

استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون رقم 03/10.

لقد نص القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على تحديد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بمقتضى المادة 17 أين أكد على أنه: >> يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص<<، إذ أن هذه الإحالة تمت بالفعل بصدور القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والذي تم بمقتضاه إلغاء القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وإن بقي مجال نطاق تطبيق القانون رقم 03/10 هو نفسه مجال تطبيق القانون رقم 19/87 الملغى وهو الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

وتطبيقا للقانون رقم 03/10 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة صدر المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽¹⁾، كما صدر أيضا القرار الموافق ل 11 نوفمبر 2012 الذي يحدد كيفيات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة⁽²⁾.

هذا وقد أضافت نص المادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه: >> لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للدولة إلا:

- في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة.
- في شكل ملكية عقارية فلاحية في مفهوم التشريع المعمول به، بالنسبة للأراضي التي استصلحتها المستفيدون في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية وكذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

تحدد شروط وكيفيات منح الأراضي للاستصلاح التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق التنظيم<<، وفي إطار العمل بتنفيذ هذا النص القانوني يتعين على الإدارة التفرقة بين حالتين:

1- الأراضي الممنوحة قبل صدور القانون رقم 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008 حيث عملا بالقاعدة القانونية المتعلقة بعدم رجعية القوانين، فإنه يتعين مواصلة التكفل بالملفات المعنية في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما قبل صدور القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008.

¹ الجريدة الرسمية، العدد 79، 29 ديسمبر 2010
² الجريدة الرسمية، العدد 44، 15 سبتمبر 2013

2- أما الأراضي الممنوحة بعد صدور القانون رقم 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008، ففيما يخص قطع الأراضي التي هي موضوع منح بعد صدور القانون رقم 16/08 فإنه يتعين تجميد دراستها والاعتراض على أي عملية منح إلى غاية صدور النص التطبيقي للمادة 18 من هذا القانون⁽³⁾.

1. مفهوم عقد الامتياز

تعتبر الدولة حق الامتياز في إطار العلاقة التعاقدية⁽⁴⁾ شريكا لا منافسا لأنها تتقاسم والمستثمرة الفلاحية قاسما مشتركا وهو تنمية القطاع الفلاحي، كما يتمتع المستثمر المستفيد من الامتياز بمركز مستقر على الصعيد القانوني وبمركز امتيازي على الصعيد المالي؛ إذ على الصعيد القانوني أن الحاصل على الامتياز المتمتع بحق شغل واستغلال القطعة الأرضية لمدة معينة يستفيد من أمن قانوني يؤكد مادام حقه في الانتفاع المستقر غير قابل لإعادة النظر فيه عن طريق إسقاط حق الامتياز أو الفسخ إلا بسبب الإخلال الثابت، أما على الصعيد المالي فيتضمن النظام الوارد في القانون المتضمن مزايا عديدة تمكن المستثمر المستفيد من الامتياز من اقتصاد مبالغ معتبرة وتمكنه من التحكم في الموازنة بين الخيارات المختلفة لتمويل مشروعه، كما أن تسديد الإتاوة مقابل الانتفاع بالأرض محل الامتياز أخف من الناحية المالية من تسديد ثمن الشراء والذي عادة ما يكون مرتفعا جدا بسبب طابع المضاربة الذي يميز السوق العقارية⁽⁵⁾.

1- تعريف عقد الامتياز:

أ-التعريف القانوني لعقد الامتياز

تعرضت بعض القوانين والنصوص التطبيقية لتعريف عقد الامتياز المرتب لحق الامتياز على نحو موسع ومضيق⁽⁶⁾ منها القانون المدني الذي عرف حق الامتياز في نص المادة 982 بقوله: << الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتيازًا إلا بمقتضى نص قانوني >>

³ مذكرة رقم 07322، المؤرخة في 9 جوان 2009، المتضمنة حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح والامتياز

الفلاحي في الأراضي المستصلحة، المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص، 2009

⁴ حق الامتياز نتيجة مرتبة عن عقد الامتياز، مثلما هو الشأن في حق الانتفاع الدائم المترتب عن العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية

⁵ الياقوت أكرون، الأمر رقم 04/08 المتعلق بالامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، "أداة لترقية الاستثمار"، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء 3، قسم الوثائق، 2010، ص.ص(52.57)

⁶ تم تعريف عقد الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من الرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة ووضبط حدودها، الجريدة الرسمية، العدد 67، 19 أكتوبر 1993.

- كذلك عرفت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 783/97 المؤرخ في 15/12/1997 والمتعلق بتحديد كيفية منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه

المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23/11/1998

-وعرف أيضا في القانون رقم 04/08 المتعلق بترقية الاستثمار.

ومن هنا نستنتج أن القانون بمفرده هو الذي يقرر لنا حق الامتياز اعتبارا لصفة الدين، وقد يكون حق امتياز وارد على عقار أو على منقول، كما ينقسم إلى حقوق امتياز عامة ترد على جميع أموال المدين سواء منقولات أو عقارات، وحقوق امتياز خاصة ترد إما على منقول أو عقار، إلا أن هذا المفهوم القانوني لحق الامتياز الوارد في القانون المدني يستثنى من مجال الدراسة⁽⁷⁾ لأن عقد الامتياز الوارد في ظل القانون التوجيهي الفلاحي رقم 16/08 المقصود به العقد الإداري، وذلك وفق ما عرفته المادة 03 منه بأنه: >> عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية <<، وإن كان يبدو أن هذا التعريف جاء عاما بحيث لم يبين الطبيعة القانونية للعقد وطبيعة الشخص الممنوح له حق استغلال ومدة الاستغلال.

أما القانون رقم 03/10 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة فقد عرفه في المادة 04 بأنه >> العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية⁽⁸⁾، وما تجدر الإشارة إليه أن هذا التعريف جاء أكثر تفصيلا ودقة وحصرا من التعريف الوارد في المادة 3 من قانون التوجيهي الفلاحي، حيث أنه نص على أهم عناصر الامتياز وهي أطراف العقد، موضوع العقد، المقابل المالي، والجديد الذي جاء به هذا القانون أنه حصر الملتمزم في الشخص الجزائري الجنسية فقط، وهو ما لم تقم به القوانين التي تعرضت للامتياز بالنص عليه وبالتالي استبعاد إمكانية أن يكون الملتمزم في مفهوم هذا القانون طرفا أجنبيا⁽⁹⁾

ب- التعريف القضائي لعقد الامتياز

في قرار صادر لمجلس الدولة الجزائري بتاريخ 2004/03/09 في قضية تحت رقم 11950 عرف عقد الامتياز الوارد على العقارات التابعة لأمالك الدولة بأنه عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل باستغلال المؤقت لعقار تابع لأمالك الوطنية بشكل استثنائي، ويهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت قابل للرجوع فيه، فمن خلال هذا الأمر يمكن لنا القول أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري والعام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها اتجاه الطرف المتعاقد معها ويكون استغلال الأملاك بصفة مؤقتة دون أن يتم تحديد هذه المدة، ويكون مقابل دفع إتاوة غير أنه قابل للرجوع فيه بمعنى أن الدولة تسترد العقار التابع لأمالكها الخاصة وتفسخ عقد الامتياز في حالة إخلال الطرف المتعاقد بالتزامه المنصوص عليه قانونا أو الاعتداء على العقار التابع

⁷ نور الدين يوسف، المرجع السابق، ص. (5)

⁸ آمال فكيري، المرجع السابق، ص. (4)

⁹ نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013، ص.ص. (22.21)

لأملكها بتغيير وجهتها الفلاحية أو عدم استثمارها لمدة محددة مما يؤثر على الهدف المرجو الذي منحت لأجله الأرض وهو الاستثمار⁽¹⁰⁾

2- الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

نص القانون رقم 03/10 في المادة 04 سابقة الذكر على أن الامتياز عبارة عن عقد تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة وكذا الأملك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة، أي أن هذا العقد وفقا للمعيار العضوي هو عقد إداري، لكن بتفحص النص الفرنسي للمادة يظهر أن المشرع نص على مصطلح Acte أي بمعنى التصرف مما يوسع من معنى المصطلح ويوسع بذلك سلطات الإدارة في ذلك. هذا ويتضمن عقد الامتياز على دفتر شروط وعلى اتفاق تجسيد بين أطراف عقد الامتياز.

أ- دفتر الشروط

دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 هو الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، والذي جاء محتويا على جميع عناصر وحقوق التزامات المستثمر صاحب الامتياز، كما نص على سلطات الإدارة خاصة في مجال الفسخ الانفرادي، مما يثير تساؤلا حول طبيعته القانونية وهل هو جزء من العقد أو منفصل عنه خاصة وأن إمضاؤه يكون بين المستثمر والديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عكس العقد أو الاتفاق الذي يكون بمعية مديرية الأملك الوطنية وهي المختصة بذلك، كما أن بعض مواد القانون رقم 03/10 قد فصلت بين أحكام دفتر الشروط والالتزامات التعاقدية.

هذا يعتبر دفتر الشروط الخطوة الأولى التي بموجبها يبدأ في تكوين عقد الامتياز فهو جزء لا يتجزأ منه، كما يعتبر عمل قانوني نموذجي يجب على المستثمر أن يقوم بإمضائه، وذلك بالنظر لمجموعة الأحكام والبنود التي يحتويها وهي بنود غير قابلة للتفاوض مما يعطيها صفة عقد الإذعان، وبالنظر لمضمونه نجد أنه جاء محتويا على 09 مواد احتوت جميع الأحكام تقريبا كحقوق المستثمر صاحب الامتياز والمقابل المالي ونهاية الامتياز وأسباب الفسخ الانفرادي، إضافة إلى أنه احتوى على أحكام

¹⁰ محمد حجاري، نظام الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص. (8.7).

-نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص. (24).

جديدة خاصة فيما يتعلق بأسباب الفسخ، والتي لم يتناولها القانون رقم 03/10 ولا المرسوم رقم 326/10 مما يشكك في طبيعته العقدية، ويعتبره تنظيمًا (11)

ب- عقد الامتياز

عقد الامتياز هو أقصر من حيث الأحكام عن دفتر الشروط إذ يقتصر على تحديد المستثمر صاحب الامتياز، والحصص المحصلة، والمدة، وموقع الأرض، وقوام الأملاك السطحية، ويتم إعداده من قبل مديرية الأملاك الوطنية، ويمضى من طرف المستثمر، بالإضافة إلى أنه لا يحتوي على أي من الحقوق أو الالتزامات فجميعها مدرجة في دفتر الشروط وهو عقد إداري خاصة بعد التطرق إلى الجهة المختصة بإعداده وذلك وفقا للمعيار العضوي.

II. شروط وإجراءات إعداد عقد الامتياز

بصدور القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة، تحولت المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المترتبة عن القانون رقم 19/87 سابقا خاضعة لآلية عقد الامتياز كآلية مرنة قانونية واقتصادية تفعل الاستثمار في النشاط الفلاحي لاستغلال أكثر من 2.5 مليون هكتار موزعة على كامل التراب الوطني في شكل مستثمرات جماعية وفردية كلها تابعة للدولة مع قبول مبدأ الشراكة بموجب عقد رسمي مشهر، ولكن هذا الأمر بتوافر شروط معينة.

1- شروط إعداد عقد الامتياز

تتمثل شروط إعداد عقد الامتياز في الشروط الواجب توافرها في أطراف عقد الامتياز وهما المستثمر والدولة المانحة للامتياز، وذلك بالاستناد إلى نصوص المواد 4، 5، 7، 19 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وبالمقابل هناك شروط واردة على الأرض محل الامتياز

أ- الشروط المتعلقة بأطراف عقد الامتياز

بالاستناد إلى نصوص المواد 4، 5، 7، 19 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فإنه لا يمكن الاستفادة من الامتياز إلا بتوافر شروط معينة وهي:

¹¹ نور الدين يوسف، المرجع السابق، ص. (8)

خالد جروني، المرجع السابق، ص. (13)

*تكوين هذه اللجنة منصوص عليه في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.

- أن يكون المستثمر شخص طبيعي، إذ لا يمكن للشخص المعنوي الاستفادة من أحكام هذا القانون، ومرجع ذلك لكون الامتياز يعد امتداد للمستثمرات الفلاحية السابقة والتي يشترط فيها ضرورة الاستغلال المباشر والجماعي للأراضي الفلاحية، وهذا مالا يمكن تطبيقه على الأشخاص المعنوية لعدم تماشيه مع طبيعة الشخص المعنوي⁽¹²⁾.

- أن يكون صاحب الامتياز من جنسية جزائرية ولم يتخذ سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير وهذا طبقا للمادتين 4 و 19 من القانون رقم 03/10، إلا أن هذا الشرط المتعلق بعدم وجود سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير يطرح إشكالا فيما يتعلق بغياب وجود تشريع أو تنظيم دقيق يحدد السلوك غير المشرف، بالإضافة إلى حالة ما إذا كان المستفيد الأصلي من حق الانتفاع الدائم قد انتقل حقه إلى خلفه العام خاصة. فهل يقصى خلفه من الاستفادة من حق الامتياز؟ كما أن القانون رقم 03/10 الذي اشترط في منح حق الامتياز ضرورة أن يكون الأشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية اشترط في المرسوم رقم 326/10 أنه على المستثمر أن يقدم تصريح شرفي مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة بوفائه بالتزاماته، أي أن التحويل والحصول على عقد امتياز يكون على شرط فاسخ هو الوفاء بالتزامات القانونية وفقا لقانون المستثمرات الفلاحية رقم 19/87 ويبقى للإدارة الحق في فسخ عقد الامتياز إذا ظهر أي إلقاء بأي تصريح كاذب.⁽¹³⁾

وتطبيقا لأحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الموافق لـ 23 ديسمبر 2010 صدر قرار يهدف إلى تحديد كفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتوفرة⁽¹⁴⁾.

- وفي حالة ما إذا كان صاحب الامتياز من بين الأشخاص الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 أي من أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية يشترط فيهم:

¹² يختلف هذا الشرط مع ما تقتضيه شروط الامتياز في مجال الأراضي الاستصلاحية، وكذا الامتياز في مجال العقار الصناعي. - لقد عرفت المادة 47 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي للمستثمر الفلاحي على أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا ... يشارك في تسيير المستثمرة الفلاحية ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي تترتب عن ذلك" أما المستثمر صاحب الامتياز في مفهوم القانون رقم 03/10 وطبقا للمادة 5 منه فهو كل شخص طبيعي جزائري الجنسية كان يمارس نشاطا فلاحيا ضمن مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية بمقتضى عقد إداري مسجل ومشهر لدى المحافظة العقارية، أو عقد توثيقي مشهر ومسجل أو قرار ولائي أو عقد فريضة مصحوبة بالشهادة التوثيقية أو في كافة التزاماته المنصوص عليها في القانون رقم 19/87، راجع: آمال فكيري، المرجع السابق، ص. (17).

¹³ خالد جروني، المرجع السابق، ص.ص. (8.9).

¹⁴ القرار رقم 1344 الموافق لـ 11 نوفمبر 2012 كفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

* أن يكونوا حائزين على عقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي وذلك طبقاً للمادة 05 من القانون رقم 03/10 والتي يمنح بمقتضاها حق الامتياز لأعضاء المستثمرة الفلاحية الحائزين على قرار الوالي دون العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية، علماً أن قرار الوالي لا ينقل حق الانتفاع للمستفيد كحق عيني عقاري وإنما يعتبر بمثابة رخصة استغلال فقط (15).

* يجب أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 19/87 وليس من المقصيين من الاستفادة بموجب أحكام المادة 07 من القانون رقم 03/10 وهم:

* الذين حازوا الأراضي الفلاحية أو اكتسبوا حقوقاً خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية.

* الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء.

* الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم (16).

أما الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية فتؤجل إلى غاية إصدار الحكم النهائي فيها (17).

وفي حالة وجود حالات متعلقة بالإخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأراضي التي شيدت عليها مباني غير شرعية فإن معالجتها تتم تبعاً لوجود علاقة تربط المبنى المعني مع المستثمرة الفلاحية أو انتقائها وذلك في ثلاث حالات؛ حيث إذا كانت المباني صالحة للمستثمرة فإن التسوية تكون بعد التأكد ميدانياً من أن المباني لا تضر باستمرارياً نشاط المستثمرة.

أما في حالة وجود مباني لا علاقة لها بالمستثمرة فيتم إسقاط حق المخالف أو المخالفين ومتابعتهم قضائياً، أما إذا كانت مباني مشيدة من طرف الغير (أجانب عن المستثمرة) فإذا ثبت تواطؤ المستثمر أو المستثمرين ينبغي إسقاط حق هؤلاء بنفس الكيفية السابقة وذلك بسبب تحويل الطابع الفلاحي للأرض.

وبالنسبة للملفات التي تخل بإطار تنفيذ التعليمات الوزارية رقم 838 المؤرخة في 24 أكتوبر 1996 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق، فقد تم إحصاء وضعيتين، ويتعلق الأمر بوضعية عدم توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات استفادة لكن وردت أسماؤهم في محاضر اجتماع اللجان الولائية، وفي هذه الحالة يجب تكريس حق المستثمر بشرط استيفاء الشروط المحددة في القانون رقم 19/87 والقانون رقم 03/10 واستغلاله الفعلي للأرض، والوضعية الثانية توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات استفادة لكن لا يستغلون أي أرض وفي هذه الحالة يجب رفض ملف المعني (18)

¹⁵ ليلي زروقي، التقنيات العقارية، المرجع السابق، ص. (101)

¹⁶ نفس المرجع، ص. (7)

– نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص. (28)

¹⁷ انظر نص المادة 7 من القانون رقم 03/10

– ربيعة صبايحي، المرجع السابق، ص. (11)

¹⁸ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى

حق امتياز من طرف اللجان الولائية

وفي الأخير يمكن القول أن المستثمر صاحب الامتياز هو ذلك الشخص الذي تنطبق عليه أحكام المواد 9-10 من القانون رقم 19/87 أو من خلفه في الحقوق، أو الشخص الذي حصل بطريقة شرعية على حق انتفاع بمفهوم القانون السابق، والذي وفي بالالتزامات المفروضة عليه وبأدر إلى إتمام إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، ومن ثمة تعد إدارة أملاك الدولة باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المحددة عقد جديد، ليتحول الحق الممنوح بموجب هذا العقد من حق انتفاع دائم إلى حق امتياز، أما إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فيعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ ويخصص متساوية⁽¹⁹⁾.

ب- الشروط المتعلقة بمحل الامتياز

نتناول في الشروط المتعلقة بمحل الامتياز كل من مجال تطبيق حق الامتياز، وتحديد مدة عقد الامتياز، والمقابل المالي الوارد على هذا الحق.

- مجال تطبيق حق الامتياز:

إذا كان موضوع امتياز المرفق العام الكلاسيكي هو إنشاء المرفق العام واستغلاله فإن موضوع الامتياز المقصود في هذا السياق هو استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة واستثمارها وكذا الأملاك السطحية وهذا طبقا للمادة 2 من القانون رقم 03/10 التي تنص على: >> يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987<<، ومنه نجد أن هذا القانون قد أعطى الحق في تجديد العقد طالما أن المستثمر كان يوفي بالتزاماته، وكذلك قد منح له الحق في التعويض عن الأملاك السطحية في جميع حالات الانتهاء حتى في حالة الإخلال بالالتزامات⁽²⁰⁾.

وفي حالة وجود أراضي متوفرة بمعنى تخصيص أراضي يمكن منح امتيازها بعد دعوة ترشيحات توجه إلى أشخاص طبيعية من جنسية جزائرية أو معنوية خاضعة للقانون الجزائري من قبل إدارة الأملاك الوطنية، وبطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح الذي يباشره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بحيث تعطى الأولوية للمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين أو المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم والأشخاص الذين لهم مؤهلات عملية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

¹⁹ أسماء بن لشهب، المرجع السابق، ص. (4)

²⁰ نفس المرجع، ص. (10)

هذا وطبقا للمادة 17 من القانون رقم 03/10 في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة، أو عند الاقضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة، وهذا وفقا للمادة 15 من نفس القانون السابق.

ولمنح الامتياز على هذه الأراضي لا بد من إتباع إجراءات تتعلق بإعلان الترشح للاستفادة وإجراء تخصيص حق الامتياز، وبعد المصادقة على الملف من قبل الوالي يبلغ إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقوم رفقة المرشح أو المترشحين المقبولين بتوقيع دفتر الشروط ويبلغ لمديرية أملاك الدولة التي تقوم بتحرير عقد الامتياز ويشهر لدى المحافظة العقارية، وفي حالة عدم جدوى الإعلان بالترشح، يمكن للوالي باقتراح من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية منح حق الامتياز للأراضي الشاغرة غير المستغلة في إطار البرامج العمومية للتشغيل أو مشاريع جوارية للتنمية الريفية المدمجة أو معالجتها في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 الذي يهدف إلى إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات وتوسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية سواء على الأراضي التابعة للخواص أو تلك التابعة للدولة.⁽²¹⁾

وبهدف التخفيف من إجراءات الوصول إلى العقار الفلاحي وإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية المواشي ومناصب عمل مستدامة في ولايات الجنوب صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 196 المؤرخة في 14 مارس 2014.

وبخصوص المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المزمع إنشائها على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ففي البداية تقوم الولايات بتحديد المحيطات⁽²²⁾ القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية ثم تقوم بعد ذلك بإطلاق عبر البلديات إعلانات عن إظهار المنفعة بالنسبة للمرشحين وتخضع آراء الإعلانات عن إظهار المنفعة إلى نشر واسع بكل الوسائل بما في ذلك في الموقع الإلكتروني على شبكة الانترنت لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية، ويتوجب على المرشحين المهتمين أن يكون لديهم مشروع تنمية وتثمين للأراضي التي ستمنح لهم، وتقوم الولايات بتنظيم تقييم للإجابات عن الإعلانات الخاصة

²¹ المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/2/23.

²² عند تحديد المحيطات لا بد الأخذ بالمعطيات التالية:

-المخطط الوطني والجهوي للتهيئة والتعمير؛

-المخطط التوجيهي للتنمية الفلاحية، الغابية والرعية لولايتكم.

-عقود النجاعة المعدة في إطار إعادة الاقتصاد الفلاحي وإعادة التجديد الريفي.

-المخطط الوطني للماء وتفرعه.

-المخطط التوجيهي العام لتنمية المناطق الصحراوية.

-تفريع البرامج الخماسية للتنمية القطاعية 2010-2014؛

-مخطط تنمية الهياكل القاعدية للولاية، وللمزيد من التفصيل حول تحديد المحيطات، راجع المذكرة 246 المؤرخة في 24 مارس 2001 التي تتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

بإظهار المنفعة ثم تقوم بترتيبها وفق الشروط اللازمة لذلك؛ وهناك ثلاث وضعيات محتملة تكون بدلالة طبيعة الأراضي وإمكانيتها من جهة والإمكانات التقنية والمالية للمرقين من جهة أخرى.

*الوضعيات التي تخص تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع لا تتجاوز العشر هكتارات

*الوضعيات الثانية وتخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة (10) هكتارات والأقل من المساحة القصوى المحددة بواسطة المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10

*الوضعيات الثالثة تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العتبات المحددة في الوضعيات الثانية (23).

ويضاف إلى مجال تطبيق حق الامتياز سابق الذكر أيضا الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية، وذلك بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10 جانفي 2011 والتي كانت مستثناة من تطبيق أحكام القانون رقم 19/87 بمقتضى المادة 4 منه⁽²⁴⁾، حيث يحدد المرسوم رقم 06/11 كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية هذه الأراضي التي تخضع لنظامين للاستغلال، وذلك حسب نوع المؤسسة العمومية الملحقة بها؛ فإذا كانت الأراضي ووسائل الاستغلال ملحقة بمؤسسة عمومية ذات طابع إداري وعلمي وتكنولوجي وتقني، يكون ذلك بناء على عقد التخصيص، أما إذا كانت الأراضي الملحقة بالمؤسسات العمومية الاقتصادية ذات طابع صناعي وتجاري يكون ذلك بناء على عقد امتياز مقابل دفع إتاوة سنوية.

وبهذا تودع المؤسسات العمومية الطلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يدرس الملف، ويعد عقد امتياز من قبل إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا مرفقا بدفتر شروط موافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة⁽²⁵⁾، وقد حددت المادة 08 من المرسوم أجل 6 أشهر لإيداع طلب منح الامتياز أو التخصيص، ويتعين على صاحب التخصيص أو الامتياز صيانة الأراضي وتأمينها والمحافظة على وجهتها أي أن هناك التزاما واقعا عليه يؤدي الإخلال به إلى سحب الامتياز⁽²⁶⁾

هذا وما يلاحظ على تأشيريات المرسوم رقم 06/11 أنها أشارت إلى القانون رقم 03/10 وأشارت أيضا إلى الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008⁽²⁷⁾ فهل يعني أن الامتياز المقصود في هذا

²³ للتفصيل في إجراءات هذه الحالات انظر المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2001/02/23 حول إنشاء مستثمرات

جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات

²⁴ انظر نص المادة 19 من القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي

²⁵ قرار رقم 29 مارس 2011 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كليات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية

التابعة للأمالك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية

²⁶ خالد جروني، المرجع السابق، ص.ص. (46-47)

²⁷ انظر الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكليات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، العدد 49، 3 سبتمبر 2008.

الشأن هو الامتياز الوارد في القانون رقم 03/10 أو الوارد في الأمر رقم 04/08 مع أن لكل منهما نظامه الخاص به خاصة فيما يتعلق بمدة الامتياز والقابلية للتجديد، إضافة إلى أن الأمر رقم 04/08 قد استثنى صراحة الأراضي الفلاحية من مجال تطبيقه في المادة 02 منه، والحل الأقرب في هذا الإشكال المقصود به هو لامتياز الوارد في القانون رقم 03/10، والدليل على ذلك أيضا الإشارة إلى الأمر رقم 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 المتضمن تحديد الإتاوة السنوية بالنسبة للامتياز الوارد في القانون رقم 03/10.

-**مدة الامتياز:** يعتبر حق الامتياز حق مؤقت لارتباطه بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من المستثمر صاحب الامتياز، غير أن لهذا الأخير الحق في طلب فسخ العقد قبل انقضاء المدة ما يعني تجسيدا لحرية الاستغلال، وبالمقابل أيضا تتمتع الدولة بحق فسخ العقد قبل انقضاء مدة الامتياز في حالات معينة كالإخلال بالتزامات المستثمر⁽²⁸⁾.

-**المقابل المالي:** يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تعتبر كضريبة على الأرض لا على الإنتاج أو الدخل يحدد وعائها وكيفية تحصيلها بموجب قوانين المالية، وقد تم تناول أول تحديد في قانون المالية التكميلي 2010 في المادة 41 منه⁽²⁹⁾ ومنح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نسبة 5 بالمئة من مبلغ الإتاوة المحصلة فعليا مقابل حق الامتياز، كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 124/12 الموافق لـ 2012/03/19، الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي نص في المادة 2 منه على أنه: >> تحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية كما يأتي:

المنطقة أ: تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 مم أو تساويها.

المنطقة ب: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 450 و600 مم.

المنطقة ج: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 350 و450 مم.

المنطقة د: تضم كل الأراضي الفلاحية، بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية، التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350 مم. ولتنفيذ أحكام هذا المرسوم تعد أراضي سهول، الأراضي التي يقل انحدارها عن

²⁸ إذا كان للمستثمر وللدولة الحق في فسخ العقد قبل انقضاء مدة الامتياز فما الحكمة من تحديده بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد.

²⁹ أمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية، العدد 49، 2010 المعدل والمتمم بالمادة 19 من الأمر المتضمن قانون المالية التكميلي 2011، الجريدة الرسمية، عدد 46، 2011

نسبة 12.5 بالمائة>>، وتحدد لجنة ولائية تصنيف الأراضي الفلاحية الموضوعة للامتياز بناء على تصريح صاحب الامتياز بالاعتماد على المعايير السابقة⁽³⁰⁾.

وعدم دفع الإتاوة لمدة موسمين بعد إشعارين غير مئمرين يؤدي إلى الفسخ الانفرادي للعقد من قبل الإدارة إذ يعتبر ذلك إخلالا بالتزام⁽³¹⁾ وفي حالة الحجز يكون للدولة امتياز تحصيل الأتاوى الغير مسددة، والتي لا يمكن التهرب من دفعها حتى في حالة حدوث كوارث فلاحية لا يؤمن عليها.

III. إجراءات منح عقد الامتياز

لضمان تسوية سريعة لوضعيات المستثمرين الفلاحين الراهنين والسماح لهم بحياسة عقودهم للامتياز، والاستفادة من المزايا المقررة لهم، تطبق الأحكام المتضمنة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من قبل الهيئات والمؤسسات المعنية في أجل لا يتعدى 03 سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، وبعد إتمام إجراءات إعداد وإمضاء عقد الامتياز تقوم المستثمرة الفلاحية كشخص معنوي مستقل⁽³²⁾.

1- إجراءات إعداد عقد الامتياز

يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الهيئة العمومية المكلفة بالضبط العقاري، فهو أداة الدولة لتطبيق السياسة الوطنية العقارية الفلاحية، فهو يعمل بالتنسيق مع إدارة أملاك الدولة بموجب تفويض، وله عدة مهام من بينها مهمة ذات أولوية هي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لذلك فالمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يجب أن تتوفر على بطاقة المستثمرات والمستثمرين الفلاحين الحائزين على حق الانتفاع بمفهوم القانون رقم 19/87، فيجب على مسؤول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية جمع الوثائق المتوفرة على مستوى مديرية المصالح الفلاحية مثل قرارات الوالي، والعقود الإدارية، ومخططات مسح الأراضي وكل الوثائق الأخرى التي تثبت عملية منح الأراضي لشاغليها الحاليين، كما يجب أن يكون بحوزته النصوص القانونية، ودفتر الشروط بالعدد الكافي.

وعلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعلام المستثمرين لدعوتهم إلى إيداع طلبات تحويل نمط استغلالهم بمهلة 18 شهرا المحددة في المادة 30 من القانون رقم 03/10 وإلا اعتبروا متخليين عن حقوقهم.

³⁰ تتشكل اللجنة الولائية من: مدير المصالح الفلاحية وتتكون من ممثلي:

-مدير أملاك الدولة للولاية،

-مدير الموارد المائية للولاية

-مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، وتضم اللجنة أيضا رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.

³¹ انظر نفس المرجع ص. 11 للتهميش ص4

³² محمد حجاري، المرجع السابق، ص. (15).

وهو ما ارتأه المشرع لتفادي عدم تحديد الآجال في القانون السابق، وبقراءة نص المادة السابقة يمكن إثارة مسألتين؛ الأولى متعلقة بإجراءات إثبات تخلي المنتج الفلاحي عن تسوية ملفه في إطار قانون الامتياز الفلاحي، ويتم ذلك من خلال محاضر رسمية يعدها محضر قضائي مختص بدائرة المجلس القضائي المتواجدة به المستثمرة المعنية بواسطة إدارين متباعدين بشهر واحد ويثبت الإجراء بطلب يقدمه الديوان المحلي للأراضي الفلاحية، أما الثانية فتتعلق بمصير الحقوق العقارية والأملك السطحية للفلاح المنتج المتخلي عن تسوية وضعيته، حيث بعد إثبات تخلف الفلاح المنتج عن تقديم وتسوية ملفه الخاص بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال المحددة قانوناً بواسطة إدارين تودع بملفه، تسترجع إدارة أملاك الدولة حق الانتفاع العقاري بمقدار نصيبه والأملك السطحية الملحقة به كالمساكن مثلاً لتتولى جردها بفهرس المستثمرات الفلاحية المعد لذلك، وتتولى بالتنسيق واقتراح من الديوان المحلي للأراضي الفلاحية وبعنوان الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملك السطحية⁽³³⁾ تمنح حصة هذا الفلاح المتخلي في شكل حق امتياز لفلاح جديد يستوفي الشروط المطلوبة في القانون رقم 03/10⁽³⁴⁾

واستكمالاً لإجراءات إعداد عقد الامتياز يقوم المستثمرون الفلاحون بإيداع ملفاتهم الواردة في المادة 03 من المرسوم رقم 326/10 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة، ويكون إيداع الملف بصفة فردية من كل عضو في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي يشمل طبقاً لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على الوثائق التالية؛ ملء استمارة وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها بغرض إثبات الهوية، وشهادة فردية للحالة المدنية للتأكد أن صاحب الطلب غير متوفى، نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية، وفي حالة غيابه يتم تقديم قرار الاستفادة الصادر من الوالي ويرفق العقد الأصلي أو قرار الوالي بعقد فريضة الهالك في حالة وفاة المستفيد.

أما في حالة التنازل عن حق الانتفاع من طرف أحد المستفيدين في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية فإنه يتم تقديم العقد التوثيقي، الذي هو عبارة عن عقد محرر من قبل موثق يتضمن بيع حصة من حق الانتفاع من قبل عضو سابق إلى مشتري ويبين إحلال المشتري محل العضو السابق ويكون هذا الأخير مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية.

يضاف إلى كل هذا مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي عندما تكون البلدية منطقة ممسوحة، ويتعلق الأمر بمخطط تعدد مصالح مسح الأراضي يتضمن المساحة الحقيقية للمستثمرة، وفي حالة ما إذا كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود، أو عندما يكون

³³ انظر نص المادتين 24 و31 من القانون رقم 03/10

³⁴ ربيعة صبايحي، المرجع السابق، ص. (13)

القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط تحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد أو تحيين هذا المخطط⁽³⁵⁾ مع وجود تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن تعهده بالوفاء بالتزامه ومحضر جرد محين يتضمن ممتلكات المستثمرة الذي يبين مجموع الممتلكات السطحية بما فيها المباني الموجودة داخل المستثمرة، ويتعهد كل عضو مستثمر بشأن هذه القائمة التي تستخدم على سبيل الخصوص أثناء القيام بقسمة محتملة عند نهاية مدة الامتياز لأجل تحديد مبلغ التعويض عنها.

وفي حالة وفاة المستفيد يجب إعداد وكالة أمام الموثق تكون من قبل كل الورثة لأحد منهم حتى يتمكن من تمثيلهم أمام الديوان، وتتمثل مهمة الوكيل في إدارة حق استغلال الأرض الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها⁽³⁶⁾.

وإذا لم يتم إيداع الملفات من قبل المستثمر أو ورثته في الآجال المحددة وبعد اعدارين متباعدين بفترة شهر واحد، يبلغ إلى المعني شخصيا ويثبت ذلك من قبل محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عدا المستثمر صاحب الامتياز أو ورثته متخلين عن حقوقهم العقارية، وذلك استنادا لنص المادة 30 من القانون رقم 03/10 التي تعتبر المستفيد أو ورثته الذين لم يقدموا طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 18 شهرا متخلين عن حقوقهم العقارية.

ويرى البعض نظريا أن الحل في هذا السياق يكمن في إتباع الإجراءات المنصوص عليها في القوانين السابقة وهي:

أ- يتعين أولا التفرقة بين المستفيد الذي وفي بكل التزاماته طبقا للقانون رقم 19/87 والمستفيد الذي تخلى عن خدمة الأرض:

- المستفيد الذي وفي بكل التزاماته: إذا كان المستفيد قد وفي بكل التزاماته في ظل القانون رقم 19/87 ولم يرتكب أي خطأ ورفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق استغلال مؤقت مؤسسا على ذلك على أنه صاحب حق انتفاع دائم قابل للنقل والحجز والتنازل ثابت بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، ومن ثمة أصبح مالك وصاحب حق مكتسب وفقا لهذا القانون، وأن الحقوق المكتسبة لا يمكن إهدارها عند إلغاء القانون الذي يكرسها.

- المستفيد الذي تخلى عن خدمة الأرض: حيث يكون محل متابعة قضائية طبقا لنص المادتين 28 و 29 من القانون رقم 19/87 والمادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 51/89 و 51/90.

2- قرار منح الامتياز؛ يتضمن قرار منح الامتياز أحد الحالتين:

³⁵ انظر إلى نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10

-محمد حجاري، المرجع السابق، ص.ص. (16.17)

³⁶ نفس المرجع، ص. (17)

أ-التركيبة البشرية مطابقة:

وينجسد الأمر في هذه الحالة من خلال وجود مجموع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو عضو المستثمرة الفلاحية الفردية في العقد الإداري أو قرار الوالي أو العقد التوثيقي المشهر بالمحافظة العقارية وهم من تقدموا لإيداع ملفاتهم ، حيث يكتشف من خلال التحقيق الميداني بأنهم قد احترموا أحكام القانون رقم 19/87. وفي هذا السياق يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باستدعاء الأعضاء لتوقيع دفتر الشروط، وبعد توقيعه ينقل مع الملف إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة لأجل إعداد عقد الامتياز⁽³⁷⁾

ب-التركيبة البشرية غير مطابقة

أي بمعنى أن التركيبة البشرية قد تعرضت لتغييرات مقارنة بالتعداد الأصلي بسبب الوفاة والتخلي والتنازل عن الحصة والإحالة إلى التقاعد، ففي حالة وفاة العضو يلزم الورثة بتحرير وكالة محررة أمام الموثق يفوضون من خلالها وريث واحد لتمثيل بقية الورثة داخل المستثمرة، وهنا تطرح ثلاث حالات:

-عدم المطابقة الكلية: وفي هذه الحالة يجب القيام بالتحقيق وجمع كل المعلومات المرتبطة بهذه الحالة، وإخضاع الملفات على المديرية الجهوية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية التي تبدي رأيها الموجه إلى المديرية العامة لنفس الديوان.

-عدم المطابقة الجزئية: وفي هذه الحالة يتم معالجة الملفات المطابقة، وتنقل الملفات غير المطابقة وفقا للحالة السابقة المتعلقة بعدم المطابقة الكلية.

وبعد إتمام دراسة الملف يتم التوقيع على دفتر الشروط من طرف كل من المستثمر صاحب الامتياز والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي يتضمن هوية المستثمر صاحب الامتياز، حقوق المستثمر، وكذلك الالتزامات الملقاة على عاتقه، مدة الامتياز وسريان مفعوله وتجديده، الرقابة الممارسة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، قوام الأملاك الممنوحة، ونهاية الامتياز، وفسخ الامتياز⁽³⁸⁾

وفي حالة ما إذا اقتضت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحقيقا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة، وما يمكن ملاحظته على تركيبة هذه اللجنة أنها إدارية بحتة، فكان من الأفضل وجود قاض لضمان أكثر للحقوق، حيث عند نهاية دراسة الملف من طرف اللجنة إذا تم قبوله يرسله الوالي مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان للقيام بالشكليات المنصوص عليها سابقا.

³⁷ خالد جروني، المرجع السابق، ص. (55)

-محمد حجاري، المرجع السابق، ص. (22)

³⁸ دفتر شروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

أما إذا لم يقبل الملف فيعلم المعني عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان برفض منح الامتياز، وفي هذه الحالة يمكن للمعني تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة والقاضي المختص هو القاضي الإداري، وذلك من خلال رفع دعوى أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا من أجل إلغاء قرار الوالي المتضمن رفض منح الامتياز، وهذا في أجل 4 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار وطبقا للمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁹⁾

وفي هذا السياق يمكن القول بأن القاضي الإداري يختص بالعديد من الدعاوى على غرار مسألة التنازع حول ملكية الأراضي، إذ يتم توجيه الدعوى ضد مديرية أملاك الدولة أمام المحكمة الإدارية طبقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية أو الطعن في قرار الوالي المتضمن رفض منح الامتياز، وكذا إسقاط الحقوق في حالة تخلي المستفيدين عن حقوقهم العقارية بسبب عدم إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال القانونية⁽⁴⁰⁾

كما أُلزم أيضا القانون رقم 03/10 بمقتضى المادة 32 منه الإدارة بتنفيذ أحكام وإجراءات التحويل خلال 3 سنوات⁽⁴¹⁾، وذلك بسبب أن القانون رقم 19/87 لم يسلم كثيرا من العقود الإدارية للمنتجين الفلاحين إلى غاية إلغائه بالقانون سالف الذكر وهو ما يلمس من أحكام هذا الأخير.

وفي سياق إجراءات صدور قرار الامتياز بعد تلقي إدارة أملاك الدولة الملفات المرسلة إليها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في نسخة واحدة فقط لا يمكنها مطالبة الديوان بتكوين عدة نسخ فإذا كانت الملفات ناقصة أو تحتوي على وثائق يشوبها عيب يتم إعادة الملفات فورا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقة برسالة أو جدول يبين الوثائق أو العيب الموجود في كل ملف، أما إذا كان الملف يحتوي على قرار ولائي يعود إلى صدور القانون رقم 19/87 فيأخذ الملف بعين الاعتبار شريطة عدم إلغائه بقرار ولائي آخر أو قرار قضائي.

وفي هذا الصدد تدرس الملفات المرسلة من طرف الديوان الوطني من قبل خلية تنشأ على مستوى مديرية أملاك الدولة، والتي تقوم بإرسال الملف المكتمل إلى المصلحة المعنية قصد تحرير عقود الامتياز وإخضاعها إلى إجراءات التسجيل والشهر العقاري، ومن ثم إرسالها فور شهرها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ثلاث نسخ، بحيث ترسل نسختين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغ نسخة من طرف الديوان لفائدة المستثمر.

³⁹ علاي نوال، المنازعات المترتبة عن تطبيق القانون رقم 03/10 المتضمن شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الملتقى الوطني الأول حول إشكالات العقار الفلاحي الجزائر، يوم 9 مارس 2016، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص. (8)

محمد حجاري، المرجع السابق، ص. (23)

⁴⁰ سيد على زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات العقارية، مذكرة ماجستير، فرع القانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراة في القانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص. (6)

⁴¹ خالد جروني، المرجع السابق، ص. (56)

هذا ويتضمن عقد الامتياز على مجموعة من البيانات منها؛ لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز والحصص المحصل عليها في الشروع عند الاقتضاء، ومدة الامتياز التي تتراوح من سنة إلى 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد، وموقع الأرض، وقوامها، والأماك السطحية وفق نموذج محضر جرد المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم التنفيذي، أصل الملكية فيما يتعلق بالمستثمرات الفلاحية الحائزة على عقود رسمية تتضمن منح حق الانتفاع الدائم، ويضاف إلى هذه البيانات في حالة الملفات التي تم ترخيص تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجنة الولائية تدوين ضمن تأشيريات العقد الإداري المتضمن منح حق الامتياز مراجع قرار اللجنة المعنية المتضمن الرأي بالموافقة على منح الامتياز على الأرض الفلاحية المعنية لفائدة المستفيد.

أما المستثمرات الفلاحية الحائزة على حق الانتفاع الدائم بموجب أحكام أو قرارات قضائية نهائية، فيتم تدوين ضمن تأشيريات العقد الإداري المتضمن منح حق الامتياز مراجع الحكم أو قرار القضائي.

وفي الأخير يمكن القول أن عملية تطبيق تحويل ملفات حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز قد أثارت اعتراضات من قبل المستفيدين الذين اكتسبوا حق الانتفاع الدائم بعقود موثقة وغير مشهورة، وقد صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 2011/09/11 لأهميتها في تسوية الوضعية من جانبين؛ فمن الجانب الأول فإن عملية التحويل يتعين فيها على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بوصفه الهيئة التي تتولى دراسة ملفات الفلاحين المستثمرين وتقدير مدى وفائهم بالالتزامات التي فرضها القانون رقم 19/87 والمرتبطة بالالتزام بإنتاج الخيرات وخدمة الاقتصاد الوطني، تحسين الإنتاج والإنتاجية بصفة متواصلة وعصرنة أساليب ووسائل الإنتاج، المحافظة على الاستغلال الأمثل والطابع الفلاحي...فهذه كلها مقاييس يستند إليها الديوان لتقدير جدية الاعتراض من عدمه.

أما الجانب الثاني فيتضمن تسوية ملفات الفلاحين المستثمرين الذين لديهم عقود تنازل موثقة وغير مشهورة، ويتم هي الأخرى فيها التمييز بين حالتين؛ حيث الحالة الأولى وهي انعدام المنازعة القضائية لدى المستثمر الفلاح الذي بيده عقد موثق للتنازل غير مشهر، وذلك في إطار مستثمرة فلاحية كانت خاضعة للقانون رقم 19/87، وهذه الفئة بإمكانها تقديم ملف للاستفادة من حق الامتياز طبقا للإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الخاصة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية والتي وافقت على حالات التسوية حتى للمتازلين الذين لهم عقود عرفية، وذلك بتكريس الحق المكتسب بشرط استيفاء الالتزامات المحددة في القانون رقم 19/87 خاصة شرط الاستغلال الفعلي للأرض الفلاحية مع ضرورة إلغاء الإداري الخاص بالمتنازل.

أما الحالة الثانية ففي حالة وجود منازعة قضائية يتعين على القضاء أن يتعامل بمرونة مع ملفات الفلاحين المستثمرين الذين بيدهم عقود تنازل موثقة غير مشهورة بالمستثمرات الفلاحية.

ومن ثمة فالمبادئ التي أتت بها التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 سابقة الذكر لم تخرج عن المبدأ الهام في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة منذ صدور القوانين الأولى الخاصة بتأطير العقار الفلاحي وهو تكريس مبدأ "الأرض لمن يخدمها"⁽⁴²⁾

1.٧. الآثار المترتبة على نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة

يترتب على نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية، والتي ينتج عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات.

1- الحقوق والالتزامات المترتبة على استغلال الأراضي الفلاحية

يترتب على عقد الامتياز بمجرد استكمال له لأوضاع القانونية المقررة لإبرامه مجموعة من الآثار⁽⁴³⁾ منها ما يتعلق بالمتعاقدين صاحب الامتياز والدولة؛ إذ يربط هذا العقد حقوقاً لفائدة المستفيدين أصحاب الامتياز والتي تتمثل في حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأحكام السطحية المتصلة بها و ما ينتج عنها من حقوق أخرى إضافة إلى الحرية في الاستغلال والاستثمار؛ وبالمقابل هناك التزامات تقع عليه تتمثل في دفع الإتاوة، وإدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة، واستغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة والمحافظة على استمراريتها .

ويرتب عقد الامتياز أيضاً على الدولة مجموعة من الحقوق تتمثل في حق الشفعة وحق الرقابة وإمكانية التجريد من الحقوق وبالمقابل هناك التزامات تقع عليها تتمثل في عدم جواز التحلل من العقد بعد إتمام إبرامه، وأن لا تقوم بأي عمل من شأنه أن يعرقل تنفيذ العقد.

أ- حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي

منح القانون رقم 03/10 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة للمستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق باعتباره صاحب حق عيني عقاري يخول له استغلال الأرض الفلاحية الممنوحة له بكل حرية، كما يتمتع بحرية توسيع نطاق فلاحته وعصرنتها باعتباره مستثمراً فلاحياً، كما أن أي عملية تجريد لهذه الحقوق لا يتم إلا بموجب قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ما يضمن تعويضاً عادلاً ومنصفاً، وفي مقابل هذه الحقوق يفرض نفس القانون على المستثمر عدة التزامات، وعليه سنتناول مجموعة الحقوق أولاً ثم الالتزامات:

- الحقوق

⁴² ربيعة صبايحي، ص. (14)

⁴³ يوسف بيان رجب، شرح القانون المدني، حقوق الامتياز، «دراسة موازنة (مقارنة) في قوانين الدول العربية مع فقه الشريعة الإسلامية، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، 2009، ص. (73)

* حق الامتياز على الأرض الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها(44)

يعتبر حق الامتياز أهم حق يترتب لفائدة المستفيد والذي يتمكن بموجبه من استغلال القطعة الأرضية وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها، لذا فهو يتميز بأنه حق قابل للتنازل والتوريث والرهن، وهذا استنادا للمادة 04 من القانون رقم 03/10، وعليه سنتناول هذه المميزات ودعاوى حماية هذا الحق وفق مايلي:

-مميزات حق الإمتياز:

-**حرية التنازل عن حق الامتياز:** طبقا للقانون رقم 03/10 يمكن التنازل عن حق الامتياز الممنوح للمستفيد من هذا الحق، غير أن هذا التنازل ليس مطلقا خاصة إذا كانت المستثمرة الفلاحية مكونة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز وذلك استنادا لنص المادة 15 من القانون رقم 03/10: >> 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<<. أي أن المشرع رخص لصاحب الامتياز التنازل عن حق الامتياز إلا أنه قيده بإجراءات وشروط حفاظا على ما تبقى من الأراضي الفلاحية أهمها إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمبلغ التنازل وهوية المرشح للاقتناء ، كما أعطى حق الشفعة لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية لزيادة وعائهم العقاري ومستلزماتهم من أملاك سطحية وعقارات بالتخصيص لزيادة استثماراتهم وتحفيزهم على البقاء في خدمة الأرض، وجاءوا في ترتيب أول وأسبق من الدولة مالكة الرقبة، لكن بالمقابل المشرع لم يتطرق إلى الشروط الواجب توافرها في الشخص الذي يقتني حق الامتياز على عكس القانون رقم 19/87 الذي حدد شروط الشخص الذي يتنازل له المنتج على حصته. وفي حالة عدم ممارسة حق الشفعة يرخص للمستثمر بالتنازل بعد موافقة الوالي.

-**قابلية الحق للاستخلاف:** يعد حق الامتياز عموما حق عيني عقاري قابل للتوريث، وهذا استنادا لنص المادة 13 من القانون رقم 03/10 والذي يقصد به حق انتقاله للورثة سواء الذكور أو الإناث، حيث منح القانون للورثة مدة سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم المستثمر صاحب الامتياز من أجل اختيار أحد الحالات الواردة في المادة 24 من القانون وهي نفسها الواردة في المادة 25 من القانون 19/87 مع ضرورة وجوب استصدار الشهادة التوثيقية وفقا لأحكام المادة 91 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كون الانتقال هنا هو انتقال لحق عيني عقاري وقد حدد المشرع (03) حالات:

⁴⁴ المقصود في مفهوم القانون رقم 03/10 بالأمالك السطحية: >> مجموع الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري<<

-اختيار أحد الورثة لتمثيلهم: وفي هذه الحالة يختار الورثة أحدهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية، على أن يراعى في ذلك أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.

-التنازل عن الحقوق لأحد الورثة: ويكون هذا التنازل بمقابل أو تنازل مجاني ليبقى استغلال الأرض واستثمارها ذو طابع عائلي، وفي حالة ما إذا كان التنازل لصاحب أهلية كاملة لا يطرح أي إشكال، أما إذا كان لناقص أهلية كالقاصر يفترض أن يتم التنازل بالشكل الصحيح، لأنه استنادا لنص المادة 25 من القانون رقم 03/10 تمت الإحالة لأحكام قانون الأسرة.

-التنازل عن الحقوق للغير: في حالة عدم اختيار الحالتين السابقتين فإن الورثة يمكنهم أن يتنازلوا عن حق الامتياز للغير، وفقا للأحكام التي تم التطرق لها سابقا، ففي حالة ما إذا كان حق الامتياز ممارسا على مستثمرة فلاحية جماعية، ففي هذه الحالة على الورثة إخطار الديوان بالرغبة في التنازل مع ذكر مبلغ التنازل والمرشح للاقتناء، وخطر الديوان الأعضاء الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة⁽⁴⁵⁾ وفي حالة قبولهم تتم الإجراءات، أما في حالة الرفض أو عدم الرد يمكن للديوان ممارسة الشفعة أو الترخيص بالتنازل بعد موافقة الوالي، وفي حالة مستثمرة فردية يمكن للديوان ممارسة حق الشفعة أو الترخيص بالتنازل.

هذا وفي حالة انقضاء أجل سنة واحدة وعدم اختيار الورثة لأية صورة من الصور السابقة المنصوص عليها في المادة 25 من القانون رقم 03/10 يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة لإسقاط حق الامتياز.

-رهن حق الامتياز: نصت المادة 12 من القانون رقم 03/10 على أنه: >> بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض<< ، ويعتبر القرض البنكي أحد طرق تمويل القطاع الفلاحي، إضافة إلى الدعم المالي للدولة والتمويل التعاضدي.

فحق الامتياز هو حق عيني عقاري يخول للمستثمر صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها، حيث يمكن للمستثمر الحصول على قروض الاستثمار، وكذلك قروض الاستغلال، هذا ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا⁽⁴⁶⁾ ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم، أما عن ضمان القرض عند تأسيس رهن عقاري فهو حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

إذ يمكن الحجز على هذا الحق في حالة عدم التسديد، لكن المشرع لم يتناول الشروط الواجب توافرها في حالة الحجز عن الحقوق والبيع بالمزاد العلني على عكس قانون 19/87 والذي فرض أن

⁴⁵-خالد جروني، المرجع السابق، ص. (29)

⁴⁶ نفس المرجع ص (30)

يكون الراسي عليه المزاد متوفرا على نفس شروط المستفيد الأصلي والحفاظ على الطابع الجماعي للمستثمرة مما جعل الدخول إلى المزاد أمرا غير سهل أو غير مرغوب.

هذا وفي الأخير عموما يعتبر حق الامتياز في حد ذاته سنداً قانونياً لإثبات استغلال النشاط الاقتصادي الفلاحي الذي تأخذ به البنوك لضمان منح القروض، وبالتالي تخفيض من نسبة المخاطرة وفي حالة العسر المالي الحاد للمستفيد فإن حق الامتياز قابل للإلغاء بعد المعاينة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي له حق الشفعة في إعادة ضمها إلى الأملاك الخاصة للدولة، كما أن حق الامتياز يجعل المستفيد ملتزماً أمام الدائنين ويتحمل المسؤولية الكاملة والانضباط بالنصوص القانونية والتشريعية، كما يسمح للمتعاملين الاقتصاديين الدخول في شراكة من أجل تمويل الاستثمارات الفلاحية وإدخال تقنيات الإنتاج الحديثة وتأهيل اليد العاملة⁽⁴⁷⁾

*** حرية الاستغلال والاستثمار:** إلى جانب الحق في التنازل والتوريث والرهن منح المستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق ليستطيع وبحرية استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية محل عقد الامتياز شريطة أن يكون ذلك لأغراض فلاحية ويحترم القيود المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ودفتر الشروط، وتكمن مظاهر حرية الاستغلال والاستثمار في الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية بحيث يستغل المستثمر الأرض والأملاك السطحية بكل حرية وله الحق في كل تهيئة أو بناء ضروري.⁽⁴⁸⁾

*** الحق في تجديد عقد الامتياز:**

لقد منح القانون رقم 19/87 حق الانتفاع للمستفيدين على وجه التأييد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ومنحهم الأملاك السطحية، لكن بإعادة النظر في نمط استغلال هذه الأراضي بموجب القانون رقم 03/10 جعل من حق الامتياز حقا مؤقتا لمدة أقصاها 40 سنة مع القابلية للتجديد لأكثر من مرة لعدم تقييد النص، وهذا التجديد لا يكون ضمنا بل يجب أن يتم عن طريق تقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل انقضاء الأجل بسنة واحدة، وذلك ليستطيع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره ممثلا لمالك الرقبة التحقق من مدى التزام المستثمر بواجباته القانونية والتعاقدية، فإذا وفي المستثمر بجميع التزاماته يمنح له عقد امتياز جديد (مع دفتر شروط) لمدة 40 سنة. وكذلك أيضا في حالة انتقال الحقوق إلى الورثة يمكنهم عندئذ الحصول على عقد امتياز جديد على الشبوع والتجديد هنا هو ضمان للمستثمر ومن يخلفه.

*** الحق في طلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز:**

⁴⁷ محمد رجراج، العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية،

العدد 01، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص. (206)

⁴⁸ خالد جروني، المرجع السابق، ص. (33).

لما كان المبدأ هو حرية الاستغلال، فإن القانون رقم 03/10 منح للمستثمر الحق في الفسخ المسبق لعقد الامتياز بناء على طلبه إلى جانب حقه في التنازل المجاني أو بمقابل شريطة أن يكون ذلك بموجب إشهار مسبق قبل سنة، وذلك قصد ضمان استغلال الأراضي الفلاحية لما يسببه عدم استغلالها من ضرر بمصالح المجموعة الوطنية، ويبقى للمستثمر الحق في التعويض طبقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 03/10 >> يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأمالك السطحية...

ويكون مبلغ التعويض قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة << فالستثمر صاحب الامتياز يحصل على تعويض كامل على الأملاك السطحية تقدره الإدارة ويمكن الطعن فيه. (49)

*الحق في توسيع نطاق المستثمرة:

لقد أجاز القانون رقم 03/10 للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على أكثر من حق امتياز لتوسيع استثماراته في إطار المستثمرة الفلاحية المشكلة من قطعة واحدة، ومنح له حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز في الشيوخ، بل كما أن له الأولوية في حالة توزيع الأراضي المتوفرة بعد الانتهاء من تحويل نمط الاستغلال، وذلك تقيداً للنتائج السلبية للسياسة السابقة ويهدف تجميع الأراضي الفلاحية، لكن ذلك يكون في حدود قانونية وتنظيمية، فالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 نص في المادة 23 منه على: >> لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة إلى تشكيل مستثمرة تفوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 <<، كما أن هناك قيد آخر وضعه المشرع وهو عدم إمكانية اكتساب أكثر من حق امتياز على كامل التراب الوطني، وذلك حسب المادة 16 من القانون رقم 03/10 (50)

*الحق في الشراكة لاستغلال المستثمرة الفلاحية:

قصد إعادة تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال وعصرنتها، تشجع الدولة على فتح المستثمرة أمام الاستثمار الخارجي من خلال اللجوء بصفة حصرية إلى الشراكة الوطنية، لذلك نصت المادة 21 من القانون رقم 03/10: >> يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري،

⁴⁹ خالد جروني، المرجع السابق، ص. (34)

⁵⁰ جروني خالد، المرجع السابق، ص.ص. (35-36)

ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية<>، فالمستثمرة الفلاحية يمكنها أن تبرم عقودا واتفاقات بالشراكة الوطنية، وحسنا فعل المشرع ذلك كون الرأسمال الأجنبي قد يتحكم في استغلال هذه الأراضي ويشجع على إنتاج منتوجات ربحية قد لا تخدم الاقتصاد الوطني⁽⁵¹⁾ وهذا ما أخذ به التشريع المصري لما له من تحرير للإرادة الوطنية من السيطرة الأجنبية والإرادة السياسية من الضغوط الاجتماعية.⁽⁵²⁾ وتكون هذه الشراكة بموجب عقود رسمية مشهورة بشرط إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو التزام مفروض على الموثق.

- الالتزامات

* دفع الإتاوة:

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تعتبر كضريبة على الأرض لا على الإنتاج أو الدخل يحدد وعائها وكيفية تحصيلها بموجب قوانين المالية كما رأينا سابقا.

* استغلال وتسيير المستثمرة بصفة منتظمة ودائمة:

يجب على المستثمر صاحب الامتياز أن يقوم بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة منتظمة ودائمة، كما عليه أن يقوم بإدارة المستثمرة إدارة شخصية ومباشرة، فالى جانب الحقوق الواسعة الممنوحة للمستثمر فرض المشرع على المستثمر التزامات تضمنها القانون ودفتر الشروط. وعدم القيام بهذه التزامات يشكل إخلالا بالتزامات قانونية وعقدية، هذه الحالات تمكن الإدارة من فسخ عقد الامتياز بإرادة منفردة.⁽⁵³⁾

ومن بين الحالات المقررة بمقتضى القانون رقم 03/10 الواردة في الفصل السادس والتي تنص عليها المادة 29 والمترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته حيث: >> يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة: -تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/الأموالك السطحية

-عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة

-التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية

-عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين<<

* إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة:

يجب على المستثمر صاحب الامتياز إدارة مستثمراته الفلاحية مباشرة وشخصيا، وفي حالة ما إذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فيتعين عليهم على وجه الخصوص

⁵¹ نفس المرجع، ص. (58)

⁵² نبيل ابراهيم سعد، القانون الزراعي، >> التنظيم القانوني للملكية الزراعية وما في حكمها، الحماية القانونية للأراضي

الزراعية<<، منشأة المعارف، الاسكندرية، (260)

⁵³ ربيعة صبايحي، المرجع السابق، ص. (15)

تحديد طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية، وكذا طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وكيفية توزيع واستعمال المداخل .

*المحافظة على استمرارية المستثمرة الفلاحية:

في حالة وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية أو فسخ عقد الامتياز بالنسبة لأحدهم، فإن ذلك يجب أن لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأرض الفلاحية وكذا الأملاك السطحية موضوع الامتياز⁽⁵⁴⁾

ب-حقوق والتزامات الدولة

من بين الحقوق التي تتمتع بها الدولة اتجاه المستفيد، باعتبارها مالكة الرقبة حق الشفعة المخول لها بنصوص خاصة، إضافة إلى حق الرقابة والتي يمثلها فيها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما تتمتع بحق إمكانية التجريد من بعض الحقوق للمستفيد كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وعليه نتناول هذه النقاط وفق ما يلي:

-الحقوق

إلى جانب الحقوق الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز باعتباره صاحب حق عيني عقاري فإن الدولة مالكة الرقبة لها حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز ، كما أن لها و لضمان حسن استغلال هذا الوعاء سلطة الرقابة، إلى جانب ذلك يمكن لها تجريد المستفيد من الحقوق الممنوحة له بسبب المنفعة العامة. هذا وفي حالة الاعتداء على ملكيتها يجوز لها ممثلة في وزير المالية والوالي وطبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية أن ترفع دعوى استحقاق الملكية أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة، أما إذا حدث العكس وأن كانت الدولة تدعي ملكيتها للأراضي وتقوم بالاستحواذ عليها، فيجوز للغير رفع دعوى استحقاق الملكية أمام القضاء الإداري⁽⁵⁵⁾

*حق الشفعة:

بما أن الدولة هي مالكة لرقبة الأراضي الفلاحية محل الامتياز، فإن لها حق الشفعة لتكتسب حقوق الامتياز المتنازل عنها، وحق الدولة في الشفعة موجود في جميع أنظمة الاستغلال السابقة، إلا أن هناك اختلاف في حق الشفعة الوارد في قانون رقم 03/10 عما كان عليه في القانون رقم 19/87 وذلك لتعديل نظام الاستغلال، فإذا كانت الدولة دائما هي صاحبة المرتبة الأولى في الشفعة في القانون رقم 19/87 كونها مالكة الرقبة.بالإضافة إلى أن الشريك في الشيوخ لا يمكنه اقتناء حق جديد لكون المستفيد لا يستطيع الحصول على أكثر من حصة فإن المشرع وعلى خلاف ما مضى قد منح الشريك في الشيوخ في حالة التنازل عن حق الامتياز رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالكة الرقبة تشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية وتشجيعا على العمل الجماعي وتأتي الدولة كدرجة ثانية عند رفض المستثمرين في

⁵⁴ محمد حجاري، المرجع السابق، ص. (28)

⁵⁵ نوال علالي، المرجع السابق، ص. (16)

الشروع لاكتساب الحق أو في حالة عدم ردهم، وهذا كله في حالة التنازل عن حق الامتياز الوارد في المستثمرة الجماعية، أما في حالة التنازل عن حق الامتياز في مستثمرة فردية فإن الديوان له الحق في الشفعة كصاحب مرتبة أولى.

هذا وقد وضحت المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 مصير حقوق الامتياز المكتسبة بواسطة الشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث أن الحقوق المكتسبة تمنح عن طريق المزايدة بعد تحرير السعر حسب طبيعة الأراضي والأملاك السطحية، كما أنه يمكن للديوان وباعتباره تاجرا في معاملته تخصيص هذه الأراضي لسياسة تجميع المستثمرات ويتم التنازل في هذه الحالة بسعر الاكتساب مع زيادة 20 بالمئة⁽⁵⁶⁾

* حق الرقابة

جاء في المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 326/10 وتحت عنوان رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن: >> دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقت النشاطات المقامة عليها في أحكام القانون رقم 03/10...

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة>> ، فالديوان باعتباره ممثلا لمالك الرقبة يمكنه وحفاظا على الأراضي الفلاحية واحترام تخصيصها أن يقوم بالرقابة في أي وقت، هذا وقد نصت المادة على الرقابة التي تشمل على مراقبة النشاطات المقامة فقط أي التي يحتاج القيام بها إلى ترخيص من الديوان الوطني كالبناء أو التهيئة والنشاطات بها ذات طابع فلاح، أما استغلال الأراضي واستثمارها من عدمه فله إجراءات خاصة به، وفي مقابل ذلك يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بتقديم يد العون والمساعدة لأعوان الرقابة، وما يمكن ملاحظته أن إدراج هذا الحق و/أو الالتزام في دفتر الشروط هو بهدف إعطائه طابع التعاقد ولكي يتم تطبيق أحكام المسؤولية العقدية في حالة إخلال المستثمر بالتزامه بتقديم يد العون وفي حالة تعسف أعوان الرقابة في التقييم.⁽⁵⁷⁾

* الحق في إمكانية التجريد من الحقوق

لا يعتبر التجريد من الحقوق عموما الذي تمارسه الدولة باعتبارها مالكة رقبة الأراضي الفلاحية عقوبة للإخلال بالتزامات المستثمر بل أنه في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو استرجاع الأراضي

⁵⁶ خالد جروني، المرجع السابق، ص. (38)

⁵⁷ يجب ألا تبقى هذه النصوص مجرد نصوص نظرية بل لا بد أن يتم تطبيق هذا الالتزام بشكل فعلي وذلك لتحسيس الفلاح بخطورة ما يترتب عليه من إخلال اتجاه المستثمرة وإدراك أن منح هذا الحق هو من أجل تحقيق المنفعة العامة والأمن الغذائي ولا يمكن بأي حال من الأحوال تغيير الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي أو القيام بأي تصرف يؤدي إلى الإضرار بها، انظر أسماء بن لشهب، المرجع السابق، ص. (9)

الدمجة في قطاع عمراني يكون بموجب أدوات التعمير، لذلك سوف نتناول حالة نزع الملكية للمنفعة العامة وكيفية استرجاع الأراضي المدمجة في قطاع عمراني.

- حالة نزع الملكية للمنفعة العمومية:

لقد قرر القانون رقم 03/10 منح أعضاء المستثمرة الفلاحية حق الامتياز، هذا الأخير الذي يعد عبارة حق عيني عقاري يخضع لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، متى كانت كل الأراضي الممنوحة أو جزء منها مبرمجة للاستعمال كوعاء عقاري من أجل إنجاز منشأة ذات منفعة عامة، وهذا طبقا للقانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة لإنجاز مشاريع عمومية. هذا ويجب أن تتوفر عناصر ذلك أهمها مراعاة الأحكام الدستورية والقانونية في التعويض لما يمثله هذا الانتزاع من عدم استقرار ومضار على المستثمرين⁽⁵⁸⁾، حيث يمكن لأعضاء المستثمرة الفلاحية المنازعة في مبلغ التعويض المقترح من إدارة أملاك الدولة مقابل حقوقهم المنتزعة منهم سواء مقابل تجريدهم من حق الامتياز متى كان النزاع معروضا على القضاء الإداري في ظل القانون رقم 03/10 أو مقابل نزع ممتلكاتهم الأخرى كالمباني والتجهيزات والأشجار... وهو ما اصطلح عليه المشرع بالأملاك السطحية⁽⁵⁹⁾

- الاسترجاع بسبب الإدماج في القطاع العمراني:

قد تفقد الأراضي الفلاحية طابعها الفلاحي متى أصبحت قابلة للبناء عليها تطبيقا لتوجيهات أدوات التهيئة والتعمير، مما يترتب عليه استنزاف الأراضي الفلاحية على حساب العمران بشكل كبير ومما جعل المشرع يدرك هذه الوضعية من خلال القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 والذي نص في المادة 58 منه على شروط وإجراءات تمكن الدولة من ممارسة حق استرجاع الأراضي الفلاحية الخاضعة لأحكام القانون رقم 19/87 المدمجة في القطاع العمراني لإقامة مشاريع ذات منفعة عامة، وتأسيسا على ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني⁽⁶⁰⁾، حيث يشترط لاسترجاع الأراضي الفلاحية تقديم الإدارة المعنية ملفا يشتمل أساسا على خطة تمويل المشروع، ومخطط عن وضعية المشروع، وبطاقة تقنية تحدد طبيعة وأهمية المشروع المقرر الذي يودع لدى اللجنة الولائية لدراسة استرجاع الأراضي الفلاحية.

⁵⁸ أحمد يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2005، ص. (56)

للمزيد من التفصيل حول نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، انظر: - القانون رقم 11/91، الموافق 27 أبريل 1991، المتعلق بتحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21، 8 ماي 1991

⁵⁹ سامية نويري، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، الملتقى الوطني الأول حول إشكالات العقار الفلاحي في الجزائر، يوم 9 ماس 2014، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص.ص. (22.21)

⁶⁰ أمال فكيري، المرجع السابق، ص. (14)

هذا وتحقق اللجنة سابقة الذكر في مدى ملائمة المشروع لتصنيف القطعة الأرضية، وفي مدى ملائمة المشروع مع أدوات التعمير المصادق عليها، ثم يعرض الملف في حالة قبوله على المجلس الشعبي الولائي لدراسته حيث يفصل في شأنه في أجل شهر واحد ابتداء من إخطاره بذلك. ويصدر الوالي بناء على مداولة المجلس الشعبي الولائي قرار الاسترجاع يبين فيه سعة الوعاء العقاري المسترجع، طبيعة المشروع، المقرر ومبلغ التعويض الذي تحدده إدارة أملاك الدولة، حيث يخضع هذا القرار لشكليات الشهر العقاري، وفي حالة ما إذا تمت المصادقة على عملية الاسترجاع من طرف المجلس الشعبي الولائي فإن مدير أملاك الدولة مطالب بدعوة المنتجين الفلاحين إلى ممارسة حقهم في الشفعة، وذلك قبل إعداد عقد التنازل عن القطعة الأرضية وذلك في حالة ما إذا كان المشروع المزمع القيام بإنجازه على القطعة الأرضية هو مشروع استثماري، أما في حالة ما إذا كان المشروع المزمع إنجاز غير استثماري فلا داعي لإتباع إجراءات ممارسة حق الشفعة.⁽⁶¹⁾

- الالتزامات

لم ينص القانون رقم 03/10 أو المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أي التزام للإدارة إلا أنه بالرجوع إلى القواعد العامة المنظمة للعقود الإدارية، فيمكن تناول هذه الالتزامات وفقا ما يلي:

*** عدم جواز التحلل من العقد بعد إتمام إبرامه** حيث يجب على الإدارة تنفيذ العقد وفق ما يقتضيه مبدأ حسن النية في تنفيذ الالتزامات التعاقدية، فلا تسحب جزءا من العمل وتعهده به إلى شخص آخر أو تقوم هي به لتحويل بين المتعاقد وتنفيذ التزاماته، كما لا يجوز لها أيضا توقيف التنفيذ بسبب لا يتعلق بالصالح العام.

*** أن لا تقوم بأي عمل من شأنه أن يعرقل تنفيذ العقد** سواء كان هذا العمل قانوني أو مادي من شأنه أن يعرقل السير الحسن لاستغلال المستثمرات⁽⁶²⁾

ت- حالات انقضاء عقد استغلال الأراضي الفلاحية

-أسباب انقضاء عقد الامتياز بالطرق العادية

تتمثل أسباب انقضاء وانتهاء عقد الامتياز العادية في مرور مدة 40 سنة من تاريخ إبرام العقد، وذلك لكون هذا الأخير من العقود الزمنية التي يعد فيها عنصر الزمن جوهريا، لذا فالنهاية الطبيعية لهذا العقد تحل بانقضاء الزمن المحدد لنفاذه، وذلك طبقا لنص المادة 04 من القانون رقم 03/10، وهذا في حالة عدم تجديد مدة الامتياز، أما إذا رغب المستثمر صاحب الامتياز في تجديد العقد فيجب أن يعلن

⁶¹ المذكرة رقم 8718 المؤرخة في 23 سبتمبر 2008 المتضمنة استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني -انظر كذلك المذكرة رقم 2160 المؤرخة في 08 مارس 2008، المتضمنة استرجاع الأراضي الفلاحية -ف/ي ممارسة حق الشفعة، المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص، 2008، ص.ص(39.41)

⁶² محمد حجاري، المرجع السابق، ص. (29)

عن رغبته في ذلك كتابيا عن طريق طلب تجديد يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مدة 12 شهرا على الأقل قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط⁽⁶³⁾ وعليه فالامتياز عقد قابل للتجديد إلا أن القانون لم يحدد عدد مرات التجديد، وفي حالة عدم تجديده فإن الأثر المترتب عن ذلك أن الدولة مباشرة تسترجع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها⁽⁶⁴⁾.

-أسباب انقضاء عقد الامتياز بالطرق غير العادية

تتجسد الأسباب غير عادية أو النهائية المبسترة لعقد الامتياز في حالتين هما؛ انقضاء عقد الامتياز بطلب من المستثمر صاحب الامتياز، أو انقضائه من طرف الإدارة في شكل فسخ⁽⁶⁵⁾ للعقد بإرادة منفردة والذي يعتبر عموما كجزاء أو عقوبة توقع على الطرف الذي ترخى عن تنفيذ التزاماته التعاقدية، ما يفرض على هذا الأخير زيادة على رسم الحدود النهائية للعلاقة التعاقدية جبر ما أصاب المتعاقد معه من أضرار في صورة تعويضات⁽⁶⁶⁾ ، وعليه سنتناول هاتين الحالتين وفق ما يلي:

***انقضاء عقد الامتياز بطلب من المستثمر صاحب الامتياز** ويتم ذلك بالإشعار بالانسحاب قبل مدة سنة على الأقل حسبما ورد في دفتر شروط الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وذلك لضمان استغلال أمثل للأراضي الفلاحية، وهذا خلافا للقانون رقم 19/87 الذي خول لكل عضو الحق في الانسحاب من العضوية في المستثمرة الفلاحية دون إشعار مسبق.

***انقضاء عقد الامتياز بمبادرة من الإدارة** وذلك بعد إخطارها من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد إعداره وانتهاء الأجل المحدد في الاعذار طبقا لنص المادة 28 من القانون رقم 03/10 دون اللجوء إلى القضاء، وهذا خلاف للقانون رقم 19/87 الذي يخول صلاحية إسقاط العضوية من المستثمرة للجهات القضائية⁽⁶⁷⁾

هذا وتعد حالات عدم امتثال المستثمر أو الاخلالات التي يقوم بها اتجاه المستثمرة الفلاحية واتجاه الدولة مقررة بمقتضى القانون رقم 03/10، ومقررة بمقتضى دفتر الشروط ومنها:

- الحالات المقررة بمقتضى القانون رقم 03/10:

⁶³ انظر نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10

-نعيمية أكلي، المرجع السابق، ص. (151)

⁶⁴ انظر نص المادة 26 من القانون رقم 03/10

⁶⁵ فسخ العقود إما أن يكون فسخ اتفاقي، أو فسخ قضائي، أو فسخ بقوة القانون، والملاحظ في هذا السياق أن الإدارة نادرا ما تلجأ إلى الفسخ القضائي وذلك نظرا لطبيعة عقد الامتياز من جهة ومن جهة ثانية أنها هي الطرف المانح للامتياز وللمزيد من التفصيل: انظر نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص. (155)

⁶⁶ نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص. (155)

⁶⁷ محمد حجابي، المرجع السابق، ص. (32)

***عدم استغلال واستثمار الأرض الفلاحية**⁽⁶⁸⁾ : يعد استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية بصفة عامة مهما كان النظام القانوني الذي تتبعه الأرض التزاما، وكل إخلال بذلك يعد مساسا بالنظام العام والمشرع قد فرض هذا الالتزام على الأراضي الفلاحية الخاصة وحتى الأراضي الفلاحية التابعة للدولة. إذ اعتبر أن التعدي في الملكية الخاصة هو عدم الاستغلال لمدة موسمين ، بينما قيد ذلك بمدة سنة واحدة في القانون رقم 03/10 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وإن كان هناك من يرى في هذه الحالة الأخيرة ضرورة الفصل في عدم الاستغلال لمدة سنة قد يكون مبرر خاص وهو ما يعرف بالدورات البيولوجية أو الحفاظ على خصوبة التربة وإعادة تثمينها، إذ أن المشرع لم ينص على حالة وجود عذر أو قوة قاهرة أو مبرر لأمر تقني، ففي قانون التوجيه الفلاحي الفرنسي ثم الفصل في هذه الحالات، كما أن عبارة الموسمين الواردة في قانون التوجيه العقاري هي أقرب معنى، فحساب المدة عموما يكون بالموسم لا بالسنة، فالاحتفاظ بمدة موسمين هو أفضل من مدة سنة واحدة، إضافة إلى أن تطبيق هذه المادة والقول بأن المستثمر صاحب حق الامتياز قد وقع تحت طائلة عدم الاستغلال لا بد من وجود عمليات متابعة ورقابة مسبقة لمدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته التعاقدية مع الهيئة المانحة والتي تضمنها عقد الامتياز⁽⁶⁹⁾

كما أن عدم الاستغلال أو الاستغلال غير العقلاني له مضار على الأراضي الفلاحية كونه ينقص من خصوبتها ويؤدي إلى تبويرها وإضعاف قدراتها الإنتاجية وهو نقص من موارد المجموعة الوطنية، لذلك تناول المشرع ذلك بقاعدة أمر في المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي : >> يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا<<، والاستغلال يجب أن يتوافق وطبيعة ودرجة خصوبة وتخصيص الأراضي الفلاحية أي أن يكون الاستغلال متفقا وطبيعية الأرض، كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية⁽⁷⁰⁾.

هذا ويعتبر الجهاز المكلف بمراقبة مدى استغلال المستثمرين أصحاب الامتياز للأراضي الفلاحية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وكان ذلك بعد تعديل المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09⁽⁷¹⁾ حيث أصبحت مهمة متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز، والأكثر من ذلك ليس مهمته الرقابة فقط بل أصبحت تتجاوز ذلك إلى عمليات التقييم ومراقبة مدى توافق كيفية الاستغلال مع الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي.

⁶⁸ انظر نص المادة 29/فقرة 2 من القانون رقم 03/10

⁶⁹ محمد حميداتي، المرجع السابق، ص. (9)

⁷⁰ خالد جروني، ص.ص. (71-72)

⁷¹ المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، بعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، العدد 61، 25 أكتوبر 2009.

وزيادة على ذلك فإنه قد أضيفت لمهام الديوان مهمة أخرى تتمثل في المحافظة على الطبيعة الفلاحية لهذه الأراضي، والتصدي لكل تصرف قانوني أو انحراف قد يتم من قبل المستثمر صاحب حق الامتياز من شأنه أن يغير الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي ومن المؤكد أن هذه التعديلات كانت ضرورية حتى تتماشى مع النصوص القانونية الجديدة المستحدثة لحق الامتياز.

هذا وتتم المراقبة الممارسة من قبل الديوان من خلال الخارجات والزيارات الميدانية التي يتم تخصيصها للمستثمرين أصحاب حق الامتياز⁽⁷²⁾ وعلى المستثمر صاحب حق الامتياز الالتزام بتقديم يد المساعدة لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة.

وفي الحالة التي يثبت فيها أعوان الديوان إخلال المستثمر صاحب الامتياز، بالالتزامات الملقاة على عاتقه، فإنه يتم اللجوء إلى إثبات المخالفة عن طريق المحضر القضائي، وهنا نجد أنه تم التخلي عن الإثبات بواسطة اللجنة، فالمحضر القضائي يقوم بمعاينة الأرض غير المستغلة ويثبت عدم الاستغلال بمحضر معاينة، وبعدها يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإصدار المتخلف عن عملية الاستغلال، ويطلب منه الكف عن هذه المخالفة، وإنهاء حالة عدم الاستغلال والامتنال لأحكام القانون المتعلق بالامتياز الفلاحي والالتزامات التي تضمنها دفتر الشروط وفي حالة عدم الامتنال تقوم مديرية أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان بالفسخ الإداري لحق الامتياز وهو إجراء جديد يختلف عما كان عليه القانون رقم 19/87 حيث أنه في حالة إخلال المستثمرة بالتزاماتها المقررة يقوم الوالي برفع دعوى أمام القضاء للمطالبة بإسقاط هذا الحق.

*تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي:

يظهر تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية بطريقة شرعية بإدماجها في أدوات التعمير أو ما طالها من قانون الاحتياطات العقارية للبلديات قبل إلغائه، أو بطريقة غير شرعية لتجزئتها وبيعها⁽⁷³⁾

وقد منع قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 بقواعد أمرة كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، وكذلك في نص المادة 22 على أنه يجب ألا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية، كما جرم تغيير الطابع الفلاحي لأرض فلاحية بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي، وقد قيد إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية حسب درجة خصوبتها بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 .

*التأجير من الباطن أو الاستغلال غير المباشر:

⁷² انظر نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10

⁷³ نفس المرجع. ص. (73)

لقد جعل القانون رقم 03/10 من تأجير الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية إخلالا بالتزام قانوني وعقدي يوجب فسخ عقد الامتياز بإرادة منفردة من الإدارة أي من السلطة المانحة لحق الامتياز.

***عدم تسديد الإتاوة بعد سنتين متتاليتين:**

إن حق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية يمنح مقابل إتاوة يدفعها المستثمر، وهي مقدرة بموجب أحكام قوانين المالية أين تم تحديدها بموجب قانون المالية التكميلي، هذا واعتبر القانون رقم 03/10 أن عدم دفع الإتاوة بعد حلول أجلين متتالين وبعد إنذارين غير مئمرين يعد إخلالاً بالتزام عقدي يوجب الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من الإدارة على الرغم من أن القانون رقم 19/87 قد منح أيضاً المستفيدين حق الانتفاع الدائم مقابل دفع الإتاوة إلا أن عدم دفعها ليس سبباً في إسقاط هذا الحق وكذلك بتفحص عرض أسباب القانون رقم 03/10 ومناقشاته نجد أن عدم دفع الإتاوات المترتبة من القانون رقم 19/87 لا يعد سبباً للإقصاء من تحويل حق الانتفاع الدائم⁽⁷⁴⁾، إلا أنه يجوز لإدارة أملاك الدولة ممثلة في المدير الولائي لإدارة أملاك الدولة المطالبة بتحصيلها عن طريق رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً⁽⁷⁵⁾.

وقد صدر قرار عن مجلس الدولة ملف رقم 007620 المؤرخ في 2004/02/10 و مما جاء فيه >> حق الانتفاع الدائم ممنوح مقابل دفع أتاوى سنوية من طرف المستفيدين يحدد وعائها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية، وعدم دفع الإتاوة يترتب عليه حق لمديرية أملاك الدولة للمطالبة بإلغاء العقد الإداري المثبت لحق الانتفاع الدائم⁽⁷⁶⁾

- الحالات المقررة بمقتضى دفتر الشروط الملحق بالمرسوم: وهي الحالات التي تم النص عليها في دفتر الشروط وهي كالآتي:

***غياب الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمر:** لقد ألزم المشرع على المستثمر صاحب الامتياز الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية، وذلك حتى في حالة ما إذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، وهذا بنص المادة 22 من القانون رقم 03/10 والتي تقضي بما يلي: >> يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصياً...<<، وذلك حتى يتمكن كل عضو من المستثمرة الفلاحية الحصول على حصته في الأرباح وإلا فقد حقه في المطالبة بها، وفي حالة وقوع أي نزاع بسبب اقتسام الأرباح أو بسبب الاتفاق على كيفية تقسيمها للمستثمر حق رفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري طبقاً للمادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويجب عليه أن يقدم كل ما يثبت بأنه قام بكل الأعمال المسندة له وذلك وفقاً لما تم الاتفاق عليه مسبقاً⁽⁷⁷⁾

⁷⁴ خالد جروني، المرجع السابق، ص. (76)

⁷⁵ نوال علالي، المرجع السابق، ص. (15)

⁷⁶ سامية نويري، المرجع السابق، ص.ص. (26.27)

⁷⁷ نوال علالي، المرجع السابق، ص. (19)

وعليه نجد أن المشرع الجزائري من خلال نص المادة 22 من القانون رقم 03/10 سألقة الذكر ألزم المستثمرين بتحديد العلاقات فيما بينهم كطريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية وطريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية، توزيع واستعمال المداخل، وقد استعمل المشرع مصطلح الإدارة بدل من مصطلح العمل والذي يقصد به ذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم العضو به ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في نشاطها. ويتم العمل في هذا الإطار بمعيار ذاتي في تحديد قيمة العمل المقدم إذ على المستفيد أن يتعهد بالعمل مباشرة وشخصيا، ويجب أن يسهر ويحافظ على مصالح المستثمرة مثلما يفعل في تدبير مصالحه الخاصة فلا ينزل عن هذا القدر من العناية حتى لو زاد على عناية الرجل العادي المعتاد.

*** البناء بدون رخصة:** للمستثمر الحق في كل بناء أو تهيئة لكن بالقيود المفروضة في النصوص التشريعية والتنظيمية السارية، وبعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك، فالبناء وفقا للمادة 33 من قانون التوجيه العقاري تضبطه قيود تم النص عليها وذلك وفق مايلي: >> يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية << فالبناء سواء كان بناءا للتجهيز أو السكن لا بد أن يكون بناءا على رخصة ومراعيًا للحدود القصوى للبناءات، وفي حالة بناء المستثمر صاحب الامتياز لأي بناية مهما كان الهدف منها، عليه استصدار رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تتضمن موافقة إدارة أملاك الدولة، وفي حالة غياب الرخصة أو عدم احترامها يعتبر قد أخل بالتزاماته ويسمح للإدارة بفسخ عقد الامتياز وهو ضمان لعدم تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

*** التصريح الكاذب وعدم التصريح:**

نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أن كل تصريح كاذب عند طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يؤدي إلى رفض ملف التحويل، وذلك حتى في حالة تسليم عقد الامتياز يبقى للإدارة الحق في فسخ العقد عند ظهور أي تصريح شرفي مصادق عليه كاذب بأنه قد وفى بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 19/87 فكل تصريح كاذب بالتنازل عن الحقوق أو عدم التصريح يعتبر إخلالا بالتزام قانوني وعقدي يسمح للإدارة بفسخ الانفرادي لعقد الامتياز⁽⁷⁸⁾

1. الآثار المترتبة على انقضاء استغلال الأراضي الفلاحية

يترتب على انقضاء عقد الامتياز آثار نص عليها القانون رقم 326/10 منها ما يتعلق بالأرض الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها محل الامتياز؛ ومنها ما يتعلق بحقوق المستثمر صاحب الامتياز.

⁷⁸ خالد جروني، المرجع السابق، ص. (79)

1- استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية والأماكن السطحية

تسترجع الدولة الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها عند نهاية عقد الامتياز سواء كانت نهاية عادية كانتهاء مدته أو بطلب من الإدارة أو المستثمر صاحب الامتياز على اعتبار أن الدولة هي مالكة للرقبة⁽⁷⁹⁾، وفي عملية استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية يمكن تصور إجمالاً ثلاث أوضاع وهي:

أ- نهاية مدة حق الامتياز وذلك في ثلاث حالات منها انقضاء المدة القانونية للامتياز عند عدم تجديده، والانقضاء بطلب من صاحب الامتياز قبل انتهاء مدة الامتياز ، والانقضاء عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، حيث تسترجع الدولة في هذه الحالات الأراضي الممنوحة على سبيل الامتياز والأماكن السطحية مقابل تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10 بالمائة كتعويض عن الأضرار في حالة نهاية مدة حق الامتياز حسب الحالة الثالثة.

ب- عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

وفي هذه الحالة يمنح الفلاحون أجلاً مدته 18 شهراً ابتداءً من تاريخ نشر القانون رقم 03/10 لايداع طلبات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة انقضاء الميعاد وبعد إعدارين يعتبر الفلاحون المستثمرون أو الورثة متخليين عن حقوقهم ما يخول للإدارة حق استرجاع هذه الأراضي بكل الطرق القانونية.

ج- إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو تحقيقاً في الوثائق أو الوقائع المصرح بها من

طرف المستثمرين الطالبيين لحق الامتياز

يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة، وعند نهاية الدراسة من طرف اللجنة ولم يقبل الملف يعلم الوالي طالب الامتياز بالملف عن طريق رسالة معللة برفض الامتياز وفي هذه الحالة تسترجع الأراضي والأماكن السطحية غير الممنوحة بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية⁽⁸⁰⁾

2- التعويض عن الأملاك السطحية

يترتب على انقضاء عقد الامتياز بصفة عامة تعويض عن الأملاك السطحية تحدده إدارة أملاك الدولة يكون نتيجة استغلال الأراضي الفلاحية مع طرح نسبة 10 بالمائة كتعويض عن الأضرار التي لحقت المستثمرة في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، ويكون هذا المبلغ قابلاً للطعن فيه أمام الجهات القضائية ، وتحسب الالتزامات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ

⁷⁹ انظر نص المادة 26 من القانون رقم 03/10

⁸⁰ سيد علي زادي، المرجع السابق، ص. (45)

التعويض طبقاً لنص المادة 27 من القانون رقم 03/10، فإذا كانت المستثمرة مثقلة برهن لفائدة جهات القرض فيتم خصم مبلغ القرض من مبلغ التعويض⁽⁸¹⁾

⁸¹ محمد حجاري، المرجع السابق، ص. (33)

الأجهزة المعنية برقابة وحماية العقار الفلاحي

سيتم في هذا المحور دراسة جهازين أساسيين يسهران على رقابة وحماية الأراضي الفلاحية وهما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي سبق الحديث عنه في مواضع عديدة أين تناولت التعديلات الواردة على هذه الهيئة كلما تطلب الأمر ذلك، وبالتالي لا حاجة لذكرها بالإضافة إلى لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

أولاً: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعود فكرة إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى البدايات الأولى للاستقلال أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون، ولكن مع نهاية فترة الستينات تخلت السلطة عن هذا الأمر⁽⁸²⁾، وذلك من خلال تطبيق السياسة الجديدة القائمة على تقليص دور السلطات العمومية في التسيير المباشر للعقار، وعملا على تحرير السوق العقارية فقد تم التفكير في إنشاء هيئات تختص بتسيير الأراضي الفلاحية لفائدة الهيئات الإدارة المالكة والتي منها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

والذي كان في بداية الأمر في شكل وكالات عقارية فلاحية على نمط الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين على أن توضع تحت وصاية وزارة الفلاحة، غير أنه في الأخير تم التخلي على الفكرة لصالح إنشاء ديوان وطني مكلف بتسيير المحفظة العقارية الفلاحية سواء على الأراضي الخاصة أو المملوكة للدولة، وذلك بناء على نص المادة 71 من القانون رقم 25/90 والتي تقضي بأنه ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة، بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية، وتطبق حق الشفعة المذكور مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم.

هذا الأخير الذي جسد في المرسوم التنفيذي رقم 87/96 الصادر في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي نص في مادته الخامسة منه على أنه عبارة عن أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية . فهو صاحب الحق في ممارسة حق الأخذ بالشفعة باسم الدولة ولحسابها على جميع المعاملات العقارية وفقا للمادة 52 من القانون رقم 25/90⁽⁸³⁾.

⁸² عجة الجبالي، المرجع السابق، ص. (280)

⁸³ أحمد خالدي، الشفعة، «بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة»، طبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2006، ص. (108)

1. تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يمثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص بالديوان، ويخضع هذا الأخير للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، و يعد تاجرا في علاقاته مع الغير، هذا ويتشكل الديوان من مجلس إدارة ومديرية عامة وذلك وفق ما يلي:

1- مجلس الإدارة: يدير الديوان مجلس إداري ويسيره مدير عام، بحيث يكلف مجلس الإدارة بدراسة أي تدبير يرتبط بتنظيم الديوان، وعمله ويقترحه على السلطة الوصية، ويتداول بهذه الصفة في المسائل التالية منها:

-تنظيم الديوان وسيره العام ونظامه الداخلي.

-برنامج عمل الديوان السنوي أو المتعدد السنوات وحصيلة نشاطاته.

-برنامج استثمارات الديوان والمتعدد السنوات وقروضه المحتملة.

-الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات والصفقات والمعاملات الأخرى التي تلزم الديوان.

-مدى ملائمة حيازة الديوان أراضي فلاحية وشروط.....الخ، ويتكون مجلس الإدارة من؛ ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا، ممثل وزير العدل، ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير ، ممثلين (2) عن الغرفة الوطنية للفلاحة، ممثلين (2) عن المنظمات النقابية أكثر تمثيلا، ويمكن له أن يستعين بأي شخص يراه كفى في المسائل المطروحة للنقاش.

ويتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون إليها لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة توقف عضوية أحد الأعضاء يستخلف حسب الأشكال نفسها، ويحل العضو الجديد المعين محله حتى نهاية مدة العضوية الجارية

هذا ويجتمع مجلس الإدارة باستدعاء من رئيسته في دورة عادية مرتين (2) في السنة على الأقل، كما يمكنه أن يجتمع في دورة غير عادية بطلب من رئيسته أو المدير العام للديوان أو بطلب من ثلث أعضائه.

كما لا تصح مداوات مجلس الإدارة إلا إذا حضرها نصف عدد الأعضاء على الأقل ، وإذا لم يكتمل النصاب يعقد اجتماع آخر في أجل (8) أيام، وتصح المداوات عندئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين، وتتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة، وفي حالة تعادل الأصوات يكون صوت الرئيس المرجح.

وفي إطار هذه التشكيلة لمجلس الإدارة يمكن ملاحظة إسقاط حق الجماعات المحلية في المشاركة داخل مجلس الإدارة، ليعود ذلك تشديدا على مركزية القرار بالنسبة للسياسة الفلاحية بصفة عامة، والسياسة العقارية الفلاحية بصفة خاصة، وهو أمر غريب على التوجه الجديد في الميدان الاجتماعي والاقتصادي،

يضاف إليها أن عملية تجاهل دور الجماعات المحلية في هذا النص التنظيمي هو خرق لقاعدة تشريعية منصوص عليها في المادة 63 من قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁽⁸⁴⁾

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

-يعتبر مسؤولاً عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة.

-يمثل الديوان في كل أعمال الحياة المدنية وأمام القضاء.

-يمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان.

-يعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة ليتداول بشأنها ثم يعرضها على السلطة الوصية لتوافق عليها.

-يعد الميزانية التقديرية للديوان وينفذها... الخ

هذا ويعين المدير العام للديوان بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة.

II. مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يعتبر الديوان هيئة عمومية تكلف بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 52 و56 و

61 و62 من قانون التوجيه العقاري، إضافة إلى مهام أخرى منها:

1- 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.

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

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

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

5- يحوز بموجب المادة 56 من القانون رقم 25/90 الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقاً للمادة 55 من القانون رقم 25/90.

⁸⁴ سماعين شامة ، المرجع السابق ،ص.(250)

(*) أعطى المرسوم رقم 87/96 المتعلق بإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية صلاحيات واسعة لهذه المؤسسة والتي تمارسها على الأراضي الفلاحية التابعة للخواص وحتى على الأراضي التابعة للدولة حيث تقوم بالتأجير والبيع وممارسة الشفعة وكذا الاستغلال المباشر وغيرها من المهام المذكورة أعلاه، إلا أن جزء من هذه الصلاحيات تبقى نظرية من دون تطبيق، مالم تصنف الأراضي حسب خصوصيتها ومالم توفر له الوسائل للقيام بمهامه.

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

7-يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار.

8-ينشئ بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره⁽⁸⁵⁾.

وفي الأخير ما يمكن ملاحظته على هذه المؤسسة هو أن إنشاؤها وخضوعها لوصاية وزير الفلاحة قد قضى تماما على مشاركة الجماعات المحلية، لا سيما البلديات الريفية في تسيير وتوجيه المحفظة العقارية الفلاحية الأمر الذي يزيد في تركيز القرارات. الشيء الذي يعود بالتأكيد سلبا على السياسة العقارية الفلاحية⁽⁸⁶⁾، بالإضافة إلى أن ضخامة الأعباء التي يقوم بها ويتحملها قد يعجز عن الوفاء ببعضها ليس فقط لأسباب مالية، وهذا ممكن في ظل الأزمة الاقتصادية ولكن أيضا لأسباب تقنية وحتى بشرية، والتي تتطلب تجنيد معتبر لموارد متعددة كذلك خطر تحول هذا الجهاز إلى جهاز بيروقراطي، وهذا ما أثبتته التجربة التي مرت على الدولة في البدايات مع الديوان المحل هذا مع عدم وضوح الجدوى الاقتصادية من وراء انشاء الديوان مادام هذا الأخير يتكفل بنفس المهام التي تقوم بها وزارة الفلاحة والمؤسسات التابعة لها⁽⁸⁷⁾

ثانيا: لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

تنص المادة 50 من قانون التوجيه العقاري على أن >> عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و49 أعلاه تعينه هيئة معتمدة خاصة...<< ومن هذا الإطار نجد أن المادة السابقة قد أحالت إلى نص تنظيمي يقوم بوضع إجراءات تطبيق المعايينة المذكورة، وكذا تشكيل وطبيعة الهيئة المكلفة بتلك المهمة، وقد صدر بهذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم 484/97 بتاريخ 15/12/1997 المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

هذا وسميت الهيئة المختصة بذلك باسم لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ويتم تأسيس اللجنة على مستوى كل ولاية من ولايات الوطن، ويطبق المرسوم رقم 484/97 الذي يحدد اللجنة المكلفة بمراقبة استغلال الأراضي الفلاحية إلا على الأراضي الفلاحية الخاصة وتبقى الأراضي الفلاحية التابعة

⁸⁵ انظر المادة 2 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية لديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

⁸⁶ سماعين شامة، المرجع السابق ص(139.)

* للمزيد من التفصيل راجع المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 15، 28 فيفري 1996، المعدل والمتمم.

⁸⁷ عجة الجبالي، المرجع السابق، ص(282)

للدولة غير المستغلة خاضعة للمرسوم التنفيذي رقم 51/90 المتعلق بإسقاط حق الانتفاع الدائم⁽⁸⁸⁾. غير أنه بعد تعديل وتتميم المرسوم 484/97 بالمرسوم التنفيذي رقم 83/12 الموافق لـ 20 فيفري 2012 وذلك في المادة 2 والتي تنص على: >> تطبق أحكام هذا المرسوم على الأراضي الفلاحية غير المستغلة الخاضعة للقانون الخاص.

وتبقى الأراضي الفلاحية غير المستغلة التابعة للأمالك الخاصة للدولة خاضعة لأحكام القانون رقم 03/10 الموافق لـ 15 أوت 2010<<، كما تم تأسيس لجنة على مستوى كل ولاية مشكلة من مدير المصالح الفلاحية للولاية رئيسا، والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعضو من الغرفة الفلاحية الولائية يعينه رئيسه، وعضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه، هذا ويعين أعضاء اللجنة بقرار من الوالي المختص إقليميا لمدة 3 سنوات، كما يمكنها الاستعانة بأي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها وهذا استنادا للمادة 3 من المرسوم.

وتثبت اللجنة حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية بناء على التحقيقات المتخذة بمبادرة من أعضائها أو من المصالح الفلاحية أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو بناء على إخطار من أي شخص، وذلك تطبيقا لنص المادة 5 من المرسوم، وفي حالة ثبوت عدم الاستغلال يرسل الإعدار الأول في رسالة مضمنة موسى عليها مع وصل استلام، ويبلغ الإعدار الثاني عن طريق المحضر القضائي. هذا وقد فرض المشرع على المستثمر الفلاحي واجبا باستغلال الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية الملحقة بها، واحترام تخصيصها أي استثمارها في أغراض فلاحية مع مراعاة خصائص ووظيفة الأراضي محل عقد الامتياز، فحتى وإن كان قد منح المستثمر حرية الاستغلال فهذه الحرية من الجانب الإيجابي فقط، فلا يمكن استعمال هذا الحق من جانبه السلبي أي أن المستثمر ليس مخيرا في استعمال حقه من عدمه، كما أن استعمال الحق يكون وفقا للحدود التي رسمها القانون في إطار الملكية العقارية الخاصة. أما بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة فهناك التزام باستغلالها يظهر من خلال تفحص تأشيريات القانون 03/10 وأحكامه، حيث هناك إشارة إلى المادة 62 من الدستور الواردة في فصل⁽⁸⁹⁾ الواجبات.

1. تشكيل لجنة إثبات عدم الاستغلال

تتشكل لجنة إثبات عدم الاستثمار من مدير المصالح الفلاحية بالولاية -رئيسا- وممثل الغرفة الولائية للفلاحة يختاره رئيسها-عضوا، وممثل عن المجلس الشعبي الولائي يختاره رئيسه -عضوا وقد وتضمن مشروع المرسوم إضافة شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي -عضوا غير أنه تم إسقاط هذه الفقرة في النص النهائي، ويرى الأستاذ سماعيل شامة فيما يخص أنه كان من الأفضل الحفاظ

⁸⁸ نفس المرجع، ص. (83)

⁸⁹ محمد حميداني، المرجع السابق، ص.ص. (21)

على صيغة المشروع لأهمية منصب رئيس المجلس الشعبي البلدي في رسم السياسة المحلية وإمامه بمشاكلها⁽⁹⁰⁾.

كما تجتمع اللجنة المذكورة في دورات عادية مرة واحدة في الشهر، وقد تجتمع كلما اقتضت الضرورة ذلك على أن يخصص الأول من الاجتماعات من أجل وضع التنظيم الداخلي للجنة. هذا ويتمثل نشاطها من خلال ما يدل عليه اسم اللجنة فهي مكلفة بالتحقق ومعاينة عدم استغلال الأراضي الفلاحية سواء كان عدم الاستغلال راجع للمالك أو للمستثمر أي المستأجر ويمكن عرض نشاطاتها من خلال دراسة إجراءات التأكد من عدم الاستغلال.

II. إجراءات التأكد من عدم الاستغلال.

تتم عملية التأكد من عدم الاستغلال عن طريق جملة من الإجراءات، من بينها طلب فتح تحقيق، والذي يتم عن طريق إخطار من أجل فتحها لتحقيق بصدد عدم استغلال أرض فلاحية متواجدة على تراب ولاية بإحدى الطريقتين التاليتين:

1- من طرف مصالح الفلاحة على مستوى الولاية.

2- أو من طرف كل شخص، وفي هذه الحالة فإن المشرع لا يضع أية قيد على صفة طالب فتح التحقيق ثم تحرير محضر المعاينة، وذلك من خلال تحقيق اللجنة الذي ينتهي لزوما بتحرير محضر بالمعاينة التي قام بها أعضاءها في عين المكان ويتم تصور ذلك في أمرين وهما؛ استغلال الأرض ثابت، وعليه فما تم الإدعاء به في طلب التحقيق المقدم ما كان إلا سوى مزاعم باطلة، ومن هنا يتم تحرير محضر يثبت استغلال الأرض ويحفظ الملف، والحالة الثانية معاينة وتحقق من أن المالك أو المستثمر مهمل لالتزاماته في استغلال الأرض، وفي هذه الحالة تقوم اللجنة بتحرير محضرا بما يثبت لديها وهو تحرير محضر بعدم الاستثمار أو الاستغلال على أن تسلم نسخة من المحضر لكل من الوزير المكلف بالفلاحة وكذا الوالي المختص إقليميا.

وكمرحلة أخيرة تقوم اللجنة مباشرة بعد تحرير محضر معاينة بعدم الاستثمار بإنذار المالك أو المستثمر بضرورة إعادة استغلال الأرض، وهذا في أجل يتم تحديده وفقا لخصوصية ونوعية التربة، وكذا العوامل المناخية والطبيعية للمنطقة التي توجد بها الأرض المعنية ومهما تكن الظروف، إلا أن المدة المحددة لإعادة استغلال الأرض لا يجوز أن تتعدى مدة ستة أشهر من تاريخ تبليغ الإنذار للمعني بموجب ظرف موصى عليه، وهذا حسب المادة 6 من المرسوم رقم 484/97 التي تنص على أن الاعذار باستغلال الأرض الفلاحية يوجه إلى المالك أو الحائز لحق عيني عقاري، وبالتالي يصعب

⁹⁰ إن استبعاد شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي هو خرق لروح قانون التوجيه العقاري، هذا ويبقى سبب تركيز القرار بخصوص الأراضي الفلاحية محل استفهام .

تطبيق هذا الإجراء المذكور في حالة كون الممتنع عن تنفيذ الالتزام باستغلال الأرض الفلاحية هو حائز مادي ظاهر، إذ يستطيع الدفع بعدم تطبيق هذا الإجراء استنادا إلى نص المادة.

ويلاحظ هنا عدم الانسجام بين نص المادة 48 الفقرة 2 من قانون التوجيه العقاري التي تضع الالتزامات على عاتق الحائز المادي إلى جانب المالك العقاري وبين المادة 6 من المرسوم، فعلى المشرع استدراك ذلك وتعديل نص المادة 06 من المرسوم السابق⁽⁹¹⁾.

وبعد انتهاء الأجل المذكور أعلاه؛ وفي حالة عدم الاستجابة من المعني للإنذار يتم إنذاره للمرة الثانية والأخيرة على أن يمهل مدة سنة واحدة من أجل إعادة استغلال الأرض في الفلاحة أو تقديم توضيحات وتبريرات لعدم الاستغلال.

-التوضيحات المقدمة من طرف المعني بالإجراء: بمجرد استلام الإنذار الثاني يمكن للمعني بالإجراء أن يقدم للجنة توضيحاته بخصوص عدم استغلاله للأرض، غير أن نص المرسوم يبقى غامضا بخصوص مصير تلك التوضيحات، ونرى أن اللجنة تكون ملزمة بالتحقق من صحتها وتنتهي عملها باتخاذ قرار مسبب بشأنها.

إضافة للغموض المذكور أعلاه فإن المرسوم لا يتطرق قط إلى مشكلة القرار الواجب اتخاذه تطبيقا لنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري وعليه يمكننا تصور الفرضيات التالية:

الفرضية الأولى: اللجنة لها حق في اقتراح القرار المناسب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون ذلك على سبيل الاستشارة لا غير.

الفرضية الثانية: يترك الأمر في اتخاذ القرار المناسب للديوان، وهذا ما يستشف من نص المرسوم، إلا أنه يجب أن نوضح خطورة ذلك على الملكية الخاصة إذ لا يعقل أن يكون الديوان حكما وطرفا في نفس الوقت.

الفرضية الثالثة: يجب تكليف اللجنة باتخاذ القرار المناسب، وهذا بتوسيع مجال تدخلها وعدم اقتصره على المعاينة كما نصت عليه المادة 5 من المرسوم وهناك من يعتبره الرأي الأصوب إذ تكون حقوق الملاك والمستثمرين في مأمّن من كل انحياز أو تحكم.

2- اتخاذ قرار بشأن الأرض غير المستثمرة تطبيقا لنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري.

III. الآثار المترتبة عن عدم الاستغلال⁽⁹²⁾

⁹¹ فائزة فقير، المرجع السابق، ص.ص. (86-87)

⁹² تختلف آثار عدم الاستغلال بين كل صنف من أصناف الملكية العقارية الفلاحية، حيث في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في حالة الإخلال بالالتزامات الاستغلال يرتب بعد معاينة محضر قضائي طبقا للقانون اعداد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالالتزامات، وفي حالة عدم التطبيق بعد انقضاء الأجل المذكور في الاعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ العقد الامتياز بالطرق الإدارية، أما في الملكية الخاصة فيكون وفق ماتم تناوله فيما بعد، انظر: آمال فكيري، المرجع السابق.

إذا كان المشرع الجزائري قد اعتبر أن عدم استثمار الأراضي الفلاحية يشكل صورة من صور التعسف في استعمال الحق، فإن جزاءه القانوني ليس جبر الضرر والتعويض كما هو مقرر في نظرية التعسف في استعمال الحق المنصوص عليها في القانون المدني بل له جزاءات أخرى حسب نص المادة 51 و 52 من قانون التوجيه العقاري⁽⁹³⁾ والتي تتمثل في آثار واردة على أصل حق الانتفاع والاستغلال و أيضا على أصل الملكية.

1- على أصل حق الانتفاع والاستغلال : وفي هذه الحالة نميز بين أمرين:

أ-وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب المالك وعلى نفقته: وهو نفس الأثر في حالة عدم الاستغلال من طرف الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف، وعدم الاستغلال المقصود به هنا، هو ذلك الذي يرجع السبب فيه للمالك أو من يقوم مقامه، أما حالة عدم الاستغلال الراجع للمستثمر(المستأجر) فلا يمكن أن يشملها هذا الإجراء، وأمام سكوت النص على هذه الحالة هناك من يرى أنه من الواجب إعطاء للمالك(المؤجر) حق فسخ عقد الإيجار بل أكثر من ذلك يجب أن يكون طلب الفسخ إلزامي، كما لا بد أن يتم اتخاذ إجراء وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب المالك في حالة ثبوت أن السبب في عدم استغلالها من قبل هذا الأخير يرجع لأسباب قاهرة أو عجز مؤقت أصابه(كالمرض)، وفي هذه الحالة تبقى الصفة للمعني بالجزاء، والمعيار المعتمد من طرف المشرع هو تقدير هذا الجزاء عندما يرجع عدم الاستغلال إلى أسباب قاهرة وهي تلك الأسباب الشخصية المتعلقة بالمعني بالاستغلال، وهي أسباب ذاتية مؤقتة تحول دون استطاعة المستغل استغلال أرضه كالمرض والإعسار⁽⁹⁴⁾

ب-عرض الأرض للتأجير: إن كل من إجراء وضع الأرض حيز الاستثمار وكذا عرضها للتأجير، جاء النص عليهما في حالة ثبوت وجود أسباب قوية منعت المالك أو من يقوم مقامه من الاستثمار المباشر لقطعة الأرض التي يملكها، غير أن النص لا يبين حالات الواجب اللجوء فيها إلى الإجراء الأول، وتلك التي يتم اللجوء فيها للحالة الثانية، أي عرض الأرض للتأجير.

ومهما يكن من الأمر يجب الإشارة إلى أن وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب المالك أو من يقوم مقامه وعلى نفقته قد يكون أمر صعب التحقيق لما يتطلبه من إجراءات معقدة إضافة إلى صعوبة جلب اهتمام المترشحين ويمكن تصور الحالات التالية:

⁹³ ليلي زروقي، حمدي باشاعمر، المنازعات العقارية المرجع السابق، ص. (255)

⁹⁴ فائزة فقير، المرجع السابق، ص، (88).

-آمال فكيري، المرجع السابق، ص.ص(7.6)

-وما يلاحظ في هذا الإطار أن المشرع الجزائري في نص المادة العربية هو الصحيح حيث جاءت بلفظ الأسباب القاهرة أما النص الفرنسي فجاء بلفظ CAS DE FORCE MAJEURE أي قوة قاهرة هذه الأخيرة وفقا للمبادئ العامة خاصة المادة 127 من القانون المدني الجزائري تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا للمستغل نفسه أو مستغل آخر.

*إما إعطاء الاستثمار إلى الفلاحين المجاورين: وهذا طبقا للمادة 57 من قانون التوجيه العقاري، إلا أن هذا قد يشكل خطورة على العلاقات بين الفلاحين الذين قد تضطرب علاقاتهم فيما بينهم، إضافة إلى أن هذه المادة أنشأت حق شفعة جديد يمارس من طرف الملاك المجاورين عند التعامل في الأراضي الفلاحية بالبيع، وهذا في إطار تجميع الملكية الفلاحية، إلا أن هذه المادة لم توضح ولم تحدد رتبة المالك المجاور ولكن يمكن أن يرتب بعد الحالات التي أوردتها المادة 795 من القانون المدني⁽⁹⁵⁾.

*أن يأخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عاتقه عملية الاستثمار لحساب المالك وعلى نفقته: وهو الحل الذي يراه البعض الأنجع، خاصة وأن الديوان من المفروض أن تكون له الإمكانيات البشرية والمادية اللازمة لذلك.⁽⁹⁶⁾ هذا وتجدر الملاحظة إلى أن مدة وضع الأرض حيز الاستثمار لم يتم تحديدها بمدة تساوي موسم فلاحي واحد حسب نوعية التربة وطبيعة الزراعة الممارسة قابلة للتجديد إذا استمر المانع بالمالك لاستثمار أرضه بنفسه، وإذا طال المانع فوق موسمين فلاحيين، يتم تحويل الإجراء إلى عرض للتأجير عملا بمبدأ التصاعدي من حيث صرامة الإجراءات المتبعة.

-على أصل الملكية، إذا كانت الأرض المعنية بإجراء معاينة عدم الاستثمار مصنفة ضمن الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة فيتم عرضها مباشرة للبيع⁽⁹⁷⁾ ونتصور إحدى الحالتين:

أ-الموقف السلبي للمالك (البيع الإجباري): يقف المالك موقفا سلبيا من الإنذار في هذه الحالة؛ فيتكفل الديوان بالبيع الإجباري للأرض، والذي يكون في شكل بيع بالمزاد العلني وفي هذه الحالة لا يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يستعمل حقه في الشفعة. والسبب من هذا الاستثناء هي أن مثل هذه البيوع لا تسمح للشفيع وغيره أن يدخل في المزاد، علاوة على أن هذه البيوع تنظم بإجراءات معينة تسمح ببيع العقار بأكبر ثمن ممكن، فكل من يرغب في العقار يتقدم بالمزايدة ويشترط لمنع الشفعة أن لا يتم البيع بالمزاد العلني وفق الإجراءات التي رسمها قانون الإجراءات المدنية.

ب- الموقف الايجابي للمالك (البيع الاختياري): يقرر المالك بيع الأرض، وفي هذه الحالة يقوم المالك إما:

-بعرض الأرض على الديوان وإذا تم الاتفاق على الثمن يتم البيع لصالح الديوان.

⁹⁵ ليلي زروقي، المرجع السابق، ص. (51)

*استعمل المشرع الجزائري مصطلح المستثمرة في هذه المادة وهي لا تعني اطلاقا معنى المستثمرات الفلاحية المحدثة بموجب القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وإنما يقصد من المصطلح المذكور الاستغلال الفلاحي كما يشير إليه النص باللغة الفرنسية

⁹⁶ سماعين شامة، المرجع السابق، ص.ص. (285-286)

⁹⁷ أمال فكيري، المرجع السابق، ص. (8)

-إيجاد مشتري لشراء الأرض، وفي هذه الحالة يكون على المالك (البائع) والمشتري المترشح أن يقوموا بتحرير تصريح بنية البيع، والذي يتم تبليغه للديوان الذي يكون له الحق في الإختيار بين استعمال حق الشفعة الإدارية أم لا. (98)

⁹⁸ فائزة فقير، المرجع السابق، ص.ص. (116-117)