الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

من تقديم الطالبتين:

ـ بن داود وردة

ـ بلقاسم عتيقة

تحت إشراف الأستاذ:

أ/ بوشنافة جمال

أمام اللجنة المشكلة من:

ـ نوال جيديلي	أستاذة محاضرة	جامعة المدية	رئيســـا
ـ جمال بوشنافة	أستاذ محـــاضر	جامعة المدية	مشرفـــا
ـ سميرة فروخ	أستاذة محاضرة	جامعة المدية	مناقشـــا

السنة الدراسية 2019/2018


بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٢٩

شكر وعرفان

بسم الله الرحمان الرحيم

"وما توفيقي إلا بالله عليه توكلت وإليه أنيب"

سورة هود الآية 88

بداية أشكر الله تعالى الذي أعاننا ومنحنا القوة والإرادة على حمل مشعل العلم وسهل لنا الدراسة والتعليم، والصلاة والسلام على الرسول صلى الله عليه وسلم.

الشكر والعرفان لأستاذنا الفاضل المشرف، الدكتور بوشنافة جمال الذي لم يبخل علينا بمعلوماته وخبرته وإرشاداته، جزاه الله عنا كل خير، كما أشكر الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم وتكرمهم لمناقشة هذا العمل الذي يظل في حاجة إلى تصويب.

كما لا ننسى القاضي جبوري أحمد بمحكمة المدية الذي مد لنا يد المساعدة.

كما أشكر عمال المكتبة بجامعة المدية كل من السادة عمار، لمياء، وفاء، وكل من ساعدنا من قريب ومن بعيد، ولو حتى بكلمة طيبة

أو بابتسامة لكل من تمنى لي النجاح والتوفيق

إلى كل من قيل فيهم "كاد المعلم أن يكون رسولا".

الإهداء

الحمد لله كثيرا طيبا مباركا فيه، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وعلى آله وصحبه أجمعين.

أهدي ثمرة جهدي التي طالما تمنيت إهداءها في أحلى طبق إلى أعز ما يملك المرء في الحياة إلى الكوكبين اللذين أضاءا دربي، إلى من قال فيهما الرحمان

"وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا".

إلى والدي الكريمين.

إلى من ترعرعت بينهم وتقاسمت معهم السراء والضراء أختي فتيحة، وأخواتي عبد العزيز، سفيان، محمد، وإلى الكتكوت الصغير إبن أخي نضال عبد المالك، وزوجة أخي.

إلى التي شاركتني مشواري الدراسي في الجامعة عتيقة.

إلى صديقاتي فطيمة وكريمة وإلى كل من عرفني.

وردة

الإهداء

الحمد لله كثيرا طيبا مباركا فيه، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وعلى آله وصحبه أجمعين.

أهدي ثمرة جهدي هذا المتواضع، إلى من كافح في صمت وشموخ من أجل أن أشق طريقي، إلى من أفهمني أن الحياة عمل وجد وكفاح أبي الحبيب حفظه الله.

إلى أمي الحنون تاج رأسي، مصدر فخري وعزتي التي ساعدتني وأكرمتني في النصح والإرشاد.

إلى أعز رفقة ونعمة الإخوة، إلى الذين تقاسموا معي أفراحي وأحزاني في هذه الدنيا إخوتي وأخواتي "فاطمة الزهراء، عايدة، عبد الرزاق، بن عيسى، جميلة، كريمة، يعقوب.

إلى كل أفراد عائلتي كبيرا وصغيرا، أعماما وأخوالا وإلى كل الأصدقاء.

وإلى رفيقة دربي وردة التي شاركتني في إعداد هذه المذكرة، وإلى كل أفراد عائلتها.

عتيقة

مقدمة

تكتسي الأراضي الفلاحية أهمية بالغة في تحقيق الأمن الغذائي، لذلك حظيت باهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري، فأصدر ترسانة من النصوص القانونية، منذ الاستقلال إلى يومنا هذا.

ومن أجل حماية العقار الفلاحي تدخل المشرع الجزائري من خلال إنشائه لهيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، أطلق عليها إسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 فبراير 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339.

وتتجلى أهمية موضوعنا أنه لم ينل حظا وافرا من البحث والدراسة التي تبحث بدقة في مختلف الجزئيات المتعلقة به رغم الأهمية البالغة التي يكتسيها، بالإضافة إلى أن أهمية موضوعنا تتجلى من أهمية العقار الفلاحي نفسه، لهذا ارتأينا معرفة المسار الذي انتهجه المشرع الجزائري في مجال حماية العقار الفلاحي من خلال الوقوف على حجم الدور الذي تلعبه الإدارات المختصة في تطبيق النصوص المنظمة له.

وبخصوص أسباب اختيارنا لهذا الموضوع فإننا نفرق بين الذاتية والموضوعية منها، ففيما يخص الأسباب الذاتية فإنها تتلخص في كوننا ميالين لدراسة الجوانب القانونية النظرية ومدى تجسيدها على أرض الواقع، كما أن تخصصنا هو القانون العقاري الذي يؤهلنا لدراسة مثل هذه المواضيع المتعلقة بالعقار.

أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في القيمة العلمية له، فالعقار الفلاحي يعد من أهم المواضيع التي تناولها القانون وبالأخص القانون العقاري، وكذا القيمة الاجتماعية والاقتصادية التي تحتلها الأراضي الفلاحية من أجل تحقيق الأمن الغذائي، والتي لا تتحقق إلا بحمايتها وحسن استغلالها.

وأثناء بحثنا في الدراسات السابقة لم نجد ولا موضوع مشابه لموضوعنا، فكل الدراسات التي وجدناها واعتمدنا عليها نجدها تتكلم على جزئية من جزئيات موضوعنا، لذلك إضطررنا إلى جمع كل تلك الجزئيات، وكذا اعتمدنا على القواعد العامة في الجزئيات الأخرى غير المنظمة في النصوص القانونية الخاصة، ومن بين الدراسات التي اعتمدنا عليها، مذكرة ماجستير للطالبة فضيلة بركان بعنوان عدم استغلال الأراضي الفلاحية دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية، ومذكرة ماجستير أخرى للطالبة غلاب نجاة تحت عنوان تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص.

ومما لا شك فيه أن دراسة أي موضوع لا يخلو من الصعوبات، فرغم تنوع الدراسات وتعددها في موضوع العقار الفلاحي بشكل عام، وهي بالطبع ميزة إيجابية تميز الدراسات في هذا المجال عن غيرها، إلا أن الصعوبة تكمن في ندرة الدراسات والمراجع المتخصصة، فمعظم الدراسات تناولت جزئيات فقط من دراستنا، فكان من الصعب تنسيق المعلومات وإسقاط القواعد العامة على الموضوع، ومن الصعوبات كذلك عدم صدور نصوص تنظيمية مكملة لبعض المسائل التي تتطلب مناقشة واهتمام

رغم مرور عدة سنوات على التنصيص عليها، إضافة إلى ضيق الوقت من أجل إعداد بحث علمي يخضع للمعايير المتعارف عليها في ميدان الدراسات القانونية.

ومن أجل معالجة موضوع بحثنا طرحنا الإشكالية التالية :

ما مدى كفاية الآليات القانونية التي يستخدمها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحماية العقار الفلاحي؟.

وللإجابة على الاشكالية كان علينا الاعتماد على المنهج التحليلي الذي استطعنا من خلاله شرح بعض النصوص القانونية التي تضمنت موضوع العقار الفلاحي، وكذا المنهج الوصفي الذي من خلال قمنا بوصف مهام ورقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وبهدف الوصول إلى معالجة شاملة لموضوعنا تم تقسيم الدراسة إلى فصلين، فتطرقنا في الفصل الأول إلى رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الأملاك الخاصة، أما الفصل الثاني فتناولنا فيه رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الأملاك الخاصة للدولة، أما فيما يخص الأراضي الفلاحية الوقفية وبما أنه لم يطرح بشأنها إلزامية الاستغلال بشكل جوهري فلم يتم تسليط عليها الضوء بشكل واضح بل تم الإشارة إليها بشكل مختصر لكون دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقتصر على مراقبة عملية تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار وقفي، وذلك راجع لوجود عدة مشاكل متعلقة بالوقف منها أن مصالح الأوقاف ما تزال تبحث عن الأملاك الوقفة، نتيجة غياب أثر الوثائق المتعلقة بها بعدما أتلفتها السياسة الاستعمارية المنتهجة مما أدى إلى عدم إمكانية حصر هذه الأملاك.

الفصل الأول

رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الأملاك الخاصة للدولة

حظيت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة باهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري فمنذ الإستقلال إلى يومنا هذا، لذا أصدرت عدة قوانين انتهجت من خلالها سياسات فلاحية مختلفة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكان سبب تعاقب هذه القوانين لسد النقائص من أجل الوصول إلى الاستقرار في مجال الاستثمار الفلاحي مع المحافظة على الأملاك الوطنية.

المشرع الجزائري ومن أجل حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أنشأ هيئة عمومية أراد من خلالها تفادي النتائج السلبية التي خلفتها الأنظمة القانونية السابقة وهذا بتفعيل دورها عن طريق ممارسة الرقابة على العقار الفلاحي.

ومن خلال ما سبق فقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين فخصصنا المبحث الأول لرقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعقد الامتياز، أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه لرقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال المحافظة على الوجهة الفلاحية.

المبحث الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعقد الامتياز

جاء القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بهدف استقرار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فجاءت أحكامه لإعادة النظر في طريقة الانتفاع الدائم كنمط استغلال وفقا لقانون المستثمرات الفلاحية واستبداله بحق الامتياز كأسلوب جديد .

والـدور الرقـابي للديوان يبـرز في تلك الصـلاحيات والسلطات التي منحها له المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ومنه وقبل التعرف على رقابة الديوان لعقد الامتياز لابد لنا من التطرق للديوان بشكل مفصل، لهذا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين فخصصنا المطلب الأول لمفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أما المطلب الثاني فتناولنا فيه نطاق تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لرقابة عقد الامتياز.

المطلب الأول : مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

كانت الفكرة في بدايتها هي إنشاء وكالات عقارية فلاحية على نمط الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين على أن توضع تحت وصاية وزارة الفلاحة غير أنه تم التخلي عنها لصـالح إنشاء ديـوان وطني مكلف بتسييـر المحفظـة العقـارية والـذي جـاء تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي 96-87[1] المؤرخ في 24 فبراير 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، وأخذ تسمية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2].

وعليه تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين فتطرقنا في الفرع الأول إلى الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما الفرع الثاني فتناولنا فيه المنازعات الخاصة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفرع الأول : الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

سنتناول في هذا الفرع تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وعلاقته بمديرية أملاك الدولة في الفقرة الأولى، ونتكلم على التنظيم القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الفقرة الثانية، وفي الفقرة الثالثة سنتطرق لمهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما في الفقرة الرابعة فسنتناول الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 24 فبراير 1996، **المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**، جريدة رسمية عدد15، الصادر في 28 فبراير 1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، جريدة رسمية عدد61 الصادر في 25 أكتوبر2009 .

[2]- فضيلة بركان، **عدم استغلال الأراضي الفلاحية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية**، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، جانفي 2005، ص62.

أولا ـ تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وعلاقته بمديرية أملاك الدولة : سنتناول في هذه الفقرة تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم سنتطرق لعلاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإدارة أملاك الدولة.

أ ـ تعريف الديوان الوطني للأراض الفلاحية : حسب نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، أما بالرجوع إلى نص المادة 1/01 من الملحق لدفتر الشروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية فنجدها تنص على أن **"الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية".**

من خلال المادتين المذكورتين أعلاه يتبين لنا أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أنشئت من أجل تنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية.

ب ـ علاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإدارة أملاك الدولة : بعد أن يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وبعد استيفاء هذا الملف للشروط المنصوص عليها بالقانون، يقوم الديوان بالإجراءات الشكلية المتعلقة بتوقيع دفتر الشروط، ليقوم بعدها بإرسال هذا الملف إلى إدارة أملاك الدولة للشروع في إعداد عقد الإمتياز باسم كل مستثمر وهذا في حالة المستثمرة الفلاحية فردية أو الجماعية، وفي حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية فإن إدارة أملاك الدولة تقوم بإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوع وبحصص متساوية، وفي حالة تقديم الملف من طرف ممثل الورثة يعد عقد الامتياز في الشيوع وباسم كل الورثة[1].

كذلك تظهر علاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإدارة أملاك الدولة، في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يقوم المحضر القضائي بالمعاينة طبقا للقانون، وذلك بإعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية، وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل، تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية[2].

ومما سبق يتضح لنا أن علاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإدارة أملاك الدولة علاقة تكاملية كل منهما يكمل الآخر.

---

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

[2]- أنظر المادة 28 من قانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، **الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، جريدة رسمية عدد 46، لسنة 2010.

ثانيا ـ التنظيم القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية : لقد حدد هذا التنظيم المرسوم التنفيذي 96-87 سواء من الناحية الإدارية أو المالية، فتناولنا التنظيم الإداري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم تطرقنا للتنظيم المالي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أ ـ التنظيم الإداري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية : يوضع الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة، ويديره مجلس إدارة ويسيره مدير عام، ويتوفر الديوان لتحقيق أهدافه على مصالح مركزية وهياكل جهوية موزعة عبر التراب الوطني، ويقترح المدير العام النظام الداخلي للديوان ويتداول شأنه مجلس إدارة ويوافق عليه الوزير الوصي[1].

1- مجلس الإدارة : يكلف مجلس الإدارة بدراسة أي تدبير يرتبط بتنظيم الديوان وعمله ويقترحه على السلطة الوصية ويتداول بهذه الصفة في المسائل الآتية:

- تنظيم الديوان وسيره العام ونظامه الداخلي.
- برنامج عمل الديوان السنوي أو المتعدد السنوات وحصيلة نشاطاته.
- برنامج استثمارات الديوان السنوي أو المتعددة السنوات وقروضه المحتملة.
- الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات والصفقات والمعاملات الأخرى التي تلزم الديوان.
- مدى ملائمة حيازة الديوان أراضي فلاحية وشروط ذلك.
- جداول تقدير إيرادات الديوان ونفقاته.
- نظام الديوان المحاسبي والمالي والقانون الأساسي لمستخدميه وشروط دفع مرتباتهم.
- قبول الهبات والوصايا التي تقدم للديوان وتخصيصها.

وتعرض مداولات مجلس الإدارة على السلطة الوصية لتوافق عليها في غضون الأيام الخمسة عشر (15) التي تلي تاريخ المصادقة عليها[2].

يتكون مجلس الإدارة من :

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

---

[1]- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، **المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية** المعدل والمتمم، المرجع السابق.

[2]- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، **المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية** المعدل والمتمم، مرجع نفسه.

ـ ممثلين (2) عن الغرفة الوطنية للفلاحة.

ـ ممثلين (2) عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا...[1]

2- المديرية العامة : يتصرف المدير العام للديوان في إطار التنظيم المعمول به وبهذه الصفة:

ـ يعتبر مسؤولا عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة.

ـ يمثل الديوان في كل أعمال الحياة المدنية وأمام القضاء.

ـ يمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان.

ـ يعد تقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة ليتداول بشأنها ثم يعرضها على السلطة الوصية لتوافق عليها... إلخ.

يعين المدير العام للديوان بمرسوم رئاسي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة وتنهى مهامه بالأشكال نفسها[2].

ب ـ التنظيم المالي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية : يزود الديوان برأسمال أولي يشترك في تحديد مبلغه الوزير الوصي والوزير المكلف بالمالية[3].

1- في باب الإيرادات : إعانات الدولة المرتبطة بتبعات الخدمة العمومية، فيجب على الديوان أن يرسل إلى الوزير الوصي قبل 30 أفريل في كل سنة مالية تقريرا عن المبالغ المالية التي يجب أن تدفع له لتغطية أعباء تبعات المرفق العام بموجب دفتر الشروط هذا:

ـ عائدات ممتلكات الديوان وأمواله.

ـ الأموال التي يفترضها الديوان طبقا للتنظيم المعمول به.

ـ الهبات والوصايا المقبولة.

2 ـ في باب النفقات :

ـ نفقات التسيير.

ـ نفقات التجهيز.

ـ كل النفقات الأخرى الضرورية لإنجاز مهامه.

وتبدأ السنة المالية في أول يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة وتمسك المحاسبة حسب الشكل التجاري ووفقا للمخطط الوطني للمحاسبة ويسند مسك المحررات الحسابية وتداول الأموال إلى محافظ الحسابات ويخضعان لأحكام التنظيم المعمول به.

---

[1]ـ أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، **المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**، مرجع نفسه.

[2]ـ أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، **المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**، مرجع نفسه.

[3]ـ أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، **المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**، مرجع نفسه.

ثالثا ـ مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية : يعتبر الديوان هيئة عمومية مكلف بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 52 ،56 ،61 و62 من قانون التوجيه العقاري، إضافة إلى مهام أخرى منها:

ـ تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها، إذ بهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه، كما هي محددة في أحكام قانون التوجيه العقاري.

ـ يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط تبعات الخدمة العمومية، والتي يجب أن تساهم في النشاطات المحددة في دفتر الشروط في الاستعمال الأمثل للأملاك العقارية الفلاحية الوطنية والحفاظ عليها، ويكلف في إطار مهامه على الخصوص بما يأتي:

ـ يضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع بموجب المادة 51 من القانون رقم 90-25.

ـ يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 من القانون السابق.

ـ يحوز بموجب المادة 56 من القانون رقم 90-25 الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من القانون رقم 90-25.

ـ يطور بموجب المادة 58 من القانون رقم 90-25 الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم قطع الأراضي إلى بعضها مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها.

ـ يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار.

ـ ينشئ بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره.(المادة 2 من دفتر شروط 96-87).

وما يمكن ملاحظته على هذه المؤسسة هو إنشاؤها وخضوعها لوصاية وزير الفلاحة قضى تماما على مشاركة الجماعات المحلية، لاسيما البلديات الريفية في تسيير وتوجيه المحفظة العقارية الفلاحية الأمر الذي يزيد في تركيز القرارات، الشيء الذي يعود سلبا على السياسة العقارية الفلاحية[1].

رابعا ـ الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية : يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

فهو يأخذ شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري التي تعتبر أكثر الأشكال شيوعا لتدخل الدولة في الميدان الاقتصادي، وتأخذ هذه الصفة عندما تتمكن من تمويل أعبائها الاستقلالية جزئيا أو كليا عن طريق عائد بيع إنتاج تجاري ينجز طبقا لتعريفه معدة مسبقا لدفتر الشروط العامة

[1]ـ سماعين شامة، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،دراسة وصفية وتحليلية**،دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص139.

والصلاحيات المرتبطة بها، وهذا ينطبق أيضا على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يتمتع بالشخصية المعنوية التي تسمح له باكتساب الشخصية المعنوية[1].

الفرع الثاني : المنازعات الخاصة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية

نصت المادة الأولى في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم 09-339 على ما يلي **"يخضع الديوان للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة، ويعد تاجرا في علاقته مع الغير".**

من خلال المادة المذكورة أعلاه يتبين لنا أن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبيعة مزدوجة، يخضع للقضاء الإداري لتمتعه بامتيازات السلطة العامة، كما يخضع للقضاء العادي بصفته شخص من أشخاص القانون الخاص[2].

قسمنا هذا الفرع إلى فقرتين فخصصنا الفقرة الأولى لاختصاص القضاء العادي، أما الفقرة الثانية فتطرقنا فيه لاختصاص القضاء الإداري.

أولا - اختصاص القضاء العادي : من خلال الفقرة الثانية للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المذكورة أعلاه، يتضح لنا أنه يؤول اختصاص القضاء العادي للفصل في النزاعات التي يكون فيها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طرفا في مواجهة الغير، فهو بمفهوم المادة يعد تاجرا وبالتالي يخضع للقضاء العادي، ففي هذه الحالة يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كشخص من أشخاص القانون الخاص.

كما أنه عندما يكون النزاع متعلق بعدم استغلال الأراضي الفلاحية فالقضاء العادي هو المختص للفصل فيها[3].

ثانيا - اختصاص القضاء الإداري : يختص القضاء الإداري للفصل في النزاعات التي يكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طرفا فيها في مواجهة الدولة، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة الأولى للمرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بنصها أنه **"يخضع الديوان للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة، ..."**، ومن هذه المادة يتبين لنا أن الديوان في حالة وجود نزاع مع الدولة يؤول الاختصاص للقضاء الإداري فهو يتمتع بامتيازات السلطة العامة، كما أن المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تبين لنا متى يؤول الاختصاص للقضاء الإداري.

---

[1]- الجيلالي عجة، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها**، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص280.

[2]- زهية يهوني، **أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية**، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة، 2005، ص85.

[3]- فضيلة بركان، المرجع السابق، ص39.

المطلب الثاني : نطاق تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لرقابة عقد الامتياز

سنعالج في هذا المطلب رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الفرع الأول، ورقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال متابعته لاستغلال الأراضي الفلاحية في الفرع الثاني، ورقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على تحويل حق الامتياز إلى إيجار وقفي في الفرع الثالث.

الفرع الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

القانون رقم: 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 منحا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية صلاحية تلقي طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم الوارد بالمستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية الخاضعة سابقا للقانون رقم: 87-19، إلى عقود امتياز، وكذا إمضاء دفتر الشروط الملحق بهذا العقد[1] وفيما سيأتي سنتكلم عن هذه الإجراءات، فخصصنا الفقرة الأولى لإيداع ملف التحويل، أما الفقرة الثانية فتناولنا فيها دراسة ملفات التحويل.

أولا ـ إيداع ملف التحويل : يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للأشخاص الراغبين بالاستفادة من حق الامتياز والذين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة وهذا نصت عليه المادة 9 من القانون 10-03[2] التي أحالت تنظيم عملية التحويل إلى المرسوم التنفيذي رقم : 10-326[3] .

أ ـ مكـونات الملف : تطبيقا للقـانون 10-03 في مـادته 09 التي تحيلنـا على المـرسوم التنفيـذي رقم : 10-326 الذي نص في مادته 03 على مكونات الملف :

ـ استمارة وفق النموذج المرفق في المرسوم التنفيذي رقم: 10-326،

ـ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها،

ـ شهادة فردية للحالة المدنية،

ـ نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي،

ـ نسخة من مخطط رسم الحدود أو مستخرج مخطط مسح الأراضي ، وفي حالة إذا المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد الحدود تطلب إدارة مسح الأراضي من المعني إعداد أو تحيين المخطط فأغلب الأراضي الفلاحية لم يتم مسحها ولتسريع العملية صدرت تعليمة وزارية مشتـركة رقم: 456 والتي تحث على ضرورة تسريع عملية تحرير العقود.

---

[1]ـ عبد العزيز محمودي، **استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز**، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019، ص199-200.

[2]ـ قانون رقم 10-03، **الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع السابق.

[3]ـ المرسوم التنفيذي رقم 10-326، **المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع السابق.

ـ تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بإلتزاماته بمفهوم القانون 87-19.

ـ توكيل يتم إعداده أمام الموثق في حالة تركة لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ب ـ آجال تقديم الملف : نصت المادة 30 من القانون 10-03 على المدة التي يجب على المستثمر أو ورثته أن يحترموها من أجل تقديم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، وحددت المادة بـ 18 شهر من تاريخ صدور القانون بالجريدة الرسمية، وفي حالة عدم تقديم الملف يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعذارين عن طريق محضر قضائي ومدة كل إعذار شهر واحد وكجزاء لهذا التخلف تسترجع إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية بالطرق القانونية، وهناك حالات يسقط فيها حق المستثمر أو ورثته للأراضي الفلاحية سنذكرها بإيجاز :

ـ الحالة الأولى : عندما المستفيد الموفي بإلتزاماته يرفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز مؤسسا رفضه على أساس أنه صاحب حق الانتفاع قابل للنقل والتنازل والحجز وهو ثابت بموجب عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أي أنه مالك لهذا الحق ولم يخل بأي التزام منصوص عليه في القانون 87-19.

ـ الحالة الثانية : تخص المستفيد الذي تخلى عن خدمة الأرض فهو بذلك يكون محل متابعة قضائية طبقا للمادتين 28 و29 من القانون 87-19 ، ويؤجل الفصل في قضيته بموجب حكم قضائي[1].

ـ الحالة الثالثة : تخص الإجراءات الخاصة بالورثة فعند تخليهم عن حقوقهم العقارية بعدما تنتقل لهم من المستفيد لا تطبق عليهم الإجراءات المنصوص عليها في المادة 09 من المرسوم رقم 10-326 بل المادة 35 من القانون 90-30 المتضمن لقانون الأملاك الوطنية، أما إذا توفي المستفيد ولم يترك ورثة في هذه الحالة تطبق عليه المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص صراحة في حالة وجود عقار غير معروف مالكه أو توفي شخص ولم يترك ورثة يحق للدولة المطالبة به عن طريق القضاء باستصدار حكم بعدم وجود ورثة لتطبق عليه نظام الحراسة القضائية ليتم بعدها تسليم التركة للدولة[2].

ج ـ الهيئة التي تستلم الملف : ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز يقدم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

---

[1]ـ أنظر المادة 28 و29 من القانون رقم : 87-19، (الملغى) المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، جريدة رسمية، عدد50، الموافق 9 ديسمبر 1987.

[2]ـ أنظر المادة 15 من القانون رقم :90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية**، جريدة رسمية عدد 52 صادرة في 02 ديسمبر1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 يوليو 2008، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008.

ثانيا ـ دراسة ملفات التحويل : يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة طلبات تحويل العقود المتضمنة حقوق الانتفاع الدائم المودعة لديه إلى عقود الامتياز طبقا للقانون رقم 10-03 وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي[1]، ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة بغرض إعداد عقد الإمتياز باسم كل مستثمر فلاحي[2]، ويتم تحويلها إلى مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية لشهرها.

أ ـ الديوان كهيئة مكلفة بدراسة ملفات التحويل : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره أداة الدولة في تنفيذ سياستها العقارية الفلاحية، وفي إطار الصلاحيات التي يمارسها على الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة، فإن القانون رقم:10-03 كلفه بمهمة ذات أولوية وهي مراقبة عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم:96-87 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 الذي نص في إطار تخويله مهمة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في مادته 3/2 على ما يلي: **"يكلف الديوان زيادة على ذلك بما يأتي:**

ـ دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة، وبالتفويض وتنفيذ الإجراء المنصوص عليه لهذا الغرض ...".

يفهم من نص المادة السالفة الذكر أن تأدية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمهامه تتم بناء على تفويض من مصالح أملاك الدولة، وهذا ما يحد من استقلاليته في أداء المهام.

وبعد دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باستكمال الترتيبات الضرورية لإعداد عقد الامتياز، إذ يتم التوقيع على دفتر الشروط المرفق بالملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326[3] من طرف كل من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز، ليرسل بعدها ملف التحويل إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز.

أما بالنسبة للملفات التي تحتاج إلى معلومات تكميلية، ففيما سيأتي سنبين كيفية معالجتها.

ب ـ اللجان الولائية كهيئات مساعدة : قد يصادف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أثناء دراسته لملفات التحويل حالات خاصة تتطلب دراستها التحقق من الوثائق والوقائع المصرح بها، أو معلومات تكميلية، فيقوم بإحالتها إلى اللجنة الولائية المختصة التي يترأسها الوالي للفصل في موضوعها.

---

[1]ـ أنظر المادة 09 من القانون رقم :10-03 ، **الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع السابق، والمادة02 من المرسوم التنفيذي رقم:10-326، **المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع السابق .

[2]ـ بن يوسف بن رقية، **كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون رقم: 10-03** ، محاضرات ألقيت على طلبة الماجستير،2010-2011، بن عكنون، الجزائر، ص19.

[3]ـ أنظر للملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم : 10-326، **المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع السابق.

اللجنة بعد دراسة الملفات التي تتطلب إجراء تحقيق في مدى صحة الوثائق والمعلومات المصرح بها والتي تحتاج لمعلومات تكميلية، وهنا نكون أمام حالتين إما بقبول الملف أو برفضه.

ففي حالة قبول الملف يقوم الوالي المختص إقليميا بإرسال ملف التحويل مرفق بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمباشرة شكليات توقيع الدفتر، أما في حالة الرفض فهنا الوالي ملزم بتبليغ المعني بالملف عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبهذا يكون للمستفيد الذي تم رفض طلبه في التحويل تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة[1].

حيث أنه وفيما يخص عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز فقد حققت النتائج المرجوة، فقد بلغت نسبة الإنجاز ما يقارب 97% من المساحة الإجمالية التي كانت خاضعة للقانون 87-19 والعملية متواصلة، وهذه النتائج إلى غاية 2018/11/30، هذه تصريحات السيد المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2].

الفرع الثاني : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال متابعته لاستغلال الأراضي الفلاحية

عقد الامتياز الفلاحي حصره المشرع في القانون رقم:10-03 في صنف واحد من الأراضي الفلاحية، ألا وهي المشمولة بنص المادة الأولى من ذات القانون والتي تخص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[3].

يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال المادة 04 من دفتر الشروط الذي يحدد كيفيات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة أن يمارس في كل وقت الرقابة حول ظروف استغلال الأراضي والأملاك السطحية والتأكد من مطابقة النشاطات مع بنود دفتر الشروط، وألزم المشرع المستثمرين أثناء عمليات الرقابة بتقديم المساعدة لأعوان الرقابة وتزويدهم بالمعلومات أو الوثائق التي يطلبونها[4].

ومما سبق فقد قسمنا هذا الفرع إلى ثلاثة فقرات، فخصصنا الفقرة الأولى للرقابة الميدانية، والفقرة الثانية تكلمنا فيها عن مراقبة تجزئة الأراضي محل الامتياز، أما الفقرة الثالثة فتطرقنا فيها لممارسة سلطة الحلول، أما الفقرة الرابعة فتناولنا فيها حالات إخلال المستثمر بإلتزامات الاستغلال والجزاءات المترتبة عنها.

---

[1]- فاطمة الزهراء لعمامرة، **عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري**، مذكرة الماستر، جامعة مسيلة، 2016-2017،ص56.

[2]- مسعود قنيس، **مداخلة بعنوان وضعية العقار الفلاحي الخاص بعملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز** ، بالمجلس الشعبي الوطني، الملتقى حول العقار الفلاحي بين الامتياز والشراكة واقع وآفاق، ليوم 17 ديسمبر 2018.

[3]- محمد حرش، **الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري**، الأكاديمية الدراسات الاجتماعية والانسانية ـ قسم العلوم الاقتصادية والقانون، عدد16 جوان 2016، ص165.

[4]- حمدي باشا وليلى زروقي، **المنازعات العقارية**، دار هومه للنشر والتوزيع، الطبعة 2014، ص136.

أولا ـ الرقابة الميدانية : في إطار الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نجد المشرع وفر عدة آليات لتدخل الدولة في فرض رقابتها على شروط الاستغلال من بينها تلك التي خصت بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث بإمكانه القيام بزيارات تفقدية لأشغال المستثمرات الفلاحية وفي أي وقت قصد التأكد من مدى تنفيذ المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته التعاقدية المفروضة بموجب النصوص القانونية المنظمة لحق الامتياز، والمادة 04 من الملحق 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 تضمنت على النشاطات المقامة فقط والتي يستلزم القيام بها الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتشييد البنايات أو التهيئة، والنشاطات ذات الطابع الفلاحي، أما فيما يخص مراقبة مدى التزام المستثمر باستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة له فلم تتطرق له المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، والسلطة الممنوحة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمراقبة ظروف استغلال الأراضي الفلاحية ذات أهمية كبيرة للحفاظ على هذه الأراضي وحسن استغلالها، ذلك أن من بين أسباب فشل الأنظمة السابقة الذي نجم عنها تدهور الأراضي الفلاحية وتقلص مساحتها وتغيير وجهتها الفلاحية هو الغياب الشبه التام للإدارة.

كما أنه بإمكان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة تسجيله لمخالفة مرتكبة من طرف المستثمر صاحب الامتياز، أن يستعين بمحضر قضائي لإثبات معاينته لهذا الإخلال، ليقوم بعد ذلك بإعذار المستثمر المخالف حتى يمتثل للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بهما، وفي حالة استمراره في ارتكاب المخالفة وبعد انقضاء الأجل المحدد في الإعذار المبلغ له قانونا، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار مديرية أملاك الدولة للمبادرة بفسخ عقد الامتياز للمستثمر الفلاحي المعني بارتكاب المخالفة[1].

ثانيا ـ مراقبة تجزئة الأراضي محل الامتياز : القانون رقم: 10-03 إلى جانب مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية خول للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة متابعة ومراقبة تجزئة الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز في حالة تقديم المستثمر صاحب الامتياز لطلب تكوين مستثمرة فلاحية فردية والخروج من الشيوع، حيث يكلف الديوان بالنظر في هذه الطلبات والفصل فيها، مع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعملية التجزئة والتي تتم في حدود المساحة المرجعية لها وفقا لما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم: 97-490[2] الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، وفي سبيل ذلك وضع المرسوم المذكور مساحة مرجعية تبعا للمناطق التي تقع فيها القطعة الأرضية ونوع الأراضي ونظام المزروعات وقسم الأراضي إلى مناطق.

---

[1]- عز الدين بودلال وسيد علي بن شوشة، **الرقابة على استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة**، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2017-2018، ص31.

[2]- أنظر المادتين 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، **يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية**، جريدة رسمية عدد 84 صادر في 21 ديسمبر 1997.

ثالثا ـ ممارسة سلطة الحلول : إن أهم إلتزام ملقى على عاتق المستثمر صاحب الامتياز، هو استغلال والحفاظ على الأراضي الفلاحية بصفة دائمة ومنتظمة، فنجد المشرع منح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطة الحلول محل المستثمرين أصحاب الامتياز في حالات معينة منصوص عليها بالمادة 31 من القانون 10-03[1] والتي أحالت بدورها إلى المواد 24، 25 و30 من نفس القانون.

ـ الحالة الأولى نصت عليها المادة 24 من هذا القانون **"عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز، فإن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع الامتياز"**، ففي هذه الحالة يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة استغلال هذه الأراضي بصفة انتقالية إلى حين منحها من جديد لمستثمرين جدد.

ـ أما الحالة الثانية فتتعلق بحالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز وهذا ما نصت عليها المادة 25 من القانون 10-03 فقد منحت إمكانية اختيار أحد الورثة من أجل الاستمرار في استغلال المستثمرة باعتبار أن حق الامتياز قابل للتوريث، أما إذا لم يتم اختيارهم لممثل يمثلهم وفقا لأحكام هذه المادة وحسب الفقرة الثانية من ذات المادة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إخطار الجهة القضائية المختصة بذلك[2]، ومن جهة أخرى فإنه وحسب المادة 31 من نفس القانون يشرع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في استغلال المستثمرة المعنية إلى حين إعادة منحها من جديد للإستغلال في إطار عقد الامتياز.

ـ بينما الحالة الثالثة فقد نصت عليها المادة 30 من نفس القانون والمتعلقة بإجراءات تحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، حيث يمنح للمستفيدين من حقوق الانتفاع الدائم أجل 18 شهرا ابتداءا من تاريخ نشر القانون رقم 10-03 في الجريدة الرسمية من أجل إيداع طلباتهم لإجراء هذا التحويل، وفي حالة عدم الامتثال يعتبرون متخلين عن حقوقهم وعليه يتم إعذارهم مرتين متباعدتين بشهر واحد، ليتم استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها من طرف إدارة أملاك الدولة، وبعدها يشرع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في استغلال هذه الأملاك.

ومنه فسلطة الحلول هي بمثابة الآلية الرقابية الممنوحة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل السهر على استمرارية استغلال المستثمرات الفلاحية، وتسيرها بشكل منتظم ودائم إلى حين إعادة منحها لمستثمرين جدد وفقا للإجراءات القانونية المنصوص عليها بالقانون رقم: 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

---

[1]ـ أنظر المادة 31 من القانون رقم: 10-03، **الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع السابق.

[2]ـ أنظر المادة 25 من القانون رقم: 10-03، **الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع نفسه.

رابعا ـ حالات إخلال المستثمر بإلتزامات الاستغلال والجزاءات المترتبة عنها :

من أجل الاستغلال الأمثل والعقلاني للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة نظم المشرع على عقد الامتياز حقوقا والتزامات تم النص عليها في القانون رقم: 10-03 ودفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم:10-326[1] ، إلا أنه عند عدم تطبيق احدى هذه الالتزامات التعاقدية يترتب عليه جزاءات جراء هذا الإخلال.

أ ـ حالات إخلال المستثمر بالتزامات والإجراءات المتبعة في ذلك : كقاعدة عامة ينتهي العقد بانتهاء المدة المحددة له، وحق الامتياز تنتهي مدته بانقضاء المدة القانونية في حالة عدم تجديده، وهي الحالة العادية لانتهاء أي عقد، وقد ينتهي قبل ذلك في حالتين، إما بطلب من صاحب عقد الامتياز قبل انتهاء مدته، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالالتزاماته وهذا ما نصف عليه المادة 26 من القانون رقم 10-03.

1ـ حالات الإخلال بالتزامات الاستغلال : المادة 29 من القانون رقم: 10-03 حددت حالات إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته في الاستغلال، في حين أضاف دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 وضمن الملحق الثالث لحالات لم يتطرق لها القانون رقم: 10-03 نورد أهمها فيما يلي:

1ـ عدم استغلال الأراضي الفلاحية و/أو الأملاك السطحية المتصلة بها لمدة سنة،

2ـ تحويل الأراضي على وجهتها الفلاحية والبناء فوقها بدون رخصة،

3ـ تأجير من الباطن للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها.

2ـ الإجراءات المتبعة : عدم استثمار الأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفيا من المستثمرين أصحاب الامتياز، كما أن من شأنه الإضرار بالأراضي الفلاحية كونه ينقص من خصوبتها وإضعاف قدرتها الانتاجية[2]، والاستثمار الفعلي واجب على مالك الحقوق العينية العقارية أو حائزها[3]، وعدم الاستغلال والإهمال تجعل الأراضي غير مستغلة، وفي سبيل ذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مكلف بضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[4]، ففي حالة ثبوت عدم استغلال الأراضي الفلاحية يكون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد المعاينة مدة سنة واحدة كاملة

---

[1]ـ خالد جيروني، **استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، بن عكنون، 2012، ص71.

[2]ـ الزبير بريك، **النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،2014-2015، ص85،84.

[3]ـ أنظر المادة 48 من القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، **المتضمن قانون التوجيه العقاري**، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55.

[4]ـ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-339، **المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**، المعدلة والمتممة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-87.

حسب ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم: 10-03 ، وهي المدة المخالفة للمدة التي حددها قانون التوجيه العقاري : 90-25 والذي اعتمد مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل[1]،بوضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المستثمر صاحب الامتياز ويمارس حقه في الشفعة[2].

ومن خلال القانون رقم: 10-03 ودفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 نجد أن الرقابة الممنوحة للديوان على النشاطات المقامة فقط أي التي يتوقف ممارستها على وجود ترخيص مسبق من الديوان كالبناء والتهيئة والنشاطات ذات الطابع الفلاحي، دون أن تشمل على استغلال واستثمار الأراضي[3].

ب - جزاء الإخلال بالتزامات الاستغلال : على اعتبار عقد الامتياز الوارد على هذه الأراضي عقد إداري، فإن الدولة كشخص من أشخاص القانون العام فإنها تأتي في مركز يسمو على المتعاقد معها، إذ تتمتع بسلطات استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص، تسمح لها بفسخ العقد بالإدارة المنفردة إذا أخل المتعاقد معها بالتزاماته، وهذا الفسخ يكون إداريا على عكس ما كان معمول به في القانون رقم: 87-19 ، أين يتم اسقاط حق الانتفاع الدائم عن طريق القضاء بعد معاينة المخالفات المحدد في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-51[4] الذي يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 ، وذلك من طرف اللجان المعتمدة لهذا الغرض، ولعل هدف المشرع من الإجراء الجديد هو تسهيل الإجراءات والتخفيف من المهام الموكلة للهيئات القضائية حيث أن إجراءات التقاضي تطول، وهذا يؤثر سلبا على الاستغلال الأمثل والمنتظم والدائم للأراضي الفلاحية التي يسعى المشرع للمحافظة عليها.

1- إجراءات فسخ عقد الامتياز : قبل فسخ عقد الامتياز هناك إجراءات تسبق هذا الفسخ والتي تتمثل في المعاينة المدنية لحالات الإخلال من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره جهاز مكلف بالرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مع الاستعانة بمحضر قضائي في تحرير محضر يثبت المخالفة المرتكبة.

بناء على هذا المحضر يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوجيه إعذار للمستثمر صاحب الامتياز المرتكب للمخالفة[5] ، حتى يمتثل لأحكام القانون رقم: 10-03.

---

[1]- أنظر المادة 49 من القانون رقم 90-25، **المتضمن قانون التوجيه العقاري**، معدل والمتمم.
[2]- الزوبير بريك، مرجع سابق، ص76-77.
[3]- الزوبير بريك، المرجع نفسه، ص5.
[4]- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 ، المؤرخ في 08 فيفري1990، **المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19** ، جريدة رسمية عدد 06 لسنة 1990.
[5]- أنظر المادة 28 من القانون رقم 10-03، **الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع السابق.

2- النتائج المترتبة عن فسخ عقد الامتياز : يترتب على فسخ عقد الامتياز من طرف الإدارة المانحة عدة نتائج تؤدي في مجملها إلى حرمان المستثمر صاحب الامتياز من حقه في الاستغلال بسبب المخالفات المرتكبة من طرف هذا الأخير.

حيث تسترجع الدولة للأراضي الفلاحية محل الامتياز والأملاك السطحية المتصلة بها في الحالات التي هي عليها حسب ما جاء في المادة 26 من القانون رقم: 10-03 والتي تنص على أنه **" تنتهي مدة حق الامتياز:**

- عند إخلال صاحب الامتياز بإلزاماته.

وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز وكذا الأملاك السطحية، في الحالة التي عليها..."، وهذا على اعتبارها مالكة لحق الاستغلال، الاستعمال وحق التصرف[1]، وفي المقابل عند نهاية عقد الامتياز في كل الحالات يترتب الحق في تعويض تلتزم الدولة بدفعه للمستثمر صاحب الامتياز على الأملاك السطحية التي شيدها فوق هذه الأراضي من أمواله الخاصة، يحدد مبلغه من طرف إدارة الأملاك الوطنية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته[2].

الفرع الثالث : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على تحويل حق الامتياز إلى إيجار وقفي

تنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70[3] المؤرخ في 10 فبراير2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحية **"يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المنصوص عليهم في المادة 25 أعلاه، أن يقوموا في أجل سنة واحدة (1) ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، بإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار، بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف".**

وقد تم تقسيم هذا الفرع إلى أربعة فقرات فخصصنا الفقرة الأولى لشروط وإجراءات استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة في إطار القانون 71-73، والفقرة الثانية تناولنا فيها إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار وقفي ودور الديوان في عملية التحويل، والفقرة الثالثة تطرقنا فيها لطرق إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة، أما الفقرة الرابعة فجاءت تحت عنوان طرق استغلال العقار الفلاحي الوقفي.

---

[1]- أنظر المادة 27 من قانون رقم 10-03، **الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع نفسه.

[2]- أنظر المادة 26 من قانون رقم 10-03، **الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع نفسه.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 ، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، جريدة رسمية، عدد 09 صادرة بتاريخ 20 فيفري 2014.

أولا ـ شروط وإجراءات استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة في إطار القانون 71-73 : إن استرجاع الأملاك الوقفية أصبح من المهام الأساسية والأهداف الهامة التي تسعى إليها الهيئة المكلفة بالأوقاف، والأراضي الوقفية سواء الخاصة أو العامة قد مسها حكم التأميم بموجب المواد من 34 إلى 38 من قانون رقم: 71-73[1] المتعلق بالثورة الزراعية وبإلغاء هذا الأخير بموجب الأمر رقم: 95-26 المتضمن التوجيه العقاري أصبح بالإمكان رجوع الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين ووضع هذا القانون الشروط والإجراءات.

أـ شروط استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة : ـ إثبات طبيعة الملك الوقفي بأحد الطرق الشرعية أو القانونية، ويكون عبء الإثبات إما على عاتق الجهة المكلفة بالأوقاف أو على الجهة الموقوف عليها بوصفها جهة الاستحقاق بالنسبة لمنفعة الوقف، أو بتعاونهما معا، أما وسائل الإثبات فهي واسعة وقد وسعتها المادة 35 من قانون الأوقاف إلى جميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية، وبالتالي لا تنحصر فقط بالعقد الرسمي بل تأخذ أشكالا متعددة.

ـ أن لا يستحيل استرجاع العين الموقوفة بسبب تفويتها، وينظر هذا الأمر عند تاريخ الاسترجاع ففي هذه الحالة لا تتم عملية الاسترجاع بل يتم التعويض العيني أو النقدي[2].

ب ـ إجراءات استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة : لقد حددت المادة 81 من قانون التـــوجيه العقـــاري 90-25 المعدل بموجب الأمر رقم: 95-26 الإجراءات التي تتم على أساسها عملية استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة وذلك بإتباع ما يلي:

ـ تقديم الهيئة المكلفة بالأوقاف أو الجهة الموقوف عليها لطلب الاسترجاع ضمن الآجال القانونية.

ـ يرفق طلب الاسترجاع الموجه إلى الوالي بملف يتكون من مختلف الوثائق المطلوبة لاسيما قرار التأميم والتبرع أو الوضع تحت حماية الدولة أو أية وثيقة أخرى تثبت التأميم أو الوضع أو التبرع، وكذلك عقد الوقف أو أي سند قانوني آخر يثبت أنها وقف.

وتتم دراسة الملفات من طرف اللجنة المنصوص عليها بالمادة 82 من قانون التوجيه العقاري وهي لجنة ولائية متساوية الأعضاء تضم ممثلين للإدارة وعددا متساويا من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحيين وتجمعاتهم المعتمدة، وتبث اللجنة في طلبات الاسترجاع بالرفض أو القبول مع التعليل وتكون قراراتها قابلة للطعن حسب نص المادة 82 من قانون التوجيه العقاري، والمقصود الطعن القضائي طالما لم توضع أشكال قانونية للطعن الإداري.

---

[1]ـ الأمر رقم 71-73 (الملغى) المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 ، **المتضمن الثورة الزراعية** ، جريدة رسمية، عدد 97 ، الموافق 30 نوفمبر 1971.

[2]ـ عمار بوضياف ومحمد كنازة، **الطرق القانونية لإنشاء وتكوين الأوقاف العامة في التشريع الجزائري**، مجلة الفقه والقانون، الجزائر، عدد 13، نوفمبر 2013، ص93.

ويتم إعداد مشروع قرار الاسترجاع من طرف اللجنة ثم يتم إمضاؤه من طرف الوالي، ويمكن أن تكون عملية الاسترجاع كلية أو جزئية[1].

ثانيا ـ إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار وقفي ودور الديوان في عملية التحويل : من خلال هذا الفرع سنتطرق لإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار وقفي ودور الديوان في عملية التحويل.

أ- إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار وقفي : إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار وقفي أتى بها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 20 سبتمبر 2016 الذي يحدد كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، وهذه الإجراءات هي كالآتي:

1 ـ الوثائق : ـ استمارة تملأ وفق النموذج الوارد في الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 .

ـ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

ـ نسخة من القرار الولائي أو العقد الإداري الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية المتضمن منح حق الانتفاع أو الامتياز.

ـ نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، وفي حالة البلديات المشمولة بعملية المسح، يتم إيداع مستخرج من مخطط مسح الأراضي.

ـ تصريح شرفي يقدمه المستثمر مصادقا عليه، يتضمن جردا محينا، حسب الحالة، ويتم ضبطه من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة.

ـ شهادة إبراء ذمة تثبت الترقيم بالنسبة لأصحاب عقود الامتياز.

ـ توكيل يتم إعداده أمام الموثق لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في حالة وفاة صاحب العقد المشهر أو القرار[2].

2 ـ دراسة الملف : يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[3]، يقوم هذا الأخير بعد دراسة الملف، بإجراءات التوقيع على دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الوارد في الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70، ويرسل الملف المستوفي جميع الوثائق إلى إدارة

[1]ـ عمار بوضياف ومحمد كنازة، مرجع نفسه، ص94.

[2]ـ أنظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016، **المحدد لكيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحية المسترجعة من الدولة**، جريدة رسمية عدد 60.

[3]ـ أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك، **المحدد لكيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحية المسترجعة من الدولة**، المرجع نفسه.

الشؤون الدينية والأوقاف قصد توقيع دفتر شروط الإيجار[1]، وفي حالة وجود نزاع قضائي والمستثمرة طرفا فيه هنا يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار إلى غاية الفصل النهائي في النزاع[2].

تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداد عقد الإيجار باسم كل مستثمر وفي حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية يعد عقد الإيجار باسم كل مستثمر بحصص متساوية، أما إذا تعلق الأمر بالورثة فهنا يعد عقد الإيجار باسم كل الورثة مع تحديد موكلهم[3].

بعد استيفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإرسال عقد الإيجار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهذا قصد تبليغه إلى المستأجر[4].

ب ـ دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية التحويل : من خلال نص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 نجد بأن دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقتصر فقط على مجرد دراسة طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز بالنسبة للأراضي الوقفية المسترجعة إلى إيجار وقفي، ومن هذا نستنتج أن المشرع قد أعفى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من رقابة الأراضي الوقفية وأوكل مهمة ذلك للسلطة المكلفة بالأوقاف وهذا ربما راجع لكون هاته الأراضي تحتاج لرقابة خاصة.

ثالثا ـ طرق إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة : تطرق المشرع إلى إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 من خلال المادة 13 التي تنص **"يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية في إطار هذا المرسوم إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي".**

حسب هذه المادة فإن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة يتم عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة، وكاستثناء الإيجار عن طريق التراضي.

أ- الإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بالمزاد العلني كقاعدة عامة : اعتمد المشرع هذه الطريقة حتى يعطي لجميع الأفراد في استئجار هذه الأراضي دون تفضيل طرف عن آخر.

---

[1]- أنظر المادة 04 من القرار الوزاري المشترك، **المحدد لكيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحية المسترجعة من الدولة**، المرجع نفسه.

[2]- أنظر المادة 05 من القرار الوزاري المشترك، **المحدد لكيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحية المسترجعة من الدولة**، المرجع نفسه.

[3]- أنظر المادة 06 من القرار الوزاري المشترك، **المحدد لكيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحية المسترجعة من الدولة**، المرجع نفسه.

[4]- أنظر المادة 07 من القرار الوزاري المشترك، **المحدد لكيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحية المسترجعة من الدولة**، المرجع نفسه.

بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المخصصة للفلاحية نص في الفصل الثاني منه عن الإيجار بالمزاد العلني وهذا دون الإخلال بأحكام المواد من 22 إلى 24 من المرسوم رقم: 98-381[1].

وتجرى المزايدة على أساس دفتر الشرط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية[2]، ويعلن المزاد في الصحافة الوطنية، أو عن طريق الإعلان الأخرى قبل 20 يوما من تاريخ إجرائها[3].

ب ـ إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بالتراضي كاستثناء : نص المشرع على الإيجار بالتراضي في الفصل الثالث من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 في المواد من 20 إلى 23، ويتم إبرام عقود الإيجار بالتراضي بين الهيئة المكلفة بالأوقاف ممثلة على المستوى الولائي بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف مع المستأجر تطبيقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 2000-200[4] المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها.

رابعا ـ طرق استغلال العقار الفلاحي الوقفي : حدد المشرع طرق استغلال العقار الفلاحي الوقفي من خلال القانون رقم: 01-07[5] المؤرخ في : 22 مايو 2001، يعدل ويتمم القانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف، طرق إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية، وقد حدد المشرع هذه الطرق للإستغلال وهذا لدافعين أساسيين:

ـ العدد الهائل من الأراضي الزراعية والمشجرة الموقوفة بهذه الصفة.

ـ كون أن استغلال هذا النوع من الأراضي هو امتداد للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي، وطبقا لنص المادة 26 مكرر 01 في القانون رقم: 01-07 المذكور أعلاه، حدد المشرع طرق وإمكانيات واستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية الزراعية المشجرة[6] بإحدى العقود التالية: عقد مزارعة، وعقد المساقاة.

---

[1]ـ المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، **المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها**، جريدة رسمية عدد 90، لسنة 1998.

[2]ـ أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم : 14-70، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، المرجع السابق.

[3]ـ أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم : 14-70، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، المرجع نفسه.

[4]ـ المرسوم التنفيذي رقم 2000-200، المؤرخ في 26 جويلية، **الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها**، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2000.

[5]ـ القانون رقم 01-07، المؤرخ في 27 أفريل 2001، **المتضمن لقانون الأوقاف**، جريدة رسمية عدد 29 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أفريل 1991، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991.

[6]ـ سامية بن سعدة وحفيظة بن عيسى، **استغلال الأملاك العقارية الوقفية عن طريق الإيجار**، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2013-2014، ص42.

أ ـ عقد المزارعة : إن عقد المزارعة هو من العقود الاستثمارية، والتي تعامل بها المسلمون منذ عهد النبوة لما لها من خصائص، لسد حاجيات المجتمع الغذائية ولتوفر مناصب عمل، وتعتبر فرصة للذين لا يملكون الأرض ليحققوا بها طموحاتهم الاستثمارية، ويبينوا قدراتهم لأفراد الأمة[1].

أما المشرع الجزائري فقد عرفه من خلال نص المادة 26 مكرر 1 من القانون رقم: 01-07 **"عقد المزارعة يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد".**

من خلال هذا التعريف يمكن القول أن عقد المزارعة يشبه الإيجار من حيث إمكانية المزارع من الانتفاع بأرض مملوكة لغيره بمقابل، وفي نفس الوقت يشبه الشركة من حيث أنه ينشئ مساهمة في انتاج المحصول بين المالك بأرضه وبين المزارع بعمله[2].

تتميز المزارعة بالخصائص التالية:

ـ أنها إيجار عن طريق المشاركة في استغلال الأرض.

ـ لشخصية المزارع اعتبار خاص في عقدها.

ـ إن الأجرة فيها هي عبارة عن حصة معينة من المحصول.

ب ـ عقد المساقاة : هي إعطاء الشجر بمختلف أنواعه وما يدخل في حكمه، كالنخيل لمن يقوم بسقيه مع القيام بسائر الأعمال الأخرى التي يحتاجها الشجر بمقابل جزء معلوم من ثمره مشاعا فيه.

ولقد عرفه المشرع من خلال المادة 26 مكرر1 فقرة 2 من القانون 01-07 السالف الذكر على أنه **"عقد المساقاة يقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء من ثمره".**

يتطلب عقد المساقاة شروط أخرى إضافة للشروط العامة التي يتطلبها أي عقد وهي:

ـ أن يكون النخيل أو الشجر معلوما عند إبرام العقد.

ـ جواز المساقاة في الأصل ، كأن يمنح رجل لآخر أرضا ليغرسها أو يقوم بسقيها وإصلاحها إلى أن يثمر، على أن يدفع له ما اتفقا عليه بشرط أن يحدد المدة بأثمارها ويأخذ العامل نصيبه من الأرض والشجر معا.

ـ يشترط في العامل أن يبذل عناية الرجل العادي في أرضه، أي أن يقوم بكل ما يلزم لإصلاح النخيل والشجر.

---

[1]ـ عبد القادر بن عزوز، **فقه استثمار الوقف وتمويله في الاسلام دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري**، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الاسلامية تخصص الفقه وأصوله، كلية العلوم الاسلامية، جامعة الجزائر، 2003-2004، ص176.

[2]ـ خالد رامول، **الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر**، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2006، ص134.

ـ أن يكون نصيب العامل في الشجر معلوما بالنصاب كأن يكون الخمس أو الربع، وأن يكون مشاعا في جميع ما تنتجه الأرض من شجر[1].

المبحث الثاني : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال المحافظة على الوجهة الفلاحية

المشرع الجزائري ولحفاظه على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية أقر عدة آليات ووضع عدة قيود، ولدراسة ما تم ذكره فقد قسمنا هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، فتناولنا في المطلب الأول رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقسمة بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية، أما المطلب الثاني فتطرقنا فيه لرقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسته لحق الشفعة بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية، أما المطلب الثالث فأتى تحت عنوان رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للشراكة بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية.

المطلب الأول :رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعملية القسمة بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية

تخضع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى قواعد خاصة في قسمتها غير تلك المنصوص عليها في القواعد العامة (القانون المدني) لأن للعقار الفلاحي وظيفة اجتماعية واقتصادية وهو ما كرسه قانون التوجيه العقاري في مادته 55، وقانون التوجيه الفلاحي من خلال مادته 23، وكذا القانون 10-03 في مادته 11، حيث تقضي هذه النصوص بضرورة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 97-490[2].

نصت المادة 2/11 من القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على **"غير أنه، ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، يمكن للمستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية".**

يستشف من هذا النص أن خروج المستثمر صاحب الامتياز من المستثمرة الفلاحية الجماعية، بغرض تشكيل مستثمرة فلاحية فردية يخضع لقيدين، الأول هو موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والثاني هو احترام المساحة المرجعية المحددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ولم يكن الخروج من الشيوع مسموحا به في ظل القانون رقم: 87-19 ، حيث كان يفرض على المنتجين العمل في إطار جماعي وبشكل أبدي المادة 09 منه، مما أدى إلى تقسيم المستثمرات الفلاحية الجماعية دون إخطار الدولة.

[1] ـ خالد رامول، المرجع نفسه، ص138.

[2] ـ سوسن بوصبيعات، **النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر**، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2018/2017، ص264.

كما أن الشركة في هذه الحالة هي مصدر الشيوع الذي يقابله مصطلح القسمة والخروج من الشيوع معناه أن يختص الشريك بحصة مفرزة من المال الشائع، لكن القانون 10-03 منح المستثمر صاحب الامتياز حق الخروج من المستثمرة مستعملا عبارة **"حق الخروج من الشيوع"** من أجل تشكيل مستثمرة فلاحية فردية[1]، مما يطرح التساؤل حول الطبيعة القانونية للمستثمرة الفردية، لاسيما أن القانون المدني الجزائري لا يسمح بتكوين الشركة ذات الشخص الواحد.

يمكن القول أن المشرع الجزائري أخذ بالفكرة الحديثة التي ترى بأن الشركة هي نظام قانوني أكثر منه عقد على إرادة المشرع بالدرجة الأولى، لا على إرادة الشركاء، ومنه فإن المستثمرة الفلاحية الفردية منبثقة عن المستثمرة الفلاحية الجماعية تخضع لنفس أحكام هذه الأخيرة، باستثناء الأحكام التي لا يمكن تطبيقها إلا على المستثمرات الجماعية.

ومن خلال ما تم ذكره فقد قسمنا المطلب الأول إلى فرعين، فتناولنا في الفرع إجراءات رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عملية القسمة، أما الفرع الثاني فتطرقنا فيه إلى نطاق رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعملية القسمة.

الفرع الأول : إجراءات رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعملية القسمة

فعلى المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية الراغب في الخروج من الشيوع، ليصبح لديه مستثمرة فلاحية فردية حصوله على ترخيص من الجهة المختصة لتتم بعدها التجزئة وفيما سيأتي سنفصل في هذه الإجراءات.

أولا ـ دراسة طلب القسمة : المستثمر صاحب الامتياز يقوم بإرسال طلب القسمة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفوقا بمجموعة من الوثائق، تتمثل في:

ـ عقد الامتياز،

ـ مخطط التقسيم الودي الذي يعده الخبير ويصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي،

ـ محضر القسمة الودية الموقع من جميع أعضاء المستثمرة الجماعية[2].

ثانيا ـ الفصل في طلب القسمة : بعد تقديم الوثائق السالفة الذكر للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد تحقيق هذا الأخير من مدى مطـــابقة التجـزئة للأحكـــام المنصـــوص عليهـا في الجدول المذكور بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 يقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتحرير ترخيص بذلك، على أن يكون الرد في ظرف 4 أشهر من تاريخ إيداع الطلب، والفصل يكون إما بالقبول أو الرفض وللعلم يعتبر سكوته لمدة تفوق الميعاد المذكور بمثابة قبول، وفي هذه الحالة ما على

[1]ـ أنظر المادة 02 من الملحق الثالث من دفتر الشروط للمرسوم التنفيذي رقم: 10-326، **المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع السابق.

[2]ـ حكيمة كحيل، **تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03**، الجزائر، دار هومه،2013، ص170.

الموثق المكلف بتحرير العقد الرسمي إلا مواصلة تحرير العقد بصفة نهائية مع الإشارة إلى سكوت الإدارة لمدة تفوق الأجل المحدد قانونا للرد[1].

أ- قبول طلب القسمة : في حالة قبول طلب القسمة يتم تحويل المستثمرة الفلاحية الجماعية إلى مستثمرة فلاحية فردية وبهذا يكون المستثمر صاحب الامتياز خرج من حالة الشيوع.

1- مفهوم المستثمرة الفلاحية : تنص المادة 20 من القانون رقم: 10-03 على: **"تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للإشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني"**.

1-1- تعريف المستثمرة الفلاحية : المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية، ومصطلح المستثمرة الفلاحية مصطلح اقتصادي وليس قانوني، وهي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستقلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الانتاج وذلك لخدمة الانتاج الفلاحي[2].

1-2- أشكال المستثمرات الفلاحية : حسب نص المادة 1/09 من القانون رقم: 87-19 الملغى التي تنص على الاستغلال الجماعي للأراضي الفلاحية أي على شكل مستثمرات فلاحية جماعية ويعد هذا كأصل عام.

إلا أنه استثناء قي نص المادة 3/09 حيث تؤكد على أنه يمكن استغلال الأراضي الفلاحية بصفة فردية حسب الشروط المحددة بموجب القانون رقم: 87-19 الملغى والمذكور أعلاه.

حيث أنه ومما سبق نستنتج أن المستثمرات الفلاحية نوعين مستثمرة فلاحية جماعية وهي الأصل، ومستثمرة فلاحية فردية كاستثناء أي في حالة تجزئتها وهذا ما نصت عليه المادة 11 من قانون رقم: 10-03.

عند قبول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طلب التجزئة في هذه الحالة يمكن للمستثمر التوقيع على دفتر الشروط مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويحال الملف إلى إدارة أملاك الدولة، قصد إعداد عقد امتياز جديد باسم المستثمر الخارج من الشيوع، ويحل هذا العقد الجديد محل العقد الأصلي السابق.

1-3- النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية : باستقراء أحكام القانون رقم: 87-19، فإن النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية يقوم على ثلاثة مبادئ أساسية:

- مبدأ الفصل بين الملكية وحق الانتفاع.
- مبدأ استقلالية التسيير.
- مبدأ مسؤولية المنتجين[3].

---

[1]- سماعين شامة، المرجع سابق، ص191.

[2]- بن يوسف بن رقية، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية**، الطبعة1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،2001، ص163.

[3]- الجيلالي عجة، المرجع السابق، ص210.

ب ـ رفض طلب القسمة : حيث أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قد يفصل في طلب التجزئة بالرفض كون التجزئة تقل عـن المسـاحة المـرجعية المحـددة في الجـدول المنصـوص عليه في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 ، ففي هذه حالة لابد أن يكون هذا الرفض مسببا، وفي شكل قرار إداري، وعلى الإدارة مراعاة إجراءات إصدار هذا القرار الإداري المنصوص عليها قانونا[1].

1- المحكمة المختصة : حيث أن المشرع الجزائري في حالة رفض طلب القسمة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لم يوضح طريقة الطعن في هذا الطلب هل يكون طعن إداري أمام جهة مختصة، أم يكون أمام الجهة القضائية المختصة.

وبما أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية فإن المحكمة المختصة هي المحكمة العادية وليس المحكمة الإدارية، وبما أن القسمة تنصب على الأراضي الفلاحية فالقسم المختص هو العقاري.

2- إجراءات رفع الدعوى : تقوم أي دعوى بمجرد تقديم عريضة افتتاحية إلى المحكمة المختصة وقيدها في جدول القضايا، والمبادرة تكون من المدعي الذي يقدم عريضة افتتاح الدعوى إلى كتاب الضبط بالمحكمة المختصة ويطلب من المحضر القضائي تبليغها للمدعى عليهم وتستمر بتقديم كل خصم لطلباته ودفوعه لتنتهي بصدور حكم إما أن ينفذ وينتهي النزاع وإما أن يطعن فيه وتستمر الخصومة حتى إصدار حكم آخر[2].

العريضة الافتتاحية لابد من توفر فيها مجموعة من البيانات ذكرتها المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحت طائلة عدم قبولها شكلا في حالة تخلفها، يتم تسجيل هذه الدعوى طبقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة 16 من نفس القانون،وإذا تعلقت الدعوى بعقار أو حق عيني عقاري مشهر، لابد من شهر هذه العريضة أمام المحافظة العقاري وهذا ما نصت عليه المادة 3/17 من نفس القانون[3]، أما الإجراءات الموضوعية فلابد من توفر الصفة والمصلحة من الطرفين وهذا طبقا لنص المادة 13 **"لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون .**

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه.

كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون".

---

[1]- محمد رحيش واسماعيل ساكر،**العقار الفلاحي والقيود القانونية الواردة عليه**، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية،2012-2013، ص87.

[2]- بركاهم سمية لنقار، **منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة- في مجال الملكية والتسيير**، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص93.

[3]- أنظر المادة 2/17 من القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25 فيفري 2008، **المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية**، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 23 أفريل2008، نصت على أنه "يجب اشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

الفرع الثاني : نطاق رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعملية القسمة

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 97-490[1] المؤرخ في : 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، تخضع قسمة أي أرض فلاحية إلى رخصة، حيث نصت المادة الأولى منه على: **"هذا المرسوم يحدد شروط إنجاز عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني"**، هذا وتخضع عملية قسمـــة الأراضي إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية، حيث أن المادة 03 من المرسوم السالف الذكر نصت على المساحات المرجعية للمستثمرة الفلاحية من خلال جدول يبين هذه المساحات المرجعية.

أما أساس التقسيم يتم إما:

- على أساس المنطقة أو على أساس إمكانية الري من عدمه.
- على أساس طبيعة الزراعية الممارسة.

المطلب الثاني : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسته لحق الشفعة بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية

تشغل الشفعة مكانة هامة في كسب الملكية العقارية، لذلك أولاها المشرع العناية اللازمة وكرس لها العديد من النصوص القانونية لأنها تعتبر من المسائل المهمة التي تمس الجانب الاقتصادي والاجتماعي، والمشرع أجاز استعمال الشفعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في النصوص القانونية، ومن أجل توضيح ذلك تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، وتناولنا في الفرع الأول مفهوم الشفعة، أما الفرع الثاني فخصصناه لحالات استعمال الدولة لحق الشفعة وآثارها، أما الفرع الثالث فتناولنا فيه تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسته حق الشفعة.

الفرع الأول : مفهوم الشفعة

بالرجـوع إلى القـانون رقـم: 90-25 المتضمـن التـوجيه العقـاري نلاحظ أنه يشير في مادته 62 الفقرة الأولى إلى حق الشفعة المنصوص عنه في المادة 24 من قانون 87-19 التي تنص **"لا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي ... ويمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة"** ، فهذين النصين أجازا للدولة دون الجماعات المحلية استعمال حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الانتفاع الممنوح للمستفيدين في إطار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية .

أولا - تعريف الشفعة الإدارية : قانون التوجيه العقاري لم يعرف الشفعة الإدارية ومنه يمكن تعريفها بأنها: **"رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع المنصبة على العقار الفلاحي أن العمراني، بواسطة هيئات خاصة حددها القانون وهي الديوان الوطني**

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 97-490، **يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية**، المرجع السابق.

للأراضي الفلاحية بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي الفلاحية، والوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضاريين بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي العمرانية"[1].

ثانيا ـ شروط الأخذ بالشفعة : لممارسة حق الشفعة لابد من توافر مجموعة من الشروط منها ما هو متعلق بالتصرف المجيز بالشفعة ومنها ما هو مرتبط بالعقار المطلوب أخذه بالشفعة ويسمى المشفوع فيه ومنها ما يتعلق بطالب الشفعة ويسمى الشفيع.

أ- الشروط المتعلقة بالتصرف المجيز للشفعة والعقار المشفوع

1- الشروط المتعلقة بالتصرف المجيز للشفعة : إن الأصل في التصرفات الواردة على الملكية العقارية هو الحرية في إطار احترام أحكام القانون المدني المتعلق بالعقد من تراضي ومحل وسبب وشكل أي إفراغ التصرف في شكل رسمي وإلا كان باطلا ، غير أن لهذه القاعدة استثناء نصت عليه المادة 55 من قانون التوجيه العقاري وهو خاص بالتصرف في الأراضي الفلاحية حيث اشترطت عدم إلحاق أي ضرر بقابلية الأرض للاستثمار أو تغيير وجهتها الفلاحية[2].

كذلك فإن التصرفات المنصبة على الملكية العقارية الفلاحية منها والحضرية تكون خاضعة لممارسة حق الشفعة من قبل الهيئات العمومية المؤهلة عندما ترد على انتقال الملكية بعوض مع وجود استثناءات، فالشفعة تجوز في البيع القابل للإبطال لأنه موجود قانونا ومنتج لآثاره لكنه مهدد بالزوال فإذا أبطل البيع زال بأثر رجعي واعتبر كأن لم يكن أما إذا أجيز استقرت ملكية الشفيع.

وتجوز الشفعة في البيع المعلق على شرط فاسخ، لأنه قائم منتجا لآثاره، فإذا تحقق الشرط زالت ملكية الشفيع كما كانت ستزول ملكية المشتري لو تحقق الشرط.

كما تجوز الشفعة في بيع ملك الغير إذا أجازه المالك الحقيقي وهذا مما أكدته المادة 398 من القانون المدني[3].

أما بالنسبة لعقد البيع غير المقيد في مصلحة الشهر العقاري فإنه لا يمنع الشفيع من الأخذ بالشفعة لأن شهر عقد بيع العقار في المحافظة العقارية هو إجراء لنقل الملكية وليس ركنا في العقد وعليه فالبيع غير المشهر هو بيع تام يرتب كل آثاره ما عدا نقل الملكية[4]،وهناك بيوع أخرى لم نتطرق لها ويجوز فيها الشفعة.

استثناءا هناك البيوع لا يجوز الأخذ فيها بالشفعة نصت عليها المادة 798 من القانون المدني.

---

[1]- مريم بورابة، **حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري**، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة يوسف بن خدة، 2012، ص11.

[2]- أنظر المادة 55 من القانون رقم 90-25، **المتضمن قانون التوجيه العقاري**، معدل والمتمم.

[3]- أنظر المادة 398 من الأمر 75-58 المؤرخ في :1975/09/26، **المتضمن القانون المدني**، جريدة رسمية عدد78 ، صادرة بتاريخ: 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، مؤرخ في 20 يوليو 2005، جريدة رسمية عدد 44.

[4]- عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، دار هومه، الجزائر، طبعة 2003، ص108.

2- الشروط المتعلقة بالعقار المشفوع : وهنا سنتكلم عن الشروط الواجب توافرها في الأراضي الفلاحية محل المطالبة بالشفعة، وفي هذه الحالة نفرق بين الأراضي الفلاحية المبنية والأراضي الفلاحية غير المبنية.

2-1- الأراضي الفلاحية غير المبنية : فهي الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي، مهما كان صنفها أو طبيعتها[1]، ويستثنى من استعمال الشفعة الإدارية الحالات التالية:

- كل أرض تم تغيير طبيعتها الفلاحية قبل التصرف فيها كاعتمادها في أدوات التهيئة والتعمير على اعتبارها أراضي قابلة للتعمير على المدى المتوسط والطويل.
- كل أرض ملحقة مباشرة بعقار غير فلاحي كالحدائق.
- كل أرض مستعملة كمساحة غابية.
- كل أرض مخصصة من أجل استغلال المناجم والمقالع.

2-2- الأراضي الفلاحية المبنية : هي كل أرض أقيم فوقها مبنى أو منشأة بقصد السكن أو ملحقاته وكل منشأة رصدت لخدمة عقار المستثمرة الفلاحية الجماعية تلك التي لها أهمية بالغة في عملية استغلال الأراضي[2].

إذا عرضت المستثمرة للبيع فهنا لا تمييز بين ما هو مبني وما هو غير مبني فالشفعة تمارس على كل المستثمرة.

وتمارس الدولة الشفعة على الأراضي الفلاحية حسب نص المادة 52 من قانون التوجيه العقاري في المرتبة الرابعة بعدما هو محدد في المادة 795 من القانون المدني.

والمشرع من خلال نص المادة 57 من قانون التوجيه العقاري وسع حق الشفعة المنصوص عليها في القانون المدني إلى المجاورين للأراضي الفلاحية وهذا رغبة منه في المحافظة على باقي هذه الأراضي بين العائلة الواحدة وكذا توسيع المستثمرات الفلاحية[3].

2-3- الهدف من استعمال الشفعة على العقار الفلاحي : الهدف من وراء انشاء حق الشفعة واستعماله في السوق العقارية يتمثل في:

- تدعيم عمل الأرض وهذا يفتح مجال الملكية العقارية لفائدة الفلاحين الشباب وإعادة تنصيب الفلاحين المنزوعة ملكيتهم وكذا لفائدة المستثمر المستأجر في حالة بيع الأرض التي يستثمرها.
- توسيع وتحسين قدرات المستثمرات الفلاحية بما يتماشى مع التطور في طرق الاستغلال.

---

[1]- أحمد خالدي، **القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة**، دون رقم طبعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص106.

[2]- أحمد خالدي، **القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة**، المرجع نفسه، ص105.

[3]- أنظر المادة 57 من القانون رقم 90-25، **المتضمن قانون التوجيه العقاري**، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

ـ حماية قابلية استغلال المستثمرات الفلاحية المعروضة لتمديد توسيع البنايات التحتية أثناء إنجاز الأشغال العامة.

ـ حماية الأملاك العائلية والمحافظة على طابعها.

ـ محاربة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية.

ـ حماية الأراضي الفلاحية والمستثمرات المتواجدة فوقها من عملية القسمة وتجزئة الأراضي.

ـ حماية المناطق الحساسة المتواجدة على أطراف الأراضي الفلاحية كالغابات والحظائر الطبيعية[1].

ب ـ الشروط المتعلقة بالشفيع : واكب صدور قانون التوجيه العقاري ظهور هيئات جديدة على المساحة العقارية استلزمها عملية التطهير والاصلاحات المعتمدة في تسيير المحفظة العقارية ومن بين هذه الهيئات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فهو أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، فهو صاحب الحق في ممارسة حق الأخذ بالشفعة باسم الدولة ولحسابها على جميع المعاملات[2]، وفقا للمادة 52 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

ثالثا ـ إجراءات الشفعة في مجال الأراضي الفلاحية : حسب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم :10-326 المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فإنه يجب على كل أعضاء المستثمرة أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة، وذلك عندما يرغب كل مستثمر صاحب امتياز التنازل عن حقه في الامتياز في إطار القانون رقم: 10-03 إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز، وعندما يكون المتنازل صاحب الامتياز في الشيوع يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة بوصل استلام قصد ممارستهم لحقهم في الشفعة المنصوص عليها في المادة 15 من القانون رقم : 10-03 ، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين يوما[3]، وهنا يمكن تصور أحد الموقفين :

ـ ففي حالة ما أبدى باقي الأعضاء رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعلام المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات وإجراءات التنازل.

---

[1]ـ مباركة بالي وخيرة قرامطية، **الشفعة الإدارية في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25**، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2013-2014، ص45.

[2]ـ أحمد خالدي، **القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة**، المرجع سابق، ص108.

[3]ـ أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم : 10-326، **المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع السابق.

ـ وفي حالة ما إذا كان الرد سلبي أو عذر غياب الرد خلال ثلاثين يوم يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة بشرط أن يعلم كتابيا المستثمر المتنازل.

وحسب المادة 24 من القانون 10-326 التي تنص على أنه مع مراعاة أحكام المادة 05 و18 و19 من القانون رقم: 10-03 .

تمنح حقوق الامتياز المكتسبة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بطريق الشفعة وذلك عن طريق المزايدة بتحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأملاك السطحية المقرر منحها، غير أنه يمكن للديوان الوطني لِلأراضي الفلاحية بترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة أن يخصص الأملاك المكتسبة عن طريق الشفعة لسياسة تخص المستثمرات في هذه الحالة يتم التنازل عن حق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20%[1].

الفرع الثاني : حالات استعمال الدولة لحق الشفعة وآثارها

قسمنا هذا الفرع إلى فقرتين، فتناولنا في الفقرة الأولى إلى حالات استعمال الدولة لحق الشفعة، أما الفقرة الثانية فخصصناها لآثار الشفعة.

أولا ـ حالات استعمال الدولة لحق الشفعة : الدولة يمكنها استرجاع حق الانتفاع الذي تنازلت عنه لصالح المنتجين بصفتها مالكة الرقبة وهذا عن طريق استعمالها لحق الشفعة وهذا عند قيام أحد أو مجموعة أعضاء المستثمرة الفلاحية بالتنازل عن هذا الحق في حالات معينة.

أـ التنازل الاختياري للمستفيد عن حصته في المستثمرة : المستفيد حر في تنازل عن حصته في المستثمرة الفلاحية سواء بالبيع أو الهبة أو الوصية، ويقيده في ذلك إلا بعض الشـــروط التي لابد من توفــرها في المتنــازل له والمنصـــوص عليها بالمـادة 1/24 من القانون رقم 87-19 ، والتي تشترط في المتنازل له أن يكون من عمال القطاع الفلاحي والأولوية للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية، وتثبت صفتهم بشهادة مسلمة من المؤسسة المكونة[2].

ب ـ تنازل الورثة عن حصتهم لانتفاء الشروط القانونية : الشركة حسب القواعد العامة تنتهي بموت أحد الشركاء إلا إذا اتفق على غير ذلك، لكن بالرجوع للمستثمرة الفلاحية فإنها لا تتأثر بموت أحد الشركاء، فحق المتوفي ينتقل للورثة طبقا للمادة 23 من القانون رقم 87-19 ، وفي حالة تعدد الورثة يختارون منهم من تتوفر فيه الشروط ليمثلهم في المستثمرة الفلاحية، وفي حالة ما إذا لم تتوفر فيهم الشروط فهنا الورثة عليهم التنازل عن حصتهم لمن تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها قانونا[3].

---

[1]ـ أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، **المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع نفسه.

[2]ـ بن رقية بن يوسف، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية**، مرجع سابق، ص145.

[3]ـ أنظر المواد 24،10،09 من القانون 87-19(الملغى) ، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، المرجع السابق.

ج ـ التنازل الناتج عن المانع المترتب عن عجز بدني أو ممارسة مهمة انتخابية : المادة 1/21 من القانون رقم:87-19 تلزم المنتج بالمشاركة المباشرة والشخصية في المستثمرة، لكن المادة 27 من نفس القانون نجدها تنص على الحالات التي يكون فيها المنتج غير قادر على المشاركة المباشرة والشخصية بسبب عجز بدني مثبت قانونا أو ممارسة لمهمة انتخابية أو لأداء واجب الخدمة الوطنية، وفي حالة إطالة المانع، فهنا على الأعضاء الآخرين أن يطلبوا من المحكمة ضمن أجل معقول نقل حصة العضو أو التنازل عنها ويستثنى من هذا الإجراء الأشخاص الخاضعين لواجب الخدمة الوطنية حسب المادة 3/27 من نفس القانون، وهنا يثبت للدولة حق الشفعة في حالة التنازل عن الحصة المعنية بالبيع.

د ـ إسقاط حق الانتفاع نتيجة إخلال جماعة المستفيدين أو عضو في المستثمرة بالتزاماتهم : الدولة تتنازل عن حق الإنتفاع لفائدة المستفيدين المكونين للمستثمرة الجماعية أو الفردية وقد رتب على عاتقهم مجموعة من الالتزامات عليهم احترامها وإلا تعرضوا لفقدان حق الانتفاع وهذا منصوص عليه في المادتين 28 و29 من القانون رقم 87-19 .

وتطبيقا للمادة 28 صدر المرسوم 90-51 الذي نص في مادته 04 على المخالفات التي تؤدي إلى فقدان حق الانتفاع.

ثانيا ـ آثار حق الشفعة : ممارسة حق الشفعة يعتبر آلية رقابة منحت للدولة مالكة الرقبة لمتابعة مدى تنفيذ عقود الامتياز، وعليه الأخذ بها يترتب عليه ما يلي :

ـ اكتساب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حصة داخل المستثمرة وبالتالي يصبح شريكا في المستثمرة الفلاحية إذا كان التنازل لحصة أو بعض الحصص فقد.

ـ اكتساب الديوان للمستثمرة كاملة، في حالة ما إذا كانت فردية، أو في حالة حلها مما يترتب على ذلك قيامه بإرادتها إلى غاية إعادة منحها لمستفيدين جدد، في إطار عقود امتياز أخرى عن طريق المزايدة، بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأملاك السطحية المقرر منحها.

ـ في حالة سقوط حق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الشفعة، فإن البيع يتم لصالح الغير المشتري، ويسعى الديوان لإتمام إجراءات إتمام العقد النهائي.

ـ يمكن للديوان بعد اكتساب الحصص عن طريق الشفعة، وبعد ترخيص من وزير الفلاحة، إن يخصص الأملاك المكتسبة لسياسة تجميع المستثمرات، وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20%[1].

[1]- عباد عواطف، **ممارسة الديوان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة: تعليق على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326**، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 17، جامعة عنابة، الجزائر، 30 /2018/09، ص333.

الفرع الثالث : تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسته حق الشفعة

نصت المادة 62 من القانون رقم 90-25 المتضمن لقانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 **"تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليها في المادة 24 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه.**

وتحل زيادة عن ذلك محل المستفيدين الذين اسقطت حقوقهم بموجب المادة 28 و29 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه".

نصت المادة 24 من القانون 87-19[1] الملغى على **"لا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي، وتعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية.**

ويمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة".

نصت المادة 28 من القانون 87-19 الملغى على **"يمكن أن يترتب عن عدم احترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لالتزاماتها فقدان الحقوق ودفع تعويض عن الضرر أو التلف، أو نقص القيمة، لصالح الدولة، وذلك تطبيقا للطرق القانونية".**

نصت المادة 29 من القانون 87-19 الملغى علي **"يمكن أن يترتب عن عدم الوفاء بالالتزامات من قبل عضو في المستثمرة الفلاحية فقدان حقوقه ودفع تعويضات لصالح الأعضاء الآخرين تعويضا عن الضرر المتسبب فيه.**

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

من خلال المواد المذكورة أعلاه يتبين لنا أن الدولة دون الجماعات المحلية أجاز لها المشرع استعمال حق الشفعة عن طريق هيئة العمومية هي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وقد تم تحديد هذه الحالات التي يمكن له فيها ممارسة حق الشفعة.

المطلب الثالث :رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للشراكة بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية

الشراكة بهذا المفهوم لم يكن له وجود من قبل ، وقد استعمل أول مرة أواخر الثمانينات في مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية، وبعدها تم تداوله في مجالات عديدة ، والمشرع الجزائري أشار لهذا المصطلح في المجال الفلاحي ضمن الكثير من النصوص القانونية، منها القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

[1]- القانون رقم 87-19 (الملغى) **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، المرجع السابق.

المستثمرين أصحاب الامتياز ليسوا كلهم ميسوري الحال، وبعض المنتجات الفلاحية تحتاج لتقنيات وآلات متطورة، سواء للزراعة أو للري أو أي أشياء أخرى، لذا المشرع الجزائري أتى بفكرة الشراكة من أجل تطوير هذا المجال خاصة وأنه السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي والمحرك الأساسي للإقتصاد الوطني.

ونظرا لأهمية الأراضي الفلاحية فالمشرع الجزائري في حالة تفكير المستثمر صاحب الامتياز لإبرام عقد شراكة عليه اتباع مجموعة من الإجراءات وإلا عد هذا العقد باطلا، كما يتعين إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف محرر العقد الموثق.

ومن خلال كل ما سبق تم تقسيم المطلب إلى ثلاثة فروع فخصصنا الفرع الأول لمفهوم الشراكة، الفرع الثاني فتطرقنا فيه لآليات إعداد عقد الشراكة، أما الفرع الثالث فتناولنا فيه لتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية الشراكة .

الفرع الأول : مفهوم الشراكة

سنحاول من خلال هذا الفرع التطرق لتعريف الشراكة، ثم لأركانها، ثم شروطها ومجال تطبيقها.

أولا ـ تعريف الشراكة : سنقوم بتعريف الشراكة في مختلف النصوص القانونية.

أـ تعريفها في القانون رقم : 87-19 : لم ينص صراحة على فكرة الشراكة واكتفى بالتلميح لها من خلال نص المادة 40 منه **"... يمكن للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية في إطار التشريع المعمول به إبرام أي اتفاق تراه مفيدا لتحقيق أهدافها المشتركة"**[1] ، ومن خلال هذه المادة نجد أن المشرع استعمل مصطلح "اتفاق" الذي ربطه فيما بعد بمصطلح الشراكة ضمن نصوص القانون رقم 10-03 ، وهذا يدل على أن المشرع أشار لفكرة الشراكة بالمعنى وليس باللفظ .

ب ـ تعريفها في القانون 10-03 : بالنظر إلى نص المادة 1/21 من القانون رقم 10-03 التي تنص **"يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة، تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية"**[2] ، ومنه فالمشرع منح للمستثمرات الفلاحية حق إبرام عقود شراكة مع أطراف أخرى بشروط محددة بناء على عقد رسمي ومشهر .

---

[1]ـ أنظر المادة 40 من القانون رقم : 87-19(ملغى) ، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، المرجع السابق.

[2]ـ أنظر المادة 21 من القانون رقم : 10-03، **الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع السابق.

ج ـ تعريفها في المرسوم التنفيذي: 10-326 : أشار إلى فكرة الشراكة من خلال المادة 1/26 التي تنص **"يمكن للمستثمر صاحب عقد الامتياز إبرام كل اتفاق شراكة طبقا لأحكام المادة 21 من القانون 10-03 ..."**[1].

د ـ في المنشور الوزاري المشترك رقم: 1805 : أشار إلى الشراكة في بنده الأول **"اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بهدف جلي وهو الزيادة والتثمين والرفع من القدرات الانتاجية للمستثمرة بما في ذلك المنشآت ، ويتعين على صاحب الامتياز المساهمة في العمل بالمستثمرة ، ويكون هذا الاتفاق بموجب عقد رسمي مشهر"**[2].

ومن خلال ما سبق يمكن استخلاص تعريفا لعقد الشراكة كما يلي :

"عقد الشراكة هو اتفاق يلتزم بمقتضاه صاحب عقد الامتياز والشريك على حد سواء بالمساهمة بجزء من وسائل الانتاج والعمل بصورة شخصية ومباشرة من أجل تنمية وعصرنة المستثمرة الفلاحية، ويكون ذلك بموجب عقد رسمي مشهر" .

ثانيا ـ أركان عقد الشراكة : بما أن الشراكة عقد فلها أركان عامة التي ترتكز عليها مجمل العقود، كما لها أركان خاصة تنفرد بها لوحدها عن باقي العقود .

أ ـ أركان عامة لعقد الشراكة : تتمثل الأركان العامة لعقد الشراكة فيما يلي :

1- التراضي : يعتبر الرضا أحد أهم مقومات العقد وأي شخص لا يرتبط بأي عقد ما لم تتجه إرادته إلى إبرامه وتقتضي أن يكون الشخص حرا في التعاقد وهذا ما نصت عليه المادة 59 من القانون المدني، وهذا ينطبق أيضا على عقد الشراكة فالشخص حر في التعاقد مع الدولة من عدمه وفق الشروط المتفق عليها[3].

2- المحل : محل الالتزام في العقد هو كل ما يلتزم به المدين اتجاه الدائن بمنح شيء أو أداء عمل أو الامتناع عن عمل، وهو العملية القانونية المراد تحقيقها من وراء إبرام العقد[4].

ويشترط في المحل أن يكون معين أو قابلا للتعيين، موجوا أو قابل للوجود مستقبلا، وأن يكون مشروعا، والمحل في عقد الشراكة يتعلق بالمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المستغلة من طرف أصحاب عقود الامتياز، والخاضعة لأحكام القانون رقم 10-03[5] .

---

[1]- أنظر المادة 1/26 من المرسوم التنفيذي رقم : 10-326، **المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع السابق.

[2]- أنظر المادة 01 من المنشور الوزاري المشترك رقم: 1805 المؤرخ في: 2017/12/05 **المتضمن إجراءات لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**.

[3]- حكيمة كحيل، **استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص183.

[4]- فاضلي إدريس، **الوجيز في نظرية الالتزام**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.

[5]- براهيم بوسيلة، **النظام القانوني لعقد الشراكة في ظل أحكام القانون رقم: 10-03**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2017-2018، ص11.

3- السبب : فالسبب يعد ركنا جوهريا لإنعقاد العقد، فهو الهدف أو المصلحة التي يسعى المتعاقد للحصول عليها من جراء الالتزام، ولا بد أن يكون السبب مشروعا، وسبب الالتزام في عقد الشراكة هو العمل من أجل تنشيط وتوسيع الاستثمار فوق أرض المستثمرة الفلاحية، واستغلالها بالطرق المثلى وفقا للتشريع، بهدف رفع الانتاج وتنمية المستثمرة وعصرنتها .

ب ـ أركان خاصة لعقد الشراكة : للشراكة أركان خاصة تتمثل في :

1- إفراغ عقد الشراكة في قالب رسمي : تعد الشكلية والرسمية استثناء عن القاعدة العامة التي نص عليها القانون المدني في مادته 59، التي تتعلق بمبدأ الرضائية في إبرام العقود، إذ يعتبر تخلفها انعدام هذا التصرف القانوني، وعقد الشراكة مثله مثل عقد الامتياز لا بد من توفر الرسمية، ويترتب على تخلفها جزاء قانوني وهو بطلان العقد[1].

وعلى اعتبار أن عقد الشركة يرد على حق عيني عقاري وهو حق استغلال أراضي الدولة بموجب عقد الامتياز، فيستوجب إفراغ هذا العقد في قالب رسمي بناء على نص المادة 324 مكرر1 من القانون المدني[2].

2- إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية : بما أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يختص بتنظيم ومراقبة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة وتنفيذ سياستها العقارية الفلاحية وفقا لمخططات الدولة التنموية، فقبل إبرام عقد الشراكة لابد من إبلاغ الديوان من قبل الموثق المحرر للعقد[3]، وهو ما أكدته المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، إضافة للتعليمة رقم 439 الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المديرية العامة بتاريخ: 2016/04/04 المتعلقة باتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين[4]، وكذا التعليمة رقم 736 المؤرخة في: 2016/06/09 المتعلقة بنفس العرض[5].

ثالثا ـ شروط ومجال تطبيق عقد الشراكة : سنتناول في الفقرة الأولى شروط عقد الشراكة أما الفقرة الثانية فسنتطرق لمجال تطبيق عقد الشراكة.

أ- شروط عقد الشراكة : نجد المادة 21 من القانون رقم: 10-03 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 ينصان على جملة من الشروط :

---

[1]- حكيمة كحيل، **استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص203.

[2]- نادية رمضاني وإيمان شتوان، **عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 10-03**، مذكرة تخرج لنيل درجة ماستر، كلية الحقوق، جامعة البليدة2، 2016-2017، ص13.

[3]- أنظر المادة 2/21 من القانون رقم: 10-03، **الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع السابق.

[4]- أنظر الملحق رقم2 المتضمن التعليمة رقم 439 الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المديرية العامة بتاريخ: 2016/04/04 **المتعلقة باتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين**.

[5]- أنظر الملحق رقم3 المتضمن التعليمة رقم 763 الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المديرية العامة بتاريخ: 2016/04/04 **المتعلقة باتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين**.

1- طبيعة الأراضي المعنية بعقد الشراكة : بما أن عقد الشراكة يستدعي وجود عقد امتياز سابق، فمن المنطقي أنهما ينصبان على نفس المحل وهو الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة والمتمثلة في المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية الخاضعة لأحكام القانون رقم 10-03 .

2- شرط الجنسية الجزائرية : الجنسية هي الرابطة القانونية والسياسية تجمع بين الشخص الطبيعي أو المعنوي مع دولة ما، حيث يتمكن هذا الشخص من الاستفادة من حقوق مدنية وسياسية تمنحها هذه الدولة حماية لوجوده فيها[1].

بالرجوع للمادة 21 من القانون رقم: 10-03 نجدها تنص على ضرورة الجنسية الجزائرية لكلا الطرفي عقد الشراكة.

3- شرط وجود عقد الامتياز : المادة 04 من القانون رقم: 10-03 تعرف لنا عقد الامتياز، وبالرجوع للمادة 05 من نفس القانون نجدها تبين لنا من المستثمر صاحب الامتياز والذي لابد أن يكون من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم: 87-19، ومنه يجب توفر عقد الامتياز مرفوقا بدفتر الشروط.

4 - شهر عقد الشراكة : يعد شهر عقد الامتياز من الإجراءات الشكلية اللازمة لإبرامه، وشهر عقد الشراكة يختلف عن شهر عقد الامتياز حيث أنه لا يشهر بالمحافظة العقارية وإنما في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية وفق ما نصت عليه المادة 1/1 من ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم 1805، وهو ما أكدته التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 1044 ، على أساس أن عقد الشراكة لا يمس بحق عيني كالامتياز، وإنما هو اتفاق ودي يهدف إلى زيادة الإنتاج فقط[2].

حيث أنه لم ينشر ولا عقد شراكة لحد الآن كون أن النشرة المحلية طبقا للمادة 120 من القانون التعلق بالولاية تجعل النشرة المحلية على مستوى الولاية حكرا على قرارات الوالي ومداولات وتوصيات المجلس الشعبي الولائي، وقد يقصد بها النشر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية كما هو معمول به في الشركات، لكن هناك من يرى أن العمل الفلاحي هو عمل تجاري وهذا صحيح لكن توجه الدولة حاليا إلى دعم تمويل القطاع الفلاحي من طرف الخواص بموجب اتفاقيات استثمارية قد يدخله السوق العقاري ويصبح هدفه تحقيق الربح ومن ثم يدخل في مجال الأعمال التجارية[3].

ب - مجال تطبيق عقد الشراكة : نجد المادة 21 من القانون رقم: 10-03 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ينصان على تمكين المستثمرة الفلاحية من إبرام عقود شراكة مع مستثمرين

---

[1]- بن عمار مقني، **إجراءات التقاضي والإثبات في منازعات الجنسية وفق للقانون الجزائري والمقارن**، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2009، ص11.

[2]- أنظر الملحق رقم4 المتضمن 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**.

[3]- فضيلة عبشي، **مداخلة بعنوان الموثق والشراكة الفلاحية**، بالمجلس الشعبي الوطني، الملتقى حول العقار الفلاحي بين الامتياز والشراكة واقع وآفاق، ليوم 17 ديسمبر 2018.

آخرين من شأنهم دعم المستثمرة برؤوس أموال التي تساعد في تطوير وزيادة إنتاجها، ومنه فمجال تطبيق عقد الشراكة يضم المستثمرات الفلاحية الجماعية ، والمستثمرات الفلاحية الفردية[1].

الفرع الثاني : إجراءات إعداد عقد الشراكة

لتحرير عقد الشراكة لابد من اتباع إجراءات معينة وفيما سيأتي سنفصل في ذلك.

أولا - الإجراءات الأولية لإنشاء عقد الشراكة : تعتبر هذه المرحلة المنطلق الأول في مباشرة الإجراءات الرسمية لإبرام عقد الشراكة، حيث يتم ترجمة إرادة الأطراف في مستخرج رسمي، ويحرر هذا الأخير من طرف ضابط عمومي مكلف بتحرير العقود وغالبا ما يكون الموثق وفقا لنص المادة 03 من القانون رقم 06-02[2] المتضمن مهنة التوثيق.

أ- الإجراءات التوثيقية : وهي الإجراءات القانونية التي يتبعها الموثق وهي :

1- تحرير عقد الشراكة : بعد توافق إرادة الأطراف على الشراكة يتوجها للموثق مرفوقين بمجموعة من الوثائق تتمثل في : نسخة من عقد الامتياز مرفق بدفتر الشروط، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية في حالة الأشخاص الطبيعيين أو نسخة من القانون الأساسي في حالة الأشخاص المعنوية، مستخرج من شهادة ميلاد الأطراف أو شهادة ميلاد الممثل القانوني للشخص المعنوي، مع اصطحاب شاهدين مرفقين بنسخ من بطاقة التعريف.

بعد اطلاع الموثق على أوراق وسندات الأطراف وكذا التأكد من هويتهم، يقوم الموثق بتحرير العقد وفقا للشروط القانونية، ويحرر العقد باللغة العربية وجوبا، والعقد يحتوي على مجموعة من البيانات.

2- تحديد نسبة المساهمة في عقد الشراكة : ميدانيا يوجد اختلاف في نسب المساهمة بالنسبة لعقود الشراكة، غير أن المادة الأولى من المنشور الوزاري رقم 1809 نصت على أن نسب المساهمة في عقد الشراكة تحدد وفق ما نصت عليه المادة 62 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009[3].

3- تلاوة مضمون العقد والقوانين الجبائية : بعد تحرير العقد من طرف الموثق يتعين عليه تلاوة مضمونه على مسامع الأطراف والشهود الحاضرين، ومن ثمة يتلو عليهم القوانين الجبائية.

2 - توقيع عقد الشراكة : إن التزام الموثق بالأشكال القانونية أثناء تحرير العقد، لا يجعل هذا الأخير نافذا إلا بعد توقيعه من طرف الأطراف والشهود، وختمه من طرف الموثق والمترجم ان اقتضى الأمر[4].

---

[1]- براهيم بوسيلة، المرجع السابق، ص18.

[2]- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 2006/02/20، **المتضمن مهنة التوثيق**، جريدة رسمية عدد 14 .

[3]- الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 2009/07/22، **المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009**، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2009.

[4]- نسيم بلحو، **المسؤولية القانونية للموثق**، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014-2015 ، ص53.

ثانيا ـ الإجراءات اللاحقة لإنشاء عقد الشراكة : عقد الشراكة بما أنه ينصب على عقار فهو بذلك لا يصبح نافذا بعد تحرير وتوقيع العقد بل يستدعي إجراءات أخرى جوهرية وهي :

أ- تسجيل عقد الشراكة : يسجل عقد الشراكة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل، ويعد هذا الأخيـر إجـراء جوهري في العقـــود التوثيقية، ما عدا تلك المعفاة منه بنصوص خاصة من الأمر رقم: 76-105 المؤرخ في: 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل[1].

ب ـ شهر عقد الشراكة : التصرف في الحقوق العينية العقارية لا ينفذ بين المتعاقدين ولا في مواجهة الغير إلا باستيفاء إجراءات الشهر في السجل العقاري، ومن المتفق عليه أن عقد الشراكة لا يمس بالحقوق العينية العقارية المحمية بعقد الامتياز،وإنما هو اتفاق بين صاحب عقد الامتياز وشخص آخر من أجل العمل على تطوير الاستثمار الفلاحي، وعملية شهر عقد الشراكة تختلف عن طريقة شهر عقد الامتياز، فعقد الشراكة لا يخضع للشهر في السجل العيني العقاري لدى المحافظة العقارية، وإنما يشهر في النشـــرة الـــرسمية للإعـلانات المحلية كما نص على ذلك المنشور الوزاري رقم: 1805 المؤرخ في : 2017/12/05 المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[2].

الفرع الثالث : تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية عقد الشراكة

نصت المادة 21 من القانون 10-03[3] على **"يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد الشراكة، تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنوية خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية**

ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

نصت المادة 2/26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326[4] على **"يتعين على الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد".**

من خلال المادتين المذكورتين أعلاه يتبين لنا أن رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعملية عقد الشراكة هي رقابة قبلية فالديوان يتم تبليغه بهذه العملية من طرف الموثق قبل إعداد العقد.

ومنه فعقد الشراكة مرتبط ارتباطا وثيقا بالديوان، فهذا الأخير وحده من يقرر إذا يتم هذا العقد أم لا .

---

[1]- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، **المتضمن قانون التسجيل**، الجريدة الرسمية ، عدد 81 لعام 1977.

[2]- براهيم بوسيلة، المرجع السابق، ص16.

[3]- قانون رقم 10-03، **الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع السابق.

[4]- المرسوم التنفيذي رقم 10-326، **المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، المرجع السابق.

ملخص الفصل الأول

من خلال ما تم التطرق إليه نخلص إلى أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وحماية منه للعقار الفلاحي التابعة للأملاك الخاصة للدولة نجده يراقب عقد الامتياز ويكون ذلك بمتابعته لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، كما أنه بعد تحرير عقد الامتياز فهو يراقب مدى استغلال العقار الفلاحي من عدمه من طرف المستثمر صاحب الامتياز، وفي حالة إخلال هذا الأخير بالالتزاماته يصل الجزاء إلى حد فسخ عقد الامتياز، أما فيما يخص الأراضي الفلاحية الوقفية فإننا نجد دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقتصر فقط على رقابته لتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار وقفي .

ومن أجل المحافظة على الوجهة الفلاحية نجد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتدخل في عملية القسمة بحيث يجب احترام المساحة المرجعية، كما يمارس حق الشفعة في الحالات التي نص عليها القانون، ويتدخل في عملية الشراكة وذلك بإعلامه قبل إتمام هذه العملية.

الفصل الثانـي

رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على أملاك الخواص

يرجع إهتمام المشرع بالملكية العقارية الخاصة إلى الأهمية البالغة التي يكتسيها العقار مهما كانت طبيعته في حياة الإنسان، حيث يعتبر النطاق الطبيعي لممارسة كافة نشاطاتهم سواء الاقتصادية أو الاجتماعية أو السياسية أو غيرها، وإذا كان للعقار عموما قيمة اقتصادية باعتباره ثروة يكثر التنافس في تملكها من ناحية، واعتباره ثروة لا تزول من ناحية أخرى، فقد عرف انتهاكات واسعة، مما جعل المساحات الفلاحية تتقلص بدرجات متسارعة.

ولأن العقار الفلاحي الخاص كان ولا يزال مصدر الغذاء، والسبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي والمحرك الأساسي للإقتصاد الوطني والنمو الاجتماعي، فقد أولاه المشرع أهمية خاصة سعيا منه لحمايته من كل أنواع الاعتداء، حيث وضع بشأنه قيودا وضوابط تحد من سلطات المالك تحقيقا للوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة، وتوجيه هذه الأخيرة إلى تحقيق المصلحة العامة.

ومن أجل كل هذا فقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين فتناولنا في المبحث الأول رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عدم استغلال الأراضي الفلاحية ، أما المبحث الثاني فقد خصصناه لرقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال المحافظة على الوجهة الفلاحية للعقار الخاص.

المبحث الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عدم استغلال الأراضي الفلاحية

إذا كان القانون المدني يعطي الحرية للمالك في استغلال ملكيته من عدمها، فإن قانون التوجيه العقاري جاء بمبدأ جديد وهو الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية، وبالتالي قيد على الملكية الخاصة، وهذا نظرا للوظيفتين التي تؤديها هذه الأراضي الفلاحية الأولى اجتماعية اعتمادا على مبدأ الأرض لمن يخدمها ، والثانية اقتصادية على اعتبار ترك الأرض بدون استغلال يؤثر سلبا على الاقتصاد وكانت غاية الإرادة التشريعية هو تحقيق الاكتفاء الذاتي في الميدان الغذائي[1].

ومن خلال ما سبق قسمنا هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، فتطرقنا في المطلب الأول لمفهوم عدم استغلال الأراضي الفلاحية، والمطلب الثاني خصصناه للإجراءات المتبعة في حالة عدم الاستغلال، أما المطلب الثالث فقد تناولنا فيه الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

المطلب الأول : مفهوم عدم استغلال الأراضي الفلاحية

رغم أن القانون رقم 90-25 جاء ليحد من تدخل السلطات العمومية في الملكية فاسحا بذلك المجال للمبادرة الخاصة في ظل تبني نظام اقتصاد السوق، وذلك لا يعني وقوف الدولة محايدة بل ألزمت الفلاحين باستغلال الأراضي الفلاحية من أجل زيادة الطاقة الانتاجية وضمان المحافظة على هذه الأراضي ليس فقط باعتبار أن لها بعد اقتصادي وإنما تمثل في حد ذاتها بعدا ثقافيا وحضاريا للشعب الجزائري، خاصة بعد فشل السياسة الاشتراكية في تسيير وعاء العقار الفلاحي[2].

ومما سبق قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع فتناولنا في الفرع الأول مفهوم استغلال الأراضي الفلاحية، أما في الفرع الثاني فخصصناه لتعريف عدم استغلال الأراضي الفلاحية وتصنيفها، والفرع الثالث تكلمنا فيه على حالات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

الفرع الأول : مفهوم استغلال الأراضي الفلاحية

قسمنا هذا الفرع إلى فقرتين فتناولنا في الفقرة الأولى لتعريف استغلال الأراضي الفلاحية، أما الفقرة الثاني فتطرقنا فيها لأنواع استغلال الأراضي الفلاحية.

أولا ـ تعريف استغلال الأراضي الفلاحية : في القديم كانت الأرض هي التي تنتج الثمار لوحدها وما دور الإنسان فيها إلا عرضي وهذا ما كان سائدا عند وضع القانون المدني الفرنسي ومن بعده القوانين التي سادت على نهجه، إلا أنه بعد تطور المجتمعات وظهرت النظم الاقتصادية الحديثة انتقل دور الإنسان من مجرد الانتفاع بثمار الشيء إلى العمل على الانتاج من أجل الاستثمار[3].

---

[1]ـ عمر حمدي باشا وليلى زروقي، **المنازعات العقارية**، مرجع سابق، ص254.

[2]ـ نورة سعيداني، **مداخلة بعنوان أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية**، المركز الجامعي ببشار، الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، يومي 22و23 أفريل2008،ص1

[3]ـ سماعين شامة، المرجع السابق، ص212.

ثانيا ـ أنواع استغلال الأراضي الفلاحية : هناك نوعين من استغلال العقار الفلاحي، فنجد الاستغلال المباشر والاستغلال غير المباشر، سنتطرق لهما فيما سيأتي:

أ ـ الاستغلال المباشر : وهو أن يقوم الشخص باستغلال أرضه الفلاحية بنفسه دون تدخل أي شخص آخر، وعليه فالمشرع عند تبنيه لنظام الثورة الزراعية نص على ضرورة أن يتولى الشخص استغلال أرضه بنفسه، حيث وحد ما بين مفهوم الملكية والمستثمرة وذلك بأن يكون المالك والمستثمر شخصا واحدا طبقا لمبدأ الأرض لمن يخدمها، وعليه فكل شخص لا يقوم باستغلال الأرض الفلاحية تلغى حقوقه في الاستفادة من هذه الأرض سواء كان مالكا أم لا .

ولما جاء القانون رقم 87-19 فصل بين مفهوم ملكية الأرض ومفهوم المستثمرة، حيث أن الملكية تكون للدولة، في حين يكون للمستفيد حق الانتفاع فقط[1].

ب ـ الاستغلال غير المباشر : بالإضافة إلى نص القانون 90-25 على أسلوب الاستغلال للأراضي الفلاحية كذلك أقر بإمكانية الاستغلال غير المباشر، وهذا لتحقيق الانسجام مع ما هو مقرر في القواعد العامة، حيث يستطيع الشخص أن يؤجر أرضه الفلاحية لشخص آخر مقابل أجرة معينة كما يمكنه في حالة تأسيسه لشركة مع شخص أو عدة أشخاص أن يجعل أرضه حصة في هذه الشركة.

لم ينص هذا القانون على جميع الحالات ولا على الطريقة المفضلة بل فضل الاكتفاء برد الحال على ما كان عليه قبل عملية فرض احتكار الدولة على القطاع الفلاحي، وعليه يجب انتظار النصوص التي يحيل عليها قانون التوجيه العقاري حتى يمكننا التعرف على موقف المشرع من جميع طرق الاستغلال، ولعل ما يعد أهم هذه النصوص هو القانون المتضمن تنظيم عقد الإيجار الفلاحي باعتباره النص الذي يجب أن يبين السياسة الفلاحية المتبعة وآثارها على الملكية، وهذا بتبني إحدى السياستين إما حماية مالك الأرض ضد المستثمرين (المستأجرين) أو حماية المستثمرين (العمال) ضد الملاك (أصحاب الريع)[2].

الفرع الثاني : تعريف عدم استغلال الأراضي الفلاحية وتصنيفها

فقد قسمنا هذا الفرع إلى فقرتين فخصصنا الفقرة الأولى إلى تعريف عدم استغلال الأراضي الفلاحية، أما الفقرة الثانية فتطرقنا إلى تصنيف الأراضي الفلاحية.

أولا ـ تعريف عدم استغلال الأراضي الفلاحية : عرف المشرع الأرض غير المستغلة من خلال نص المادة 49 من القانون رقم 90-25 **" تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل"**.

ومنه فعدم استغلال الأرض لموسمين فلاحيين اعتبرها المشرع أرض غير مستغلة بعد إثبات ذلك بشهرة علنية، وعبء استغلال العقار الفلاحي حسب نمط الاستغلال يقع على المالك وهذا ما يعرف

[1] ـ فاطمة الزهراء عليان، **إلزامية الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية**، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية،2011-2012، ص64.

[2] ـ سماعين شامة، المرجع السابق، ص213، 214.

بالاستغلال المباشر والذي نصت عليه المادة 2/48 من القانون رقم 90-25 ، كما يقع العبء على كل الأشخاص الذين لهم حق الاستغلال وهو ما يسمى بالاستغلال غير المباشر مثل: تأجير المالك للعقار الفلاحي لشخص آخر لاستغلاله[1].

ثانيا ـ تصنيف الأراضي الفلاحية : لقد صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية على أساسين مختلفين :

الأول : قائم على أساس التركيبة الجيولوجية للتربة وهو التصنيف المشار إليه في قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

والثاني : فهو قائم على أساس المناخ السائد وكذا خضوع الأرض من عدمه لنظام السقي وهو التصنيف المعتمد من قبل المشرع في قانون المالية 1989 الذي تضمنه قانون رقم 88-33 المؤرخ في 1988/12/31[2].

فالتصنيف الوارد في قانون التوجيه العقاري نصت عليه المادة 05 منه، حيث نجد الأراضي الفلاحية مصنفة إلى أربعة أصناف:

أ ـ الأراضي الفلاحية الخصبة جدا : ويقصد بها تلك الأراضي العميقة، التي تكون طاقاتها الانتاجية عالية وتربتها ذات تركيبة حسنة، المسقية أو القابلة للسقي[3].

ب ـ الأراضي الفلاحية الخصبة : هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طوبوغرافي[4].

ج ـ أراضي فلاحية متوسطة الخصب : ويقصد بها تلك الأراضي التي تتميز بأنها ليست خصبة وليست بضعيفة الخصب وتشمل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب بدورها على ما يلي:

1- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطوبوغرافية وفي العمق.

2- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طوبوغرافية.

3- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطوبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيما متغيرة.

---

[1]- أنظر المادة 2/48 من القانون رقم: 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري**، المرجع السابق.

[2]- علال قاشي، **مداخلة بعنوان واجب استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة لتحقيق وظيفتها الاجتماعية والاقتصادية**، المركز الجامعي ببشار، الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، يومي 22و23 أفريل2008،ص46.

[3]- أنظر المادة 06 من القانون 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري**، المرجع السابق.

[4]- أنظر المادة 07 من القانون 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري**، المرجع نفسه.

4- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيما متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطوبوغرافية[1].

د - أراضي فلاحية ضعيفة الخصب : هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طوبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة والبنية والإنجراف[2].

أما التصنيف الوارد في قانون المالية لسنة 1989 فهو مطابق مع التصنيف المذكور أعلاه وهذا ما يجعل كل أنواع الأراضي قائمة بذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري من عدمه.

الفرع الثالث : حالات عدم استغلال الأراضي الفلاحية والآثار المترتبة عن عدم استغلالها

أولا - حالات عدم استغلال الأراضي الفلاحية : لقد نص المشرع على التصرفات التي تعتبر عدم استغلال الأراضي الفلاحية وهي كالآتي :

أ - تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية : ألزم المشرع الأشخاص المعنيين بعدم استغلال الأراضي الفلاحية بضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي، وذلك بعدم تحويلها إلى أراضي قابلة للتعمير إلا بناء على رخصة مسبقة، حيث أنه لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أرض خصبة جدا و/أو خصبة، إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحتها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء[3].

وبالنسبة للأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة خصها المشرع بحماية خاصة، حيث ألزم بضرورة صدور نص تشريعي يتم من خلاله وضع القيود التقنية والمالية التي يجب أن تراعى أثناء عملية التحويل، أما الأصناف الأخرى من الأراضي يخضع تحويلها إلى نصوص تنظيمية[4]، ويترتب عن هذا التحويل تعويضات لصالح الدولة والجماعات المحلية نتيجة نقص القيمة المنجز عن هذا التحويل[5].

ب - إلحاق المعاملات العقارية التي تجري على الأراضي الفلاحية ضررا بقابليتها للاستغلال الفلاحي : لكي لا تؤدي التصرفات التي تقع على الأراضي الفلاحية إلى إلحاق الضرر بها وجعلها غير قابلة للاستغلال الفلاحي فقد نص المشرع على جملة من الشروط وجب احترامها من قبل المتعاملين في هذا العقار وهي شروط شكلية وأخرى موضوعية.

1- الشروط الشكلية : نظرا للأهمية التي يكتسيها العقار فإن المشرع أحاطه بقيد لما يكون محل معاملة بين الأفراد بحيث لا تنعقد المعاملة إذا لم تتوافر هذه الشكلية ونقصد بها الرسمية.

---

[1]- أنظر المادة 08 من القانون 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري**، المرجع نفسه.
[2]- أنظر المادة 09 من القانون 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري**، المرجع نفسه.
[3]- أنظر المادة 34 من القانون 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري**، المرجع نفسه.
[4]- أنظر المادة 36 من القانون 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري**، المرجع نفسه.
[5]- أنظر المادة 37 من القانون 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري**، المرجع نفسه.

وقد نظمت المادتين 793 و324 مكرر1 من القانون المدني الشكلية الرسمية وهذا نظرا لأهمية العقار وقيمته فهي تقوم بتنبيه المتعاقدين إلى خطورة التصرف المقدمين عليه هذا من جهة ومن جهة أخرى وسيلة لاستقرار المعاملات والمحافظة على المراكز القانونية.

وفيما يخص العقار الفلاحي فقد نصت المادة 55 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري **"تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ..."**.

فالمعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية، قد يفهم منها كل تصرف قانوني ناقل للملكية، ولما نصت المادة 53 من نفس القانون في فقرتها الثانية على أنه تحرر عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقود عرفية فإنه نستشف من ذلك أن المقصود من المعاملات كل تصرف ناقل للملكية[1].

2 ـ الشروط الموضوعية : وهي عدم إلحاق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستغلال وعدم تأديتها إلى تحويل وجهتها الفلاحية وعدم القيام بتجزئتها[2]، والمادة 37 من قانون التوجيه العقاري تلزم من رخص له تغيير الوجهة الفلاحية للأرض بموجب قانون أن يدفع تعويضا للدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجمة عن هذا التحويل.

إذا كان التعويض في القواعد العامة ناجم عن الخطأ، فإن هذا التعويض يكون لمتطلبات الوظيفة الاجتماعية للأرض الفلاحية.

أما بالنسبة لعملية تجزئة الأراضي الفلاحية فإنه نتيجة حتمية للغرض المرجو منها لتؤدي وظيفتها الاجتماعية، فإذا تمت تجزئة هذه الأراضي تقلصت قدرتها الانتاجية وتصبح في بعض الأحيان غير قابلة للإستغلال[3].

ج ـ عدم الاستغلال الفعلي لهذه الأراضي : ألزم المشرع كل شخص سواء كان مالكا أو حائزا، بضرورة استغلال الأراضي استغلالا فعليا وعدم تركها بورا، وإلا تعرض إلى جزاءات تصل إلى حد إسقاط حق الملكية في حالة عدم استغلالها لموسمين فلاحيين متتاليين كأدنى حد، وبهذا يكون المشرع قد أولى عناية كبيرة بحماية الأراضي الفلاحية، ولعل هذا ما جعل بعض القانونيين يقول بأن ممارسة حق الملكية في هذا الصنف من الأراضي كأنه موضوع تحت الرقابة[4].

وهذه الحماية الخاصة الممنوحة للأراضي الفلاحية من المميزات التي تحسب للمشرع الجزائري، وهذا نظرا لأهمية الأرض من الناحية الاجتماعية في كونها تساعد على التعاون ومن الناحية

---

[1]ـ فضيلة بركان، المرجع السابق، ص30.
[2]ـ أنظر المادة 55 من القانون رقم: 90-25، **المتضمن التوجيه العقاري**، المرجع السابق.
[3]ـ فضيلة بركان، مرجع سابق، ص30.
[4]ـ فاطمة الزهراء عليان، المرجع السابق ،ص72.

الاقتصادية في كونها تحقق اكتفاء ذاتيا والذي يقضي على التبعية، التي أصبحت هاجس دول العالم الثالث ومن ثم تحقق الدولة التي لها اكتفاء ذاتي غذائي استقلالا سياسيا[1].

ثانيا ـ الآثار المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية : حسب المادة 48 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري ألزم المشرع الأشخاص سواء كانوا ملاك أم حائزين لهذه الأراضي بضرورة استغلالها حيث اعتبر عدم استغلالها خلال موسمين فلاحيين متتاليين على الأقل سواء كان استغلالا مباشرا أو غير مباشرا تعسفا في استعمال الحق.

التعسف في استعمال الحق هي نظرية نصت عليها أغلب التشريعات الحديثة بما فيها المشرع الجزائري، وفيما سيأتي سنتكلم عن هذه النظرية وفقا للقواعد العامة ووفقا لقانون التوجيه العقاري.

أ- التعسف في استعمال الحق طبقا للقواعد العامة : قبل تعديل القانون المدنية سنة 2005 كان يعتبر الدارسون أن المشرع قد اعتبر أن نظرية التعسف في استعمال الحق مستقلة عن نظام المسؤولية التقصيرية وذلك على أساس أنه لم يدخلها ضمن الأحكام الخاصة بالمسؤولية التقصيرية، إلا أنه وبعد سنة 2005 تم إلغاء المادة 41 ونقلها إلى نص المادة 124 مكرر، وكذا نصه صراحة على ذلك تبين أن التعسف ما هو إلا تطبيق من تطبيقات العمل غير المشروع، وهذا الأخير كان واردا بصيغة الفعل التعسفي فالتعديل غير التكييف القانوني لكنه احتفظ بنفس المعايير المعتمدة في المادة 41، هذا وقد جاءت عدة نصوص على إثر ذلك[2].

1- المعايير المعتمدة في نظرية التعسف : لقد نصت المادة 124 مكرر من القانون المدني على ثلاث حالات تشكل تعسفا في استعمال الحق وهي إذا وقع بقصد الإضرار بالغير، إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير، وإذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة[3]، وفيما سيأتي سنوضح كل واحدة على حدى.

1-1- استعمال الحق بنية الإضرار بالغير : هو معيار شخصي معبر عنه حسب المادة 124 مكرر من القانون المدني بعبارة **"إذا وقع بقصد الإضرار بالغير"** ويراد بهذا المعيار هو أنه لا يعتبر تعسفا في استعمال الحق إلا أذا كان الهدف من وراء استعمال الحق هو إلحاق الضرر للغير، وفي حالة إذا كان الباعث إلى استعمال الحق هو تحقيق منفعة ولكن أدى إلى إحداث ضرر بالغير، فإننا لا نكون أمام حالة التعسف في استعمال الحق باعتبار أن استعمال الحق هنا كان مشروعا[4].

1-2- إذا كان استعمال الحق يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير : هذا المعيار موضوعي من خلاله أراد المشرع الموازنة بين مصلحة صاحب الحق في استعمال حقه وبين

---

[1]- فضيلة بركان، المرجع السابق،ص31.

[2]- رشيد شميشم، **التعسف في استعمال الملكية العقارية، دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية**، دار الخلدونية، الجزائر، بدون سنة النشر، ص126،127.

[3]- أنظر المادة 124 مكرر من الأمر 75-58 **المتضمن القانون المدني**، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10.

[4]- فضيلة بركان، المرجع نفسه، ص34.

الضرر الناشئ عن هذا الاستعمال دون الضرورة إلى البحث في النية الحقيقية لصاحب الحق، وإن كان كثيرا ما تكون نيته هي الإضرار بالغير، وقد نص المشرع بموجب أحكام القانون المدني على عدة تطبيقات لهذا المعيار[1]، منها التحرر من حق الارتفاق حيث أنه يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يتحرر من الارتفاق كله أو بعضه، إذا فقد الارتفاق كل منفعة للعقار المرتفق أو إذا لم تبق له سوى فائدة محدودة لا تتناسب مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به ليس لمالك العقار المرتفق به أن يطالب ببقاء حق الارتفاق بعد أن زالت منفعته ويكون إزالة الضرر عينا بإنهاء حق الارتفاق هو الجزء المقرر لذلك.

3-1- إذا كان الغرض من استعمال الحق تحقيق مصلحة غير مشروعة : يجمع هذا المعيار بين المعيار الشخصي والمعيار الموضوعي وذلك لأن الباعث إلى استعمال الحق هو غير مشروع وكذلك ينظر إلى أن الفعل يؤدي إلى إحداث مصلحة غير مشروعة، ورغم أنه قد وجهت له انتقادات كثيرة إلا أنه يبقى قائما.

إن المشرع لم يعط مفهوما للتعسف وإنما كيفه فقط على اساس أنه خطأ وعليه يجد القاضي نفسه مضطرا على العمل بالحالات الواردة في نص المادة فقط دون أن يكون له الحق في الخروج عنها[2].

2- تطبيق نظرية التعسف في القضاء الجزائري : تكاد تنعدم الأحكام التي تتبنى نظرية التعسف في استعمال الحث فهناك قرار مجلس قضاء عنابة الذي قضى بتأييد حكم محكمة القالة القاضي بتهديم الجدار الذي بناه المدعى عليه في ملكه وتسبب في منع التهوية والدخول الطبيعي للمرحاض من قبل المدعي، وقرر المجلس أنه إذا كان من حق الجار أن يبني ويرفع جداره كما يشاء استعمالا لحق الملكية، فإن هذا الاستعمال إذا ألحق ضررا بالغير يعتبر تعسفا يمنع على صاحبه القيام به[3].

ب ـ التعسف في استعمال الحق طبقا لقانون التوجيه العقاري : بالإضافة إلى المعايير النى جاءت بها المادة 124 مكرر من القانون المدني هناك معيار آخر نص عليه قانون التوجيه العقاري في المادة 01/48 بنصها **"يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي"**، يلاحظ أن المشرع بموجب هذه المادة قد أقر بالتعسف لخدمة المصلحة العامة وهو كما رأينا لم يتعمد معيار الإخلال بمصلحة عامة كمعيار عام لنظرية التعسف.

حيث أن المشرع كان هدفه من فرض إلزامية الاستغلال هو زيادة القدرة الانتاجية وتحقيق الاكتفاء الذاتي فإن هذه الحالة تعد كذلك تعسفا في استعمال الحق، وعليه فإن المادة 48 من قانون التوجيه العقاري تقوم على اعتبارين هما:

[1]- رشيد شميشم، المرجع السابق، ص129.
[2]- رشيد شميشم، المرجع نفسه، ص133 وما يليها.
[3]- رشيد شميشم، المرجع نفسه، ص141 وما يليها.

1- الاعتبار الأول : إذا كان المالك له الحرية في استغلال ملكه كيفما يشاء إلا أن هذا مقترح بضرورة عدم الإضرار بالغير، وعدم استثمار الأراضي الفلاحية يؤدي إلى إلحاق ضرر بالمجتمع ككل وعليه فاستعمال الحق إذا ترتب عنه ضرر عام هو تعسف.

2- الاعتبار الثاني : إن دافع الوظيفة الاجتماعية لملكية الأراضي الفلاحية جعل المشرع يخرج حق استثمار الأراضي الفلاحية من دائرة الحقوق واعتبره من ضمن الالتزامات، حيث أنه طبقا للقواعد العامة فإن للمالك الحرية الكاملة في استغلال أو عدم استغلال ملكه إلا أن هذا المبدأ لا يوجد له مكان بالنسبة لملكية الأراضي الفلاحية.

وعليه فالمشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري قد خرج عما هو منصوص عليه في القواعد العامة وجعل التعسف في استعمال الحق تطبيقا خاصا وليس من تطبيقات القانون المدني وهذا لسببين:

ـ الطبيعة الخاصة بالأراضي الفلاحية، بحيث أن أساس التعسف في استعمال الحق في قانون التوجيه العقاري هو الوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية أما الأساس الذي تقوم عليه نظرية التعسف قي استعمال الحق في القواعد العامة هي المعايير المعتمدة في نص المادة 124 مكرر.

ـ إن آثار عدم استغلال الأراضي الفلاحية أشمل من التعسف في استعمال الحق على أساس أنه يمتد إلى المجتمع برمته، أما التعسف في استعمال الحق طبقا للقواعد العامة فيمس الغير والذي قد يكون قردا معينا بالذات[1].

المطلب الثاني : الإجراءات المتبعة في حالة عدم الاستغلال

اعتبر المشرع عدم استغلال الأرضي الفلاحية تعسفا في استعمال الحق لذلك أقر مجموعة من التدابير التي يجب اتباعها ضد كل من يثبت في حقه عدم الاستغلال .

فالدولة هي من تتولى هذه الرقابة وذلك بواسطة لجنة إثبات والديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفرع الأول : لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

نصت المادة 50 من القانون رقم 90-25 عن هيئة معتمدة خاصة وقد أحال على التنظيم تشكيلها وطبيعتها وكذا الإجراءات التي تتبع في المعاينة وهذه الهيئة أطلق عليها إسم لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية[2].

[1]ـ فضيلة بركان، المرجع السابق، ص33.
[2]ـ سماعين شامة، المرجع السابق، ص214.

أولا ـ تأسيس اللجنة : يتم إنشاء اللجنة على مستوى كل ولاية، تتشكل من مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا، المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، عضو من الغرفة الفلاحية الولائية يعينه رئيسه، عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه.

يتم تعيين هؤلاء الأعضاء اللجنة بقرار من الوالي المختص إقليميا لمدة ثلاث سنوات، تجتمع هذه اللجنة مرة كل شهر، كما يمكنها أن تجتمع في دورات استثنائية إذا دعت الضرورة، كما يمكن للجنة الاستعانة بأي شخص إذا تطلبت الظروف لذلك.

ثانيا ـ ممارسة اللجنة لنشاطها : الصلاحيات الموكلة لهذه اللجنة تنحصر في مراقبة مالك الحقوق العينية العقارية، أو حائزها، وكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما، مدى تنفيذهم للإلتزام القانوني والمتمثل في استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا فعليا ومباشرا[1].

ثالثا ـ إجراءات إثبات اللجنة لعدم استغلال الأراضي الفلاحية : بعد إخطار اللجنة بعدم استغلال أرض فلاحية من قبل أعضائها أو من طرف المصالح الفلاحية على مستوى الولاية، أو من طرف أي شخص، وبعد فتح التحقيق في عدم الاستغلال وتقرر ثبوت حالة عدم الاستغلال، تعد محضر إثبات تسلمه لكل من الوالي والوزير المكلف بالفلاحة[2]، وبعد قيام اللجنة بتحرير محضر المعاينة توجه إنذار للمالك أو حائز الحق العيني العقاري بمباشرة استغلال الأرض بشرط أن لا تتجاوز هذه المدة 06 أشهر من تاريخ تبليغ الإنذار للمعني[3]، وفي حالة عدم استجابة المعني للإنذار بعد انتهاء الأجل يتم إعذار مرة أخرى ليقوم باستئناف الاستغلال خلال مدة سنة واحدة، ويتوجب عليه إحاطة اللجنة بالأسباب التي حالت دون استغلاله للأرض[4]، المشرع ترك عبء إثبات عدم الاستغلال على عاتق اللجنة وذلك باستعمال سلطتها التقديرية، أما فيما يخص إمكانية لجوء المعني بالأمر إلى القضاء للطعن في قرارات اللجنة في حالة تضرره من قرارها فالمشرع لم ينص عليها[5]، وبعد إنقضاء الأجل المحدد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 (وهو الأجل الإضافي) فإن اللجنة تقوم بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[6].

---

[1]ـ فضيلة بركان، المرجع السابق، ص35.

[2]ـ أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، **يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية**، جريدة رسمية عدد 83، صادر في 17 ديسمبر 1997.

[3]ـ سماعين شامة، مرجع سابق، ص 282.

[4]ـ أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-484، **يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية**، المرجع السابق.

[5]ـ فضيلة بركان، مرجع سابق، ص36.

[6]ـ أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم:97-484، **يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية**، المرجع السابق.

الفرع الثاني : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فيما يخص عدم استغلال الأراضي الفلاحية يبدأ بعد إثبات عدم الاستغلال من طرف لجنة الإثبات المذكورة أعلاه، وذلك بتطبيقه للجزاءات المنصوص عليها بالمادة 51 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والتي سنفصل فيها فيما سيأتي.

المطلب الثالث : الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية

طبقا لنص المادة 51 من القانون رقم: 90-25 التي جاء فيها **"إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته (01) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يلي:**

- 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، أو خصبة".

من هنا نستخلص الجزاءات التي قررت لكل مخل بإلتزامه بالاستغلال وهي وضع الأرض للاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر، عرضها للتأجير، بيع الأرض وممارسة حق الشفعة.

من خلال عرضنا لأنواع الجزاءات نستنتج أن المشرع قد اعتمد في ذلك على معيارين أساسيين ففي الجزاء المتعلق بوضع الأرض حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير اعتمد على معيار سبب عدم الاستغلال، أما في الجزاء المتعلق ببيع الأرض أو ممارسة حق الشفعة فقد اعتمد على معيار خصوبة الأرض[1]، لهذا قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، فتناولنا في الفرع الأول الجزاء الأول وهو وضع الأرض الفلاحية حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير، والفرع الثاني تطرقنا فيه للجزاء الثاني وهو لبع الأرض الفلاحية إذا كانت خصبة جدا أو خصبة، أما الفرع الثالث فخصصناه للجزاء الثالث وهو ممارسة حق الشفعة.

الفرع الأول : وضع الأرض الفلاحية حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير

نصت المادة 1/52 من القانون رقم: 90-25 **"وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير المشار إليه في المادة 51 أعلاه مخصص للحالات التي يكون فيها المالك، لأسباب قاهرة، عاجزا عجزا مؤقتا على استغلال الأراضي المقصودة"** .

الملاحظ على هذا النص أن المشرع لم يبين الحالات التي يكون فيها الواجب اللجوء للإجراء الأول أو حتى للإجراء الثاني، بالإضافة إلى ذلك لم ينص على الشخص أن الهيئة التي تتولى اختيار أحد

[1]- فضيلة بركان، المرجع السابق، ص40.

الإجراءين هل هو المستغل نفسه على أساس أنه صاحب حق أم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره الأداة التي تعمل على تنفيذ السياسة الفلاحية للدولة[1].

الفرع الثاني : بيع الأرض الفلاحية إذا كانت خصبة جدا أو خصبة

هذا الجزاء يعتبر أشد صور الجزاء الناتجة عن التعسف في استعمال ملكية الأراضي الفلاحية وذلك بالنظر إلى درجة الخطورة التي يصل إليها هذا الفعل[2].

حمى المشرع الأراضي الفلاحية دستوريا، إلا أنه رتب جزاء قاسيا لمن يثبت في حقه عدم استغلال الأرض الفلاحية في حال إذا كانت خصبة جدا أو خصبة وهو إجراء عملية البيع والتي يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية القيام به بطريق البيع بالمزاد العلني، ومنه فإن هذا الحكم يشكل اعتداء على حق الملكية الخاصة، لأن الأصل أن المالك حر في استغلال أو عدم استغلال ملكيته، ففي نظر المشرع أن المالك الذي لا يستغل أرضه حتى بعد إنذاره فهو ليس أهلا لتملكها ولذا لابد من مباشرة إجراء نزع أرضه[3]، وذلك نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي، ولكن مع ذلك لم يبين المشرع حالة إذا كان عدم استغلال لم يصدر من المالك وإنما من الغير، كما في حالة قيام المالك بتأجير أرضه والمستأجر هو الذي لم يقم بالاستغلال الأمثل فهل يتحمل المالك تبعة خطأ المستأجر وتنزع أرضه.

وعليه فما هو المبرر لذلك، لقد كان أحرى بالمشرع أن يرتب فسخ عقد الإيجار في حالة إثبات عدم الاستغلال من قبل غير المالك وما دام أنه لم ينص على هذا الجزاء فإن إجراء نزع الأرض يبقى هو المطبق وبدون مبرر[4].

الفرع الثالث : ممارسة حق الشفعة

إن حق الشفعة كطريق من طرق اكتساب الملكية العقارية تم النص عليه بموجب العديد من القوانين المتعلقة بالقطاع الفلاحي سيما القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي نص عليها في المادة 3/52 منه التي تنص على **"وفي هذا الإطار، يمكن الهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكورة أعلاه"**.

من خلال المادة المذكورة أعلاه نجد أن الهيئة العمومية المؤهلة هي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فهنا يتبادر إلى ذهننا سؤال ما هي المرتبة التي يحتلها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بين الشفعاء الآخرين؟

---

[1]- علال قاشي، المرجع السابق، ص56.
[2]- رشيد شميشم، المرجع السابق، ص73.
[3]- علال قاشي، المرجع السابق، ص57.
[4]- فضيلة بركان، المرجع السابق، ص42.

طبقا للمادة المذكورة أعلاه فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يتقدم لشراء الأرض الفلاحية ممارسة حقه في الشفعة، وذلك تبعا للمرتبة المحددة في المادة 795 من القانون المدني، وبرجوعنا لهذه الأخيرة نجدها ترتب الشفعاء كما يلي :

ـ مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.

ـ الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار الشائع لأجنبي، أما إذا بيع العقار لأحد الشركاء في الشيوع فلا شفعة.

ـ لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمثل الدولة فإنه لا يعد بمثابة مالك الرقبة كون مالك الأرض الفلاحية هنا شخص خاص، كما أنه لا يعد شريكا على الشيوع ولا صاحب حق انتفاع، ومن ثم فلا مناص من القول أن مرتبته ستأتي في هذه الحالة في الأخير، سيما وأن المادة المذكورة أعلاه أحالتنا على المادة 795 من القانون المدني، ونصت على ضرورة مراعاتها للترتيب الوارد فيها، إلا أن الإشكال يطرح بخصوص ما ورد في المادة 57 من قانون التوجيه العقاري 90-25 والتي جعلت حق الشفعة الممارس طبقا للمادة 55 من القانون ذاته يمتد إلى الملاك المجاورين، أي ملاك الأراضي الفلاحية المجاورة للأراضي الفلاحية محل البيع، وفي هذا الإطار فإن الأستاذ سماعين شامة يرى أنه من الأفضل أن يأتي الديوان في مرتبة أسبق من مرتبة المجاورين، وذلك نظرا لما يؤديه في ميدان التنمية الريفية وإعادة توزيع الأراضي على الفلاحين خاصة الشباب منهم الحاصلين على شهادات عليا في المجال الفلاحي[1].

المبحث الثاني : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال المحافظة على الوجهة الفلاحية

من أجل المحافظة على الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي الخاص وضع المشرع عدة آليات وقيود وضوابط على المالك احترامها، ولتبيان كل ما سبق فقد خصصنا المطلب الأول لرقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لقسمة العقار الفلاحي الشائع بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية ، والمطلب الثاني تكلمنا فيه عن رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعمليتي البيع والإيجار بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية، أما المطلب الثالث فقد خصصناه لرقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال ممارسته لحق الشفعة بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية.

[1]- موح صغير أوجني، **الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية والجزاءات المترتبة على مخالفته في قانون التوجيه العقاري**، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة والعشرون، 2005-2006، ص51.

المطلب الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لقسمة العقار الفلاحي الشائع بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية

نظرا للدور الذي تلعبه الأراضي الفلاحية في تنمية الاقتصاد، وتحقيق الأمن الغذائي والاكتفاء الذاتي، تدخل المشرع من أجل حماية هذه الأراضي، بوضع آليات أو قيود يتعين على المالك مراعاتها في كل عملية قسمة للأرض، ولتبيان كل ما تم ذكره فقد قسمنا مطلبنا هذا إلى فروع وقد خصصنا الفرع الأول لمفهوم القسمة، والفرع الثاني تناولنا فيه قيد المساحة المرجعية على العقار الفلاحي الخاص، أما الفرع الثالث فقد تكلمنا فيه عن تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية القسمة.

الفرع الأول : مفهوم القسمة

تعد القسمة من أهم أسباب انقضاء الشيوع، وقد عنى المشرع بها عناية كبيرة فأفرد لها قواعد خاصة، وقبل التطرق للقيود المفروضة في عملية القسمة وعلاقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهذه الأخيرة بالنسبة للملكية الخاصة، وجب علينا معرفة القسمة، وطرق قسمة العقار الخاص.

أولا ـ تعريف القسمة : لم يعرف المشرع الجزائري القسمة في القانون المدني، وباعتبار الشريعة والفقه من المصادر التي يلجأ لها القاضي في حالة عدم وجود نص وهذا منصوص عليه في المادة الأولى منه، لذا سيتم تعريفها من خلال هذين المصدرين.

أ ـ تعريف القسمة لدى فقهاء الشريعة الاسلامية : اختلف الفقهاء في تعريفها، ففي المذهب الحنفي عرفت على أنها تعيين الحصة الشائعة، يعني إفراز الحصص بعضها من بعض بمقياس ما، كالذراع والوزن والكيل .

إلا أن الشافعية عرفوها بأنها حل المقسوم إلى أجزاء متساوية بقدر أحاد المقسوم عليه أو أنها تمييز الحصص عن بعضها البعض[1].

ب ـ تعريف القسمة لدى فقهاء القانون : يرى توفيق حسن فرج بأن القسمة هي وسيلة لانقضاء الشيوع، وبمقتضاها يختص كل شريك بجزء يتناسب مع حصته في المال الشائع، فالمقصود بالقسمة هي تلك التي ترد على الملكية فتزيل عنها وصف الشيوع وتعطيها وصف الاستئثار والإفراز[2] .

فالملكية الشائعة ليست صورة مثلى للملكية، واجتماع حقوق الشركاء على المال الشائع يؤدي إلى مشاكل من شأنها أن تعيق الانتفاع بهذا الشيء، فالأصل للشريك هو طلب القسمة للتخلص من الشيوع[1] وهذا ما خولته له المادة 722 من القانون المدني[2] .

---

[1]- أحمد خالدي، **القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة**، المرجع السابق، ص31.

[2]- عبد الوهاب سعيد عمي، **القسمة الرضائية في العقار**، رسالة ماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1 ، 2013-2014، ص3.

ثانيا ـ طرق قسمة العقار الفلاحي الخاص : للقسمة صورتان إما قسمة اتفاقية والتي يكون فيها اتفاق جميع الشركاء، وإما قسمة قضائية والتي تكون فيما قسمة عينية فيأخذ كل شريك نصيبه المفرز عينا، وفي حالة استحالة القسمة فيتم بطريق التصفية فيباع العقار ويقسم ثمن البيع كل حسب حصته.

أ ـ القسمة الاتفاقية : القسمة الاتفاقية أو ما يطلق عليها القسمة الرضائية أو الودية لم يعرفها المشرع الجزائري في حين تعددت التعاريف الفقهية نذكر منها:

القسمة الاتفاقية هي أخذ كل واحد من شيء مشترك قدر حصته بالتراضي، وسميت بالرضائية لأنها تكون برضاء الشركاء، أو هي عقد يبرمه الشركاء لإنهاء حالة الشيوع جائزة في كل عقار أو مال قيميا كان أو مثليا متحدا في جنسه أو مختلفا فيه سواء كان بعد تعديل أو دونه، بعوض من أحد الشركاء أو دون عوض[3].

القسمة الرضائية بمثابة العقد، ومن ثم يشترط فيها رضا كل واحد من المتقاسمين لإنهاء حالة الشيوع بتحديد أنصبة جميع الأطراف بالتراضي، كما يجب أن تتوافر الأهلية القانونية في الشركاء على الشيوع للمصادقة على القسمة والإمضاء عليها، ومن ثم لا يمكن إثبات القسمة الودية المنصبة على العقار إلا بموجب عقد رسمي[4].

عقد القسمة الاتفاقية للملكية الفلاحية الخاصة الشائعة يخضع لشروط عامة يجب توفرها عند أية قسمة عقار شائع، وأخرى خاصة بصنف الملكية العقارية الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.

1- الشروط العامة لقسمة العقار الشائع : وتتمثل هذه الشروط في إجماع الشركاء، وحضورهم، وكذا شكلية عقد القسمة.

1- 1- إجماع الشركاء : تنص المادة 1/723 من القانون المدني **"يستطيع الشركاء إذا انعقد اجماعهم، أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها"**.

فالقسمة الاتفاقية تستوجب إجماع الشركاء وموافقتهم جميعا بمعنى اقتران الإيجاب بالقبول بينهم جميعا ولا تكتفي الأغلبية فإذا رفض بعض أو أحد الشركاء فإنها لا تتم[5].

1- 2- حضور الشركاء المتقاسمين : تستوجب القسمة حضور جميع الشركاء، لكن قد يتغيب من بين هؤلاء الشركاء شخص فبهذا يشكل عائقا يمنعهم من القيام بفرز نصيب كل شريك، والمشرع حدد أحكام

---

[1]- أحمد خالدي، **القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة**، المرجع السابق، ص33.

[2]- الأمر 75-58 ، **المتضمن القانون المدني** المعدل والمتمم، المرجع السابق.

[3]- محمد عبد الرحمان الضويني، **أحكام القسمة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني**، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2001، ص299.

[4]- العربي بلحاج، **الوسيط في شرح الحقوق العينية في ضوء الفقه الإسلامي والأنظمة السعودية والاجتهادات القضائية دراسة مقارنة**، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2016، ص120.

[5]- محمد عبد الرحمان الضويني، المرجع السابق، ص299.

الغائب الذي اعتبره كالمفقود من خلال المواد 110 و111 من قانون الأسرة، ويستطيع الغائب أن يمثله ممثل قانوني وإلا القسمة لا تكون نافذة في حقه[1].

1- 3- شكلية عقد القسمة : القاعدة العامة في التعاقد هي الرضائية ذلك أن تطابق الإرادتين كاف لإنشاء العقد، ما لم يقض نص خلاف ذلك، وهذا ما نصت عليه المادة 59 من القانون المدني **"يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، دون الإخلال بالنصوص القانونية"**، غير أن المشرع يشترط شكلية معينة في بعض العقود وتشمل الرسمية في عقد القسمة على التوثيق، التسجيل والشهر.

2 ـ الشروط الخاصة لقسمة العقار الفلاحي الشائع : نظرا لأهمية العقار الفلاحي ودوره في التنمية الاجتماعية والاقتصادية جعلت المشرع يوليه اهتماما من نوع خاص بغض النظر عن صنفه القانوني، ولتجسيد هذه الأهمية جعل ضوابط للتصرف فيها لاسيما قسمتها.

2-1- التصريح بالقسمة على مستوى مديرية المصالح الفلاحية : لضمان بسط رقابة الدولة على المعاملات الواردة على الملكية العقارية الفلاحية، والتي يكون من شأنها تقسيم العقارات الفلاحية قرر المشرع قيدا مفاده أن تكون كل معاملة عقارية تتمثل في نقل ملكية الأراضي الفلاحية سواء كانت بمقابل أو بدون مقابل محل تصريح لدى الهيئة المكلفة بالأراضي الفلاحية[2] وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

2-1-1- تقديم طلب القسمة : يلتزم المالك باحترام المساحة المرجعية المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم 97-490[3] عند رغبته في قسمة عقاره الفلاحي، وذلك بتقديم طلب القسمة إلى مديرية المصالح الفلاحية من أجل التأكد من إمكانية التقسيم من عدمه وفي حالة الموافقة يتم التوجه إلى الموثق من أجل تحرير المعاملة[4].

يجب على الموثق المكلف من قبل الأطراف بتحرير مضمون المعاملة في شكل رسمي، ويقوم بإرسالها إلى المصالح الفلاحية بالولاية المعنية بالأرض الفلاحية طلب يتضمن معلومات تخص :

ـ مالك الطلب والتعريف بهوية المالك.

ـ تحديد العقار موضوع التقسيم مع ذكر موقعه، مساحته في مخطط يبين حدود القطعة الأرضية، وكذا تحديد عدد القطع المزمع إنشاءها.

ـ تحديد القطع المزمع إنشاءها وبيان مساحتها.

ـ طبيعة ونوع النشاط الممارس.

---

[1] ـ عبد الوهاب عمي سعيد، المرجع السابق، ص40.

[2] ـ أحمد خالدي، **القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري**،رسالة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر2013-2014،ص62.

[3] ـ المرسوم التنفيذي رقم 97-490، **يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية**، المرجع السابق.

[4] ـ أحمد خالدي، **القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص63.

ـ طبيعة سند الملكية.

ـ تبيان سبب التقسيم، هل هو قسمة تركة أم خروج من الشيوع ...إلخ[1].

2-1-2- التحقيق في طلب القسمة : وفيها يتم الفحص الدقيق لطلب قسمة الأرض الفلاحية من قبل مديرية المصالح الفلاحية وذلك بتأكدها من احترام النصاب المساحي فلا يمنح الترخيص إذا كانت القسمة تقل عن المساحة المرجعية المحددة، وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490.

3-1-2- الرد على طلب القسمة : بعد التحقيق تفصل مديرية المصالح الفلاحية إما بالرفض أو القبول، ويتم الرد على الطلب خلال أربعة أشهر من تاريخ إيداعه.

الأصل أنه لا يكفي للإدارة الاعتراض والرفض بل وجب عليها استعمال حق الشفعة الإدارية من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إلا أنه ومراعاة لحق الملكية العقارية الخاصة يكفي أن ترفض المعاملة ويبقى تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ينحصر في ممارسة حق الشفعة إذا ثبت عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، وكذا بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للدولة[2] طبقا لنص المادة 50 من القانون رقم 90-25[3] المتضمن التوجيه العقاري.

2-2- احترام مقاييس التوجيه العقاري : جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 لتؤكد مضمون المادة 55 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري التي تمنع أي معاملة من شأنها أن تتعارض مع مقاييس التوجيه العقاري، أين وضح هذه المقاييس والمساحات المرجعية من خلال نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 وهذا للمحافظة على الثروة العقارية الفلاحية وتثمينها.

3-2- إفراغ التصرف في عقد رسمي : استنادا للقانون المدني فإن كل معاملة ترد على العقار تستوجب إفراغها في قالب رسمي، وأكد المشرع على الركن الشكلي في نص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري فكل من الشركاء والموثق مقيدين بهذه المادة، والرسمية هنا من أجل الانعقاد، فإذا تخلف هذا الركن يبطل التصرف وهذا ما أكدته المادة 56 من قانون التوجيه العقاري، بمعنى أن كل عملية قسمة عقار فلاحي لا تنجز في الشكل الرسمي هي باطلة[4].

ب ـ القسمة القضائية : تنص المادة 1/724 من القانون المدني على: **"إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع، فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة"**.

---

[1]ـ راضية بن زكري، **الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق القانونية، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009-2010، ص192.

[2]ـ سميحة حنان خوادجية، **قيود الملكية العقارية الخاصة،مذكرة ماجستير**، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007-2008، ص158.

[3]ـ القانون رقم 90-25 ، **المتضمن قانون التوجيه العقاري**، معدل والمتمم ، المرجع السابق.

[4]ـ محمد رضا بوهراوة، **تقييد السلطة العامة لعملية تقسيم الأراضي**،رسالة ماجستير،قانون خاص،كلية الحقوق، الجزائر،2012-2013،ص39.

فالقسمة القضائية تتم بواسطة القضاء لتعذر اتفاق الشركاء، وذلك عن طريق رفع دعوى أمام المحكمة من أحد الشركاء على الشيوع تسمى بدعوى القسمة، ليصدر بشأنها حكم رغم معارضة أحد أو بعض الشركاء في إجرائها[1].

الأصل في القسمة أنها رضائية، وإذا تعذرت هذه الأخيرة لا يعني البقاء في الشيوع إجباريا ما لم ينص قانون أو اتفاق على ذلك بل يتم اللجوء إلى القضاء.

1- القسمة العينية : تعتبر القسمة العينية هي الأصل الذي تلجأ إليه المحكمة قبل اللجوء إلى قسمة التصفية، والمشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريفها تاركا ذلك للفقه والقضاء، أين تعددت التعاريف نذكر منها على سبيل المثال تعريف نبيل إبراهيم سعد الذي عرفها على أنها: **إعطاء كل شريك جزء مفرز من المال الشائع أو الأموال الشائعة والأصل أن تتولى المحكمة بنفسها عملية القسمة العينية لكن الغالب أن تندب المحكمة خبيرا أو أكثر لتتولى المحكمة بنفسها عملية القسمة، وذلك لما تستلزمه من عمليات حسابية وفنية ليس من مقدور المحكمة القيام بها[2].**

وتتم القسمة القضائية العينية وفقا لمراحل سنوجزها فيما يلي :

1-1- مرحلة تعيين خبير : تنص المادة 2/724 من القانون المدني على: **"وتعين المحكمة إن رأت وجها لذلك خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته"**.

الأصل أن يتولى القاضي بنفسه عملية القسمة إلا أنه كثيرا ما يقدم الأطراف المتنازعة دعاوى قسمة العقار الفلاحي المشاع دون أن يبينوا صنف المنطقة ولا حتى نظام السقي والمزروعات المعتمد فيه والتي تعد من المسائل الفنية التي تتجاوز اختصاص القاضي، أين يلجأ لتعيين خبير أو أكثر في المجال الفلاحي[3] وهذا بموجب حكم تمهيدي قبل الفصل في الموضوع يحدد فيه المهام التي يجب القيام بها بدقة طبقا لنص المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يقوم الخبير بجمع المعلومات الكافية حول العقار المراد قسمته، وبما أن هذه الأخيرة منصبة على عقار فلاحي وجب على الخبير احترام مساحة الأرض المرجعية حسب ما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 97-490، وعلى الخبير إبداء رأيه بدقة في حالة استحالة القسمة العينية ويجيب على كل تساؤلات المحكمة.

2-1- مرحلة الفصل في المنازعات : تنص المادة 726 من القانون المدني على:**"تفصل المحكمة في كل المنازعات وخاصة منها ما يتعلق بتكوين الحصص".**

---

[1]- محمد عبد الرحمان الضويني،المرجع السابق،ص427.

[2]- نبيل ابراهيم سعد، **الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني**، دون رقم طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003، ص190.

[3]- أحمد خالدي، **القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة**، المرجع السابق، ص104.

يعد الخبير تقريرا بنتائج مهمته ويودعه بأمانة ضبط المحكمة، ليفصل القاضي على ضوء تقرير الخبرة، وفي حالة وجود بعض إشكالات من قبل أحد الشركاء كأن تكون الحصص غير متساوية أو تصرف أحد الشركاء في حصته ... إلخ، في هذه الحالة يجب على المحكمة القيام بالتحقيقات اللازمة وان استدعى الأمر استدعاء الخبير لتوضيح الطريقة التي اعتمد عليها[1].

3-1- مرحلة إسناد الحصص المفرزة : بعد تأكد القاضي من توفر النصاب المساحي في الحصص من قبل الخبير لا يبقى إلا إجراء القسمة عن طريق الاقتراع وهذا ما نصت عليه المادة 727 من القانون المدني **"تجرى القسمة بطريق الاقتراع، وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز".**

فالخبير مكلف بإجراء مشروع القسمة والتعيين بدقة، وبتقديم رأيه الفني حول إذا كان العقار قابلا للقسمة أم لا عن طريق تكوين حصص حسب أصغر نصيب[2].

2- قسمــة التصفيــة : في حــالة عدم توفر النصاب المساحي للحصص المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 97-490 للمحكمة أن ترفض طلب القسمة عينا ولا يبقى أمام الشركاء إلا بيع العقار بالمزاد العلني وهو ما يطلق عليه قسمة التصفية وهذا ما نصت عليه المادة 728 من القانون المدني التي تنص **"إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا الإجماع".**

قسمة التصفية لم يعرفها المشرع لكن بقراءة المادة 728 من القانون المدني السالفة الذكر نستنتج أنها هي بيع المال الشائع بطريق المزايدة العلنية وقسمة الثمن الذي يرسوا به المزاد على الشركاء كل بنسبة حصته في المال الشائع وقد قرر البيع بالمزايدة حفاظا على حقوق الشركاء[3].

ومنه فقسمة التصفية هي طريق احتياطي لا يتم اللجوء إليها إلا إذا تعذر سلوك الطريق الأصلي وهو القسمة العينية، ويكون في حالتين:

ـ في حالة استحالة قسمة العقار الفلاحي الشائع عينا إذ قسمته في هذه الحالة يسبب إتلافه ويصبح غير قابل للاستغلال والاستعمال ولا حتى التصرف.

ـ وفي حالة عدم قابلية العقار للقسمة العينية غير أنها تؤدي إلى إحداث نقص كبير في قيمة العقار[1].

---

[1]- أحمد خالدي، **القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة**، المرجع نفسه، ص116.

[2]- أحمد خالدي، **القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة**، المرجع نفسه ،ص116-117.

[3]- يوسف دلاندة، **الوجيز في الملكية العقارية الخاصة**، دون رقم طبعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2015، ص109.

مسألة تقدير مدى قسمة العقار من عدمه تعود للمحكمة مستعينة بتقرير الخبرة، فلا يجوز بيع العقار المشاع في المزاد العلني إلا إذا كان غير قابل للقسمة عينا والذي يثبت هذا هو الخبير.

كما أن المحكمة ملزمة بمراقبة عمل الخبير فيما يتعلق بالتقييد بالمهام المسندة إليه وخاصة بما يتعلق بمراعاة مساحة المستثمرة المرجعية في عملية تكوين الحصص، غير أن عملية المراقبة ليست بالأمر السهل أمام عدم وجود أي نص تشريعي يحدد مواقع الأراضي، مما يدفع به للإجتهاد لتحديد صنف الأرض وبالتالي تحديد المساحة المرجعية عن طريق الاستعلام لدى مديرية المصالح الفلاحية على مستوى الولاية وحتى الانتقال للمعاينة من أجل تحديد المعايير المحددة للمساحة المرجعية.

الفرع الثاني : قيد المساحة المرجعية على العقار الفلاحي الخاص

لم يترك المشرع الجزائري حق الملكية الوارد على الأراضي الفلاحية مطلقا للمالك بل فرض عليه قيود من أجل المحافظة على طابعه الفلاحي وذلك بإخضاعه لإحترام مساحة معينة تعتبر مرجعية لتجنب تفتيت هذا الصنف من الأراضي وبالتالي ضمان حسن استغلالها.

وتجسيدا لهذا التدخل صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-490[2] الذي جاء ليبين مضمون المادة 55 من قانون التوجيه العقاري التي تنص **"تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للإستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أراضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجها، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 المذكورة أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليها في المادة 52 أعلاه"** .

وكذا المادة 23 من قانون التوجيه الفلاحي والتي تنص على أنه **"يمنع تحت طائلة البطلان، كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم، اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة 8 من هذا القانون"** .

نستنتج من هاتين المادتين أنه لا يمكن القيام بتصرفات من شأنها أن تؤدي إلى تجزئة العقارات الفلاحية إلى حصص تتعارض مع مقاييس التوجيه العقاري .

أولا ـ المساحة المرجعية لكل صنف من أصناف الأراضي الفلاحية : راعى المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-490[3] في تحديده لمساحة المستثمرة المرجعية ثلاثة معايير وهي معيار صنف المنطقة، ومعيار نظام الري، وكذا معيار نظام المزروعات.

---

[1]- زايد أحمد رجب البشيشي، **أحكام القسمة القضائية وأثارها في القانون المدني،دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والفقه الإسلامي**، دون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2015، ص312.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 97-490، **يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية**، المرجع السابق.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 97-490، **يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية**، المرجع نفسه.

تطبيقا لنص المادة 55 من القانون رقم 90-25 التي تمنع أي استعمال من شأنه أن يتعارض مع مقاييس التوجيه العقاري فقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 97-490 هذه المقاييس من خلال المادة 03 منه، فالسؤال الذي يتبادر إلى ذهننا حول المساحة الواجب مراعاتها حتى تتم عملية التجزئة، فهل يقصد المشرع المساحة الكلية للعقار الفلاحي المراد تقسيمه أم مساحة القطع الناتجة بعد تقسيمه؟

أجابت عن هذا التساؤل المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي بنصها على ما يلي **"كل تحويل ملكية عقارية على الأراضي الفلاحية لا يمكن أن تتم في الحالتين:**

- إذا انصب على الملكيات الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص أو المستثمرات الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية التي مساحتها تقل عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المادة 2 أعلاه.

- إذا أفضى إلى إنشاء ملكيات تابعة للقانون الخاص أو مستثمرات فلاحية تابعة للأملاك الوطنية تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المادة 2 أعلاه"

تضمنت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المذكورة أعلاه حالتين لا يمكن أن تتم فيهما أي عملية تحويل بما في ذلك التجزئة، فالحالة الأولى التي نصت عليها الفقرة الأولى بأنه يجب أن تكون المساحة الكلية للعقار الفلاحي المراد تقسيمه تساوي أو تفوق مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 وإلا فإنه لا تتم هذه العملية، مثلا إذا كان لشخص قطعة من المنطقة "أ" ذات الصيغة 1 مساحتها 01 هكتار مسقية فإنه لا يمكنه إجراء عملية القسمة كون هذه المساحة تقل عن المساحة المرجعية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 97-490.

أما الحالة الثانية فقد وردت في الفقرة الثانية من نفس المادة حيث لا تتم أي عملية قسمة إذا نتج عنها أجزاء مساحتها أقل من مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490.

نستنتج من المادة 05[1] أن عدم احترام المساحة المرجعية يحول دون قسمة الأراضي الفلاحية بقوة القانون، بمعنى يجب أن تكون مساحة أصغر حصة بعد التقسيم في حدود مساحة المستثمرة المرجعية.

ثانيا - أساس تقييد المساحة المرجعية : المشرع من خلال قانون التوجيه العقاري المتضمن لمبدأ حرية المعاملات العقارية كرس الملكية العقارية الفلاحية الخاصة على أساس أنها مضمونة دستوريا[2] فقد نصت المادة 64 منه **"الملكية الخاصة مضمونة"** ، غير أنه قيدها حماية لها لأداء دورها الاجتماعي فكل معاملة مخالفة للمقاييس المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 97-490 تعد باطلة .

[1]- أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، **يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية**، المرجع نفسه.
[2]- القانون رقم 16-01، المؤرخ في06مارس2016، **المتضمن التعديل الدستوري**، جريدة رسمية عدد14، الصادر في07مارس2016.

ومنه نستخلص أن قيد المساحة المرجعية المفروض على الأراضي هو إلتزام قانوني فرضه المشرع مبرر تدخل الدولة في المعاملات التي يقوم بها الأفراد يقوم بها على أساس الوظيفة الاجتماعية .

يرى سماعين شامة أنه ومن خلال المادة 48 من قانون التوجيه العقاري أن المشرع لم يكتف بإعطاء الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية العقارية الفلاحية بل جعله في حد ذاته وظيفة اجتماعية، وهذا يؤثر سلبا على الوضعية القانونية لمالك العقار الفلاحي، حيث أصبح مجرد موظف أو وكيل للمصلحة العامة المتمثلة في استثمار الأرض بعد أن كان صاحب حق، هذا ما يعد خرقا للقواعد الدستورية التي تحمي حق الملكية[1].

الفرع الثالث : تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية القسمة

حماية للأراضي الفلاحية من التفتيت، وضمان استغلالها استغلالا أمثلا، وضع المشرع أداة لتحقيق كل هذا وهو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2].

حيث أن المشرع من خلال المادة 56 من قانون التوجيه العقاري قرر بطلان السند في حالة عدم احترام المساحة المرجعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 97-490 ولم يكتف بهذا فقط بل ذهب لأكثر من ذلك بالنص على تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتم تدخله من خلال طريقتين الأولى حيازة الأراضي الفلاحية المشاعة (أولا)، والثانية نقل الملكية (ثانيا).

أولا ـ حيازة الأراضي الفلاحية المشاعة : نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 على أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية **"يحوز بموجب المادة 56 من القانون رقم 90-25 أعلاه الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من القانون 90-25 ..."**، ويفهم من نص المادة أنه ببطلان المعاملة العقارية المجزئة للأراضي الفلاحية دون احترام المساحة المرجعية المشرع منح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية التدخل لحيازة الأرض المشاعة[3].

ثانيا ـ نقل الملكية : أما التدخل الثـاني للديـوان الوطني للأراضي الفلاحية فنصت عليه المادة 2/56 من القانون رقم 90-25 ، ويكون بنقل الملكية مقابل ثمن عادل، وبعد موافقة البائع أي الملاك على الشيوع[4].

حيث أنه ومادام أن العقار المراد قسمته هو عقار فلاحي كان الأجدر أن يكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طرفا في الخصومة وهذا حفاظا على طابعها الفلاحي وبالتالي عدم تفتيتها حتى تؤدي وظيفتها الاجتماعية والاقتصادية.

---

[1]ـ سماعين شامة، المرجع السابق، ص171.

[2]ـ نجاة غلاب، **تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص**، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير، فرع عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2013-2014، ص65.

[3]ـ نجاة غلاب، المرجع نفسه، ص70.

[4]ـ نجاة غلاب، المرجع نفسه، ص79.

المطلب الثاني : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعمليتي البيع والإيجار بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية

من خلال هذا المطلب سنتناول رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعملية البيع بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فتطرقنا فيه إلى رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعملية الإيجار بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية.

الفرع الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعملية البيع بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية

تنص المادة 106 من القانون المدني **"العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون"** ، بمعنى للمالك حرية التصرف في ملكيته كما يشاء، إلا أن هذه الحرية غير مطلقة فنجد المشرع قيد هذه الحرية في مجموعة من النصوص سواء في القواعد العامة أو حتى في القواعد الخاصة ، فنجده فيما يخص الأراضي الفلاحية في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نصت على **"... السهر على ألا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية"**.

ومن خلال ما سبق تم تقسيم الفرع إلى فقرتين فخصصنا الفقرة الأولى لمفهوم عقد البيع، أما الفقرة الثانية فقد خصصناها لتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية البيع.

أولا ـ مفهوم عقد البيع : هناك عدة طرق لانتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري منها التصرف القانوني، الواقعة المادية، الحكم القضائي، القرار الإداري والعقد الإداري، ويعد البيع العقاري أهم تصرف قانوني وأكثرها شيوعا في نقل الملكية، وللوصول لكيفية تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية البيع التي يقوم بها المالك علينا تعريف البيع، خصائصه، وأركانه.

أ ـ تعريف عقد البيع : نقوم بتعريف عقد البيع قانونا ثم فقها.

1- التعريف القانوني : تم تعريفه من قبل المشرع في نص المادة 351 من القانون المدني كما يلي: **"البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".**

يستخلص من هذا التعريف أمرين أولهما أنه قد يقع البيع على حقوق عينية غير الملكية كحق انتفاع، وقد يقع على حقوق شخصية كما في حوالة الحق إذا كانت في مقابل مبلغ من النقود.

والأمر الثاني أنه يبين أن الثمن لابد أن يكون من النقود، وهذا وصف جوهري في الثمن[1].

[1]- خليل أحمد حسن قدادة، **الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري الجديد**، عقد البيع، الجزء4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص12.

2- التعريف الفقهي : عرفه الفقيه السنهوري بأنه **"عقد ملزم لجانبين إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر، يلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقديا"**[1].

كما عرفه الأستاذ اسماعيل غانم بأنه **"عقد يقصد به طرفاه أن يلتزم أحدهما وهو البائع بأن ينقل ملكية شيء، أو حقا ماليا آخر في مقابل إلتزام الطرف الثاني وهو المشتري بثمن نقدي"**[2].

ب - خصائص عقد البيع : من خلال المادة 351 من القانون المدني تتضح لنا خصائص عقد البيع وهي كالآتي:

1- عقد ملزم لجانبين : حيث يرتب إلتزامات متقابلة في ذمة البائع والمشتري، فالبائع يلتزم بنقل الملكية أحد الأشياء أو احدى الحقوق المالية، التي يملكها، والمشتري يلتزم بدفع الثمن.

2- عقد معاوضة : حيث يحصل البائع مقابل ما ينقله إلى المشتري، والمشتري يحصل على مقابل ما دفعه كثمن للمبيع للبائع.

3- عقد رضائي : حيث يكتفي لانعقاده تطابق إرادة البائع مع إرادة المشتري، فالقانون لم يشترط لانعقاده أن يفرغ في شكل معين، وعلى وجه الخصوص بالنسبة للمنقولات، ومن ثمة فهو من العقود التي تنعقد بتراضي الطرفين "البائع والمشتري" بينما بالنسبة للعقارات فالمشرع اشترك كتابة عقد البيع وتوثيقه وشهره وإلا كان باطلا.

4 - يرد على الأشياء : وعلى الحقوق المالية الأخرى، وبالتالي يصح أن يكون محله حقا من الحقوق العينية الأصلية، كحق الانتفاع أو حق الارتفاق، كما يجوز أن يكون محله حقا من الحقوق الشخصية، كما في حوالة الحق، وكذلك يجوز أن يكون محله الحقوق الذهنية "الملكية الأدبية والفنية والصناعية".

5- ينقل الملكية : لعل من أهم خصائص عقد البيع أنه عقد ينقل الملكية من البائع إلى المشتري، مقابل ثمن نقدي، فإذا كان محل عقد البيع عقارا من العقارات أو الحقوق العينية الأصلية، فإن العقد لا ينقل الملكية، وإنما يتأخر هذا الأثر إلى أن يتم اتخاذ إجراءات التسجيل والقيد[3].

وهذه الخصائص وحدها تكون عادة كافية لتمييز عقد البيع عن غيره من العقود، فكونه معاوضة يميزه عن عقد الهبة مثلا، الذي هو أيضا ناقل للملكية ولكنه ليس معاوضة بل تبرعا، وكونه ناقلا للملكية يميزه عن عقد الإيجار مثلا، الذي لا ينقل للمستأجر ملكية العين المؤجرة بل يقتصر على أن يرتب له حقا شخصيا في ذمة المؤجر للانتفاع بالعين[4].

---

[1]- عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع،" البيع والمقايضة"**، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، بدون سنة النشر، ص21.

[2]- اسماعيل غانم، **مذكرات في العقود"عقد البيع"**، القاهرة، 1958، ص09.

[3]- خليل أحمد حسن قدادة، المرجع السابق، ص 11، 12.

[4]- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص24.

ج ـ أركان عقد البيع : لا ينعقد البيع العقاري شأنه شأن أي عقد آخـر إلا إذا توافرت فيه ثلاثة أركان هي : التراضي، المحل، والسبب، وبالإضافة إلى هذه الأركان العامة وباعتبار البيع العقاري من العقود التي أخضعها المشرع لشكلية معينة لإبرامها، وهذه الشكلية تتمثل في إلزامية العقد في ورقة رسمية.

1- التراضي : ان انعقاد البيع يقتضي أن يتبادل طرفا العقد التعبير عن إرادتهما، وذلك على حد تعبير المشرع في المادة 59 من القانون المدني **"... أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين"**، فلا ينعقد البيع إلا إذا اقترن الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول مطابق له صادر من المتعاقد الآخر.

ولصحة التراضي وبالتالي صحة البيع يشترط أن تكون الإرادة خالية من عيوب الرضا بالإضافة إلى صدورها من شخص ذي أهلية، وأن يكون المشتري عالما بالمبيع[1].

2- المحل : إن البيع ملزم لجانبين، فهو عقد يرتب إلتزاما على كل من البائع والمشتري، وأهم إلتزام يقع على البائع هو نقل ملكية المبيع، ولذلك يعتبر المبيع محلا في عقد البيع، أما أهم إلتزام يقع على المشتري فهو دفع الثمن، ولهذا يعتبر الثمن محلا ثانيا في عقد البيع، فالمحل في عقد البيع مزدوج يتكون من العقار والثمن.

3- السبب : لم يعرف المشرع الجزائري السبب في العقد واكتفى بالنص في المادة 97 من القانون المدني **"إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب كان العقد باطلا"**، ولقد عرف ركن السبب نظريتين، تقليدية وحديثة.

وتعني النظرية التقليدية للسبب الغرض القريب المباشر الذي قصده الملتزم من وراء إلتزامه، فالبائع مثلا يقصد بتحمله بنقل ملكية المبيع أن يتحمل المشتري بالالتزام بدفع الثمن.

أما النظرية الحديثة فتعتد بالسبب الدافع وهو الباعث الذي دفع الملتزم إلى أن يرتب في ذمته الالتزام.

لقد أخذ المشرع الجزائري بإلزامية السبب كركن في العقد رغم أن المشرع لم ينص صراحة على إلزاميته في المادة 97 من القانون المدني، ولكن يستشف ذلك من تفسير المادة بمفهوم المخالفة وكذا من تعديل القانون 05-10[2] المؤرخ في 2005/06/20 إذ أصر المشرع على وضع عنوان فرعي بعد المادة 95 من القانون المدني ، عنوانه "2 مكرر ـ السبب" ، وبالتالي نستخلص أن القانون المدني الجزائري يشترط أن يكون للالتزام سبب، فإذا لم يكن له سبب أو كان سببه غير مشروع فإن العقد يكون

[1] ـ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص45.

[2] ـ القانون رقم 05-10، مؤرخ في 20 يوليو 2005، جريدة رسمية عدد 44، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 **والمتضمن القانون المدني**.

باطلا، وهو يأخذ بمعنى الباعث الدافع إلى التعاقد في السبب وبذلك يكون المشرع الجزائري أخذ بالنظرية الحديثة في السبب[1].

ثانيا ـ تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية البيع : تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نصت على **"... السهر على ألا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية"**.

حيث أنه بقراءة نص المادة المذكورة أعلاه نجدها عامة، فالمشرع الجزائري من خلالها لم يوضح أو لم يبين نوع الصفقة التي يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمراقبتها والتي من شأنها أن تغير الوجهة الفلاحية.

حيث أنه ومادامت المادة جاءت عامة فعملية البيع التي يقوم بها مالك العقار الفلاحي الخاص تعتبر صفقة من الصفقات التي تكلم عنها المشرع، فالمالك سواء على الشيوع أو المالك لعقار مفرز إذا أراد بيع عقار فلاحي يجب عليه احترام المساحة المرجعية التي نص عليها المشرع بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-490.

حيث أنه كان على المشرع الجزائري التفصيل أكثر فيما يخص عملية البيع للأراضي الفلاحية بالنسبة للملاك الخواص وهذا حتى لا تفقد الأرض قيمتها الاجتماعية والاقتصادية، وذلك من خلال وضع نصوص قانونية تكون أكثر تفصيل فيما يخص عملية البيع وكذا تبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند كل عملية بيع لعقار فلاحي التابع للخواص وهذا حتى لا يقوموا بتفتيت هاته الأراضي.

الفرع الثاني :رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعملية الإيجار بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية

من بين ما جاء به القانون رقم 90-25 هو إمكانية الإستغلال غير المباشر للعقار الفلاحي بحيث يمكن للمالك أن يقدم أرضه للغير من أجل استغلالها من طرف هذا الأخير، إذ يبرم المالك عقد إيجار على هذا الأساس والغاية من تنوع طرق الاستغلال هو الوصول إلى الاستفادة المثلى للعقار الفلاحي[2].

غير أنه في حالة التأجير لا يمكن للمستأجر أن يغير من وجهة الأرض الفلاحية، والمشرع من أجل الحفاظ على هذه الأراضي أنشأ هيئة عمومية لذلك، وهذا ما أكدته المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التي نصت على **"... السهر على ألا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية"**، وكيف يتم تدخل هذه الهيئة العمومية هذا ما سنتعرف عليه فيما سيأتي.

---

[1]ـ زاهية حورية سي يوسف، **الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية**، طبعة مزيدة ومنقحة، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، 2008، ص97.

[2]ـ سماعين شامة، مرجع سابق، ص213.

حيث أنه ومن خلال ما ذكر أعلاه فقد قسمنا هذا الفرع إلى ثلاثة فقرات فخصصنا الفقرة الأولى إلى مفهوم عقد الإيجار، والفقرة الثانية تناولنا فيها إيجار العقار الفلاحي، أما الفقرة الثالثة فتكلمنا فيها على تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية الإيجار.

أولا ـ مفهوم عقد الإيجار : يعتبر الإيجار وسيلة من وسائل استثمار العقار الفلاحي فقد أوجبه المشرع الجزائري وهذا للحفاظ على الوجهة الفلاحية للعقار، ففي حالة عجز الصاحب الأرض على استغلال أرضه وجب عليه تأجير عوض تركها بور، وفيما سيأتي سنقوم بتعريف عقد الإيجار، ثم ذكر خصائصه.

أـ تعريف عقد الإيجار : بما أن الشريعة الإسلامية سباقة على القانون المدني فسنقوم بتعريف عقد الإيجار في الشريعة الاسلامية وبعدها نعرفه في القانون المدني.

1ـ تعريف عقد الإيجار الوارد على العقار في الشريعة الاسلامية : عرف في الشريعة الاسلامية على أنه **"عقد المنافع بعوض"** إذ يرد على المنفعة لا على العين، فالمؤجر يملك منفعة شيء معلوم مقابل أجر معلوم .

2 ـ تعريف عقد الإيجار الوارد على العقار في القانون المدني : المشرع الجزائري عرف عقد الإيجار في القانون المدني من خلال المادة 1/467 منه **"عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"**.

من خلال هذه المادة يستشف أن عناصر عقد الإيجار تتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بشيء، لمدة محددة، مقابل أجرة، حيث تكون هذه العناصر مرتبطة بحقوق طرفي العقد وهما المؤجر والمستأجر .

ب ـ خصائص عقد الإيجار : عقد الإيجار الوارد على العقار يحمل من الخصائص ما يميزه عن غيره من العقود الخاصة فهو عقد مسمى بمعنى أن المشرع نظم أحكامه، كما أنه يعتبر عقد شكلي أي أنه يفرغ في قالب شكلي محدد، وهو من العقود الملزمة لجانبين فهو بهذا يرتب إلتزامات متقابلة من الطرفين المؤجر والمستأجر ، كذلك هو عقد معاوضة وذلك لأن كلا الطرفين يأخذ مقابل لما يعطي ، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر بالانتفاع بالشيء المؤجر ويكون المستأجر بذلك ملتزما بدفع ثمن ذلك الانتفاع من الشيء، كما أنه يقرر حق انتفاع لا ملكية فكل من أجر أرضا أو سكنا فإنه يبيع حقه في الانتفاع من ذلك العقار لمدة معينة، كذلك هو عقد زمني بمعنى أنه مؤقت والزمن هو المقياس الذي يحدده الطرفان حول الانتفاع بالشيء، كما أنه يقع على الأشياء غير القابلة للاستهلاك .

ثانيا ـ إيجار العقار الفلاحي : فيما يخص استغلال العقار الفلاحي الخاص عن طريق الإيجار، فقد استحدثه المشرع بموجب المادة 1/53من القانون رقم 90-25[1] **"تكيف الأحكام التشريعية المعنية**

[1]ـ القانون رقم 90-25، **المتضمن قانون التوجيه العقاري**، معدل والمتمم ، المرجع السابق.

المعمول بها في مجال عقود الإيجار حسب الحاجة من أجل أن تنص على كل الأشكال القانونية التي تحث على استثمار الأراضي لاسيما عن طريق ترقية الاستثمارات المنتجة وتحسين هيكل المستثمر العقاري".

أما فيما يخص إبرام عقود الإيجار الفلاحية فنجد المشرع قد سمح بإبرامها عرفيا وهذا من خلال نص المادة 2/53 من القانون رقم: 90-25 التي تنص **"ويجب أن تتوافق مدة الإيجار مع الأهداف السالفة الذكر ويمكن أن تحرر عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقود عرفية"** ، إلا أن هذا الحكم يعتبر مخالفا لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني والتي تنص على أن الإيجارات الزراعية الفلاحية يجب أن تحرر في شكل رسمي تحت طائلة البطلان، ولكن تطبيقا لقاعدة **"الخاص يقيد العام"** فالقانون الأول بالتطبيق هو القانون رقم : 90-25 بمعنى إمكانية إبرام عقود الإيجار الفلاحي في شكل عرفي[1].

ثالثا ـ تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية الإيجار : حيث أن المشرع الجزائري لم يبين صراحة كيف يتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية إيجار الأراضي الفلاحية، لكن بقراءة نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المذكورة أعلاه نجد أن الديوان يقوم بمراقبة أي صفقة من شأنها أن تغير من وجهة الأراضي الفلاحية، ومن هذا يمكن اعتبار الإيجار صفقة من تلك الصفقات، فالمستأجر يمكنه التغيير من وجهة الأرض الفلاحية سواء بالبناء عليها أو أي شيء آخر، ففي هذه الحالة الديوان يتدخل ويمنع هذا التغيير في الوجهة الفلاحية.

المطلب الثالث : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسته لحق الشفعة بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية

جعل المشرع من استغلال الأراضي الفلاحية واجبا على كل مالك أو حائز لها، واعتبر عدم استغلال الأرض بمثابة تعسف في استعمال الحق، وبمقتضى هذا التصرف يكون للدولة ممارسة حق الشفعة إلى جانب الشفعاء المنصوص عليهم في المادة 795[2] من القانون المدني لا بوصفها مالكة الرقبة ولا صاحبة حق انتفاع ولا شريكة في الشيوع وإنما تمارسها للمصلحة العامة بعد تنازل الشفعاء في الأخذ بها .

تنص المادة 02 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 96-87 على **"يكلف الديوان في إطار مهامه، على الخصوص بما يأتي:**

---

[1]- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، **المنازعات العقارية**، الطبعة الثالثة، الجزائر، دار هومه للنشر والتوزيع، 2006، ص44.

[2]- أنظر المادة 795 من الأمر 75-58، **المتضمن القانون المدني**، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المرجع السابق.

ـ يمارس حق الشفعة لامتـلاك الأراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 من القـانون رقم: 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه ..."

ومن خلال هاته المادة نستنتج أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارس حق الشفعة للمحافظة على الأراضي الفلاحية.

ومنه فقد قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع فخصصنا الفرع الأول لمفهوم الشفعة، أما الفرع الثاني فتطرقنا فيه لحالات التي يمارس فيها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حقه في الشفعة، أما الفرع الثالث فتكلمنا فيه عن تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للأخذ بحقه في الشفعة.

الفرع الأول : مفهوم الشفعة

ومن خلال هذا الفرع سنتكلم عن تعريف الشفعة، ثم خصائص الشفعة، ثم شروط الأخذ بالشفعة.

أولا ـ تعريف الشفعة : سنقوم بتعريف الشفعة في الشريعة الإسلامية، ثم نقوم بتعريفها في القانون المدني.

أ ـ في الشريعة الاسلامية : وقد عرفت الشفعة في الشريعة الاسلامية عند ابن عرفة من المالكية بأنها **"استحقاق شريك أخذ مبيع شريكه بثمنه"**، أما في القانون المدني فقد عرفت من خلال نص المادة 794 **"الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"**.

عرفها الحنفية على أنها **"حق تملك العقار المبيع جبرا على المشتري بما قام عليه، من ثمن وتكاليف، (أي النفقات التي أنفقها) لدفع ضرر الشريك الدخيل أو الجوار"**، فالشفعة عند الحنفية تثبت للجار والشريك[1].

ب ـ في القـانون المـدني : القـانون المـدني عرف الشفعة من خلال نص المادة 794 التي نصت على: **"الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"**.

يستخلص من هذا التعريف أن الشفعة تعد سببا من أسباب كسب الملكية، إذا ما استعملها الشفيع لتملك عقار باعه صاحبه لغير الشفيع، ولهذا فالشفعة لا تكون بحسب المادة إلا في بيع العقار، ويسمى العقار المشفوع[2].

[1]- محمد أمين المشهور بابن عابدين، حاشية رد المحتار على الدر المختار، **شرح تنوير الأبصار في فقه مذهب الإمام أبي حنيفة النعمان**، كتاب الشفعة ، جزء6، دار الفكر بيروت، 1989، ص219.

[2]- علي عيشور، **الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري**، مذكرة لنيل إجازة القضاء، الدفعة الثانية عشر، 2001-2004، ص8.

ثانيا ـ خصائص الشفعة : للشفعة خصائص سنتكلم عليها فيما سيأتي.

أ- الشفعة واردة على سبيل الاستثناء : الأصل في العقود هو الرضائية، غير أن الشفعة تعد خروجا عن القاعدة العامة، وبذلك فهي استثناء لما فيها من تقييد لحرية التعاقد، فالمشتري يجد نفسه بسبب الشفعة مجبرا على التخلي عن العقار الذي اشتراه، ويحل محله شخص آخر، لم يشأ البائع أن يبيعه العقار.

ب ـ الشفعة لا ترد إلا على العقار : نجد المشرع لم يجز الشفعة إلا في العقار دون المنقول، وثبتت هذه الخاصية بموجب نص المادة 794 من القانون المدني.

ج ـ عدم قابلية الشفعة للتجزئة : لا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة في صفقة واحدة بعض المبيع دون بعض، وذلك حتى لا تتفرق الصفقة على المشتري فيضار بذلك.

د ـ اتصال الشفعة بالشفيع : الشفعة متصلة بشخص الشفيع، وهي متروكة لتقديره وخياره، إن شاء أخذ بها وإن شاء تركها.

ثالثا ـ شروط الأخذ بالشفعة : للأخذ بالشفعة لابد من توافر شروط سيتم ذكرها فيما سيأتي:

أ ـ بيع العقار : ليتم الأخذ بالشفعة لابد من وجود عقار معد للبيع وهذا بتوفر الشروط، وهناك بيوع لا تتم فيهم الشفعة نصت عليهم المادة 798 من القانون المدني **"لا شفعة :**

ـ إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون.

ـ وإذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب إلى غاية الدرجة الرابعة، وبيع وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية.

ـ إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو يلحق بمحل العبادة"

ب ـ وجود شفيع : جمهور الفقهاء اعتبروا أن الشفعة تثبت للشريك، أما الحنفية فقد اعتبروا أن الشفعة تثبت للشريك والجار، فهل المشرع الجزائري نحى هذا المنحى من خلال نصوص القانون المدني؟ أم أنه أقر غير هذا؟

إن المادة 795 من القانون المدني تنص **"يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية:**

ـ لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.

ـ للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.

ـ لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها".

فالمادة عددت الشفعاء مرتبين.

رابعا ـ إجراءات الشفعة : حتى تتم الشفعة صحيحة هناك إجراءات لابد من اتباعها وهي كالآتي:

أ- إعلان الرغبة في الشفعة : اهتمت الشريعة الاسلامية بإعلان الرغبة في الشفعة واعتبرته إجراء مهما، وهذا ما أقر المشرع من خلال القانون المدني غير أنه جعل الإعلان مرتبطا بوجوب توجيه إنذار إلى الشفيع من قبل البائع أو المشتري، والقانون المدني لم يحدد شكلا معينا للإنذار.

حيث أنه بالرجوع لنص المادة 800 من القانون المدني تنص **"يجب أن يشمل الإنذار المنصوص عليه في المادة 799 على البيانات التالية وإلا كان باطلا:**

- بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا.

- بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع وإسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل الذي قدره ثلاثون يوما للإعلان المنصوص عليه في المادة 799".

ومن هذه المادة نستنتج أن فكرة الإنذار الشفوي مستبعدة بل يجب أن يكون كتابيا ورسميا يتم على يد محضر قضائي، لأننا بصدد بيع عقار.

ب - إيداع الثمن لدى الموثق : نصت المادة 2/801[1] من القانون المدني على **"يجب إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال الثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة، فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل على الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة".**

هذه المادة تثير إشكالا فيما يخص تاريخ بدء حساب الميعاد، حين أقر أنه يكون الإيداع خلال ثلاثين يوما من تاريخ التصريح بالرغبة، فهل هذا التاريخ هو تاريخ تحرير عقد التصريح بالرغبة لدى الموثق بعد أن يتحصل على الإنذار؟ أم هو تاريخ تسجيل العقد المتضمن التصريح بالرغبة لإعطائه تاريخا ثابتا؟ أم من تاريخ إشهار عقد التصريح بالرغبة في مصلحة الشهر العقاري؟ يرى الأستاذ لعروم مصطفى أن التاريخ المعني، هو تاريخ الشهر العقاري المتعلق بعقد التصريح بالرغبة، لأن هذا الشهر يحفظ حقوق الشفيع من تصرفات المشتري التي قد ترد على هذا العقار.

ج - رفع دعوى الشفعة : الإجراءات السالفة الذكر هي إجراءات جوهرية قبل اللجوء إلى رفع الدعوى لاستصدار حكم نهائي يقضي بثبوت الشفعة لفائدة الشفيع، ترفع الدعوى على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان[2].

الفرع الثاني : الحالات التي يمارس فيها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حقه في الشفعة

باستقراء المادتين 52 و55 من قانون التوجيه العقاري وأحكام الملحق الخاص بدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نجد هذا الأخير يمارس حق الشفعة على أراضي الخواص في حالتين:

---

[1]- الأمر 75-58 المؤرخ في :1975/09/26، **المتضمن القانون المدني**، جريدة رسمية عدد78 ، صادرة بتاريخ: 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، مؤرخ في 20 يوليو 2005، جريدة رسمية عدد 44.

[2]- أنظر المادة 802 من الأمر رقم 75-58 ، **المتضمن القانون المدني** المعدل والمتمم، المرجع السابق.

ـ عندما يعمد إلى إجراء بيع الأرض الفلاحية والتي تثبت عدم استغلالها لمدة موسمين فلاحيين بالشروط والإجراءات المحددة قانونا وهذا طبقا لنص المادة 3/52 من قانون التوجيه العقاري وكذا المادة 02 البند 02 من الملحق المذكور أعلاه .

ـ عندما تبرم معاملات واردة على أراضي فلاحية كانت هذه الأخيرة غير مفرغة في شكل عقد رسمي أو كانت من شأنها أن تمس بقابلية الأرض للإستثمار أو تغيير من وجهتها الفلاحية أو تتسبب في تكوين أراضي دون المساحة الدنيا المرجعية المحدد بموجب المرسوم التنفيذي 97-490 والمذكور أعلاه وذلك طبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري وكذا المادة 02 البند 03 من الملحق المذكور أعلاه[1].

الفرع الثالث : تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للأخذ بحقه في الشفعة

نصت المادة 02 من دفتر الشروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 على : **"يكلف الديوان في إطار مهامه، على الخصوص بما يأتي:**

ـ يمـارس حـق الشفعـة لامتـلاك الأراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه".

نصت المادة 3/52 من القانون رقم: 90-25 **"وفي هذا الإطار، يمكن لهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه".**

نصت المادة 795 من القانون المدني على: **"يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية:**

ـ لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.

ـ للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.

ـ لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها".

والسؤال الذي يطرح هنا على أي أساس يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة على ملكية الأفراد أي الملكية الخاصة، فهو ليس بمالك للرقبة ولا صاحب حق انتفاع ولا حتى هو شريك على الشيوع؟ ويمكن أن نجد الجواب في أن تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق ممارسة حق الشفعة غايته هو تجميع الأراضي الفلاحية وضمها وجعلها وحدات إنتاج كبيرة، وحمايتها من التفتيت[2].

[1]ـ موح صغير أوجني، المرجع السابق، ص50.
[2]ـ نجاة غلاب، المرجع سابق، ص82.

ملخص الفصل الثاني

نخلص في هذا الفصل إلى أن رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على أملاك الخواص تمثلت في متابعته لعملية الاستغلال، ففي حالة عدم استغلال المالك لأرضه الفلاحية، وهذا بعد إثبات عدم الاستغلال من طرف لجنة الإثبات، نجد المشرع الجزائري أعطى للديوان الحق في تطبيق الجزاءات على المالك، وتمثلت هذه الجزاءات في وضع الأرض حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير، أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

أما من أجل المحافظة على الوجهة الفلاحية فنجد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتدخل في عملية قسمة العقار الفلاحي الشائع وذلك بإبلاغه بهذه العملية ليتأكد من مدى احترام المساحة المرجعية المنصوص عليها بالقانون، كما يقوم برقابة عمليتي بيع وإيجار العقار الفلاحي، ويمارس حق الشفعة وذلك من أجل تجميع الأراضي الفلاحية وجعلها وحدة انتاجية كبيرة وحمايتها من التفتيت.

الخاتمة

لقد حظيت عملية تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية باهتمام وافر وكبير من طرف المشرع منذ الاستقلال إلى يومنا هذا.

ولحماية الأراضي الفلاحية أنشأ المشرع الجزائري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كهيئة عمومية أوكل له صلاحيات واسعة من أجل حماية هذه الأراضي سواء كانت أراضي فلاحية تابعة للخواص أو أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

فتمثلت آليات حماية الديوان للأراضي الفلاحية التابعة للخواص بحفاظه على الوجهة الفلاحية من خلال مراقبته لعملية قسمة الأراضي الفلاحية المشاعة بحيث لا يمكن أن تقل عن المساحة المرجعية المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي 97-490 ، وتكون هذه الرقابة من خلال التصريح بعملية القسمة لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وكذا تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عمليتي البيع والإيجار بحيث لا يتم تحويل وجهة الأراضي الفلاحية، كما أن الديوان من خلال محافظته على الوجهة الفلاحية لتلك الأراضي يمارس حق الشفعة طبقا للقانون، ويتدخل الديوان كذلك في حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية ويكون ذلك من خلال تطبيق جزاءات على المالك وذلك بوضع الأرض الفلاحية حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير، كما يستطيع ممارسة حق الشفعة، وقد تصل هذه الجزاءات إلى حد بيع ملكيته.

أما فيما يخص حماية الديوان للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فتمثلت في رقابته لعقد الإمتياز سواء قبل إنشائه أو بعد إنشائه فهو طرف في العقد، ومن أجل حفاظه على الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي فهو يراقب عملية القسمة للمستثمرات الفلاحية الجماعية التي لا تختلف عن القسمة في الأراضي الفلاحية التابعة للخواص بحيث يجب احترام المساحة المرجعة المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي 97-490 ، كما أن المشرع أعطى للديوان الحق في ممارسة حق الشفعة وذلك طبقا للقانون، ونجد الديوان أيضا يتدخل في عقد الشراكة من خلال إبلاغه قبل إنشاء هذا العقد.

ومن خلال ما سبق فالآليات القانونية التي يستخدمها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحماية العقار الفلاحي نستطيع القول أنها كافية للحماية إلى حد ما، ولكن ما ينقصها هو النصوص القانونية المنظمة لتلك الآليات فهي غير دقيقة أو بعبارة أخرى غير واضحة مثلا نجد المشرع لم يوضح بنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-339 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ما نوع الصفقات التي يقوم الديوان برقابتها والتي من شأنها أن تغير الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي.

أما فيما يخص حماية الأراضي الوقفية فلم تحظ بالاهتمام اللازم وهذا لأن مصالح الأوقاف لازالت بصدد البحث عن هذه الأراضي، التي أتلفت وثائقها إبان الاحتلال الفرنسي، فقد اقتصرت رقابة الديوان فقط في تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار وقفي.

ومن أجل توفير الحماية للعقار الفلاحي باعتباره الوسيلة الأساسية المعول عليها لنمو الاقتصاد الوطني وتحقيق الأمن الغذائي كبديل للإقتصاد المبني على الريع البترولي نقدم مجموعة من الاقتراحات تتمثل فيما يلي :

- إصدار النصوص القانونية والتنظيمية التي أحال إليها قانون التوجيه العقاري لسد بعض الفراغات.

- ضبط تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتشكيلة محلية تشارك التشكيلة المركزية في قراراتها.

- إعادة النظر في أحكام القانون المدني الذي صدر في ظل النظام الاشتراكي ليوازي التغيرات والاختيارات الجديدة سياسية واقتصادية.

- تصنيف الأراضي الفلاحية حسب جودتها وخصوبتها.

- إنشاء المحاكم العقارية لحل المشاكل والنزاعات العقارية الفلاحية والتي يعاني منها المواطن.

- الوقوف على المشاكل الاقتصادية الناتجة عن تطبيق النصوص المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية بجدية، ومحاولة إيجاد الحلول المناسبة لها بعيدا عن الدوافع السياسية.

- إتمام عملية مسح الأراضي حتى يمكن لنا تحديد المناطق الفلاحية عبر التراب الوطني والحفاظ عليها من الزحف العمراني، حيث أن هناك مئات الهكتارات يستهلكها الاسمنت كل سنة.

- تحديد معايير دقيقة تعرّف "عدم الاستغلال" حتى لا يترك تقديره للجنة التحقيق.

- تنظيم الإيجار الفلاحي والنص على عقد إيجار فلاحي نموذجي.

- تدعيم نص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري بنصوص تنظيمية، خاصة بالجزاءات المترتبة عن الإخلال بالتزام استغلال الأراضي الفلاحية.

- تشجيع المستثمرين على استثمار أموالهم في الأراضي الفلاحية الوقفية.

- إنشاء بنك الأوقاف في الجزائر يجعل من اهتماماته استثمار أمواله في الأراضي الفلاحية الوقفية.

- حبذا لو أنه في الدعاوى المرفوعة من أجل قسمة العقار الفلاحي الشائع لو يتم إدخال الديوان الوطني للأرضي الفلاحية كطرف أصيل في النزاع، وهذا حماية للعقار الفلاحي من التفتيت هذا من جهة، ومن جهة أخرى حتى لا يتم قسمته أقل من المساحة المرجعية.

الملاحق

قائمة الملاحق :

ملحق رقم 01 : عقد الامتياز

ملحق رقم 02 : دفتر الشروط

ملحق رقم 03 : نموذج لطلب الترخيص للخروج من الشيوع وتشكيل مستثمرة فلاحية فردية.

ملحق رقم 04 : نموذج لاستمارة معلومات خاصة بالمستثمر الشريك صاحب الطلب.

ملحق رقم 05 : نموذج لجدول خاص بالممتلكات السطحية الموجودة بالمستثمرة الفلاحية الفردية الجديدة.

ملحق رقم 06 : نموذج لتصريح بالموافقة من بقية الأعضاء لفائدة المستثمر الشريك بإنشاء مستثمرة فردية.

ملحق رقم 07 : نمـــوذج لـــوصل إيداع ملف (طلب الخروج من الشيوع لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية).

ملحق رقم 08 : نموذج لسجل خاص بطلبات الخروج من الشيوع لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية.

ملحق رقم 01 : عقد الامتياز

الجمهوريـــة الجزائرية الديمقراطيـــة الشعبية

وزارة المـــاليـــــــة

سلسلة (ع نموذج رقم 6

المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :البليـــــــدة .

إجـــراء إشهار عقاري

إيداع		رســـــم
حجم: ..... رقم:	في :..... مجلد .....رقم :.....	

إطار مخصص للمحافظ	مراجع مسح الأراضي	بلدية :.....،	قسم : .....
العقاري لـ.....	(في حالة عقار ممسوح)	مجموعة ملكية رقم :.....،	حصة رقم: .....

مديريـــــــة أمـــلاك الدولـــة
لولايـــــة البليـــدة .
مصلحة: عمليات أملاك الدولـــة .
مكتـب: العقود الادارية والمنازعات.
عقد إداري رقم ..38/14..من سجل العقود لسنة 2013

عقد امتيـــــــــــاز

– بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في فاتح ديسمبر1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل والمتمم ؛----------
– بنـــاء على القانـــون رقم 16/08 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 03 غشت 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي ؛----------
– وبمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضـــان عام 1431 المـــوافق 15 أوت 2010 والذي يـــحدد شـــروط وكيفـــيات استغـــلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ؛----------
– وبمقتضى الأمـــر رقـــم 01/10 المـــؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون الماليـــة التكميلـــي لسنـــة 2010 ، سيما المادة 41 منه ؛ ----------
– وبمقتضـــى المرســـوم التنفـــيذي رقـــم 454/91 المـــؤرخ فـــي 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخـــاصة والعامـــة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ؛----------
– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 06 شـــوال عـــام 1416 الموافق 24 فبراير لسنة 1996، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، المعدل والمتمم ؛----------
– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي حـــدد شـــروط تجزئـــة الأراضي الفلاحية ؛----------

الصفحة الأولـــــــى

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في17 محرم عام1432الموافق 23 ديسمبر سنـــة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ؛
- وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة ؛
- وبناءا على العقد الإداري رقم 96/13 ،المؤرخ فـي 1996/04/14 المشهور بالمحافظة العقارية بالعفرون تحت رقم 40 حجم 26 بتاريـخ 13 ماي 1996، المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية رقم 13 لمزرعة سي قريشي – وادي العلايق.-----
- بناء على دفتر الشروط رقم 12/2645/93-4/512/09 المؤرخ في 26 جانفي 2012 ؛----------
- وباقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ؛

نصـــــــــرح:

تعيين المستفيد من الامتياز

يمنح امتياز في الشياع على قطعة الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المبينة لفائدة :

- السيـد(ة): .----------
- المولود(ة): بالبليدة ولاية البليدة، في الثلاثين من شهر أكتوبر عام ألف وتسعمائة وسبعين (/ /).----------
- ابن(ة): .----------
- الساكـن(ة): ولايـة
- الحامل(ة) لبطاقـة التعريـف الوطنيـة رقـم / الصـادرة بتـاريخ / / عن دائرة موزايـة، مـن جلـسية جزائرية، فصح له جزءان من أصل خمسة أجزاء (05/02).--------

متصرف بإسمه الشخصي وبإسم ورثة المرحوم بن علي المولود بوادي العلايق، ولاية البليدة في السادس من شهر جويليـة عام ألف وتسعمائة وسبعة وستين (1967/07/06) الساكن قيـد حياتـه ببلدية وادي العلايق، ، ولايـة البليـدة والمتوفي بالعفرون، ولاية البليدة، في الرابع عشر من شهر أكتوبر عـام ألفين وستة (2006/10/14) حسب عقد وفاته رقم .----------

وهذا طبقا لعقد وكالة خاصة المعد من طرف الأستاذ/ موثق بموزاية، شارع محمد يسعد بتاريخ الثاني عشر من شهر ديـسمبر عـام ألفين وعشرة، عن ورثته (أشقائه الأربعة) وهـــــم:

01)- السيدة/ المولودة في التاسع وعـشر من شهر مارس عام ألف وتـسعمائة وأربعـة وسـتين(/ /) بالبليدة ولاية البليدة، الساكنة بالمدية، المدية، من جنسية جزائرية،الحاملة لبطاقـة التعريـف الوطنيـة رقـم / الصادرة بتاريخ 2009/09/24 عن دائـرة المدية ولاية المدية، فصح لها جزء واحد مـن أصـل خمـسة أجـزاء (05/01).----------

الصفحـــة الثانيـــة

02)- السيدة/ بنت علي المولودة في الرابع عشر من شهر جوان عام ألف وتسعمائة وتسعة وستين(/ /) بالبليدة ، ولاية البليدة، الساكنة ، من جنسية جزائرية،الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم / // الصادرة بتاريخ 2005/05/22 عن دائرة . ولاية المدية، فصح لها جزء واحد من أصل خمسة أجزاء (05/01).----------
03)- السيد/ المذكور أعلاه.----------
04)- السيدة/ المولودة في الثامن والعشرين من شهر جوان عام ألف وتسعمائة وثلاثة وسبعين (/ /) بالبليدة ولاية البليدة، الساكنة ، من جنسية جزائرية،الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم / الصادرة بتاريخ / / عن دائرة موزاية ولاية البليدة، فصح لها جزء واحد من أصل خمسة أجزاء (05/01).----------
وهذا حسب عقد الفريضة المعد من طرف الأستاذ/ موثق بموزاية، شارع محمد يسعد بتاريخ الثلاثين من شهر مارس عام ألفين وتسعة.----------

تعيين العقار والأملاك السطحية موضوع الامتياز

- **الأرضية:** قطعة أرضية تابعة للمستثمرة الفلاحية المعينة أعلاه، والتي هي عبارة عن قطعة أرض مسطحة وغير منتظمة الشكل، ذات طابع فلاحي، تقع ببلدية وادي العلايق، ولاية البليدة ذات مساحة قدرها **هكتارا وأربعة وعشرون آرا وخمسون سنتيارا (01هـ،24آر،50 سآر)**، حسب المخطط المعد من طرف مديرية مسح الأراضي لولاية البليدة .--

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

أصل الملكيـــــــة

إن العقار محل الامتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة والذي كان موضوع حق انتفاع دائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية رقم 13 لمزرعة - ، بموجب العقد الإداري رقم 96/13 ،المؤرخ في 1996/04/14 المشهور بالمحافظة العقارية **بالعفرون** تحت رقم 40 حجم 26 بتاريخ 13 ماي 1996 .----------

الاستعمـــــال

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

ثمن ومدة الامتيـــاز

يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الأتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة 04 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار اليه أعلاه، من طرف المستفيد من الامتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة **بالعفرون** عند تاريخ كل استحقاق . ---

الصفحـــة التالية

تحدد هذه الإتاوة طبقا لأحكام المادة **41** من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 .

يمنح حق الامتياز لمدة أربعون **(40)** سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 04 من القانون رقم **03/10** المؤرخ في **05 رمضان عام 1431** الموافق **15 غشت سنة 2010** المشار إليه أعلاه .

الشروط والتكاليف

طبقا لأحكام المادة **15** من القانون **رقم 03/10** المؤرخ في **05 رمضان عام 1431** الموافق**15 غشت سنة 2010** المشار إليه أعلاه ، فإنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية ، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به .

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

ينتفع المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الإيجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية ، الظاهرة منها و الخفية الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الامتياز ، إلا إذا تذرع ببعضها و أعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقادمة ، سواء للمستفيد من الامتياز أو لغيره .

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

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

الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية **بالعفرون**.

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة **08** من القانون رقم **03/10** المؤرخ في **15 غشت سنة 2010** المشار إليه أعلاه .

التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد و فتي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والثانية للمستفيد من الامتياز بعد الإطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة .

الصفحة الرابعة

مشطبة على أنها ملغاة:

البيـــــاض: إثنان و ثلاثون (32).----------

السطور الكاملة: لاشـــيء(00).----------

الأرقـــــام: لاشـــيء(00).----------

الكلمـــات: لاشـــيء(00).----------

مـــدير أمـــلاك الدولة

مكتب التسجيل بالمديـــرية

مسجـــل فـــــي: 09 جانفي 2014

الحقـوق المحصلـــة: مجانا

حسـب التوصيـــل رقـم: 1042/1447 مؤرخ في 08/12/2013

مفتـش التسجيـــل

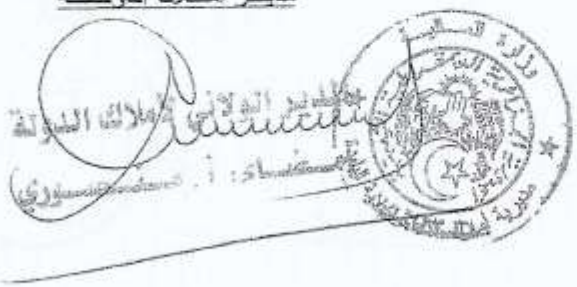
إمضاء غير مقروء

س. ب نشيخ

أنا الموقع أسفله السيد/ **أعمر منصوري**، مدير أملاك الدولة لولاية البليدة أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المتضمنة **ست** صفحات(06) المعدة للحصول علـــى تأشيرة، وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن هوية الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية .

حـــرر بالبليدة في :

مديـــر أمـــلاك الدولـــة



الصفحـــة السادســـة والأخيـــرة

الملاحق

MODELE DE FICHE D'INVENTAIRE DES BIENS SUPERFICIAIRES

Wilaya : Blida
Commune : Ouled Yaich
Exploitation agricole collective / ~~Exploitation agricole individuelle~~ : EAI N°
Nom et Prénom de l'exploitant déclarant :
Né le : 19 [illegible] titulaire de la carte nationale d'identité N° / délivrée le : 2017 à : Mouzaia par : DAIRA

DESCRIPTION DU BIEN SUPERFICIAIRE			ORIGINE DU BIEN SUPERFICIAIRE				UTILISATION DU BIEN			OBSERVATIONS
Désignation	Surface occupée (préciser l'unité)	Capacité (préciser l'unité)	Acquis dans le cadre de la Loi 87-19 du 08-12-1987	Réalisé sur fonds de soutien de l'Etat	Réalisé sur fonds propres	Réalisé par autrui (Indus occupants,...)	A titre individuel	A titre collectif	Par autrui	
Plantation										
1										
2 Olivier	1,24,50				1,25,50		+			
n										
Batiments d'Exploitation										
1										
2										
n										
Batiments d'Elevage										
1 Bergerie	20 m²				+		+			
2										
n										
Plasticulture										
1										
2										
n										
Habitations										
1 De Construction récente										
2										
n										
Ouvrages Hydrauliques										
1										
2 Forage	0,1	Non			+					
n										

Je soussigné, Monsieur [illegible] en ma qualité de : [illegible]

Je déclare, sur l'honneur, exactes les informations portées sur la présente fiche d'inventaire de l'ensemble des biens superficiaires existants sur l'exploitation agricole

Monsieur a satisfait à mes obligations au sens de la loi 87-19 du 08 décembre 2010 telle que stipulé dans l'article 5 de la loi 10-03 du 15 août 2010

Signature du déclarant à légaliser

ملحق رقم 02 : دفتر الشروط

الجمهوريـة الجزائريـة الديمقراطيـة الشعبيـة

وزارة الفلاحـة و التنمية الريفية

ولايـــــة البـــليدة

دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية
التابعة للأملاك الخاصة للدولة

المستثمرة

دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية
التابعة للأملاك الخاصة للدولة

المادة الأولى
الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء و شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية الأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بين :

المستثمر صاحب الامتياز

الاسم - اللقب :
تاريخ و مكان الميلاد:09 سبتمبر 1928 ب : .(المدية)
ابن : - و-
العنوان الكامل : " " (ولاية البليدة)

و

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا بـالسيد:علي قهار
مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية البليدة

المادة 2
حقوق المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في:
- الاستغلال الحر للأرض و الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لإغراض فلاحية
- القيام بكل تهيئة و أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي ، مع مراعاة أداة الإجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة الأملاك بذالك.
- رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية ، يشمل الرهن أيضا البنايات الممكن تشييدها.
- التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الإشكال و الشروط المحددة بأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه و النصوص المتخذة لتطبيقه ، بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- تجديد الامتياز ، بطلب منه، عند الانتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
- طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة على الأقل.
- الخروج من الشيوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 و الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المادة 3
التزامات المستثمر صاحب الامتياز

علاوة على الالتزامات الملقاة على عاتق كلا مستثمر فلاحيٍ، يجب على صاحب الامتياز الاحترام الصارم لإحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه و النصوص المتخذة لتطبيقه، و لاسيما للالتزامات التالية:

- يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعا اطلاعا كاملا على قوائم الأملاك الممنوحة له، يجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الممنوحة له .

- يتعهد المستثمر صاحب الامتياز :
* بإدارة مباشرة و شخصية للمستثمرة .
* بالاعتناء بالأراضي الممنوحة و العمل على إثمارها.
* بالمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي.
* بأن لا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية.
* بعدم تأجير الأراضي و الأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن.
* بالتصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما
* يدفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول أجالها.
* بسداد الرسوم و المصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز.
* بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

المادة 4
الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه و النصوص المتخذة لتطبيقه و كذا لبنود دفتر الشروط هذا.
يلتزم المستثمر صاحب الامتياز، أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدة لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة و أن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

المادة 5
مدة الامتياز و سريان مفعوله و تجديده

تحدد مدة الامتياز الذي يمنح بعنوان القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه، بـــ : (40) أربعين سنة

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

المادة 6
قوام الأملاك الممنوحة

- حصة 1/6 من ضمن حصص متساوية في الشيوع من قطع أراضي التابعة للمستثمرة و هي كالتالي:
- القطعة قسم 04 رقم 14 : 19 هـ 25 ار 00 سـ
- القطعة قسم 04 رقم 11 : 00هـ 67 ار 50 سـ
- القطعة قسم 04 رقم 12: 02 هـ 50 ار 00 سـ
- القطعة قسم 04 رقم 06: 05 هـ 05 ار 00 سـ
- القطعة قسم 04 رقم 15: 08 هـ 28 ار 00 سـ

المسقي منه :

-قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني:
- مكتب : 48 م^2
- مرأب:420 م ^{2}
- مدجنة : 630 م^2
- بناءات : * سكنات غير شرعية : 300 م^2 – 200 م ^{2}

- الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز: القطعة الأولى الجزء رقم 04 الفرع رقم 14،القطعة الثانية الجزء رقم 04 الفرع رقم 11، القطعة الثالثة الجزء رقم 04 الفرع رقم 12 ، القطعة الرابعة الجزء رقم 04 الفرع رقم 16، القطعة الخامسة الجزء رقم 04 الفرع رقم 15 ، وحسب المخطط المسحي المعد من طرف مديرية مسح الأراضي لولاية البليدة بتاريخ:2012/02/20.

المادة 7
نهاية الامتياز

يمكن أن يتمم إنهاء الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 المرافق 15 غشت سنة 2010، و المذكور أعلاه :

- عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها.
- بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.
- بعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

المادة 8
فسخ الامتياز

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

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

المادة 9
الشروط المالية للامتياز

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

حرر بـــالبليدة .في .....

تم الاطلاع و المصادقة عليه

توقيع المستثمر صاحب الامتياز

المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية









الجمهوريـة الجزائريـة الديمقراطيـة الشعبيـة

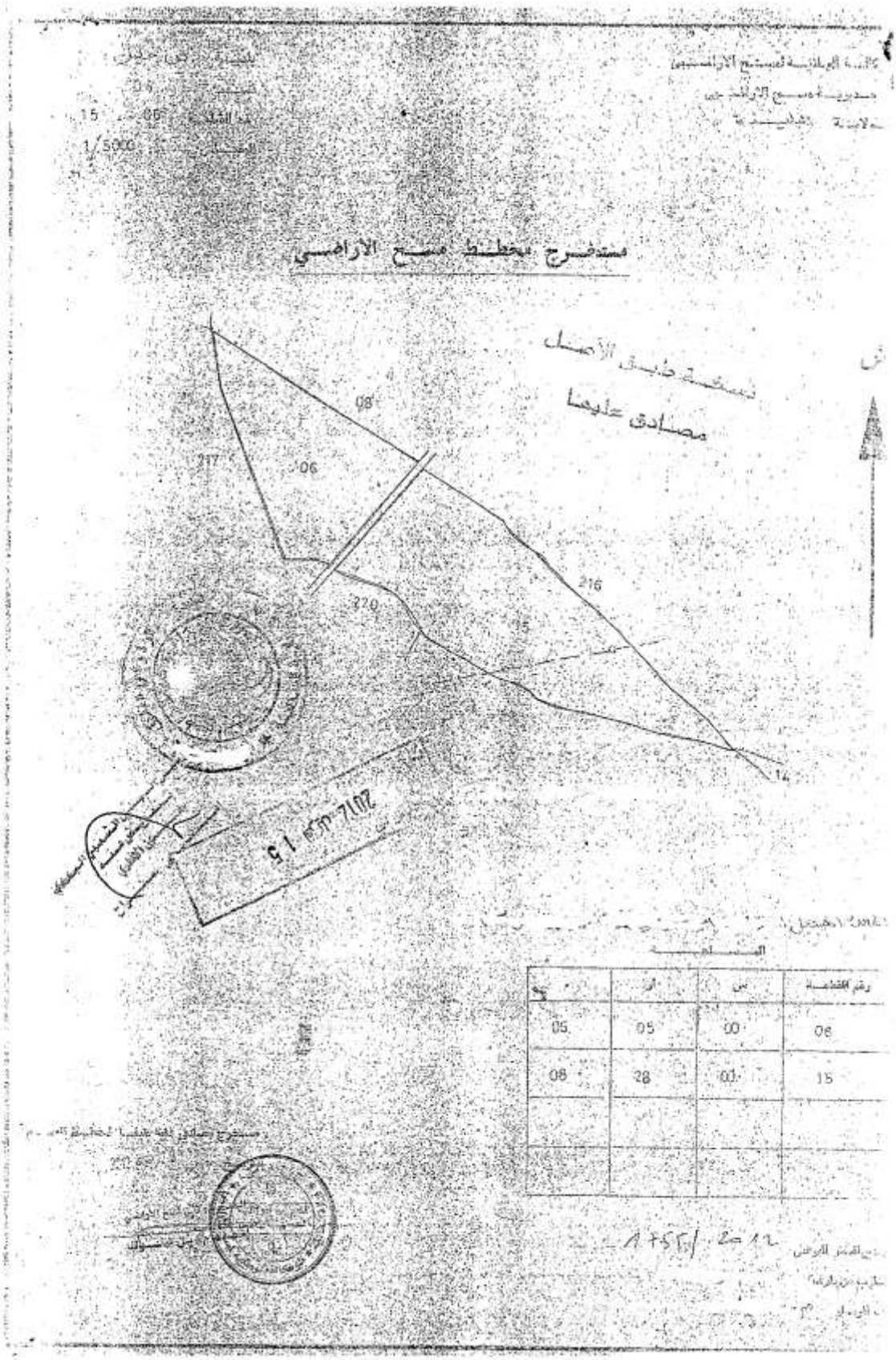
وزارة الفلاحـة و التنميـة الريفيـة
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
ولايـة : البـــــليدة

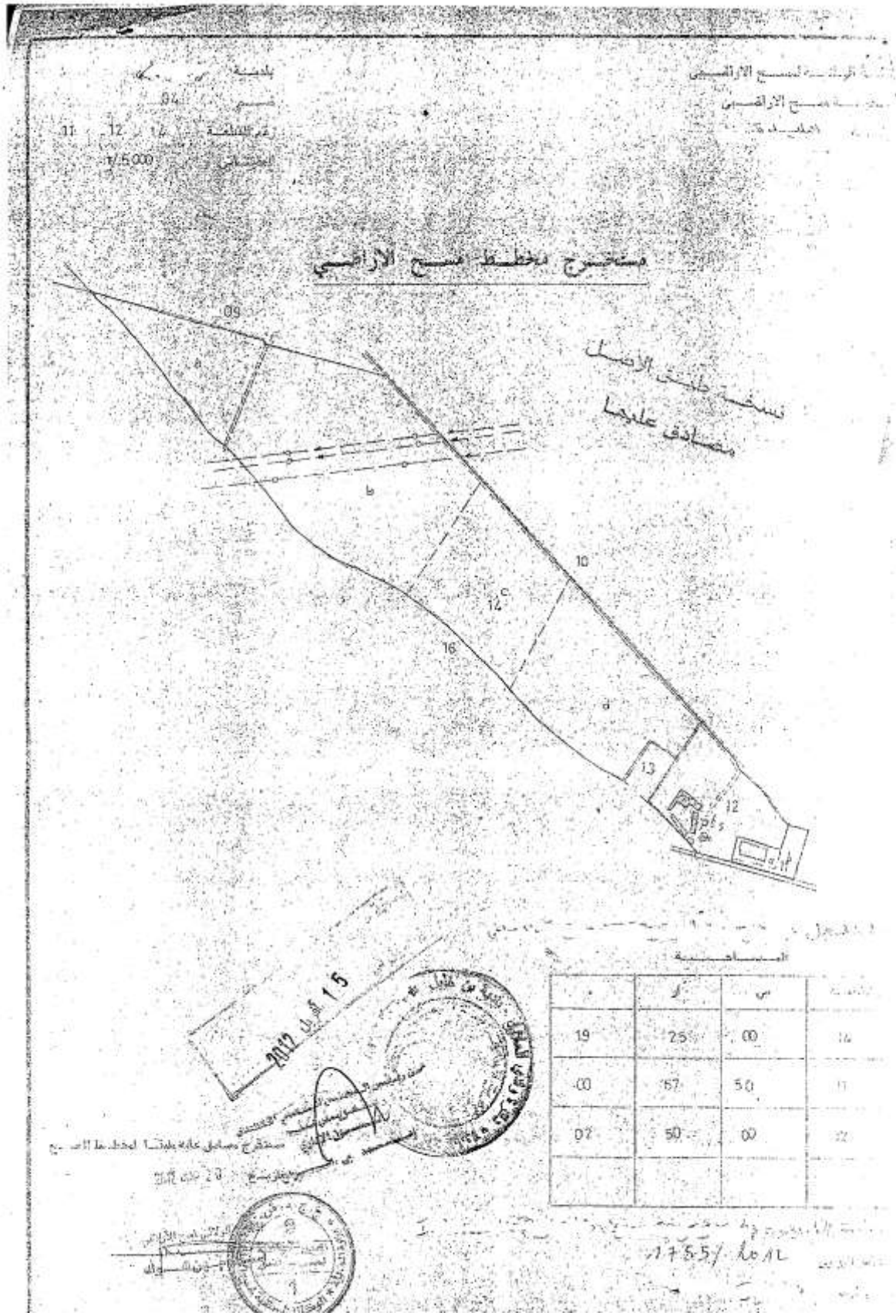
رقم التسجيل:

دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية
التابعة للأملاك الخاصة للدولة

ترقيم المستثمرة

0	1	0	0	0	8	2	B	0	2


مستخرج مخطط مسح الاراضي
نسخة طبق الأصل
مصادق عليها
08
217
06
216
220
05
14
1/5000


مستخرج مخطط مسح الأراضي
09
10
12
13
16
نسخة طبق الأصل
مصادق عليها
2012 أفريل 15

الملاحق

(W) de Blida

Commune : ..... Daira : .....

Exploitation agricole collective / Exploitation agricole individuelle : .....

Nom et Prénom de l'exploitant déclarant : .....

Né le : ..... à : ..... titulaire de la carte nationale d'identité N° ..... délivrée le : ..... à : ..... par .....

DESCRIPTION DU BIEN SUPERFICIAIRE			ORIGINE DU BIEN SUPERFICIAIRE				UTILISATION DU BIEN			OBSERVATION
Désignation	Surface occupée (préciser l'unité)	Capacité (préciser l'unité)	Acquis dans le cadre de la Loi 87-19 du 08-12-1987	Réalisé sur fonds de soutien de l'Etat	Réalisé sur fonds propres	Réalisé par autrui (Indus occupants,...)	A titre individuel	A titre collectif	Par autrui	
ntation										3388 Terre Vierge
	Néant									
iments d'Exploitation										
Bureau 01	48m²	—	X							
iments d'Elevage										
Etable 01	420 m²		X							
Poulailler 01	630m²		X							
sticulture										
Néant										
ltations										
02 Trous-d'eau	15 X 25	300 m³								
	20 X 10	200 m³								
rages Hydrauliques										
Néant										

Je soussigné, Monsieur ..... en ma qualité de: .....

déclare, sur l'honneur, exactes les informations portées sur la présente fiche d'inventaire de l'ensemble des biens superficiaires existants sur l'exploitation agricole.

déclare, sur l'honneur avoir satisfait à mes obligations au sens de la loi 87-19 du 08 décembre 2010 telle que stipulé dans l'article 5 de la Loi 10-03 du 15 août 2010

Signature du déclarant à légaliser

09 JAN 2011

ملحق رقم 03 : نموذج لطلب الترخيص للخروج من الشيوع وتشكيل مستثمرة فلاحية فردية.

يوم :.....

السيــد:.....
مستثمر صاحب الامتياز،عضو المستثمرة
الفلاحية الجماعية.....
الواقعــة ببلديــة.....

إلـى السيد: مدير الديـوان الـوطني للأراضي الفلاحية
لـولايـة .....

المـوضوع: طلب الترخيص للخروج من الشيوع و تشكيل مستثمرة فلاحية فردية.

المرفقـات: - استمارة معلومات خاصة بالمستثمر صاحب الطلب.
- نسخة من عقد الامتياز.
- نسخة من مستخرج مخطط مسح الأراضي للمستثمرة.
- مخطط القسمة بالتراضي و تقرير الخبرة معد من طرف خبير عقاري معتمد.
- تصريح بالموافقة لبقية الاعضاء لفائدة المستثمر الشريك بإنشاء مستثمرة فردية.

وفقا للمادة 11 من القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 ، و كذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 ، يشرفني أن أطلب من سيادتكم الترخيص للخروج من الشيوع من أجل تشكيل مستثمرة فلاحية فردية.

مع العلم أن حصتي في الشيوع تمثل(..../1) من المساحة الاجمالية للمستثمرة المقدرة بـ.....، حسب عقد الامتياز رقم ..... المؤرخ في .....، ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية..... الواقعة ببلدية.....و المكونة من .....عضو.

إمضاء المعني

ملحق رقم 04 : نموذج لاستمارة معلومات خاصة بالمستثمر الشريك صاحب الطلب.

استمارة معلومات خاصة بالمستثمر الشريك صاحب الطلب

معلومات خاصة بالمستثمر الشريك صاحب الطلب:

الاسم:.....

اللقب:.....

تاريخ الميلاد:.....مكان الميلاد:.....

الجنسية:.....

بطاقة التعريف/رخصة السياقة رقم:.....الصادرة بتاريخ.....من طرف.....

العنوان الشخصي:.....

رقم الهاتف:.....

عقد الامتياز رقم:..... بتاريخ:.....

مساحة الحصة في الشيوع :.....

معلومات خاصة بالمستثمرة الأم:

البلديــة	اسم المستثمرة (المزرعة الاشتراكية)	مساحة المستثمرة (هك)

معلومات خاصة ببقية الأعضاء:

الرقم		الاسم و اللقب	تاريخ الميلاد	العنوان الشخصي	مراجع عقد الامتياز	
					رقم	تاريخ

معلومات حول الحصة المتعلقة بالخروج من الشيوع:

البلديــة	المساحة الاجمالية للمستثمرة	عدد اعضاء المستثمرة	مساحة الحصة (1/....)

أصرح بشرفي بصحة كافة المعلومات المذكورة أعلاه.

حرر في:.....

إمضاء المصرح (مصادق عليه)

ملحق رقم 05 : نموذج لجدول خاص بالممتلكات السطحية الموجودة بالمستثمرة الفلاحية الفردية الجديدة.

جدول خاص بالممتلكات السطحية الموجودة بالمستثمرة الفلاحية الفردية الجديدة

ولاية برج بوعريريـــــــــــــــــج
البلدية : .....
المستثمرة الفلاحية الفردية: ..... **اسم و لقب المستثمر صاحب الامتياز المصرح :** .....
المولود بتاريخ : .....**الحائز على بطاقة التعريف الوطنية / رخصة سياقة رقم :** ..... **المسلمة بتاريخ :** ..... **من طرف :**.....

وصف الاملاك السطحية			ملاحظـــات	
تعيين الاملاك السطحية	**المساحة المشغولة**	**القدرة**	**استعمال الاملاك بصفة فردية**	**استعمال الاملاك بصفة جماعية**
اغراس				
مباني الاستغلال				
مباني تربية الحيوانات				
الزراعات البلاستيكية				
السكنات				
تجهيزات الري				

انا الممضي اسفله السيد : .....بصفتي : .....اصرح بشرفي بصحة المعلومات المتضمنة في بطاقة الجرد هذه حول مجمل الممتلكات السطحية الموجودة فوق المستثمرة.

امضاء المصرح (مصادق عليه)

ملحق رقم 06 : نموذج لتصريح بالموافقة من بقية الأعضاء لفائدة المستثمر الشريك بإنشاء مستثمرة فردية.

تصريح بالموافقة من بقية الأعضاء لفائدة المستثمر الشريك بإنشاء مستثمرة فردية.

وفقـــا للقانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (المادة 11)، و عملا بأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 و المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز المؤسس بموجب القانون رقم 03/10.

نحن الممضين أسفله :

الرقم	الاسم و اللقب	بطاقة التعريف/ رخصة السياقة		عقد الامتياز		الامضاء
		رقم	تاريخ	رقم	تاريخ	

أعضـــــــاء المســـــــتثمرة الفلاحيـــــــة الجماعيـــــــة.....، مزرعـــــــة الاشتراكية.....سابقا،
الكائنة ببلدية.....، ذات مساحة اجمالية.....

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

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

للخروج من الشيوع لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية.

حرر بـ.....في :.....

ملحق رقم 07 : نمـــوذج لـوصل إيداع ملف (طلب الخروج من الشيوع لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية).

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة الفـلاحة و التنـــمية الريــفية و الصيــد البحـــري

Ministère de l'Agriculture , du Développement Rural et de la Pêche.

الديــوان الوطنـــي للأراضي الفلاحيـــة المديـــرية الولائيـــة .....

Office National des Terres Agricoles Direction de la Wilaya de .....

الرقم:...../2018

وصـــل إيــداع ملـف

طلب الخروج من الشيوع لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية

يشهـــــد المديـــر الولائـي للديـوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية .....
بأن السيـــد (ة) .....مستثمر صاحب حق الامتياز،عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية.....الواقعـــة ببلديـــــة
..... قـــام بإيـــداع ملـف طلب الخروج من الشيوع لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية (المادة 11 من القانون 10 /03)

ولاية في : .....

المديـــــــر

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة الفـلاحة و التنـــمية الريــفية و الصيــد البحـــري

Ministère de l'Agriculture , du Développement Rural et de la Pêche.

الديــوان الوطنـــي للأراضي الفلاحيـــة المديـــرية الولائيـــة .....

Office National des Terres Agricoles Direction de la Wilaya de .....

رقم:...../2018

وصـــل إيــداع ملـف

طلب الخروج من الشيوع لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية

يشهـــــد المديـــر الولائـي للديـوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية ..... بأن السيـــد (ة) .....مستثمر صاحب حق الامتياز،عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية.....الواقعـــة ببلديـــــة
..... قـــام بإيـــداع ملـف طلب الخروج من الشيوع لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية (المادة 11 من القانون 10 /03)

ملحق رقم 08 : نموذج لسجل خاص بطلبات الخروج من الشيوع لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية.

السجل الخاص بطلبات الخروج من الشيوع لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية (المادة 11 من القانون 03/10)

الرقم	المستثمر صاحب الطلب			طلب الخروج من الشيوع		المستثمرة الفلاحية الجماعية		عقد الامتياز	
	الاسم و اللقب	بطاقة التعريف		تاريخ الطلب	تاريخ ايداع الطلب	الاسم	مساحة الحصة في الشيوع	رقم	تاريخ
		رقم	تاريخ						

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا : المـــؤلفات

1- المؤلفات العامة :

01 ـ غانم اسماعيل، **مذكرات في العقود"عقد البيع"**، القاهرة، 1958.

02 ـ محمد أمين المشهور بابن عابدين، حاشية رد المحتار على الدر المختار، **شرح تنوير الأبصار في فقه مذهب الإمام أبي حنيفة النعمان**، كتاب الشفعة ، جزء6، دار الفكر بيروت، 1989.

03 ـ قدادة خليل أحمد حسن، **الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري الجديد، عقد البيع**، الجزء4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

04 ـ الضويني محمد عبد الرحمان، **أحكام القسمة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني**، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2001.

05 ـ سعد نبيل ابراهيم، **الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني**، دون رقم طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003.

06 ـ خالدي أحمد، **القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة**، دون رقم طبعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

07 ـ سي يوسف زاهية حورية ، **الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية**، طبعة مزيدة ومنقحة، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

08 ـ مقني بن عمار، **إجراءات التقاضي والإثبات في منازعات الجنسية وفق للقانون الجزائري والمقارن**، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2009.

09 ـ فاضلي إدريس، **الوجيز في نظرية الالتزام**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.

10 ـ البشيشي زايد أحمد رجب، **أحكام القسمة القضائية وأثارها في القانون المدني،دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والفقه الإسلامي**، دون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2015.

11 ـ بلحاج العربي، **الوسيط في شرح الحقوق العينية في ضوء الفقه الإسلامي والأنظمة السعودية والاجتهادات القضائية دراسة مقارنة**، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2016.

12 ـ السنهوري عبد الرزاق أحمد، **الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع،" البيع والمقايضة"**، دار إحياء التراث العربي، بدون سنة النشر.

2- المؤلفات المتخصصة :

01 ـ بن رقية بن يوسف، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية**، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،2001.

02 ـ شامة سماعين، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية**، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر،2003.

03 ـ عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، دار هومه، الجزائر، طبعة 2003.

04 ـ لنقار بركاهم سمية، **منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة ـ في مجال الملكية والتسيير**، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.

05 ـ عجة الجيلالي، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها**، بدون رقم طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

06 ـ باشا عمر حمدي وزروقي ليلى، **المنازعات العقارية**، الطبعة الثالثة، الجزائر، دار هومه للنشر والتوزيع، 2006.

07 ـ رامول خالد، **الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر**، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2006.

08 ـ كحيل حكيمة، **تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03**،الجزائر، دار هومه، 2013.

09 ـ باشا عمر حمدي وزروقي ليلى ، **المنازعات العقارية**، دار هومه للنشر والتوزيع، الطبعة 2014.

10 ـ دلاندة يوسف ، **الوجيز في الملكية العقارية الخاصة**، دون رقم طبعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2015 .
11 ـ كحيل حكيمة، **استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
12 ـ محمودي عبد العزيز، **استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز**، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019.
13 ـ شميشم رشيد ، **التعسف في استعمال الملكية العقارية، دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية**، دار الخلدونية، الجزائر، بدون سنة النشر.

ثانيا : الأطروحات والمذكرات الجامعية

1- أطـروحات الدكتوراه :

01 ـ بن عزوز عبد القادر، **فقه استثمار الوقف وتمويله في الاسلام دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري**، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الاسلامية تخصص الفقه وأصوله، كلية العلوم الاسلامية، جامعة الجزائر، 2003-2004.
02 ـ بلحو نسيم ، **المسؤولية القانونية للموثق**، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014-2015.
03 ـ بوصبيعات سوسن، **النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر**، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2018/2017.

2 - رســـائل الماجستير :

01 ـ بركان فضيلة، **عدم استغلال الأراضي الفلاحية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية**، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة،جانفي 2005.
02 ـ يهوني زهية ، **أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية**، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة، 2005.
03 ـ خوادجية سميحة حنان، **قيود الملكية العقارية الخاصة**، مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007-2008.
04 ـ بن زكري راضية، **الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق القانونية، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009-2010.
05 ـ بورابة مريم، **حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري**، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة يوسف بن خدة، 2012.
06 ـ جيروني خالد، **استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، بن عكنون، 2012.
07 ـ بوهراوة محمد رضا، **تقييد السلطة العامة لعملية تقسيم الأراضي**، رسالة ماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق، الجزائر1، 2012-2013.
08 ـ خالدي أحمد، **القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري**، رسالة ماجستير،قانون عقاري،كلية الحقوق،جامعة الجزائر1، 2013-2014.
09 ـ عمي سعيد عبد الوهاب، **القسمة الرضائية في العقار**، مذكرة ماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1 ، 2013-2014.
10 ـ غلاب نجاة، **تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص**، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير، فرع عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2013-2014.
11 ـ بريك الزبير، **النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014-2015.

3 - مـذكرات الماستر :

01 - عليان فاطمة الزهراء، **إلزامية الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية**، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية،2011-2012.

02 - رحيش محمد وساكر اسماعيل، **العقار الفلاحي والقيود القانونية الواردة عليه**، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2012-2013.

03 - بن سعدة سامية وبن عيسى حفيظة، **استغلال الأملاك العقارية الوقفية عن طريق الإيجار**، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2013-2014.

04 - بالي مباركة وقرامطية خيرة، **الشفعة الإدارية في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25**، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2013-2014.

05 - لعمامرة فاطمة الزهراء، **عقد الامتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري**، مذكرة ماستر، جامعة مسيلة، 2016-2017.

06 - رمضاني نادية وشتوان إيمان، **عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 10-03**، مذكرة تخرج لنيل درجة الماستر، كلية الحقوق، جامعة البليدة2، 2016-2017.

07 - بوسيلة براهيم، **النظام القانوني لعقد الشراكة في ظل أحكام القانون رقم: 10-03**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2017-2018.

08 - بودلال عز الدين وبن شوشة سيد علي ، **الرقابة على استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة**، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2017-2018.

4 - مـذكرات القضاء :

01 - عيشور علي، **الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري**، مذكرة لنيل إجازة القضاء، الدفعة الثانية عشر، 2001-2004.

02 - أوجني موح صغير ، **الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية والجزاءات المترتبة على مخالفته في قانون التوجيه العقاري**، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة والعشرون، 2005-2006.

ثالثا : المداخلات في الملتقيات

01 - قاشي علال، **مداخلة بعنوان واجب استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة لتحقيق وظيفتها الاجتماعية والاقتصادية**، المركز الجامعي ببشار، الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، يومي 22و23 أفريل 2008.

02 - سعيداني نورة، **مداخلة بعنوان أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية**، المركز الجامعي ببشار، الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، يومي 22و23 أفريل2008.

03 - عبشي فضيلة ، **مداخلة بعنوان الموثق والشراكة الفلاحية**، بالمجلس الشعبي الوطني، الملتقى حول العقار الفلاحي بين الامتياز والشراكة واقع وآفاق، ليوم 17 ديسمبر 2018.

رابعا : النصوص القانونية والتنظيمية

1- القوانين والأوامر :

01 - القانون رقم 87-19 (الملغى) المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، **المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، جريدة رسمية، عدد50، الموافق 9 ديسمبر 1987.

02 - القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، **المتضمن قانون التوجيه العقاري**، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55.

03 - القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، **المتضمن قانون الأملاك الوطنية**، جريدة رسمية عدد 52 صادر في 02 ديسمبر1990، المعـــدل والمتمـــم بالقـــانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 يوليو 2008، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008.
04 - القانون رقم 01-07، المؤرخ في 27 أفريل 2001، **المتضمن لقانون الأوقاف**، جريدة رسمية عدد 29 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أفريل 1991، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991.
05 - القانون رقم 06-02 المؤرخ في 2006/02/20، **المتضمن مهنة التوثيق**، جريدة رسمية عدد 14 .
06 - القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25 فيفري 2008، **المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية**، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 23 أفريل2008 .
07 - قانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، **الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، جريدة رسمية عدد 46، لسنة 2010.
08 - القانون رقم 16-01، المؤرخ في06مارس2016، **المتضمن التعديل الدستوري**، جريدة رسمية عدد14، الصادر في07مارس2016.

2- الأوامـــر :
01 - الأمر رقم 71-73 (الملغى)، المؤرخ في 8 نـــوفمبر 1971 ، **المتضمن الثـورة الـــزراعية** ، جريدة رسمية، عدد 97 ، الموافق 30 نوفمبر 1971.
02 - الأمر 75-58 المؤرخ في :1975/09/26، **المتضمن القانون المدني**، جـــريدة رسميـــة عدد78 ، صادرة بتاريخ: 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، مؤرخ في 20 يوليو 2005، جريدة رسمية عدد 44.
03 - الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، **المتضمن قانون التسجيل**، الجـــريدة الـــرسمية ، عدد 81 لعام 1977.
04 - الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 2009/07/22، **المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009**، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2009.

3- المراسيم التنفيذية والتنظيمية :
01 - المرسوم التنفيذي رقم 90-51 ، المؤرخ في 08 فيفـــري1990، **المحـــدد لكيفيـــات تطبيق المـــادة 28 من القانون رقم 87-19** ، جريدة رسمية عدد 06 لسنة 1990.
02 - المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 24 فبراير 1996، **المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**، جريدة رسمية عدد15، الصادر في 28 فبراير 1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، جريدة رسمية عدد61 الصادر في 25 أكتوبر2009 .
03 - المرسوم التنفيذي رقم 97-484، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، **يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية**، جريدة رسمية عدد 83، صادر في 17 ديسمبر 1997.
04 - المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، **يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية**، جريدة رسمية عدد 84 صادر في 21 ديسمبر 1997.
05 - المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، **المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها**، جريدة رسمية عدد 90، لسنة 1998.
06 - المرسوم التنفيذي رقم 2000-200، المؤرخ في 26 جويلية، **الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها**، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2000.
07 - المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، **المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، جريدة رسمية عدد 79.
08 - المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 ، **المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**، جريدة رسمية، عدد 09 صادرة بتاريخ 20 فيفري 2014.
09 - المنشور الوزاري المشترك رقم: 1805 المؤرخ في: 2017/12/05 ، **المتضمن إجراءات لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**.

10 ـ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016، **المحدد لكيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحية المسترجعة من الدولة**، جريدة رسمية عدد 60.

4 ـ التعليمات والمذكرات :

01 ـ التعليمة رقم 439 الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المديرية العامة بتاريخ: 2016/04/04 **المتعلقة باتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين**.

02 ـ التعليمة رقم 763 الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المديرية العامة بتاريخ: 2016/04/04 **المتعلقة باتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين**.

03 ـ 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 : المحاضرات والمجلات

1- المحاضرات :

01 ـ بن رقية بن يوسف ، **كيفيـــة استغـــلال الأراضي الفـــلاحية التـــابعة للأمـــلاك الـــوطنية الخاصة طبقـــا للقـــانون رقم: 10-03** ، محاضرات ألقيت على طلبة الماجستير،2010-2011، بن عكنون، الجزائر.

2- المجـــلات :

02 ـ بوضياف عمار وكنازة محمد ، **الطرق القانونية لإنشاء وتكوين الأوقاف العامة في التشريع الجزائري**، مجلة الفقه والقانون، الجزائر، عدد 13، نوفمبر 2013.

03 ـ حرش محمد ، **الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري**، الأكاديمية الدراسات الاجتماعية والانسانية ـ قسم العلوم الاقتصادية والقانون، عدد16 جوان 2016.

04 ـ عباد عواطف، **ممارسة الديوان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة: تعليق على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326**، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 17، جامعة عنابة، الجزائر، 30 /2018/09.

الفهرس

الفهرس

شكر وعرفان

الإهداء

مقدمة 02

الفصل الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الأملاك الخاصة للدولة 05

المبحث الثاني : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعقد الامتياز 06

المطلب الأول : مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 06

الفرع الأول : الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية 06

الفرع الثاني : المنازعات الخاصة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية 11

المطلب الثاني : نطاق رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 12

الفرع الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز 12

الفرع الثاني : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال متابعته استغلال الأراضي الفلاحية 15

الفرع الثالث : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على تحويل حق الامتياز إلى إيجار وقفي 20

المبحث الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال المحافظة على الوجهة الفلاحية 26

المطلب الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعملية القسمة بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية 26

الفرع الأول : إجراءات رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عملية القسمة 27

الفرع الثاني : نطاق رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعملية القسمة 30

المطلب الثاني : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسته لحق الشفعة من خلال المحافظة على الوجهة الفلاحية 30

الفرع الأول : مفهوم الشفعة 30

الفرع الثاني : حالات استعمال الدولة لحق الشفعة وآثارها..... 34

الفرع الثالث : تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسته حق الشفعة 36

المطلب الثالث : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للشراكة بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية 36

الفرع الأول : مفهوم الشراكة 37

الفرع الثاني : إجراءات إعداد عقد الشراكة..... 41

الفرع الثالث : تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية الشراكة 42

الفصل الثاني : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الأملاك الخاصة 45

المبحث الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عدم استغلال الأراضي الفلاحية 46

المطلب الأول : مفهوم عدم استغلال الأراضي الفلاحية 46

الفرع الأول : مفهوم استغلال الأراضي الفلاحية 46

الفرع الثاني : تعريف عدم استغلال الأراضي الفلاحية وتصنيفها 47

الفرع الثالث : حالات عدم استغلال الأراضي الفلاحية والآثار المترتبة عن عدم استغلالها 49
المطلب الثاني : الإجراءات المتبعة في حالة عدم الاستغلال 53
الفرع الأول : لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية 53
الفرع الثاني : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 55
المطلب الثالث : الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية 55
الفرع الأول : وضع الأرض الفلاحية حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير 55
الفرع الثاني : بيع الأرض الفلاحية إذا كانت خصبة جدا أو خصبة..... 56
الفرع الثالث : ممارسة حق الشفعة 56
المبحث الثاني : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال المحافظة على الوجهة الفلاحية 57
المطلب الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لقسمة العقار الشائع بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية.. 58
الفرع الأول : مفهوم القسمة 58
الفرع الثاني : قيد المساحة المرجعية على العقار الفلاحي الخاص 64
الفرع الثالث : تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية القسمة 66
المطلب الثاني : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعمليتي البيع والإيجار بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية 67
الفرع الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعملية البيع بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية 67
الفرع الثاني : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعملية الإيجار بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية 70
المطلب الثالث : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسته لحق الشفعة 72
الفرع الأول : مفهوم الشفعة 73
الفرع الثاني : الحالات التي يمارس فيها الديوان حقه في الشفعة 75
الفرع الثالث : تدخل الديوان للأخذ بحقه في الشفعة 76
الخاتمة 79
قائمة الملاحق 82
قائمة المراجع 106
الفهرس 112