------
تطبيقا لأحكام القانون رقم:10-03 الصادر بتاريخ 15 من شهر آوت 2010 المتضمن كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة ، سيما المادة 21 منه التي تسمح للمستثمرة الفلاحية بإبرام عقد شراكة ، بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية ----------
و تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي 10- 326 الصادر بتاريخ 2010/12/23 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و عملا بنص المادة 26 منه التي تسمح للمستثمر صاحب الإمتياز بإبرام اتفاق شراكة مع مراعاة أحكام المادة 21 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/18 المشار إليه أعلاه ----------
وتطبيقا لمقرر رقم 5098 مؤرخ في 2014/09/30 يتضمن تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للإمتياز للمستثمرات الخاصة [redacted] الصادرة عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، مديرية المصالح الفلاحية لولاية [redacted]
المحكمة الإدارية للمدية، رقم القضية: [redacted] رقم الفهرس: [redacted] جلسة يوم: [redacted] ، القاضي بإلزام المدعى عليها: الدولة ممثلة بمدير الحفظ العقاري لولاية المدية بشهر عقد الشراكة لأرض فلاحية المحرر من طرف [redacted]
-

مضمون الشراكة

إتفق الأطراف على ابرام عقد شراكة بينهم للإستثمار في المجال الفلاحي على العقار الفلاحي الممنوح للطرف الأول : ----------
*عقد امتياز يحمل رقم [redacted] من سجل العقود الإدارية لسنة [redacted] الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية [redacted] و المسجل بمقتشية الطابع و التسجيل [redacted] والمشهر بالمحافظة العقارية بالمدية بتاريخ [redacted]

الصفحة الثانية

مساهمة الطرفان

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف على أن تكون مساهمة الطرف الأول بالعقار الفلاحي المنوه اليهم أعلاه و ما عليه من أملاك سطحية ، الممنوح لهم بموجب العوقد المشار اليها أعلاه ، و الذين صرحوا ان العقار محل مساهمة غير مثقل بأي ديون، و في حالة ظهور أي دين أو حقوق اتجاه الغير سيتحملوها لوحدهم دون مساهمة من الطرف الثاني مع العلم ان العقار فضاء نصفه مغروس و نصفه الأخر بور.----------

و تكون مساهمة السيد [redacted] المذكور أعلاه برأسمال من ماله الخاص قدره أربعة عشرا مليون دينار جزائري ([redacted]) كخطوة أولى للإستثمار بالعقار الفلاحي و إعداد برنامج و خطة قصد تحسين و تطوير الفلاحة و الذي تم وفقا لتقرير الخاص بالدراسة التقنية الإقتصادية التي أعدها الخبير [redacted]، الكائن مكتبه بحي [redacted] ولاية عين الدفلى . نسخة منه بقيت مرفقة بأصل هذا العقد بعد التاشير عليها.--------

المـــــــدة

إتفق الطرفين على أن مدة هذه الشراكة تبدأ من تاريخ امضاء هذا العقد و تمتد طيلة المدة المحددة بعقد الإمتياز بسبعة و ثلاثون (37) سنة و تتجدد بتجدد عقد الإمتياز وتنحل بإتفاق الطرفين أو حلول عقد مخالف لهذا العقد ، مع إبقاء نسبة 01% لصحاب الإمتياز و 99 % للشريك ----------

شروط و التزامات الطرفين

- بموجب هذا العقد يمنح الطرف الأول الأرض محل الإمتياز للطرف الثاني، كما فوضه و أنابه للقيام بجميع الأعمال المادية و التصرفات القانونية التي من شأنها أن تسمح له في النهاية بإجراء ما يلي : ----------

-بوضع تحت التصرف الشريك الصحن العقاري أو الأملاك السطحية محل عقد الشراكة.----------

-يجب عليه القيام بتسيير و إدارة المستثمرة الفلاحية مباشرة و شخصيا مع حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة دائمة و مطابقة الأحكام التشريع المعمول به لاسيما المادة 22 و 23 من القانون 10-03 و كذا بنود و الالتزامات المحددة في دفتر الشروط للامتياز علي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي يربطه بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاسيما المادة 03 منه.----------

-يلتزم الشريك صاحب المشروع الاستثماري بما يلي:

-تنفيذ برنامج الإستثمار محل اتفاق الشراكة في مدة أربع (04) سنوات ----------

-توفير كل الآلات الفلاحية مهما كان نوعها أو حجمها والأدوات المخصصة للسقي من ماله الخاص. ----------

عليه ان يتحمل كل التكاليف و الرسوم و حق ما يستهلك من مياه و تسديد الأدوات السنوية و كل ضريبة ناتجة عن استغلال الأرض الفلاحية في ظرف مدة الشراكة المحددة بموجب هذا العقد و عله ان يقدم لصاحب الامتياز بيان كل الفواتير و وصولات الضرائب و غيرها.----------

-و عليه المحافظة علي الوجهة الفلاحية للأرض و يعمل علي استغلالها استغلال امثل

-ان يكتتب كل التأمينات اللازمة لدي شركات التامين طيلة مدة الشراكة لاسيما تامين الأرض ضد سائر الكوارث الطبيعة و الحرائق و غيرها من الأضرار .----------

-في حالة إخلالهما بالالتزمات المنصوص عليها في دفتر الشروط تسترجع الدولة الأراضي و الأملاك السطحية محل اتفاق الشراكة في الحالة التي هي عليها مع تفعيل العمل بأحكام المواد 28 و 29 من قانون 10-03 المذكور أعلاه بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز.----------

و في حالة وفاة احد الشريكين أو فقدانه لأهليته لا يؤدي الي توقف الاستغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع اتفاق الشراكة و إنما يحل محله ورثته بعد تعينه لوكيل للتكفل بأعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر علي ان قوم الوكيل في الاستمرار في تنفيذ عقد الشراكة للمدة المتبقية .--

الصفحة الثالثة

-رخص الطرف الأول للطرف الثاني صيانة و مراقبة و تسيير و إستغلال العقار الفلاحي الذي يملكه بموجب عقد الإمتياز المشار إليه أعلاه ----------
-كما يمنح بموجب هذا العقد الطرف الأول الطرف الثاني صلاحيات التسيير طيلة مدة الشراكة دون أن يعود عليه أو يتدخل فيه بأي شكل من الأشكال ----------
-يعترف و يقر الطرف الأول أن كل أعمال التهيئة و الحرث و الغرس و كل تحسين يراه الطرف الثاني لصالح تطوير العقار الفلاحي و الإستثمار يكون من مجهوده و من ماله الخاص دون تدخله ، كما أن حفر الآبار و استخراج المياه و توزيعها عبر قنوات ، و كل التجهيزات و المنشآت المخصصة لهذا الغرض في إطار النشاط الفلاحي أو تسييج كل هذا يكون من المال الخاص للطرف الثاني ----------
* كما يتكفل الطرف الثاني بتوفير العتاد الفلاحي و أدوات الصيانة و تحضير المواد الأولية لتهيئة الوعاء الفلاحي ، و دفع أجرة العمال ، و أتاوة العقار الفلاحي و الضرائب المترتبة على النشاط و العقار من تاريخ تحرير العقد ، و من ماله الخاص ، و عليه أيضا احترام جميع الشروط و البنود المنصوص عليها بعقد الإمتياز الممنوح للطرف الأول ----------
اتفق الطرفان على توزيع الربح الصافي سنويا بنسبة 01 بالمائة للطرف الأول و 99 بالمائة للطرف الثاني، بعد قيام الطرف الثاني بدفع اتاوة العقار لصالح الخزينة العمومية في الوقت المحدد ودفع جميع الأعباء والتكاليف المترتبة عن النشاط الذي يقوم به ----------
اتفق الطرفان أنه في حالة استرداد الدولة للوعاء الفلاحي يكون التعويض على الإستثمار والمنشآت لفائدة الطرف الثاني بنسبة 100 بالمائة دون تدخل الطرف الأول
اتفق الطرفان أن الشراكة الحالية دائمة ولا يمكن لأحد الطرفين الغائها أو التنازل عنها لأي كان إلا باتفاق مسبق، كما لا يحق لورثة الطرف الأول التدخل فيها في حالة وفاته و في حالة وفاة أحد الشركاء يحل محله ورثته ----------
في حالة نشوب أي نزاع بين الطرفين اتفقا على أن يكون ذلك بالطرق الودية وإن استحال، يتم تعيين خبير مختص أمام الجهة القضائية المختصة لتقويم الإستثمار والمنشآت المنجزة من الطرف الثاني الذي ينال قيمتها دون رجوع الطرف الأول عليه
- عين الطرف الثاني السيد صديقي عبد المجيد ابن محمد صاحب الإستثمار،كمسير للمشروع و بالتالي لهم الحق في التصرف سواء كان بيع المنتوج أو شراء الأدوات الأولية اللازمة للمشروع و عملية التسويق و الجني،كما له الحق بالقيام بكافة الإصلاحات و الترميمات التي يراها مناسبة ؛ و بالجملة القيام بكل ما يراه مناسبا و لازما من أجل إنجاح المشروع و لا يسوغ للطرف الأول التدخل في هذا الشأن ، أي له كافة الصلاحيات في التصرف في المنتوج دون الرجوع إلى الطرف الأول ---------

الحالة المدنية

صرح الطرفان المذكوران أعلاه تحت طائلة العقوبات القانونية جازمان أنهما من جنسية جزائرية يتمتعان بكامل أهليتهما المدنية وأنهما ليسا في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء وأنهما غير متبوعان أو محتمل أن تمسهما النصوص المتعلقة بتهمة التعدي على التراث الوطني ----------

التشهير العقازي

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية للمدية بسعي من الموثق الممضي أسفله وعلى نفقة الطرفان كما سبق بيانه.----------

توكيل

صرح طرفا العقد المذكوران أعلاه أنهما يوكلان الموثق الموقع أدناه لإجراء أي تخريجة أو شطب أو تعديل في العقد الحالي إذا تطلب الأمر دون المساس بطبيعة الموضوع و هذا طبقا للمادة 84 من القانون المدني ----------

الإشهاد

صرح الطرفان على أنهما يتحملان كافة مسؤولية هذا الإجراء تجاه الغير مهما كانت صفته أو الإجراء الذي قام به ----------

المصـــاريف

يتحمل الطرفان جميع المصاريف اللازمة لهذا العقد و توابعه القانونية طبقا لما هو جاري به العمل و ندرج في المصاريف العامة.----------

الموطن

لأجل تنفيذ هذا العقد و توابعه القانونية اتخذ أطراف هذا العقد المذكور أعلاه موطنا له و يمكن مخاطبتهما فيه عند الاقتضاء .----------

التسجيل

تؤدى حقوق التسجيل بموجب ختم يوضع بالهامش طبقا للمادة 60 من الأمر رقم 95/27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996. -------

إثباتا لما ذكـــر

حرر و انعقد بمكتب الموثق الموقع أدناه .----------

سنة الفيـــــن و سبعة عشر----------

في اليوم الثامن و العشرون و التاسع و العشرون من شهر مارس----------

تمت هذه الشراكة بمحضر شاهدين و هما : ----------

الشاهد الأول : [redacted] المولود

[redacted]

من جنسيه جزائرية.----------

الشاهد الثاني : [redacted]

[redacted] ، من جنسية جزائرية.----------

-و بعد التلاوة وقع الأطراف و الشاهدين مع الموثـــق.----------

التسجيـــل

تتبع التوقيعات ثم تأشيرة التسجيل التالية بمفتشية الطابع والتسجيل بتيبازة بتاريخ 2017/04/03 بحقوق 70.000,00 دج وصل 7036 ----------

شهادة المقارنـــة

يشهد الأستاذ [redacted] أن هذه النسخة قد تم نقلها عن الأصل المحفوظ بالمكتب، مع التطابق والمماثلة التامة له وللنسخة المخصصة لتلقي تأشيرة الشهر العقاري، وهي محررة على إحدى عشر (11) صفحة من غير أية إحالة أو تشطيب بها على الهامش، كما تحتوي على ستون (60) من البياض المسطر. ----------

شروط تخصيصه

كما يشهد الموثق الموقع أدناه على صحة هوية الطرفان كما هي محللة في أول العقد ، و أنهما من جنسية جزائرية أصلية، و ليسا مصابين بأي سبب من أسباب نقص الأهلية المدنية أو حجر طبقا لمحتويات المادة 65 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ بتاريخ 25 مارس 1976 المتعلق بتاسيس السجل العقاري ----------

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حـــكـــم

المحكمة الادارية: المدية
الغرفة رقم: 02

رقم القضية: 18/[redacted]
رقم الفهرس: 19/[redacted]
جلسة يوم: 19/05/21
مبلغ الرسم: 1500 دج

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

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

المدعي : [redacted]

صـدر الحكـم الآتـي بيـانـه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 18/1835

المدعي عليه: **بين:**

1) [redacted] المدعي

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

[redacted] المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة)

من جهة

و بين

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

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

من جهة ثانية

و بحضور:

1): **السيد محافظ الدولة**

ان المحكمة الإدارية بالمدية

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/05/21
بمقتضى القانون رقم 02/98 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 و اللإدارية، لا سيما المواد
876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.
بعد الإستماع الى السيد (ة) محمدي صفية المقرر في تلاوة و تقريره (ها) المكتوب
بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد (ة) بن حميدة عبد الرحمي محافظ الدولة
و الإستماع الى ملاحظات (ها) الشفوية.
و بعد المداولة القانونية أصدرت الحكم الآتي:

الصفحة السادسة

الأستاذ : [redacted]

الوقائع و الإجراءات:

بموجب عريضة افتتاحية مشهرة موقعة مودعة و مسجلة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية بتاريخ 2018/11/29 تحت رقم [redacted] أقام المدعي [redacted] دعوى قضائية ضد المدعى عليهما: الدولة ، ممثلة بوزير المالية، ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية المدية و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي و تجاري، ممثلة من طرف مديره و بحضور محافظ الدولة ملتمسا قبول الدعوى شكلا و في الموضوع: القضاء بإلزام المدعى عليها بشهر عقد الشراكة لأرض فلاحية المؤرخ ف: [redacted] بحجة أن والده المرحوم: [redacted] استفاد بموجب عقد الامتياز المشهر بتاريخ: [redacted] : 359 رقم: 105 على قطعة الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المبنية [redacted] الفلاحية [redacted] 15 هكتار و 35 آر بالمكان [redacted] ، لممارسة نشاطه الفلاحي ، و أنه منذ استلم والده الأرض و هو يشتغل معه، و في إطار القانون رقم: 10/03 المؤرخ في: 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة سيما المادة: 21 منه و الذي يسمح للمستثمرين أصحاب حق الامتياز ضمن المستثمرات الفلاحية باللجوء الى الشراكة الوطنية مع الأشخاص طبعين ذوي الجنسية الجزائرية أو المعنويين خاضعين للقانون الجزائري حيث يكون فيها جميع الشركاء أو المساهمين، حسب شكلها القانوني من الجنسية الجزائرية، و أن والده و أثناء حياته و بصفته صاحب الامتياز، أبرم معه عقد شراكة رسمي للإستثمار الفلاحي على العقار المذكور بتاريخ: [redacted] فهرس رقم: 2017/399، و تم الاتفاق على كل الامور التي يستلزمها عقد الشراكة من مساهمة الطرفان من حيث المال و كذلك مدة الشراكة و تحديد نسبة المشاركة كل واحد منها بحيث 01 بالمائة لصاحب الإمتياز و نسبة 99% للشريك و كذا شروط و توزيع المهام و المسؤوليات طبقا لما هو مقرر في المادة: 22 من القانون رقم: 03/10 و كذا كيفيات المشاركة في نتائج الاستغلال و تقاسم الأرباح كما أنه على طرفي العقد أو بأخرى على الموثق أ، يشهر العقد بالمحافظة العقارية ة على أ، يلتزم بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد، و انه الى جانب القانون 10/03 تم صدور تعليم من وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري الى السادة و السيدات مديري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت رقم 439 المؤرخة في: 2016/04/04 و التي تنص على الاجراءات التنظيمية و المقررة لإبرام اتفاقات الشراكة و أنه في سنة [redacted] أي والده و بالتالي فإن نسبة : 01 بالمائة التي تعود للمرحوم و بصفة صاحب الإمتياز و كذلك بموجب عقد الشراكة و حسب نص المادة : 25 من القانون رقم: 10/03 المؤرخ في: 2010/08/15 التي تنص على أنه و في حالة وفاة صاحب الإمتياز يمنح للورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ الوفاة اختيار واحد منهم ليمثلهم و يتكفل بحقوق و أعباء مورثهم بالمستثمرة ، التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم مع بقاء عقد الشراكة قائما و ساريا و بالنسبة التي تم تحديدها بموجب عقد بالنسبة للعارض باعتبار أن هذا النوع من الشراكة يعتبر اتفاق ودي بين المستثمر صاحب امتياز و طرف آخر دون أن ترمي هذه الشراكة الى تحويل حق اللإمتياز أو جزء منه كما أن هذا اتفاق على الشراكة يكون في شكل رسمي لدى الموثق، و أنه بالرجوع الى عقد الشراكة موضوع الدعوى الحالية نجده أنه تتوفر شرطين و هما: الرسمية بحيث أنه محرر لدى الموثق و كذا تم إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المديرية الولائية بالمدية إلا أنه و فيما يخص عملية شهر هذا العقد، فإن الموثق بسعيهما معا اتصل بمصالح المدعى عليهما من يوم إبرام العقد و تسجيله و هذا من أجل شهر هذه العقد إلا أنها لم تشهره و لم تلتزم بما جاء به القانون 03/10 المؤرخ 2010/08/18 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

و بموجب مذكرة جوابية ردت المدعى عليها: الدولة، ممثلة بوزير المالية، ممثلا بمدير الحفظ العقاري [redacted] طالبة رفض الدعوى شكلا و قبول إدخال مديرية أملاك الدولة لولاية المدية في الخصام لثبوت الصفة و المصلحة فيهما طبقا لنص المادة [redacted] من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و من حيث الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني ، ذاكرة بأن عريضة افتتاح الدعوى لم تتم شهرها طبقا للمادة: 17 من قانون الإجراءات

المدنية و الإدارية و المادة : 85 من المرسوم 76/63 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، و من حيث الموضوع: أن الدعوى الحالية تهدف الى إلزام المدعى عليها بشهر عقد الشراكة لأرض فلاحية المؤرخ في: [redacted] و هذا تطبيقا لنص المادة: 21 من القانون رقم: 10/03 المؤرخ في: 15/أوت/2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و أنه بتاريخ: 2012/07/31 حجم: 359 رقم: 105 تم شهر عقد الإمتياز المتضمن منح عقد الإمتياز الدائم لفائدة المستثمرة [redacted] للقطعة الأرضية الواقعة ببلدية [redacted] بمساحة قدرها: 15هـ 35 آر- و بموجب نص المادة: 21 من القانون 10/03 المؤرخ في: 2010/08/25 المحدد لكيفيات و شروط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و نص المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم: 4538 بتاريخ: 2017/04/24 و التي أشارت في فقرتها الأخيرة الى أن: الإتفاق على الشراكة يكون في شكل رسمي لدى الموثق، غير خاضع لإجراء الشهر العقاري ، كومه لا يمس حق عيني عقاري. و ان طلب شهر عقد الشراكة موضوع النزاع لا يتوافق مع أحكام نص المذكرة المذكور سالفا مما يتعين رفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني و أنه لا يوجد ما يثبت أنه قام بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بالتالي لم يثبت موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية المدية عن عقد الشراكة و بعد تصفح بنود العقد يلاحظ أن الموثق يوظف صيغا لا تتفق مع تعريف الإمتياز وفق ما تنص عليه المادة: 04 من القانون رقم: 10-03 و يظهر بأن صاحب الإمتياز و هو السيد: صديقي محمد ابن محمد و هو ما يخفي وراءه بيعا صوريا أو ايجار من الباطن و هي تصرفات محظورة قانونا بالمواد: 03، 04و 13 و 26 من القانون المنوه عنه سابقا.

و قد تغيب المدعى عليه الديوان الوطني للأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي و تجاري ممثلة من طرف مديريها رغم تبليغه بالعريضة الإفتتاحية وفقا لما يبينه توقيعه و ختمه بمحضر تبليغ بتاريخ: 2018/12/04.

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

و بعد تبادل العرائض و الوثائق و اختتام التحقيق و تبليغ الأطراف بذلك أحيل ملف القضية على السيد محافظ الدولة لتقديم التماساته المكتوبة طبقا للمادة 898 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، تم وضعها في المرافعة لجلسة : 2019/05/14 بعد إخطار الأطراف بهذا التاريخ أين وضعت القضية في الوداولة لجلسة : 2019/05/21 وفقا للقانون و بث فيها كما يلي:

** و عليه فإن المحكمة **

بعد الإطلاع على عريضة افتتاح الدعوى و مقال الرد .

بعد الإطلاع على المستندات المرفقة و دراستها.

بعد الإطلاع على الإجراءات المتبعة و النصوص المطبقة المواد: 08، 13، 15، 67، 800 و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و القانون رقم: 10/03 المؤرخ في: 15/أوت/2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

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

بعد الإطلاع على طلبات السيد محافظ الدولة المكتوبة و التي التمس من خلالها تطبيق القانون.

من حيث الشكل: حيث أن الدعوى مستوفية لشروط رفعها وفقا للإجراءات و الأوضاع المقررة قانونا مما يتعين قبولها شكلا. [redacted] عريضة افتتاح الدعوى تم شهرها وفقا للمادة : 85 من المرسوم 76/63

من حيث الموضوع:
حيث أم المدعي [redacted] التمس القضاء بالزام المدعى عليها بشهر عقد الشراكة لأرض فلاحية المؤرخ في: 28/29 مارس /2017 فهرس رقم: 2017/399 و هذا تطبيقا لنص المادة: 21 من القانون 10/03 المؤرخ في: 15/أوت/2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10/326 المحدد لشروط عقد الشراكة.
حيث الدول، ممثلة بوزير المالية، ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية المدية التمست رفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني.
حيث أن المدعى عليه الديوان الوطني للأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي و تجاري ممثلة من طرف مديريها تغيبت رغم تبليغه بالعريضة الإفتتاحية وفقا لما يبينه توقيعه و ختمه بمحضر تبليغ بتاريخ: 2018/12/04 مما يتعين معه القضاء تجاهه بحكم اعتباري حضوري.
موضوع النزاع يتعلق بالزام شهر عقد الشراكة لأرض فلاحية المؤرخ في: [redacted] فهرس [redacted] تطبيقا لنص المادة: 21 من القانون : 10/03 المؤرخ في: 2010/08/15. حيث أنه يتبين من الملف و أن والد المدعي كان قد استفاد من عقد امتياز يتضمن منح عقد الامتياز الدائم لفائدة المستثمرة [redacted] لقطعة الأرضية الواقعة [redacted] بمساحة قدرها: 15هـ 35 آر مشهر بتاريخ: 2012/07/31 حجم [redacted] أنه تم ابرام عقد شراكة مع المدعي بموجب العقد المؤرخ في: [redacted] فهرس رقم: [redacted]
و هو العقد الذي رفضت المدعى عليها شهره حسب أقوالها في جوابها صيغا لا تتفق مع تعريف الإمتياز وفق ما تنص عليه المادة : 04 من القانون رقم: 10-03 و يظهر بأن صاحب الإمتياز و هو السيد [redacted] و هو يخفي وراءه بيعا صوريا أو ايجار من الباطن و هي تصرفات محظورة قانونا بالمواد: 03، 04و 13و 26 من القانون المنوه عنه سابقا ـ إلا أنها لم تقدم للمحكمة ما يفيد ذلك، و بالتالي يتعين الاستجابة لطلب المدعي ، و منه إلزم المدعى عليها بشهر عقد الشراكة المذكور.
حيث أن المدعى عليها معفاة من المصاريف القضائية طبقا للمادة : 419 و 896 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المادة 64 من قانون المالية لسنة : 1999.

**** لهذه الأسباب ****

تقرر المحكمة علنيا، حضوريا، ابتدائيا، فصلا في قضايا الموضوع ما يلي:
01/ في الشكل : قبول الدعوى.
2/ في الموضوع: القضاء بإلزام المدعى عليها: الدولة، ممثلة بوزير المالية، ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية المدية بشهر عقد الشراكة لأرض فلاحية المحرر من طرف الأستاذ [redacted] فهرس رقم: [redacted]
3/ إعفاء المدعى عليها من المصاريف القضائية .

بذا صدر هذا الحكم عن المحكمة الإدارية و بجلستها العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه و تم التوقيع على أصل هذا الحكم من طرف الرئيس و المستشارة المقررة و أمين الضبط.

الرئيس (ة) المستشار المقرر أمين الضبط

الملحق الثاني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
باسم الشعب الجزائري
صيغة تنفيذية
المادة 601 من ق.إ.م.إ

المحكمة الإدارية : المدية
رقم الفهرس: 19/00822
تاريخ الحكم: 2019/05/21
العدد: 2019/275

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو و تأمر الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، و كل مسؤول إداري آخر، كل فيما يخصه، و تدعو و تأمر كل المحضرين المطلوب اليهم ذلك، فيما يتعلق بالإجراءات المتبعة لدى الخصوم الخواص، أ، يقوموا بتنفيذ هذا الحكم

رئيس أمانة الضبط

الملحق رقم الثالث

الديوان العمومي للمحضر القضائي الأستاذ [redacted]
رشيد معتمد لدى اختصاص مجلس قضاء المدية
[redacted]

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
مكتب المحضر القضائي

محضر تكليف بالوفاء
المادة 612.613 ق.ا.م.ا

سنة ألفين و ثمانية عشر و في الثاني من شهر جوان على الساعة منتصف النهار
لفائدة: [redacted]
ضد: الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا عنها مدير الحفظ العقاري لولاية المدية، ممثلة بشخص مديرها
نحن الأستاذ [redacted] محضر قضائي معتمد بدائرة اختصاص مجلس قضاء المدية
[redacted]
بناءا على القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 المتضمن مهنة المحضر القضائي
بناءا على أحكام المواد 613/612/416/407/406/405 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
و بناءا على السند التنفيذي الصادر عن المحكمة الادارية بالمدية غرفة رقم 02 بتاريخ 2019/05/21
فهرس رقم 19/00822 رقم القضية 18/01835 الممهور بالصيغة التنفيذية المؤرخة في 2019/05/30
عدد 19/275 القاضي : ((.. القضاء بالزام المدعى عليها الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية المدية بشهر عقد الشراكة لأرض فلاحية المحرر من طرف الأستاذ [redacted]
.....)) .
كلفنا : الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا عنها الحفظ العقاري لولاية المدية، ممثلة بشخص مديرها
و نبهناه بالإمتثال الى السند التنفيذي المذكور في مهلة 15 خمسة تسري ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء و إلا نفذ عليه بكل الطرق القانونية طبقا لنص المادة 613/ف 03 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
لكي لا يجهل ما تقدم
إثباتا لما تقدم حررنا هذا المحضر في اليوم و الشهر و السنة و الساعة المذكورين أعلاه كما سلمنا نسخة منه للمخاطب الكل طبقا للقانون
توقيع أو بصمة المسلم له

المحضر القضائي
الأستاذ رشيد بوختاش

الملحق رقم الرابع

الديوان العمومي للمحضر
[redacted]

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
مكتب المحضر القضائي

محضر تبليغ تكليف بالوفاء
المادة 416.406 ق.ا.م.ا

سنة ألفين و ثمانية عشر و في الثاني من شهر جوان على الساعة منتصف النهار
لفائدة: [redacted]
ضد: الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا عنها مدير الحفظ العقاري لولاية المدية، ممثلة بشخص مديرها
نحن الأستاذ [redacted]
مجلس قضاء المدية
[redacted]

الصفحة العاشرة

بناءا على القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 المتضمن مهنة المحضر القضائي
بناءا على أحكام المواد 613/612/416/407/406/405 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
و بناءا على السند التنفيذي الصادر عن المحكمة الادارية بالمدية غرفة رقم 02 بتاريخ 2019/05/21
فهرس رقم [redacted] الممهور بالصيغة التنفيذية المؤرخة في 2019/05/30
عدد 19/275 القاضي : ((.. القضاء بالزام المدعى عليها الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية المدية بشهر عقد الشراكة لأرض فلاحية المحرر من طرف الأستاذ [redacted]
.....)) .
بلغنا و سلمنا نسخة من التكليف بالوفاء المحرر من طرفنا المتضمن تكليف المحكوم عليه بالوفاء بما هو ملزم به بموجب السند التنفيذي المشار اليه أعلاه.
لـ الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا عنها مدير الحفظ العقاري لولاية المدية، ممثلة بشخص مديرها
لكي لا يجهل ، و ليكون على علم به
إثباتا لذلك بلغنا و خاطبنا كما ذكر أعلاه و سلمنا نسخة من هذا المحضر للمخاطب الكل طبقا للقانون
توقيع أو بصمة المسلم له المحضر القضائي
الأستاذ رشيد بوختاش

الملحق الخامس

الديوان العمومي للمحضر القضائي الأستاذ [redacted]

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
مكتب المحضر القضائي

محضر تبليغ السند التنفيذي
المادة 612 ق.إ.م.إ

سنة ألفين و ثمانية عشر و في الثاني من شهر جوان على الساعة منتصف النهار
لفائدة: [redacted]
ضد: الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا عنها مدير الحفظ العقاري لولاية المدية، ممثلة بشخص مديرها
نحن الأستاذ [redacted]
بناءا على القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 المتضمن مهنة المحضر القضائي
بناءا على أحكام المواد 613/612/416/407/406/405 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
قمنا بتبليغ و تسليم : الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا عنها مدير الحفظ العقاري لولاية المدية، ممثلة بشخص مديرها.
نسخة من السند التنفيذي الصادر عن المحكمة الادارية بالمدية غرفة رقم 02 بتاريخ 2019/05/21 فهرس رقم [redacted] رقم القضية [redacted] الممهور بالصيغة التنفيذية المؤرخة في 2019/05/30 عدد 19/275.

لكي لا يجهل ، و ليكون على علم به
إثباتا لما تقدم حررنا هذا المحضر في اليوم و الشهر و السنة و الساعة المذكورين أعلاه كما سلمنا نسخة منه للمخاطب الكل طبقا للقانون.
توقيع أو بصمة المسلم له المحضر القضائي

[redacted]

نسخة عاديه

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

مجلس قضاء: المدية
محكمة: المدية
القسم: العقاري

رقم الجدول: 18/00870
رقم الفهرس: 18/0[redacted]
تاريخ الحكم: 18/05/27
مبلغ الرسم/ 1500 دج

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة المدية
بتاريخ: السابع و العشرون من شهر ماي سنة ألفين و ثمانية عشر
برئاسة السيد (ة): جبوري أحمد قاضي
و بمساعدة السيد (ة): ماجي فيروز أمين ضبط

صدر الحكم الأتي بيانه

بين /

بين السيد (ة):

1): [redacted] مدعي حاضر

المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة):

2):اولاده منها : [redacted] مدعي حاضر

العنوان : [redacted]
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): [redacted]

/ [redacted]

ضد /

1): [redacted] مدعي عليه حاضر

العنوان [redacted]
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة): [redacted]

2):الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ذو طابع اقتصادي وتجاري ممثلا في شخص مديره مدعي عليه حاضر

العنوان : حي المصلي المدية
المباشر للخصومة بنفسه

بيان وقائع الدعوى

بموجب عريضة مؤرخة في 2018/03/21 مودعة لدى أمانة ضبط القسم العقاري لمحكمة المدية مسجلة تحت رقم 18/870 أقام المدعون ورثة المرحوم [redacted] بواسطة دفاعهم [redacted] دعوى ضد المدعى عليه [redacted] بحضور ممثلة من طرف مدير [redacted] مدخلا في الخصومة، جاء فيها أن المدعون يعدون ورثة المرحوم [redacted] الذي كان له حقوق عقارية تتمثل في مستثمرة فلاحية منبثقة من مزرعة [redacted] الكائنة ببلدية [redacted] بمساحة [redacted]، كما هو ثابت من خلال عقد الامتياز المؤرخ في [redacted]

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

[redacted] مجلد [redacted] رقم [redacted] وهذه المستثمرة الفلاحية منتجة لأشجار مثمرة، وعندما طلب المدعون من المدعى عليه إجراء قسمة وجية لمداخيل المستثمرة السالفة الذكر، رفض هذا الأخير بحجة أن المحصول يخصه لوحده لكونه لديه عقد شراكة جمعه مع والده مورث الطرفين محرر لدى الأستاذ [redacted] ولم يسبق للمدعين الاطلاع على هذا العقد الذي حرره المدعى عليه مغتنما فرصة مرض والده المرحوم، وبالرجوع الى العقد المذكور نجده مخالف للمادة 16 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام للأراضي، والمادة 21 من القانون 10/03 التي تشترط تحت طائلة البطلان أن يتم تحرير عقد الشراكة بموجب عقد رسمي مشهر، كما أن الموثق المحرر لعقد الشراكة لم يقم بتبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كما يشترطه القانون، كما أن الشراكة انقضت طبقا للمادة 439 من القانون المدني بوفاة المورث، كما أن عقد الشراكة تضمن أن العقار بور في حين أن العقار كان يتضمن أشجار كما تثبته محضر معاينة، كما أن النسب الواردة في العقد حول الشراكة نسب غير منطقية إذ أن نسبة 1% فقط المرحوم قليلة جدا، كما أن شروط العقد مخالفة للمادة 108 من القانون المدني التي تجعل العقد ينصرف للخلف العام، كما أن العقد تم ابرامه 4 أيام قبل وفاة المرحوم وهذا ما يدل أن المدعى عليه استغل مرض والده لتحرير العقد، لذا التمسوا الحكم بابطال عقد الشراكة المبرم بين المرحوم [redacted] لدى الأستاذ [redacted] طرد المدعى عليه من العقار محل النزاع المتمثل في مستثمرة فلاحية منبثقة من مزرعة سي طحطوح الكائنة ببلدية [redacted] بمساحة 15 هكتار و35 أر تحت غرامة تهديدية قدرها 10.000دج عن كل يوم تأخير.

بموجب مذكرة جوابية أجاب المدعى عليه مباشر للخصام بواسطة دفاعه الأستاذة [redacted] كراشني أن الصفة غير متوفرة في المدعى عليه على أساس أن العقد تضمن أن المستثمرة الفلاحية منبثقة من مزرعة سي طحطوح، كما أن المدعون لم يكونوا طرفا في العقد وعليه فلا يمكن لهم طلب البطلان، كما أن طلب الغاء العقد من حق الدولة كونها هي مالكة العقار محل النزاع، كما أن المدعون لم يقوموا بشهر العريضة طبقا للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومن حيث الموضوع فان عقد الشراكة تضمن أنه لا يمكن لورثة الهالك التصرف في العقد الحالي، كما ان عقد الشراكة لا ينقضي بالوفاة لكونه تطرق لحالة الوفاة طبقا للمادة 439 من القانون المدني، كما أن هناك مراسلة لديوان الوطني للأراضي الفلاحية رقم517 مؤرخ في 19 أفريل 2016التي تأمربأخذ بعين الاعتبارعقود الشراكة المبرمة حول عقود الامتياز، وبالنسبة لطلب الطرد فانه طلب غير مؤسس بسبب أن المدعى عليه طبقا للمادة 714 من القانون المدني له الحق في استغلال العقار المشاع، لذا التمس الحكم بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة وفي الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس مع تعويض قدره 1.000.000دج عن كافة الأضرار.

بعد اكتفاء الأطراف وضعت القضية في النظر لجلسة 2018/05/27

وعليه فإن المحكمة

في الشكل:

حيث ان المدعى عليه التمس الحكم بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة ذلك بسبب وجود خطأ في تعيين اسم المستثمرة محل الشراكة موضوع الابطال، كما أن المدعون لا يمكنهم المطالبة بالبطلان بسبب أنهم ليسوا طرفا في العقد، كما أن الطلب كان يتعين أن يقدمه الدولة كونها مالكة العقار.

حيث أنه طبقا للمادة 13 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فان من شروط قبول الدعوى توفر الصفة وهي علاقة الطرف بالحق الموضوعي محل المطالبة القضائية.

حيث ثبت للمحكمة من خلال الإطلاع على عقد الشراكة المحرر بين [redacted] مرحوم [redacted] مورث الأطراف والمدعي عليه المحرر لدى الأستاذ [redacted]

م الجدول: [redacted]
م الفهرس

[redacted] أنه تم تحرير عقد شراكة بين المرحوم مورث الأطراف والمدعى عليه حول تسيير المستثمرة الفلاحية التابعة للمرحوم السالف الذكر.
حيث أن دعوى الحال تتعلق ببطلان عقد الشراكة المبرم بين طرفيه السالفي الذكر، وعليه فان الخطأ المادي في تعيين العقار محل العقد في عريضة افتتاح الدعوى لا يعد سببا في جعل الدعوى غير مقبولة من ناحية الصفة، سيما أن المدعون بموجب العرائض اللاحقة صححوا تسمية العقار محل العقد، كما أن العقد موجود ومقدم من طرف المدعون ويمكن للمحكمة الاطلاع عليه حتى تحصل على التسمية الصحيحة.
حيث انه طبقا للمادة 102 من القانون المدني فان طلب بطلان العقود موكول لكل ذي مصلحة، وطالما أن المدعون في دعوى الحال يعدون ورثة المرحوم [redacted] ويرثونه في الحق العيني العقاري المتمثل في الامتياز، ولهم مصلحة في بطلان العقد المبرم من طرف مورثهم لذ فان الصفة متوفرة في دعوى الحال، سيما أن العقد نفسه محل البطلان جعلهم طرفا في العقد به وفاة مورثهم، وبالنسبة للبند الموجود في العقد والذي منع بموجبه التنازل وإلغاء العقد من طرف ورثة الطرف الأول بعد الوفاة، يعد بندا باطلا طبقا للمادة 104 من القانون المدني، لأنه تصرف لما بعد الموت، وحتى وإن صح هذا البند فانه يمنع التنازل وإلغاء الشراكة ولا يمنع التمسك بالبطلان أمام القضاء، والذي يعد حق دستوري مكفول للجميع لا يمكن الاتفاق على مخالفته.
حيث أنه بالنسبة للدفع المتعلق بعدم شهر عريضة دعوى الحال طبقا للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فانه دفع مردود ذلك أن العرائض التي يتعين شهرها هي العرائض المتعلقة بطلب بطلان عقود سبق شهرها وطالما أن عقد الشراكة محل دعوى الحال غير مشهر فان العريضة لا تستوجب الشهر.
حيث أن الدعوى جاءت مستوفية للشروط الشكلية المنصوص عليها قانونا بموجب المواد 13 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مما يتعين معها قبولها شكلا.
في الموضوع:
حيث أن المدعون التمسوا الحكم بابطال عقد الشراكة المبرم بين المرحوم [redacted] لدى الأستاذ [redacted] مع طرد المدعى عليه من العقار محل النزاع المتمثل في مستثمرة فلاحية منبثقة من [redacted] الكائنة ببلدية [redacted] بمساحة 15 هكتار و35 أر تحت غرامة تهديدية قدرها 10.000دج عن كل يوم تأخير.
حيث أن المدعى عليه التمس رفض الدعوى لعدم التأسيس مع تعويض قدره 1.000.000دج عن كافة الأضرار.
حيث أن موضوع النزاع يتعلق ببطلان عقد شراكة.
حيث أن المحكمة عرضت الوساطة على طرفي الخصومة طبقا للمادة 994 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية غير أن العرض قوبل بالرفض.
1-بالنسبة لطلب البطلان:
حيث ثبت للمحكمة من خلال الإطلاع على العقد المحرر بين المرحوم [redacted] مورث الأطراف والمدعي عليه المحرر لدى الأستاذ [redacted] أنه تم تحرير عقد شراكة بين المرحوم مورث الأطراف والمدعى عليه حول تسيير المستثمرة الفلاحية التابعة للمرحوم السالف الذكر.
حيث أن المستثمرة الفلاحية محل عقد الشراكة تتمثل في المستثمرة الفلاحية [redacted] المنبثقة عن المزرعة الفلاحية [redacted] التي تقع [redacted] مساحتها 15 هكتار و35 أر، التابعة للمدعي بموجب عقد امتياز مؤرخ في [redacted]
حيث أنه طبقا للمادة 21 من القانون 10/03 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية فانه عقود الشراكة المتعلقة بتسيير المستثمرات الفلاحية يتعين أن يتم بموجب عقد رسمي مشهر تحت طائلة

رقم السجدول: [redacted]
رقم الفهرس [redacted]

البطلان وفي حالة عدم تحرير عقد رسمي أو عدم شهره فان العقد باطل بطلان مطلق.
حيث أنه بالرجوع الى عقد الشراكة المبرم بين المدعى عليه والمرحوم [redacted] طرف المدعون السالف الذكر نجده عقد رسمي محرر أمام موثق في حين أنه غير مشهر كما لم يقدم المدعى عليه ما يثبت شهر هذا العقد، وعليه فان هذا العقد باطل بطلان مطلق طبقا للمادة 21 من القانون السالف الذكر لذا فان طلب المدعون حول ضرورة بطلان العقد طلب مؤسس ترى المحكمة الاستجابة له.
2-بالنسبة لطلب الطرد:
حيث أنه بعد الحكم ببطلان عقد الشراكة تبين للمحكمة أن المرحوم مورث الأطراف مالك لحق عيني العقاري يتمثل في حق امتياز بموجب عقد امتياز مؤرخ في [redacted]
حيث أنه طبقا للمادة 25 من القانون 10/03 السالف الذكر فان حق الامتياز يتم توريثه طبقا للمادة وعن طريق ديوان الأراضي الفلاحية، وعليه وطالما أن المادة 714 من القانون المدني تجيز لكل وارث استغلال الملكية الشاعة حتى يتم تكريس قسمتها طبقا للقانون فان طلب طرد المدعى عليه من العقار محل النزاع طلب غير مؤسس يتعين رفضه لعدم التأسيس.
حيث أن طلب الغرامة التهديدية أصبح بدون موضوع.
حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق المدعى عليه طبقا للمادة 417 ما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ولـهـذه الأسـباب

حكمت المحكمة حال فصلها في قضايا العقارية علنيا ابتدائيا حضوريا:
في الشكل:
قبول الدعوى شكلا.
في الموضوع:
- الحكم ببطلان عقد الشراكة المبرم بين المدعى عليه ومورث الأطراف المرحوم [redacted] المحرر لدى الأستاذ [redacted] بتسيير المستثمرة الفلاحية التابعة للمرحوم المذكور.
- المستثمرة محل عقد الشراكة الباطل تتمثل في المستثمرة الفلاحية [redacted] المنبثقة عن المزرعة الفلاحية [redacted] التي تقع [redacted] مساحتها 15 هكتار و35 أر، التابعة للمدعي بموجب عقد امتياز مؤرخ في [redacted]
- الحكم برفض طلب الطرد لعدم التأسيس.
- المصاريف القضائية على عاتق المدعى عليه.
بذا صدر هذا الحكم وأفصح بيانه جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور وامضي الأصل من طرف

أمين الضبط | الرئيس (ة)

رقم الجدول: [redacted]
رقم الفهرس:

نسخة تنفيذية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الإدارية: المدية

الغرفة رقم: 02

رقم القضية: 18/[redacted]

رقم الفهرس: 19/[redacted]

جلسة يوم: 19/05/21

مبلغ الرسم/ 1500 دج

المدعي:

[redacted]

المدعى عليه:

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

إن المحكمة الإدارية المدية بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة

في الواحد و العشرون من شهر ماي سنة ألفين و تسعة عشر

برئاسة السيد (ة): بزغود محمد رئيسا

بعضوية السيد (ة): محمدي صفية مستشارا مقررا

و بعضوية السيد(ة): بشار نصيرة مستشارا

وبحضر السيد (ة): بن حميدة عبد الرحمي محافظ الدولة

وبمساعدة السيد (ة): جلال محفوظ أمين الضبط

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

بين:

من جهة

1): [redacted] المدعي

العنوان: [redacted]

وبين

من جهة ثانية

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

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

و بحضور:

1): السيد محافظ الدولة

إن المحكمة الإدارية بالمدية

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/05/21

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

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

رقم الجدول: [redacted]

رقم الفهرس: [redacted]

بعد الاستماع إلى السيد(ة) محمدي صفية المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب.

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

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والإجراءات :

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

رقم الجدول: [redacted]

رقم الفهرس: [redacted]

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

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

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

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

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

** وعليه فإن المحكمة **

بعد الاطلاع على عريضة افتتاح الدعوى ومقال الرد.

بعد الاطلاع على المستندات المرفقة ودراستها.

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

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

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

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

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

من حيث الموضوع:

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

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

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

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

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

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

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

** لهذه الأسباب **

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

01/ في الشكل: قبول الدعوى.

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

03/ إعفاء المدعى عليها من المصاريف القضائية.

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

رقم البدون: [redacted]
رقم الفهرس: [redacted]

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

الرئيس(ة)

المستشار المقرر

أمين الضبط

30 ماي 2019

رقم الجدول:
رقم الفهرس:

الفهرس

الفهرس

المحتويات	الصفحة
شكر وتقدير.....	-
إهداء.....	-
مقدمة	1
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الشراكة.....	5
المبحث الأول: مفهوم عقد الشراكة.....	6
المطلب الأول: تعريف عقد الشراكة وشروطه.....	7
الفرع الأول: تعريف عقد الشراكة.....	7
أولا- تعريف الشراكة لغة.....	7
ثانيا- تعريف الشراكة اصطلاحا.....	8
أ- الشراكة الصناعية.....	8
ب- الشراكة التجارية.....	8
ثالثا- تعريف عقد الشراكة قانونا.....	8
أ- تعريف عقد الشراكة في القانون رقم 87-19.....	9
ب- تعريف الشراكة في القانون رقم 10-03.....	9
ج- تعريف الشراكة وفقا للمنشور الوزاري المشترك رقم 18-05.....	10
الفرع الثاني: شروط عقد الشراكة.....	11
أولا- شرط الجنسية الجزائرية.....	11
أ- الجنسية الجزائرية بالنسبة لصاحب عقد الامتياز الفلاحي.....	12
ب- الجنسية الجزائرية بالنسبة للشريك.....	12
ثانيا: شرط وجود عقد الامتياز الفلاحي.....	13
ثالثا- شرط محل عقد الشراكة هو نفسه محل عقد إمتياز.....	13
رابعا- شهر عقد الشراكة.....	15
المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الشراكة وتميزه عن غيره من العقود المشابهة له....	17
الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد الشراكة.....	17
أولا -عقد الشراكة عقد مدني بموجب الأمر 75-58 المتعلق بالقانون المدني.....	18
ثانيا- عقد الشراكة عقد مدني بموجب القانون 08-16 المتعلق بقانون التوجيه الفلاحي...	18

الفرع الثاني: تمييز عقد الشراكة عن العقود المشابهة له..... 19
أولا- تمييز عقد الشراكة عن عقد الإيجار في مشروع قانون سنة 1997..... 19
أ- مجال وطريقة الاستغلال..... 19
ب- المبالغ المدفوعة..... 19
ج- مدة وطبيعة العقد..... 19
ثانيا- تمييز عقد الشراكة عن إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية..... 20
أ- من حيث أطراف ومحل العقد 20
ب- من حيث المبالغ المدفوعة..... 20
ج- من حيث المدة..... 21
ثالثا- تمييز عقد الشراكة عن عقد الشركة..... 21
أ- من حيث الشروط..... 21
ب- من حيث الإجراءات 22
1- الرسمية:..... 22
2- التسجيل:..... 22
3- الشهر..... 22
رابعا- تمييز عقد الشراكة عن التنازل..... 23
أ- أوجه الشبه..... 23
ب- أوجه الاختلاف..... 23
المبحث الثاني: أركان عقد الشراكة وإجراءات إبرامه..... 24
المطلب الأول: أركان عقد الشراكة..... 24
الفرع الأول: الأركان العامة لعقد الشراكة 24
أولا- الرضا:..... 25
ثانيا- المحل..... 25
ثالثا- السبب..... 26
الفرع الثاني: الأركان الخاصة لعقد الشركة..... 26
أولا- الشكلية..... 26
ثانيا- إخطار الديوان الوطني الفلاحي..... 27
المطلب الثاني : إجراءات إبرام عقد الشراكة 28

الفرع الأول: الإجراءات الأولية لإبرام عقد الشراكة..... 29
أولا- توثيق عقد الشراكة..... 29
ثانيا: توقيع عقد الشراكة 33
الفرع الثاني: الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد الشراكة..... 33
أولا- تسجيل عقد الشراكة..... 33
ثانيا- شهر عقد الشراكة..... 36
الفصل الثاني: آثار عقد الشراكة طرق انقضائه والمنازعات المترتبة عنه..... 39
المبحث الأول: الآثار المترتبة عن عقد الشراكة..... 40
المطلب الأول: آثار عقد الشراكة بالنسبة لطرفيه..... 40
الفرع الأول: حقوق طرفي عقد الشراكة..... 40
أولا- حقوق المستثمر صاحب عقد الامتياز..... 40
ثانيا- حقوق المستثمر الشريك..... 41
الفرع الثاني: التزامات طرفي عقد الشراكة..... 43
أولا- التزامات صاحب عقد الامتياز الفلاحي..... 43
ثانيا- التزامات الشريك المستثمر..... 45
الفرع الثاني: آثار عقد الشراكة بالنسبة للغير..... 47
أولا: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 47
ثانيا- الخلف العام..... 48
المبحث الثاني: طرق انقضاء عقد الشراكة والمنازعات المترتبة عنه..... 49
المطلب الأول: طرق انقضاء عقد الشراكة..... 49
الفرع الأول: انقضاء عقد الشراكة بالطرق العادية..... 49
أولا- عقد الشراكة وعقد الامتياز متساويان في المدة..... 49
ثانيا- عقد الشراكة أقل مدة من عقد الامتياز..... 50
الفرع الثاني: انقضاء عقد الشراكة بالطرق غير العادية..... 50
أول- فسخ عقد الشراكة..... 50
أ-الفسخ القضائي..... 50
ب-الفسخ الاتفاقي..... 51
ثانيا: انفساخ عقد الشراكة..... 52

أ-إنهاء عقد الامتياز من طرف الدولة..... 53
ب-موت أحد الشركاء..... 54
المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن عقد الشراكة..... 54
الفرع الأول: منازعات عقد الشراكة أمام القضاء العادي 55
أولا- اختصاص القاضي العقاري في منازعات عقد الشراكة..... 55
ثانيا- اختصاص القاضي الجزائي في منازعات عقد الشراكة..... 57
أ-حالة تحويل الوجهة الفلاحية..... 57
ب-حالة التصريح الكاذب..... 57
ج-حالة البناء أو إقامة منشآت دون رخصة..... 57
د-حالة السقي بالمياه القذرة..... 58
الفرع الثاني: منازعات عقد الشراكة أمام القضاء الإداري 58
أولا- دعوى الشهر..... 59
ثانيا- دعوى التعويض..... 60
ثالثا- دعوى الإلغاء..... 60
الخاتمة 63
قائمة المراجع 67
الملاحق..... 73
الفهرس 146