

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
Peoples's Democratic Republic of Algeria



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of Higher Education and Scientific Research

جامعة البليدة 02

University of Blida 02

كلية: الحقوق والعلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

محاضرات في

قانون التوجيه العقاري

الطور: الثاني
السنة: الأولى ماستر

من إعداد الأستاذ(ة): بن بوعيشة شهيناز
الرتبة: أستاذة محاضرة "أ"

السنة الجامعية: 2023 - 2024

الأستاذة : بن بوعيشة شهيناز

في

قانون التوجيه العقاري

المحاضرة الأولى

صدور قانون التوجيه العقاري

من إعداد الأستاذ(ة): بن بو عيشة شهيناز
الرتبة: أستاذة محاضرة "أ"

المحاضرة الأولى : صدور قانون التوجيه العقاري

الاساس القانوني:

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج.ر 49 لسنة .
- أمر رقم: 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق ل 25 سبتمبر سنة 1995، الذي يعدل و يتمم القانون رقم:90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري

إن التشريع الجزائري كباقي التشريعات الأخرى مر بمراحل عديدة ومختلفة باختلاف الأنظمة الاقتصادية والسياسية المنتهجة آنذاك ، فالجزائر بعد الاستقلال مباشرة كانت تحاول الوقوف اقتصاديا ، فقامت باسترجاع عقاراتها المسلوقة منها من المستعمر وجمع كم هائل من العقارات لخلق دومين لها تماشيا مع النظام الاشتراكي المنتهج الذي يقوم على مبدأ الملك العمومي وتدخل الدولة في كل المجالات ، و بظهور عيوب هذا النظام بدأت الدولة تتخلى عنه تدريجيا توجهها نحو النظام الليبرالي الذي يقوم على تشجيع الملكية الخاصة وفتح المجال أمام الخواص تماشيا ومبدأ **دعه يعمل دعه يمر** وهذا ما جسده الدستور 1989 الذي جاء يحمي الملكية الخاصة ويمهد لصدور نصوص قانونية كثيرة تجسد هذه الفكرة وتكرس فكرة الاستثمار الحر الذي يتماشى والنظام الاقتصادي الحر والمتمثلة في **قانون التوجيه العقاري** الذي يعد النص المرجعي للمادة العقارية ولذلك وجب علينا دراسته من خلال معرفة أسباب صدوره .

- **وعليه سوف نميز بين مرحلة ما بعد الإستقلال و مرحلة ما بعد دستور 1989**

مرحلة ما بعد الإستقلال

بعد الإستقلال مباشرة بدأ المشرع الجزائري في اصدار مجموعة من النصوص القانونية بغية تحصيل أكبر قدر من العقارات لصالحها و من أهمها

- الأمر 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 قانون يمدد العمل بالتشريع الفرنسي إلى غاية 31/12/1962 باستثناء النصوص المخالفة للسيادة في مادته الأولى
- الأمر 62-02 المؤرخ في 24/08/1962 المتعلق بحماية الأملاك الشاغرة وتسييرها، بحيث أن الهجرة الجماعية للفرنسيين أدت بالمشرع إلى إصدار هذا الأمر للمحافظة على الأموال المهملة، فالمشرع لم يجد إلا أن يعتبرها شاغرة كوسيلة لاسترجاعها
- لأمر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966، جاء بتبعية الأملاك الشاغرة للدولة، المرسوم 63-388 المؤرخ في 01/10/1963 والذي جعل ملكا للدولة بعض المستثمرات التابعة للأشخاص لطبيعية والمعنوية، ولم تقتصر هذه الإجراءات على المعمرين بل تعدت إلى المواطنين الجزائريين، وهذا بصدور الأمر رقم 64-258 بتاريخ 27 أوت 1964 والمتضمن إنشاء لجنة من أجل مصادرة أملاك الأشخاص الذين يهددون مصالح الاشتراكية تطبيقا للمادة 59 من دستور 1963.

مرحلة ما بعد الإستقلال

إلا أنه في سنة 1971 أصدر المشرع الأمر 71/73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية و الذي يعتبر من أهم القوانين تأثيرا في مجال العقار بحيث جاء المشرع من خلال هذا الأمر بفكرة تأميم الأراضي وقد أوجد صندوقا وطنيا للثورة الزراعية وهو يعد مؤسسة من مؤسسات الدولة موضوعة تحت وصاية وزير الفلاحة و الذي يتكون من أربع أنواع من الأراضي:

- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التابعة للدولة أو الولاية بما في ذلك المؤسسات العمومية باستثناء المتخصصة لتجارب البحث العلمي أو التعليم.
- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة وسائل الإنتاج المؤممة.
- أراضي العرش والأراضي المهملة.
- الأراضي التي لا مالك لها أو المتروكة بلاورقة بعد الانتهاء من عمليات تطبيق الثورة الزراعية في البلديات التي لا توجد بها هذه الملكيات. وكان يتم إلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية بإحدى الطريقتين المنصوص عنها في المادة 19 من الامر 71-73 المذكور سلفا

م

- إنتهجت الدولة إستراتيجيتين لإسترجاع أكبر عدد من العقارات و المتمثلتين في
- **الضم والحلول:** أن تحل الدولة الجزائرية محل الدولة الفرنسية في كل الأراضي التابعة لها، حتى أراضي العرش فقد أدمجت بموجب قرارات التخصيص.
 - **التأميم:** تشمل أراضي الملك (الزراعية والمعدة للزراعة) حيث كل مالك لا يشتغل في أرضه بصفة شخصية ومباشرة يلغى حق ملكيته للأرض.

صحيح أنه المشرع أصدر نصوصا قانونية فعلا قامت بتوسيع دائرة الأملاك العامة ، إلا أن الدولة واجهت مشاكل أو صعوبات في تسييرها .

- الأمر الذي دفع بالمشرع إلى إعادة التفكير في هذه المسألة وإعادة توزيعها لتحضير إلى مرحلة ما قبل دستور 1989 و التي كانت تشمل نصوص قانونية كثيرة تتجه نحو تجسيد الملكية الخاصة والبدائية و أهمها
- قانون 81/01 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابع للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية
 - القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح
 - المرسوم التنفيذي رقم 92/389 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في إطار الاستصلاح

مرحلة ما بعد دستور 1989

يعتبر قانون التوجيه العقاري أول نص صريح يكرس التوجه الليبرالي في المادة العقارية بعد دستور الجزائر لسنة 1989، وذلك من خلال تأكيده على حماية الملكية الخاصة، على اعتبار أن أهم ما استحدثته هو

- استرجاع الأراضي لملاكها الأصليين، وكأنه اعتراف من المشرع بأنه تراجع عن تطبيق قانون التأميم و اعتبره خطأً قد ارتكب في مسار الدولة بعد الاستقلال.

كما تميزت هذه المرحلة بالتأكيد على نظام الشهر العيني المجسد من خلال الأمر 74-75 المتعلق بالمسح العام للأراضي، ونصوصه التنظيمية ومع صدور مجموعة نصوص متتالية ذات صلة بالتنظيم العقاري، بهدف تطهير الملكية العقارية بحيث يصبح لكل مالك دفتر عقاري تماشياً مع الدستور الذي يجسد الملكية الخاصة، وبعدها قام المشرع بإصدار نصوص قانونية تنظم العقار منها قانون الأملاك الوطنية وقانون التهيئة والتعمير، وقانون الأوقاف.

المحاضرة الثانية

شكليه قانون التوجيه العقاري وأهدافه

من إعداد الأستاذ(ة): بن بو عيشة شهيناز
الرتبة: أستاذة محاضرة "أ"

المحاضرة الثانية: شكلية قانون التوجيه العقاري وأهدافه

الاساس القانوني:

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج.ر 49 لسنة .
- أمر رقم: 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق ل 25 سبتمبر سنة 1995، الذي يعدل و يتمم القانون رقم:90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري

صياغة قانون التوجيه العقاري

إن قانون التوجيه العقاري كغيره من القوانين جاء من أجل تحقيق أهداف معينة وله ما يميزه عن غيره من القوانين إلا انه و بالنظر إليه من الوهلة الأولى نجد أن به أخطاء في الصياغة يمكن التطرق لها في الآتي :

ان المشرع من خلال صياغته لنصوص القانون 90-25 وترتيبها خرج عن المؤلف ، فنجد المادة الأولى منه لم يشر إلى مضمون الأحكام الختامية رغم تعلقها بحقوق موضوعية وكذا حجم موادها الكثير ابتداء من المادة 75 إلى المادة

مضمون المادة 02 متناقض مع مضمون المادة 31 لأن الأملاك الوقفية لا تقتصر على الأملاك العقارية غير المبنية فقط كما هو وارد في نص المادة ،

ان المشرع ادرج الأحكام الجزائية التي تشكل نصوصا مكملة لقانون العقوبات في بداية النص و الاصل انه يتم إدراجها في آخر النص. و بالتالي فان موقع المادة 46 داخل النص غير ملائم

أهداف قانون التوجيه العقاري و مميزاته

- يتميز قانون التوجيه العقاري عن غيره من النصوص بمجموعة مميزات نذكرها في الآتي:
- يعتبر قانون التوجيه العقاري النص المرجعي الأول في المادة العقارية
 - ان قانون التوجيه العقاري تم إصداره مباشرة بعد صدور الدستور 1989 والسبب من استحداثه هو القضاء على المساوى المترتبة عن تطبيق قانوني الثورة الزراعية
 - جاء قانون التوجيه الفلاحي بأحكام كثيرة تخرج عن القواعد العامة و أهمها شهادة الحيازة , الرهن، رخصة البناء

نستخلص بالرجوع إلى نص المادة من قانون التوجيه العقاري انه يشتمل على ثلاثة عناصر هي:

- تحديد القوام التقني للأملاك العقارية.
- تحديد النظام القانوني للأملاك العقارية.
- أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية والأملاك العقارية بمفهوم القانون 90-25 وهي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية بمعنى الأراضي الفضاء بما فيها تلك التي تعود للدولة والجماعات الإقليمية أو للخواص

المحاضرة الثالثة

تصنيف الأملاك العقارية

من إعداد الأستاذ(ة): بن بو عيشة شهيناز
الرتبة: أستاذة محاضرة "أ"

المحاضرة الثالثة : تصنيف الأملاك العقارية

- ان المشرع الجزائري لم يعط تعريفا دقيقا للملكية العقارية بل يعرف حق الملكية في نص المادة 674 من القانون المدني والتي تنص: " الملكية هي حق المتمتع والمتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"
- إلا انهو بالرجوع إلى أحكام قانون التوجيه العقاري فانه اعط تعريفًا للملكية العقارية من خلال المادة 272 منهو تعرض إلى تصنيفاتها وقام بتعريف كل صنف على حدى وحدد قوامها بالتفصيل ولذلك من خلال هذه المحاضرة سنتعرض إلى مفهوم الملكية العقارية وتصنيفاتها وقوامها التقني

عناصر الملكية العقارية

حدد المشرع الحقوق الناشئة عن تجزئة حق الملكية من خلال نصوص القانون المدني على أنها حق الانتفاع، حق الاستعمال وحق السكن وحق الارتفاق، وقد أشار في بعض النصوص الخاصة إلى حق التمتع الدائم وحق الامتياز وحق الانتفاع الموقوف عليه وحق الحكر الممنوح في استغلال الأملاك الوقفية .

1. حق الانتفاع : عرفته المادة 844 قانون مدني على انه « حق عيني يخول للمنتفع حق استعمال و استغلال شيء مملوك للغير، لأجل محدد أو لمدى حياة المنتفع على ان يحافظ على كيان الشيء لردّه إلى مالكه عند نهاية حق الانتفاع و الذي ينقضي في كل الحالات بموت المنتفع »
2. ، حق الاستعمال : هو حق عيني يتقرر لشخص على مملوك لغير هو يخول صاحب هذا الحق استعمال الشيء.
3. حق السكن : وقد حدد المشرع في نص المادة 855 قانون مدني حيث نطاق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته خاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشأ للعقد
4. حق الارتفاق : الذي جاءت به المادة 867 قانون المدني والمقصود به فقها هو «... سلطات تخول صاحبها أن يستعمل عقارا مملوكا لغيره استعمالا جزئيا، كحق المظل وحق المرور وحق المسيل»
5. حق التمتع الدائم : المقصود من حق التمتع هو ما جاءت به المادة 6 من قانون 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة

- وفي الأخير يمكن القول أن حق الملكية يتضمن سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، وأما حق الانتفاع فهو حق متفرع دائما عن حق الملكية ويشمل سلطة الاستعمال والاستغلال دون سلطة التصرف التي تبقى لمالك الرقبة.

تعريف الملكية العقارية

إن الخوض في تعريف الملكية العقارية يستوجب علينا الوقوف أمام تعريف العقار فلقد عرفه المشرع الجزائري من خلال القانون المدني في المادة 683 من القانون المدني « كل شيء مستقر بحيز هو ثابت فيهولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول»

- فهو إذن الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف



المحاضرة الثالثة : تصنيف الأملاك العقارية

صنف المشرع الجزائري العقارات وفق ما يستخلص من أحكام القانون المدني إلى ثلاث أصناف و هي وصنفها من جهة أخرى وفق أحكام قانون التوجيه العقاري إلى تصنيفات أخرى سوف نتعرض لها .

تصنيف العقارات وفق القواعد العامة وفق القواعد العامة

صنف الملكية العقارية وفق القواعد العامة إلى العقارات بطبيعتها، العقارات تبعا لموضوعها والعقارات بالتخصيص

العقارات بطبيعتها :

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير منقل، فتشمل بذلك الأرض وكل ما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار.

1. الأرض: الأرض سواء أعدت للزراعة أو للبناء، وتعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات والاستقرار.

2. المباني: هي عقارات بطبيعتها وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع والجسور والمخابئ والأنفاق والآبار وأعمد الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض، تتخذ حيزا ثابتا ومستقرا فيها

• كما أن النباتات المتصلة بالأرض تعتبر عقارا بطبيعتها، سواء للنباتات الصغيرة إلى الأشجار الكبيرة ويشترط في النباتات المعتبرة عقارا أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض اتصالا يحول دون إمكان نقلها

العقارات بحسب موضوعها

وهي الحقوق العينية والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحقوق الامتياز تعتبر عقارا إذا كان موضعها عقارا، غير أنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعها منقولا. وهذا ما أكدته المادة 684 من القانون المدني

العقارات بالتخصيص

وهي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة لهو هذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريفا لها: « غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص».

تصنيف الملكية العقارية وفق قانون التوجيه العقاري

صنفت الاملاك العقارية وفق احكام قانون التوجيه العقاري في المادة 23 منه لى ثلاث أصناف إلى الآتي:

1. الأملاك الوطنية :

2. الأملاك الخاصة

3. الأملاك الوقفية

• سنقوم بالتطرق اليهم بالتفصيل

المحاضرة الثالثة : تصنيف الأملاك العقارية

مفهوم الأملاك العقارية الوطنية

أولاً: تحديد مفهوم الأملاك الوطنية

إن قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 نص في المادة 24 على ما يلي: « تدخل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية، تتكون الأملاك الوطنية من: الأملاك العمومية والخاصة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة للدولة ».

ثانياً: أقسام الأملاك الوطنية

إن الأملاك الوطنية تنقسم إلى الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة.

الأملاك الوطنية الخاصة

الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، وتهدف لتحقيق أغراض إمتلاكية ومالية، ومبدئياً تخضع لأحكام القانون الخاص ومن خلال ما سبق يتضح لنا أن المشرع اعتمد عدة معايير للتمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الخاصة ونذكر منها:

- معيار عدم قابلية الأملاك الوطنية العامة للتملك الخاص.
- معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام، فالأملاك الوطنية العامة مخصصة للاستعمال العام الجماعي وتحقيق المنفعة العامة، أو قد تخصص للإسهام في تحقيق المهام المخولة للمرفق العام ويشترط أن يكون المال العام بطبيعته مناسباً للمرفق العام، وأن يكون هذا المال خصيصاً لهدف مرفق عام.

الأملاك الوطنية العامة

وتشمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة

لاستعمال الجمهور، إما

- مباشرة (كالطرق العمومية، شواطئ البحر، مجرى المياه...)، وإما عن طريق
- مرفق عمومي (السكك الحديدية، المطارات، الموانئ...) وكذلك الأملاك المهيأة خصيصاً لأداء خدمة عمومية (البنائات العمومية، المدارس، الثانويات، المحاكم...).

هام

إن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز عليها، فهي غير قابلة للبيع أو الشراء أو الإيجار، ولا يمكن كسبها بالتقادم من طرف الغير، ولا يمكن توقيع الحجز عليها بموجب أحكام قضائية، وكل هذا ناجم عن الطبيعة القانونية لها كونها مسخرة للمنفعة والصالح العام وخضوعها للقانون العام.

الأملاك العقارية الخاصة

أولاً: تحديد مفهوم الأملاك الوطنية

تنص **المادة 52** من الدستور الجزائري على أن الملكية الخاصة مضمونة، هاته الأخيرة التي يحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه حسب طبيعة الأشكال، مثل قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم.

عرفت **المادة 27** من قانون التوجيه العقاري الملكية العقارية الخاصة على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية، من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها. تنص المادة 28 من ذات القانون الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور، وتخضع للقانون المدني الذي عرف الملكية في نص **المادة 674** منه على أنها: «الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه الأنظمة والقوانين»

وإن ما يميز الملكية العقارية الخاصة عن غيرها هو صلاحية التصرف، كون مالك العقار له ملكية الرقبة وهذا ما يمنحه إمكانية التصرف في الملكية عن طريق التصرفات القانونية (البيع، الوصية...)، كما يخول حق الملكية لصاحبه ثلاث صلاحيات وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف.

كما يتميز حق الملكية عن الحقوق الأخرى كونه حق جامع، وحق مانع وحق دائم. وأن الملكية العقارية الخاصة قد تكون في صورة ملكية تامة، ملكية مجزأة، ملكية مشاعة، ملكية مشتركة.

المحاضرة الثالثة: تصنيف الأملاك العقارية

إن الأملاك الوقفية هي الصنف الثالث للأملاك العقارية، ولقد نظم المشرع الوقف وتطرق له في ثلاثة تشريعات والمتمثلة في:

- قانون الأسرة،
- قانون الأوقاف، و
- قانون التوجيه العقاري، وفي كل هذا معتمدا على أحكام الشريعة الإسلامية، فإننا سنتناول مفهوم الوقف من خلال التطرق لتعريفه التشريعي وذكر خصائصه وكذا سنتناول أنواعه باختصار.

الأملاك الوقفية

التعريف التشريعي للوقف

عرفت الأملاك الوقفية في نص المادة 31 من قانون التوجيه العقاري: «الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حسبها مالکها بمحض إرادته، ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور»

وبالتالي فالأملاك الوقفية هي الأملاك المحبسة عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو وجه من وجوه البر والخير. فهذه الأملاك لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب بسبب زوال حق الملكية ولأن الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية كما انه إذا صح الوقف تزول حق ملكية الواقف وينحصر حق الموقوف عليه في الانتفاع بالعين فقط.

خصائص الوقف

بالرجوع إلى النصوص القانونية الخاصة بالوقف، ومن خلال تعريفه أيضا نستشف الخصائص التالية:

1. الوقف عقد تبرعي:

فالوقف من العقود التبرعية، التي تتم دون مقابل فلا ينتظر الوقف مقابلا على وقفه، وهذه الخاصية أكدتها المادة 04 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف «الوقف عند التزام بتبرع صادر عن إرادة منفردة» فوفقا لهذه المادة يعتبر عقد تبرعي صادر بالإرادة المنفردة، على الرغم من أن هناك اختلاف في مسألة اعتبار الوقف عقد أم تصرف، ولقد أيدت المحكمة العليا نص المادة 04 والمادة 15 في الكثير من قراراتها واعتبرت الوقف عقد

2. يتمتع شخصية معنوية:

ولقد نصت على هذه الخاصية المادة 05 من قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف وذلك بنصها: «الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية الدولية على احترام إرادة الواقف وتنفيذها».

- ولقد نص المشرع الجزائري على الأشخاص الاعتبارية في نص المادة 49 من القانون المدني وعددها واعتبر الوقف أحد هذه الأشخاص.

3. عدم جواز التصرف في أصل الملك الوقفي:

وهذا ما نصت عليه المادة 23 قانون الأوقاف: «لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع بهن بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها».

المحاضرة الثالثة : تصنيف الأملاك العقارية

أنواع الوقف

نصت المادة 06 من قانون الأوقاف 91-10 قبل تعديله بموجب القانون 02-10 مؤرخ في 14/12/2002 على أنه هنالك نوعان للوقف ألا وهما عام وخاص:

الوقف الخاص

وهو ما يحسبه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو أشخاص معينين، ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم

- فالوقف الخاص قد يكون ذريا أو أهليا وقد يكون شخصا آخر غير ذريته كالفقراء والمساكين

إلا أن المشرع الجزائري بعد تعديله لقانون الأوقاف ألغى المواد 06 فقرة 02، المادة 07، المادة 22، وكل هذه المواد متعلقة بالوقف الخاص وكأنه إلغاء صريح لهذا النوع من الوقف.

- فبعد تعديله بموجب قانون رقم 02-10 المؤرخ في 14/12/2002 أصبح ينص على الوقف العام فقط دون الخاص، وهذا يعتبر تراجع عن هذا النوع من الوقف إلا أنه وعلى الرغم من كل هذا نص في المادة 01 من ذات القانون الفقرة الثانية: « يخضع الوقف الخاص للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها »

الوقف العام

هو كل ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشاءه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات، وهو قسمان:

- قسم يحدد فيه مصرفا معين لريعه، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ.
- قسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث.

ولقد نصت المادة 08 على الأوقاف العامة المصونة وهي

- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية ،
- العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن سواء كانت متصلة بها أم كانت بعيدة عنها
- الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية والأموال العقارية المعلومة وقفا والمسجلة لدى المحاكم.
- الأملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار
- الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين
- الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها
- كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها أنها واقف
- الأملاك والعقارات والمنقولات الموقوفة أو المعلومة وقفا، والموجودة خارج الوطن.

المحاضرة الثالثة : تصنيف الأملاك العقارية

القوام التقني للملكية العقارية

حدد المشرع القوام التقني من خلال قانون التوجيه العقاري حيث تصنف الأراضي إلى أراضي خصبة وخصبة جدا وأراضي متوسطة الخصوبة وأراضي ضعيفة الخصوبة تبعا لضوابط علم التربة والعوامل الطبوغرافية والمناخ والسقي.

1. الأراضي الفلاحية الخصبة جدا:

وهي الأرض العميقة التي تكون طاقتها الإنتاجية عالية وترتبتها ذات تركيبة حسنة المسقية منها والقابلة لسقي.

2. الأراضي الخصبة:

وهي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية و/أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، والواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.

3. الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة:

وتشتمل على

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة طبوغرافية وفي العمق. والأراضي الغير مسقية المتوسطة العمق ونسبة الامطار فيه متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية،

- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في طبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها معتبرة

4. الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة:

وهي اراضي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق بنسبة الامطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف



المحاضرة الرابعة

شهادة الحيازة

من إعداد الأستاذ(ة): بن بو عيشة شهيناز
الرتبة: أستاذة محاضرة "أ"

المحاضرة الرابعة: إنشاء شهادة الحيازة

حاول المشرع الجزائري تجسيد نظام الشهر العيني من خلال عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وهذا بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 بهدف تطهير الملكية العقارية، وبالتالي يصبح لكل مالك سند يثبت ملكيته إلا أنه لأسباب عدة مادية، و تقنية وفنية وسياسة حالت دون إتمام عمليات المسح فأصبحنا أمام مشكل كبير مناطق ممسوحة تخضع لنظام الشهر العيني وتتمتع بدفاتر عقارية وكل امتيازاته ومناطق غير ممسوحة لا يمتلك أصحابه سندات تثبت ملكيتهم ومن هنا فكر المشرع في إجراءات وقتية سريعة تساعد أصحاب العقارات من الاستفادة بسندات تثبت ملكيتهم وهي ما تسمى بالآليات الموازية للمسح والمتمثلة في عقود الشهرة الملغاة بموجب القانون 07-02 الصادر بتاريخ 27-02-2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ثم اصدر المشرع ضمن قانون التوجيه العقاري في مادته 39 آلية أخرى تمثلت في شهادة الحيازة

شروط إعدادها وإجراءات تسليمها

نستخلص من المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على جملة من الشروط للحصول على شهادة الحيازة كما تعرضت المادة 2 من المرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها

الشروط الخاصة بالعقار المحوز

ضع المشرع شروط خاصة بالعقار محل طلب شهادة الحيازة:

1. أرض من نوع ملك خاص: وبالتالي نستبعد الأملاك الوطنية العامة والخاصة والأملاك الوقفية
2. أراضي لم تحرر عقود بشأنها: تسلم شهادة الحيازة في الأراضي التي لا يحوز أصحابها سند قانوني يثبت ملكيتها.

الشروط المتعلقة بوضع اليد

يجب أن يكون الطالب حائزا للعقار محل الطلب أي ان تكون الحيازة متوفرة على شرطها المادي والمعنوي والمتمثلة في السيطرة الفعلية على العقار المحوز وإن تكون له نية الظهور بمظهر المالك. كما يجب ان كون حيازة هادئة وواضحة وعلنية وبحسن نية ولا يشوبها شبهة وفق احكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية

الشروط الخاصة بالمدة

حدد المشرع من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91/254 مدة الحيازة بسنة على الأقل وتعتبر قصيرة جدان مقارنة مع المدة المشترطة في القانون المدني الجزائري لإثارة التقادم المكسب للملكية، والتي حدتها المادة 827 منه ب 15 سنة

- ونلاحظ أن هذا المرسوم يستند إلى نص المادة 413/01 من قانون الإجراءات المدنية (المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية) لتبرير مدة سنة كحد أدنى، والتي جاء فيها " يجوز رفع دعاوى الحيازة فيما تعدى دعوى استرداد الحيازة يجوز رفعها ممن كان حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري وكانت حيازته هادئة، علنية مستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة وغير خفية واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل "

المحاضرة الرابعة: إنشاء شهادة الحيازة

اجراءات تسليم شهادة الحيازة

بعد توافر الشروط لمذكورة سابقا يجب إتباع اجراءات محددة قانونا للحصول على شهادة الحيازة ويمكن تلخيصها في الآتي:

تقديم الملف إلى البلدية

إن رئيس البلدية هو الشخص المؤهل قانونا بإعداد وتسليم شهادة الحيازة طبقا لنص المادتين 40 من قانون التوجيه العقاري والمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 السالف الذكر. وهنا يجب أن نميز بين إذا ما كنا بصدد إجراء الفردي أو بصدد إجراء جماعي.

• الإجراء الفردي

يقدم الطلب إلى رئيس البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها بموجب عريضة كتابية تتضمن البيانات المتعلقة بالعقار طبيعته، قوامه، مساحته، وضعيته، هوية الحائز أو الحائزين مع تبيان عند الاقتضاء الحقوق والاعباء التي يكون العقار مثقلا بهما مع تعيين المستفيدين

• الإجراء الجماعي

إن الإجراء الجماعي يخص برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري. ويكون بمقتضى قرار صادر عن الوالي الذي يتضمن الشروع في الإجراء الجماعي، بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع.

التحقيق والتحري

إن هذه المرحلة الإدارية تكون من أجل تسليم الشهادة وتكون الآتي:

• فتح سجل خاص

قوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا، يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض والتسلسل الزمني لتقديمها طبقا لأحكام المادة 2 من المرسوم 91/254 السالف الذكر مقابل تسليم وصلا لصاحب العريضة يشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة.

• نشر ملخص العريضة

يتم نشر ملخص العريضة في مدة 15 يوما الموالية لإيداعها عن طريق اللصق في مقر البلدية وساحاتها العمومية لمدة شهرين وينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحبها مع تحديد المدة التي يجب خلالها تقديم الاعتراضات، حتى يتمكن كل شخص صاحب حق على هذا العقار أن يعترض

• طلب رأي مدير أملاك الدولة والشؤون العقارية

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يتصل بمدير أملاك الدولة للولاية ليحدد الطبيعة القانونية للعقار من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية وعلى مدير الأملاك الوطنية أن يتحقق من العقار لا يدخل ضمن أملاك الدولة أو الولاية وأنه ليس موضوع سند ملكية مشهر

• الاعتراضات

بموجب أحكام المادة 12 من المرسوم فان رئيس البلدية هو المختص بتلقي الاعتراضات في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين سواء خواص أو السلطات العامة وفي هذه الحالة يقوم بتوجيه الأطراف إلى القضاء المختص

المحاضرة الرابعة: إنشاء شهادة الحيازة

اجراءات تسليم شهادة الحيازة

اجراءات التسجيل والشهر

- يتم إجراء التسجيل والشهر لشهادة الحيازة وإلا فلن ترتب آثارها القانونية وهذا ويتم تسجيلها في مصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب، ثم تودع نسختين من شهادة الحيازة على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، فيقوم المحافظ العقاري بالتحقق من هوية الشخص أو الأشخاص ومن تعيين العقار وعند الاقتضاء الحصص في الشروع قبل التسجيل على سجل الإيداع.
- تسجل شهادة الحيازة تسجيلًا مؤقتًا في سجل إيداع مؤقت لمدة 15 يوماً ثم تسجل بعد انقضاء هذه المهلة في سجل الإيداع النهائي.

آثار شهادة الحيازة وحمايتها

- ان شهادة الحيازة تعد آلية لتطهير الملكية وترتب آثارها القانونية التي توصف بالخطيرة متى كانت سليمة وصحيحة بحيث تتوافر فيها جميع الشروط المحددة قانوناً وتكون مرت بجميع الإجراءات
- إمكانية استغلال العقار وإدارته والانتفاع به، وكأنه مالك له
- حق له الحصول على رخصة البناء أو الحفر
- ترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات
- شهادة الحيازة تعد شهادة اسمية فقط ولا تنتقل إلى الورثة بقوة القانون، ولكن يجوز لورثة الحائز خلال سنة ابتداء من تاريخ الوفاة، تقديم طلب تسليم شهادة الحيازة باسمهم ويحلون بذلك محل المتوفى في حيازة العقار
- ويبقى أهم أثر شهادة لحيازة أنها وسيلة للتملك مستقبلاً، مما يعني أن شهادة الحيازة هي سند لإثبات الحيازة، وسيلة لتطهير الوعاء العقاري الذي يفتقد مالكه إلى سندات إثبات وبالتالي تسجيع الاستثمار فيه

حماية شهادة الحيازة

- تبين لنا من خلال دراستنا لشهادة الحيازة أنها شهادة اسمية ترتب آثار جد خطيرة وهو السبب الذي أقر لها المشرع حماية ضمن قانون التوجيه العقاري من خلال مادة واحدة مكملة لقانون العقوبات وهي المادة 46 منه والتي تنص :
« يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح أو استظهر أوراقا أو وثائق أو عقود غير صحيحة، أو أفسد بعضها ، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمال أو حاول استعمال شهادة ملغاة .و يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دجو 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي »

المحاضرة الخامسة

المحفظة العقارية المحلية

من إعداد الأستاذ(ة): بن بو عيشة شهيناز
الرتبة: أستاذة محاضرة "أ"

المحاضرة الرابعة: المحفظة العقارية المحلية

إن الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وتحدث بموجب قانون، فهذه القاعدة اللامركزية ومكان لممارسة المواطنة وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية، وتشكل البلدية من هيئة تنفيذية برئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي وإدارة ينشطها الأمين العام للبلدية تحت رئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي. إلا أن البلدية تواجه إشكالات في تسيير حافظتها العقارية لأسباب ممكن أهمها هو كثرة النصوص القانونية المتعلقة بتسيير الحافظة العقارية المحلية وعدم إمكانيتها من ضبط شؤونها العقارية وبالتالي تحديد الملاك وفقا للقانون وإجراء الجرد الذي يمكنها من تسييرها ورقابتها خاصة مع عدم توافر الكفاءات.

إن تسيير المحفظة العقارية المحلية مرتبط بوجود احترام الأحكام التنظيمية من قبل الإدارة المحلية تحت طائلة المساءلة الجزائية. ولهذا سنتناول الأملاك المعنية بالمحفظة العقارية والجرد العام وكيفية تسيير الأملاك العقارية المحلية وحمايتها

الأملاك المعنية بالمحفظة العقارية المحلية

سنتطرق إلى تحديد الأملاك العقارية المحلية سواء للبلدية أو الولاية فقط.

مشمات الأملاك العقارية البلدية

- الأملاك العقارية العمومية للبلدية حددتها المادة 158 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية وتشكل من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية وفقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية وهي غير قابلة للتنازل ولا التقادم ولا الحجز.
- وقد حددت المادة 159 من قانون البلدية مشمات الأملاك العقارية للبلدية وهي تشكل جزء من المادة 20 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية

الاستناد لقانون الولاية

تعد الولاية الجماعة الإقليمية للدولة وفقا للمادة 01 من قانون الولاية تتوفر الولاية على أملاك عقارية يتم اقتنائها بقبول أو رفض الهبات والوصايا الممنوحة لها سواء كانت مقرونة بأعباء أو شروط أو تخصيصات خاصة وتتولى الولاية صيانة أملاكها والحفاظ عليها وتثمينها ويساهم المجلس الشعبي الولائي في عمليات تجديد وإعادة تأهيل الحظيرة العقارية المبنية والحفاظ على الطابع المعماري وفقا للمادة 101 من قانون الولاية.

المحاضرة الرابعة: إنشاء شهادة الحيازة

تسيير المحفظة العقارية للجماعة المحلية وحمايتها

إن المقصود بالمحفظة العقارية هي الأملاك التابعة للدومين الخاص وعليه يقتضي فيها أن تكون

- قابلة للتصرف أي أن تكون الأرض المعنية بعملية التصرف غير مخصصة لتسيير مرفق عام طبقاً لأحكام المادة 89 من قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية.
- لا يكون التصرف المزمع إبرامه بدون مقابل أو بثمن أقل من القيمة التجارية للأرض
- لا تكون الأرض المراد التصرف فيها تدخل ضمن القانون 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم استبعدت الإدارة المحلية من مجال تسيير محفظتها العقارية. بحيث كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية، يعد باطلاً وعديم الأثر وهنا يجب أن نميز بين أمرين:

1. الأول التصرف لصالح أشخاص القانون الخاص

تنص المادة 73 المذكورة أعلاه: تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقبلية الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها.

وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلاً وعديم الأثر

و عليه فإن المشرع منح للجماعة المحلية الحق في اتخاذ القرار في التصرف إلا أنه لا يمكنها أن تنفذ هذه القرارات إلا عن طريق الوكالة المحلية للتسيير العقاري التابعة لتلك الجماعة المحلية وتعد الوكيل القانوني للتصرف في ملكية الأراضي لصالح أشخاص القانون الخاص كالأشخاص الطبيعي والمعنوية وتدخل في إطار هذه الأخيرة المؤسسات العمومية الاقتصادية.

2. التصرف لصالح أشخاص القانون العام

يتم التصرف من قبل الجماعة المحلية المالكة وفقاً لقواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وليس ضرورياً المرور عن طريق الوكالات المحلية للتسيير العقاري

حماية المحفظة العقارية المحلية

أولى المشرع الجزائري حماية للأملاك البلدية المصنفة ضمن الأملاك العمومية بالقاعدة الثلاثية: فهي غير قابلة للتنازل عليها ولا الحجز ولا التقادم.

- كما أنه في حالة الاعتداء على أملاكها يتم الاستعانة بالتسخيرة لإخلاء الأمكنة محل الاعتداء.

إلا أن المشكل الذي يطرح متعلق بالأملاك الخاصة للبلدية التي يمكن حيازتها وتملكها بالتقادم، الأمر الذي يستدعي عدم منح البلدية لأي عقار بطريق مباشر بالتالي يستوجب اللجوء إلى الوكالة العقارية المؤهلة كما تم شرحه سابقاً.

الجرد العام

يعرف الجرد على أنه التسجيل الوصفي والتقييمي لجميع الأملاك الخاصة والبلدية والتي تحوزها مختلف المنشآت والمؤسسات والهيكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية والجرد يشمل على العقارات والمنقولات وقد نظم المشرع الجرد في العديد من النصوص القانونية ولعل أهمها:

- القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم،
 - المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23/11/1991 المتعلق بالجرد العام
 - لقرار المؤرخ في 3/5/2003 المتضمن جرد الأملاك العقارية الوطنية الموجودة في الخارج
- تسمح عملية الجرد بالتعرف بصفة دقيقة ومضبوطة على الأملاك العقارية سواء فيما يتعلق بحجمها وطبيعتها، ويمكن الاطلاع في أي وقت على محتوى الذمة العقارية لأي هيئة عمومية، وكيفية استعمالها وكذا ظروف تسييرها من أجل ضمان متابعة صارمة وفعالة.

المحاضرة السادسة

استرجاع الأموال العقارية

من إعداد الأستاذ(ة): بن بو عيشة شهيناز
الرتبة: أستاذة محاضرة "أ"

المحاضرة السادسة : استرجاع الأملاك

إن دستور 1989 أعطى ضمانات لحق الملكية ولذا وجب على المشرع البحث على أدوات قانونية من اجل تطهير الملكية العقارية، وعمد إلى تكريس الملكية العقارية الخاصة من خلال إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين ملغيا الثورة الزراعية بذلك وبأثر رجعي وقد تبنى المشرع مبدأ استرجاع الأراضي الملك الخاص لملاكها الأصليين في قانون التوجيه العقاري 1990 مباشرة بعد صدور الدستور 1989 إلا أن قصور المبدأ على فئة من الملاك المؤممين واحتجاج الملاك الآخرين على ملكيتهم أدى إلى تعديل القانون بموجب الأمر 95-26 وقد شملت عملية الإرجاع الأراضي الوقفية وتم تنظيمها في القانون 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 والمتضمن قانون الأوقاف. ومن خلال هذا سندرس، شروط واجراءات الاسترجاع والتعويض.

شروط استرجاع الأراضي لملاكها الأصليين

استرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه العقاري : تشمل مجموعة من الشروط الموضوعية وهي كالآتي:

شروط متعلقة بالعقار

1. يشترط في العقار أن يكون فضاء أي ارض أما ما فوقها من مباني واستثمارات فهي ملك لمن أقامها (المادة 77 منه)
2. تكون الأرض مؤمنة في إطار قانون الثورة الزراعية وتم إدماجها في صندوق الثورة الزراعية ومحافظة على طابعها الفلاحي.
3. أن لا تؤدي عملية الإرجاع إلى إعادة النظر في المستثمرات الفلاحية القائمة.
4. أن لا تكون المساحات المعنية قد تم استصلاحها فعليا في إطار القانون 83-18 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.
5. أن تمثل الأراضي المعنية بعملية الإرجاع وسيلة عيش المالك وخلفه من الدرجة الأولى. وقد حافظت على طابعها الفلاحي

شروط متعلقة بشخص المالك الأصلي

1. يجب أن يكون الشخص طبيعي، جنسية جزائرية،
2. لا يكون قد سلك سلوكا معاديا للثورة التحريرية بثبت إدانته
3. لا يكون قد حصل على عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطني أو بعدها.
4. لا يكون قد حصل على أراضي تعويضا أو مساعدات مالية عمومية من أجل الانتقال إلى أعمال أخرى.
5. لا يكون قد استفاد من أراضي وفق القانون 87-19 السالف الذكر وأن يقوم المالك أو خلفه العام بإرجاع إلى الدولة قيمة التعويض الذي تحصل عليه

لشروط وفق التعديل 95-26

الشروط المتعلقة بالعقار المستحدثة ضمن القانون 95-26 في :

1. لأراضي التي فقدت طابعها الفلاحي وتقوم الدولة بتحمل التعويض على عاتقها
 2. الأراضي فاقدة لطابعها الفلاحي كل ارض استعمالها لغرض البناء وتم تغيير وجهتها الفلاحية بموجب أدوات التعمير والمصادق عنها قانونا.
- الأراضي التي تبرع بها ملاكها الأصليين في إطار قانون الثورة الزراعية والأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة وفقا للمرسوم 63-168 المتعلق بحماية الأملاك العامة للدولة والأمر 62-20 المتعلق بحماية الأملاك الشاغرة
- شريطة أن لا تكتسب الأرض بالتقادم لمكسب لصالح المستفيدين شرعيا.



المحاضرة السادسة : استرجاع الأملاك

اجراءات الاسترجاع

اجراءات الاسترجاع وفق قانون 90-25

يجب أن نفرق بين الإجراءات المعدة لتقديم الطلب وتلك المتعلقة بالإرجاع والتبادل:
أولاً: طلب الاسترجاع

طبقاً لنص المادة 81 من قانون 90-25 يقوم المالك بتقديم طلب مرفق بملف وإرساله إلى الوالي المختص إقليمياً في أجل ستة أشهر من تاريخ نشر قانون 90-25 ثم يقوم الوالي بتحويل الطلب إلى اللجنة متساوية الأعضاء طبقاً لنص المادة 82 منه، لتقرر إحدى الفرضيات الثلاث، إما إرجاع الأرض نفسها إلى مالكيها الأصلي أو تعويض المالك الأصلي بمنحه قطعة الأرض مماثلة.

أو تعويض المالك الأصلي نقداً لاستحالة إرجاع الأوضاع على حالتها السابقة ونتكلم على عملية التعويض النقدي.
• ثم تقوم اللجنة بإخطار الوالي بالنتائج المتوصل إليها، وفي حالة إذا كان إرجاع الأرض بعينها ممكناً يتخذ الوالي القرار بذلك

تحرير عقد التبادل

يقوم مندوب الإصلاح الفلاحي بإرسال ملف إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية على مستوى الولاية يتضمن قرار الوالي بإرجاع المالك الأصلي لمملكته، نسخة من سند الملكية إن وجد أو شهادة تقدمها البلدية، تثبت ملكية الأرض من طرف طالب الاسترجاع، على أساس الأرشيف الموجود لديها والمتضمن عملية التحقيق المنجزة من طرف مصالحها الأمر 71-73 بالإضافة إلى قرار مندوب الإصلاح الفلاحي على مستوى الولاية. ثم يقوم مدير أملاك الوطنية بتحرير عقد التبادل والذي يحمل توقيع كل الوالي ومندوب الإصلاح الفلاحي، طالب الاسترجاع

اللجنة المكلفة بالفصل في طلبات الاسترجاع

إن اللجنة التي تفصل في طلبات الاسترجاع المذكورة سابقاً في ظل القانون 90-25 من خلال المادة 82 منه هي ذات تشكيلة إدارية تتكون من

- ممثلين للإدارات ،
 - عدداً متساوياً من المنتجين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحين وكذا تجمعاتهم المعتمدة
- ويتم ترأس تلك اللجنة من طرف المندوب للإصلاح الفلاحي، إلا أنه لم يصدر نص تنظيمي يحدد تشكيلتها وهذا إلى غاية صدور منشور وزاري مشترك تحت رقم 80 المؤرخ في 24-02-1996 والذي يحدد أعضائها



طلب الاسترجاع :

يمكن لطالب الاسترجاع تقديم الطلب في ظل هذا القانون بمدة 12 شهر من تاريخ نشر الأمر 95-26 بالجريدة الرسمية وقد تم إصدار قرار من طرف وزير الفلاحة يبين فيه تكوين ملف الاسترجاع تحت رقم 308 بتاريخ 18 نوفمبر 1995 والذي يشمل

- طلب خطي بالاسترجاع
- قرار التأميم
- لهبة (التبرع)
- أية وثيقة تثبت إحدى الحالات
- استمارة يسحبها المالك الأصلي من مصالح الفلاحة على مستوى الولاية ويقوم بملئه



المحاضرة السادسة : استرجاع الأملاك العقارية

تعويض المستفيدين

إن مبدأ الإرجاع اتجاه الملاك الأصليين هو عدم التعويض، أما المبدأ تجاه المستفيدين من الأراضي بعد التأميم، هو ما جاء ذكره في نص المادة 78/1 المعدلة بحيث تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار قانون 87/19 و الذين تتوفر فيهم الشروط المذكورة في المادة 10 من القانون المذكور. ومن هنا سنتعرض إلى النقاط التالية:

- التعويض المقدم من طرف الملاك الأصليين
- التعويض المقدم من طرف الدولة للمستفيدين

التعويض المقدم من طرف الملاك الأصليين

ان المادة 77 من قانون التوجيه العقاري تنص على إمكانية التنازل لصالح المالك بالمنشآت والاغراس ... فإنه يتبين أن القاعدة القانونية المذكورة غير ملزمة وهي تكميلية، وتمكن المستفيد من التنازل لصالح المالك بالمنشآت

• وهذه المادة تسببت في العديد من المشاكل مما دفع بالمشروع إلى تعديلها وأصبحت كالتالي: « يتم التنازل عن المنشآت والاغراس والتجهيزات المنجزة بعد التأميم...». وبالتالي فإن عملية الإرجاع أساسها هو الأرض باعتبارها المحل الرئيسي لعملية الإرجاع، أما بالنسبة للاستثمارات الموجودة فوقها فهنا نكون يصدد حالتين وهما:

1. الحالة الأولى: إذا كانت المستثمارات سابقة على تطبيق قانون 87-19 فيتم التنازل عليها من طرف المستفيدين لصالح ملاك الأرض الأصليين التقييم الذي تقوم به مديرية أملاك الدولة
2. الحالة الثانية: إذا كانت الاستثمارات لاحقة للقانون 87-19 تسترجع المستثمرة مع تعويض المنشآت وفقا لقيمتها التجارية في السوق على أساس أن المستفيد قام بتلك الاستثمارات بموجب رأسماله الخاص أو عن طريق قروض بنكية. وفي حالة عدم الاتفاق يقوم المالك باللجوء للقضاء لتحديد الثمن.

التعويض المقدم من طرف الدولة للمستفيدين

التعويض النقدي

طبقا لقانون المالية لسنة 1991 في مادته 129 يتم التعويض نقدا في حالة استحالة التعويض عينا على أساس طلب يقدمه المستفيد الذي ضاع حقه في المستثمرة الفلاحية التي كان يحوزها ويرفق بملف إداري ب شهادة الحالة المدنية للمستفيد، شهادة تسجيل بالضمان الاجتماعي بالنسبة لعمال المستثمرات الفلاحية المسيرة ذاتيا، قرار منح الأرض في إطار الثورة الزراعية وقرار الوالي

- ويؤخذ بعين الاعتبار مجموعة من العناصر لتقييم التعويض المالي الذي يقوم على -أساس نوعية تربة أرض المستثمرة

التعويض العيني

1. الحالة 1: إذا كان المستفيد ضمن مستثمرة فلاحية فردية، فيتم تعويضه إما بقطعة أرض تابعة لأملاك الدولة الخاصة لم يتم توزيعها بعد إما أن يقتطع له قطعة أرض من مساحة مستثمرة جماعية يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري.
2. الحالة 2: إذا كان المستفيد ضمن مستثمرة فلاحية جماعية يتم التعويض عينا وفي هذه الحالة يدمج ضمن مستثمرة فلاحية جماعية تم حلها ولم يتم توزيعها بعد

المحاضرة السابعة

قانون التوجيه الفلاحي

من إعداد الأستاذ(ة): بن بو عيشة شهيناز
الرتبة: أستاذة محاضرة "أ"

المحاضرة السابعة : أدوات التوجيه الفلاحي

تتمثل أدوات التوجيه الفلاحي طبقاً لنص المادة 07 من قانون التوجيه الفلاحي 08/16 في مخططات التوجيه الفلاحي، مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية وأدوات تأطير العقار الفلاحي

أدوات تأطير العقار الفلاحي

إن أدوات تأطير العقار الفلاحي تطبق على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وتلك التابعة للملكية الخاصة، ومن أجل معرفة العقار الفلاحي والتحكم فيه ينشأ لذلك فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الجهة الفلاحية ويستعمل كأساس لتدخل الدولة، وخريطة تحديد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية وتصنيفها وكذا كفاءات تسيير الفهرس العقاري والقيود فيه وخريطة تحديد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية والتسجيل فيها،

- كما أنه يمنع كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية



مخططات التوجيه الفلاحي

تؤسس مخططات التوجيه الفلاحي على مستوى الولاية وعلى المستوى الوطني وتشكل الإطار المرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية والمحافظة عليها واستغلالها

- كما يعد مخطط لتوجيه الفلاحي أداة تحدد التوجيهات الأساسية على المديين المتوسط والطويل وهيئة الفضاءات الفلاحية واستغلالها بطريقة تضمن تنمية فلاحية مندمجة ومنسجمة ومستدامة على مستوى الولاية والمنطقة وعلى مستوى وطني، كما أنها تحدد كفاءات المبادرة بمخططات التوجيه الفلاحي وإعدادها ومضمونها والمصادقة عليها عن طريق التنظيم وهذا طبقاً لنص المادتين 08 و09 من قانون 08/16.



مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية

ينشأ مخطط وطني للتنمية الفلاحية والريفية يهدف إلى

- تحديد استراتيجية ووسائل التنمية الفلاحية
- تخطيط للنشاطات في الزمان والمكان
- وقد ويتشكل من برامج تتضمن على وجه الخصوص مجالات التدخل والمتمثلة في
- تكييف أنظمة الإنتاج والإنتاج الفلاحي.
- تحسين الإنتاج والإنتاجية الفلاحين،
- تطوير أنشطة الفروع في المجال الفلاحي و
- تهيئة الإنتاج الفلاحي كذلك المحافظة على الموارد الوراثية الحيوانية والنباتية وتطويرها وتعمل على استصلاح الأراضي، التشجير وإعادة التشجير ومكافحة التصحر وتنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية والجبلية، كما تعمل تنمية الرعي والمراعي السهبية وشبه الصحراوية وتوسيعها.

المحاضرة الثامنة

الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الفلاحي

من إعداد الأستاذ(ة): بن بو عيشة شهيناز
الرتبة: أستاذة محاضرة "أ"

المحاضرة الثامنة: الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الفلاحي

إن القانون 08-16 المؤرخ في 03-08-2008 المتضمن التوجيه الفلاحي حدد من خلال مادته 17 نمط استغلال الأراضي الفلاحية حيث اعتبر الامتياز هو النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وجاء القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة مجسداً لذلك حيث جاء في نص المادة 03 منه على ما يلي: «يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية المحددة في المادة 2».

تعريف عقد الامتياز الفلاحي

عرفت المادة 03 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الامتياز هو «عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع أتاوة سنوية»

خصائص عقد الامتياز الفلاحي.

حق الامتياز محدد المدة

بموجب المادة 4 من القانون رقم 10-03 حدد المشرع مدة الامتياز الفلاحي بمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد.



حق الامتياز قابل للنقل :

نصت المادة 25 القانون 10-03 على إمكانية انتقال حصة المستفيد من حق الامتياز الفلاحي إلى الورثة التي منحت الورثة أجل سنة لتسوية وضعيتهم،" ففي حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصرا والتنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم



حق الامتياز قابل للتنازل:

منح المشرع المستثمر صاحب حق الامتياز حق التنازل عن حصته في المستثمرة الفلاحي طبقاً لأحكام المواد 13 و15، 17 التي توجب على صاحب الامتياز الراغب في التنازل عن حقه ف من إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الامتياز.



حق الامتياز قابل للرهن:

بهدف تشجيع الاستثمار في العقار الفلاحي العمومي وخروجاً عن القواعد العامة وبالضبط المادة 884 من القانون المدني التي تشترط في المدين الراهن أن يكون مالكاً للعقار المرهون، يمنح حق للمستفيد من حق الامتياز الفلاحي حق رهن حصته أمام المؤسسات المالية لمدة لا تتجاوز مدة عقد الامتياز



حق الامتياز قابل للحجز عليه:

حق الإمتياز الفلاحي هو حق عيني قابل للحجز عليه، وهذا ما جاءت به مادة 13 من القانون 10-03، وتطبق هنا إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها في المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكن الشخص الراسي عليه المزاد يجب أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في ماده 16 و 19 من قانون 10-03



المحاضرة التاسعة

شروط منح عقد الامتياز ومجال تنفيذه

من إعداد الأستاذ(ة): بن بو عيشة شهيناز
الرتبة: أستاذة محاضرة "أ"

المحاضرة التاسعة : شروط منح عقد الامتياز مجال تنفيذه

تمنح الدولة حق الامتياز إلا بشروط يجب أن تتوفر في المستثمر صاحب حق الامتياز، بالإضافة إلى الوعاء العقاري وموضع العقد. سنتطرق لكل هذه الشروط في الآتي:

الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري

- حدد المشرع الجزائري الوعاء العقاري الذي يكون محل امتياز من خلال المادة 02 من القانون 10-03، كالاتي
- لأراضي الفلاحة المعنية بأحكام القانون 10-03:**
- إن للدولة مصدرين لأصل ملكية الأراضي الفلاحية، أولهما الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية وتتألف من أربع أنواع
 - 1. لأراضي الزراعية التابعة للدولة وجماعاتها المحلية،
 - 2. الأراضي التابعة للتسيير الذاتي في الفلاحة
 - 3. الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة وغير تابعة لأي نظام قانوني بتاريخ تطبيق الامتياز عليها
 - 4. الأراضي المتروكة بلاورثة

الأمالك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية :

- ان الأمالك السطحية مجموعة الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري، وبالرجوع إلى دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 السالف الذكر نجد ان مادته السادسة تحمل عنوان "قوام الأمالك الممنوحة" يتضح أنها تتمثل في الوعاء العقاري الممنوح وقوام الأمالك السطحية.
- وبذلك يشترط في الأرض الفلاحية محل عقد الامتياز أن تكون تابعة لأمالك الخاصة للدولة وأن لا تكون مخصصة لتسيير المرافق العامة و أن لا تكون متواجدة بإحدى المناطق المصنفة

الشروط التي يجب توفرها في المستثمر صاحب حق الامتياز

يستخلص من المادة 05 من القانون 10-03 مجموعة من الشروط:

- تمكين الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19، من تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز، شرط أن يكونوا حائزين على عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية، أو قرار من الوالي.
- لكن يجب أن يكونوا قد وفوا بالتزامات المفروضة عليهم في إطار القانون السابق الذكر، بتجنب كل عمل من شأنه عرقلة السير الحسن للمستثمرة الفلاحية، والقيام بأشغال المستثمرة بصفة مباشرة وعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي بالإضافة إلى الحفاظ على وحدة المستثمرة الفلاحية.
- تعد إدارة الأمالك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المحددة قانونا، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الشيوخ وبخصص متساوية. أما المستثمرين الجدد فقد أشتراط المشرع أن يكون شخص طبيعى أن يكون من جنسية جزائرية تثبت عن طريق بطاقة التعريف الوطنية. وهذا ما جاءت به المادة 17 من القانون 10-03.
- يقضى اي شخص ثبت أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية. ويستفيد المجاهدون وذوو حقوق الشهداء من حق الامتياز بأولوية عن الأشخاص المذكورين في المادة 17 السابقة الذكر.
- ويتم إقصاء من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 2 أعلاه، أو الذين أجر ومعاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أمالك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول به
- بالإضافة إلى الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء، والذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم



المحاضرة التاسعة : شروط منح عقد الامتياز مجال تنفيذه

مجال تنفيذ عقد الامتياز الفلاحي.

المستثمرة الفلاحية الجماعية.

- المستثمرة الفلاحية الجماعية هي وليدة القانون رقم 87-19 لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة. وهي وحدة إنتاجية تتشكل من أملاك منقولة وغير منقولة وتعد المستثمرة الفلاحية الجماعية شركة مدنية، تتمتع بالشخصية المعنوية التي تمنحها كامل الأهلية القانونية للتقاضي، الالتزام والتعاقد بمجرد شهر العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم بالمحافظة يقوم
- أعضائها بعملية التسيير وهذا بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحدد طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية، وطريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة وطريقة توزيع واستخدام المداخل
 - فالمستثمرة الفلاحية أصبحت تتمتع بالاستقلالية الكاملة في الاستغلال وتحت رقابة الدولة مالكة الرقبة.
 - بعد إلغاء القانون 87-19 منح القانون 10-03 الحق لأعضاء المستثمرات تقديم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز طبقا للشروط التي جاء بها القانون 10-03.
- وبالتالي يتم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في شكل مستثمرات فلاحية، ذلك بموجب عقد امتياز وتخضع في تنظيمها وتسييرها لأحكام القانون رقم 10-03 والنصوص التنظيمية له.

المستثمرة الفلاحية الفردية

إن المشرع منح لكل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية عقد امتياز باسمه، كما منحه إمكانية الخروج من حالة الشيوخ بالتنازل عن حصته مجانا أو بمقابل حسب المادة 14 من القانون 10-03 أو تكوين مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية طبقا للمادة 11/2 من القانون 10-03.

- يتعين على العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية الذي يريد الخروج من الشيوخ تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يدرس الطلب والملف ويتأكد من مساحة المستثمرة الفردية والتي تخضع للمساحة المرجعية للمستثمرة. تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية
- في حالة قبول طلب المستثمر صاحب الامتياز يصبح من حقه الخروج من حالة الشيوخ ويتحصل عقد امتياز جديد مسجلو مشهر بالمحافظة العقارية يخول له الاستغلال الفلاحي لمستثمرة فلاحية فردية.

وسائل الإنتاج والمباني الخاصة بالمستثمرات.

تشكل وسائل الإنتاج والمباني والأدوات الخاصة بالمستثمرة في مفهوم القانون 10-03 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز وأملاك سطحية وتتمثل فب مباني الاستغلال ومباني التربية، السكنات. وتجهيزات الري والاستغلال، الحرث، حصاد، سقي، آلات خاصة بالأدوية، آلات الزبر

المحاضرة العاشرة

إجراءات منح عقد الامتياز

من إعداد الأستاذ(ة): بن بو عيشة شهيناز
الرتبة: أستاذة محاضرة "أ"

المحاضرة العاشرة : إجراءات منح عقد الامتياز

- إن إعداد عقد الامتياز يمر بمراحل عديدة ومضبوطة طبقاً لنصوص قانونية جاء بها المشرع في القانون 10-03 و مرسومه التنفيذي، تبدأ
- بكيفية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد الامتياز بداية من تقديم الطلب في الآجال القانونية المحددة ودراسة الملف ثم
- إلى إعداد العقد وتسجيله وشهره ثم
- الآثار المترتبة عنه والمتمثلة في الحقوق والتزامات كل من الدولة الممثلة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز

تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز

دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد الامتياز

- يقوم الديوان المحلي للأراضي الفلاحية بعد استكمال ملف
- المستثمر المعني ودراسته، بدعوته إلى الاطلاع على دفتر الشروط الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 10-326، والذي يبين فيه بدقة الأعباء والشروط التي تقع على المستثمر
- تنتهي العملية بالتوقيع على دفتر الشروط من المستثمر صاحب الامتياز ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هذا في حالة ما إذا كانت جميع الوثائق صحيحة وموجودة.
- في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها، وهذا حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 10-326
- للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها. وعند نهاية الدراسة بالقبول ترسل الوالي و في حالة رفض الملف ترسل ارسالية للوالي و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تقديم طلب تحويل

- يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى
- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، من كل عضو من مستثمرة فلاحية جماعية او فردية خلال نموذج محدد مسبقاً من الإدارة مرفق حسب ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326
- أجل إيداع الطلبات تتمثل في 18 شهر ابتداء من تاريخ نشر القانون 10-03
- في حالة لم يتقدم صاحب حق الانتفاع الدائم بتقديم طلبه بتحويل حقه في الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز في الآجال يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بتوجيه أعدار أولي إلى المعني أو ورثته حيث ألزمه المشرع بتقديم أعدار رسمي عن طريق محضر قضائي وبعد شهر يتم تكرار الأعدار،
- في حالة لم يودع المعني طلبه يعتبر المستثمر متخيلي عن حقوقه. وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية، الأراضي الفلاحية

تسجيل وشهر عقد الامتياز

- بعد إعداد عقد الامتياز من مديرية أملاك الدولة للولاية يجب تسجيله وشهره بالمصالح المختصة بذلك، وقد أعفت المادة 08 من القانون 10-03 المستثمر من مصاريف التسجيل والشهر كما أن إدارة أملاك الدولة هي التي تقوم بتسجيل وشهر عقد الامتياز
- وفي الأخير يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد عملية الشهر من تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض حيث جاء القرار رقم 404 المؤرخ في 16-06-2011 الذي يتعلق بطاقيّة المستثمرات الفلاحية في المادة 02 و 03 منه على أنه توضع المعلومات المشكّلة لكل مستثمرة فلاحية في بطاقة تسجي

إعداد عقد الامتياز من قبل مديرية أملاك الدولة

- في مفهوم نص المادة 06 من القانون رقم 10-03 انه عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبخصص متساوية.
- وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز على الشيوخ وباسم كل الورثة، وفي حالة تقديم الملف من قبل الورثة، فيتم إعداد عقد إداري على الشيوخ وباسم كل الورثة وطبقاً لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون 10-03 والمذكور أعلاه
- يرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر
- وعلى أساس ذلك يتم إرسال الملف مرفق بدفتر الشروط الممضي من المعني ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ومدير أملاك الدولة على مستوى الولاية للشروع في إجراءات إعداد عقد الامتياز ويجب أن يحتوي وفقاً للنموذج الذي تعدّه هذه الإدارة على كل البيانات اللازمة.

المحاضرة العاشرة : إجراءات منح عقد الامتياز

فئة المستثمرين الجدد المستفيدة من عقود الامتياز

نصت المادة 17 من القانون 10-03، على المستثمرين الجدد وهم

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب الامتياز المتعددين،
 - والمستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسعة مستثمراتهم،
 - والأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرات الفلاحية وعصرنتها.
- يشترط فيهم نفس الشروط المحددة في قانون 87-19، والمتمثلة في أن يكونوا أشخاص طبيعيين، جنسية جزائرية، ولا يكون لهم سلوك معادي للثورة الجزائرية.

وقد جاء في المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05-12-2017، (الملحق) يقصد بالأراضي الفلاحية والأماك السطحية المتوفرة، الأماك والأراضي الناتجة عن فسخ عقود الامتياز للمستثمرين نتيجة الإخلال بالتزاماتهم، عدم إيداع ملفات تحويل عقود الانتفاع إلى عقود الامتياز، عدم إيداع الورثة لملفاتهم، الأراضي الغير ممنوحة فيتم تقديم حق الامتياز في هذه الحالة عن طريق الترشيح، اذ تمنح إدارة أماك الدولة الأراضي الفلاحية وكذا الأماك المتوفرة بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحي وتحدد كيفية إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة

يتم دراسة الطلبات من طرف لجنة خاصة يرأسها مدير الوطني للأراضي الفلاحية، متكونة من الأمين العام للغرفة الفلاحية الوطنية ورئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديريةية المصالح الفلاحية، ورئيس القسم الفرعي للفلاحة في حين بالرجوع إلى الملحق المرفق بالمنشور رقم 1809 نجد أن هذه اللجنة يتأسسها الوالي أو ممثله

حيث تتولى هذه اللجنة تقييم المشروع المقدم على أساس معايير تتعلق ببرنامج الاستثمارات والمؤهلات العلمية والتقنية والقدرات المالية، واستحداث مناصب الشغل وأجال الإنجاز وإنتاج البذور والشتلات وكل معيار آخر يلائم برنامج التنمية الفلاحية.

- بعد دراسة الملفات تقوم هذه اللجنة بتحرير محضر أشغالها يشمل قائمة بأسماء المرشحين المقبولين، وترسل نسخة منها إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما تعرض محضر أشغالها على الوالي المختص إقليميا الذي يملك صلاحيات الترخيص لإتمام عملية المنح عن طريق إصداره لقرار فردي يتضمن منح حق الامتياز للمرشح المقبول،
- ويقوم المرشح عند الاقتضاء بإعداد مخطط تحديد وتعيين الحدود عن طريق مهندس خبير عقاري. وبناء على محضر اللجنة يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوقيع دفتر شروط مع المرشح المقبول
 - م يرسله إلى مدير أماك الدولة بالولاية لإعداد عقد الامتياز وتسجيله وشهره.

المحاضرة الحادية عشر

الآثار المترتبة عن إعداد عقد الامتياز

من إعداد الأستاذ(ة): بن بو عيشة شهيناز
الرتبة: أستاذة محاضرة "أ"

المحاضرة الحادية عشر: الآثار المترتبة عن إعداد عقد الامتياز

يرتب عقد الامتياز مجموعة من الآثار بالنسبة للمتعاقدين سواء الدولة أو المستثمر صاحب حق الامتياز حقوق والتزامات الدولة سنتطرق لكل هذه النقاط في المحاضرة التالية

حقوق والتزامات الدولة

التزامات الدولة

فرض المشرع على الدولة أعباء والتزامات تلتزم بها اتجاه المستثمر صاحب الامتياز تتمثل في:

- **منح الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز:**
اسند القانون مجموعة من الالتزامات المهمة لدولة أولها تلتزم بمنح الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها، محل الامتياز للمستثمرين. وهذا تطبيقاً للمادتين 2، 17 من القانون 10-03
- **إعداد عقد الامتياز تسليمه**

تبين المادة 06 من القانون 10-03 على أن تحويل العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز، يتم إعداده من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة فإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر في الشيوخ وبحرص متساوية،

وإذا تعلق الأمر بورثة المستفيد فإنه يعد عقد امتياز في الشيوخ باسم الورثة تطبيقاً لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10-326

• التعويض عند نهاية عقد الامتياز:

تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز والأملاك السطحية المتصلة على الحالة التي هي عليها، ويترتب عن ذلك تعويض أصحاب الامتياز المعنيين عن الأملاك السطحية تحدده إدارة أملاك الدولة، وفي حالة إخلال المستثمر بالتزاماته يتم تعويضه عن الأملاك السطحية مع خصم 10% من ل الإصلاح . .

•

حقوق الدولة:

سنقوم بحصر حقوق الدولة المتعددة في مايلي

• الحق في الرقابة :

تقوم الدولة بصفتها مالكة الرقبة في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في إطار مستثمرة فلاحية بممارسة حق الرقابة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويعتبر من أهم المهام التي أوكلت للديوان من خلال المادة 2 المرسوم التنفيذي رقم 09-339، والمادة 27 من المرسوم التنفيذي 10-326،

• الحق في ممارسة الشفعة:

طبقاً للمواد 14-15-25 من القانون 10-03 والمادة 795 المذكورة أعلاه تمارس الدولة حق الشفعة وذلك بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد صاحب الحق في ممارسة الشفعة باسم الدولة. واستناداً للمواد السابقة فإن ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تكون عند الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من طرف عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية أو في حال تنازل جميع الورثة عن حق مورثهم

• **غير أن الأولوية في الأخذ بالشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز، منحها القانون رقم 10-03 لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية، ثم لتأتي الدولة في المرتبة الثانية**

• الحق في فسخ العقد بإرادة منفردة:

اعطى المشرع من خلال المادة 28 للإدارة حق فسخ عقد الامتياز في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته، وهو ما أكدته المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 بقولها: " يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته".

• **استرجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها:**

وهذا بحسب المادة 30 من القانون 10-03

المحاضرة الحادية عشر: الآثار المترتبة عن إعداد عقد الامتياز

يرتب عقد الامتياز مجموعة من الآثار بالنسبة للمتعاقدین سواء الدولة أو المستثمر صاحب حق الامتياز حقوق والتزامات الدولة سنتطرق لكل هذه النقاط في المحاضرة التالية

حقوق والتزامات المستثمر

التزامات المستثمر

• الالتزام باكتتاب التأمين

يجب على المستثمر صاحب الامتياز اكتتاب عقد تأمين طبقاً لنص المادة 69 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي. كما يمكن للمستثمر الحصول على إعانات تحت عنوان التضامن الوطني بسبب وقوع كوارث أو حدوث مخاطر غير محتملة وهذا في حالة نكبة لا يؤمن عليها المستثم

• دفع الإتاوة السنوية:

جاء في نص المادة 04 من القانون 10-03، أن الامتياز هو عقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخص طبيعي من جنسية جزائرية يسمى المستثمر، حق استغلال الأراضي الفلاحية والأماك السطحية المتصلة بها التابعة للأماك الخاصة للدولة، لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة

• استغلال الأراضي الفلاحية والمحافظة على وجهتها الفلاحية

إن المستثمر صاحب الامتياز ملزم بموجب المادة 3 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 و قانون التوجيه الفلاحي في مادته 14 على استغلال الأرض المصنفة فلاحية او ذات وجهة فلاحية على أكمل وجه وعدم استعمالها استعمالاً غير فلاحی. كما يمنع المستثمر استعمال المباني لغير الغرض المخصصة لها او تأجيرها

• الاستغلال المباشر والشخصي للمستثمرة

يستوجب على المستثمر صاحب الامتياز ادارة المستثمرة الفلاحية مباشرة وشخصياً،

حقوق المستثمر

• حق الاستغلال

ان للمستثمر صاحب الامتياز الحق في استغلال الحر للأرض والأماك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية ما دام أنه لا يتعارض مع احكام القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي لهو كذا دفتر الشروط، فيتعين عليه إذن استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً مباشراً

• التنازل عن حق الاستغلال.

يمكن التنازل عن حق استغلال الأراضي الفلاحية والأماك السطحية المتصلة بها للغير، شريطة أن لا يكون المتنازل إليه من الأشخاص الذين سبق و أن تم إسقاط حقوقهم في ظل القانون 87-19، أو الذين ألغيت قرارات استفادتهم، وهناك نوعين من التنازل، التنازل بمقابل والتنازل بدون مقابل

• توريث حق الامتياز

يتبين من خلال المواد 24 و13 من القانون 10-03، انه عندما تكون المستثمرة الفلاحية جماعية فإن وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم، لا يؤدي إلى وقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأماك السطحية موضوع الامتياز

• رهن الامتياز

منح المشرع بموجب نص المادة 12 من قانون رقم 10-03 والمادة 02 من دفتر الشروط ملحق بمرسوم التنفيذي 10-326 للمستفيد من حق الامتياز الفلاحي حق رهن حصته أمام المؤسسات المالية لمدة لا تفوق مدة عقد الامتياز.

• الحق في البناء داخل المستثمرة الفلاحية

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز الحق في القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي

• الحق في تشكيل تعاونية فلاحية

بموجب المادة 28 من المرسوم التنفيذي 10-326 والتي نصت على: " يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية "

المحاضرة الثانية عشر

عقد شراكة

من إعداد الأستاذ(ة): بن بو عيشة شهيناز
الرتبة: أستاذة محاضرة "أ"

المحاضر الثانية عشرة: الحق في إبرام عقد شراكة

الإطار القانوني لعقد الشراكة

- القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي
- القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد للاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.
- المرسوم 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.
- دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 03/10.
- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل بالمرسوم 339/09 المنظم للديوان الوطني للأراضي الفلاحي.

تعريف الشراكة

- نعني بالشراكة في مفهوم نص المادة 21 من القانون 10/03 انه يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع اشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية او مع اشخاص معنويين خاضعين للقانون الجزائريين ويكون جميع اصحاب الاسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية
- ويتعين على الموثق المكلف بتحرير العقد ان يقوم بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك،

طبيعة عقد الشراكة

- إن عقد الشراكة في مفهوم هذا القانون لا يعد إيجارا ولا تنازلا ولا بيعا صوريا لأراضي المستثمرات الفلاحية وإنما هو اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الانتاج بهدف الزيادة وتثمين ورفع القدرات الانتاجية للمستثمرة الفلاحية بما في ذلك المنشآت، ويتعين على صاحب الامتياز المساهمة في العمل بالمستثمرة الفلاحية.
- والشراكة بالمفهوم السالف الذكر لا يترتب عنها اعتبار الشريك شريكا في عقد الامتياز وإنما يبقى حق الامتياز لمن منح لهو الشركاء مجرد مساهمين في وسائل الانتاج والاموال دون أن يكتسبوا جزءا من حق الامتياز.

كيفية اعداد عقد الشراكة

- **تحديد أطراف العقد:** يبرم عقد الشراكة بين المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية والمستثمر الجديد طبقا لنص المادة 20 من القانون 10/03 في هذا الصدد تستبعد الشراكة الفردية في المستثمرات الجماعية التي لم يتمكن أصحابها من الحصول على موافقة للخروج من الشروع
 - **تحديد نسب المساهمة:** تبرم الشراكة باحترام نسب المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في يوليو سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 وتقدر نسب المساهمة وطريقة المشاركة وتقاسم الأرباح بنسبة 34/66 %.
 - **الرسمية**
 - إن عقد الشراكة في ظل القانون 10/03 هو عقد توثيقي تراعى فيه الشكلية المطلوبة قانونا وفق احكام المادة 324 من القانون المدني، لذلك فان الموثق الذي يحرر العقد يجب ان يذكر فيه تحت طائلة البطلان ماييلي:
 - هوية الاطراف أو اسم الشركة واسماء وهوية كل المساهمين.
 - مساهمة كل شريك وبرنامج الاستثمار وتوزيع المهام والمسؤوليات مع احترام شرط الادارة المباشرة والشخصية للأرض الفلاحية تماشيا مع احكام المادة 22 من القانون 10/03.
 - كيفيات المشاركة او الشراكة التي لا يمكن ان تتجاوز مدة الامتياز المتبقية.
 - اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد اعداد العقد.
- اجراءات التسجيل والشهر**
- إن الموثق ملزم بعد تحريره لعقد الشراكة ان يقوم بتسجيله لدى مصلحة التسجيل و بإتمام اجراءات الشهر بمفهوم نص المادة 21 من القانون 10/03 تحت طائلة بطلان العقد.

الاشكالات المتعلقة بعقد الشراكة

يطرح عقد الشراكة اشكالات عديدة في الواقع العملي الامر الذي ادى الى عزوف الكثير من الموثقين عن ابرام عقود الشراكة وهذا لما قد يترتب عنها من مساءلة قضائية. ويمكن تلخيص هذه العوائق التي سببها عدم وضوح النصوص القانونية والتناقض الموجود بين النص القانوني والتعليمات والمذكرات، الأمر سيؤدي الى غلق باب الاستثمار فيما يخص المستثمرات الفلاحية والتي كانت ستجد في هذه العقود حلا لتطوير الزراعة وزيادة في الانتاج مستقبلا.

شهر عقد الشراكة

لقد نص المشرع على الزامية الشهر من خلال نص المادة 21 من القانون 10/03 الا انه لم يوضح كيف ذلك

- الموضوع طرح اشكالا عمليا و منازعات قضائية سببها هو صدور تعليمات وزارية مشتركة وأخرى صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتي تجعل الشهر غير اجباري كما هو الحال بالنسبة للتعليمات
- 01044 المؤرخة في جانفي 2018 اما الملحق المتعلق بإجراءات وضع حيز التنفيذ حق الامتياز المنشأ بالقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/11/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة والمنشور الوزاري المشترك رقم 1809 الصادر بتاريخ 05/12/2017، تفسر الشهر في نص المادة 21 اعلاه، على ان المقصود بالشهر ليس الشهر العقاري الذي يتم لدى المحافظة العقارية وإنما يتم تسجيل العقد في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية كونه لا يمس بحق عيني عقاري، إلا أن هذه الاخيرة مخصصة للوالي وتوصيات المجلس الشعبي الولائي، طبقا لنص المادة 120 من قانون الولاية.

بالإضافة الى ذلك ان اختصاص الموثق وطني وبالتالي الأمر لا يستقيم، أما إذا كان المقصود هو النشر في إدارة السجل التجاري الخاصة بنشر الاعلانات فهذا الامر غير ممكن على اساس اننا بصدد عمل مدني ليس تجاري.

وتماشيا مع المبدأ القائل أنه: " لا اجتهاد مع النص " فقام الموثقين برفض اعداد هذه العقود وخاصة ان هذه التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية او الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لا يحتج بها امام القضاء

تحرير العقد

طبقا لنص المادة 10 من قانون التوثيق تلزم الموثق بحفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاسيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانونا. كما يتولى حفظ الأرشيف التوثيقي وتسييره. وأن الموثق يضمن صحة العقد ونفاذه طبقا للمادة 12 من القانون 02/06، غير ان الرسمية، لا تكفي وحدها لنفاذ العقد فلا بد من استكمال الإجراءات اللاحقة تخرج عن سلطة الموثق وتتحكم فيها جهات إدارية، ويتم تنظيمها بموجب لوائح إدارية قد تخالف القانون في كثير من الاحيان، ورغم ان هذه الإجراءات لا تصحح العقد المعيب ولا تطهر العقار المثقل وإنما هدفها جبائي أو إعلامي فقط، مع ذلك يرتب القانون على عدم استكمال هذه الإجراءات عدم نفاذ العقد وبالتالي لن تتحقق الغاية من اللجوء الى الرسمية والناتج المرجوة منها بمفهوم المادة 12.

نسب المشاركة

إن إدارة المستثمرة من طرف المستثمرين أصحاب الامتياز تكون مباشرة وشخصيا طبقا لنص المادة 22 من القانون 10/03 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي، ولقد المنشور الوزاري المشترك 1809 المؤرخة في 05/12/2017 نسب المشاركة طبقا لقانون المالية التكميلي لسنة 2009 لا سيما المادة 62 منه والتي حددت نسب المساهمة وطريقة المشاركة وتقاسم الأرباح بنسبة 34/66%.

إلا أنه كان من المفروض حتى تكون لأصحاب المستثمرة سلطة الإدارة واتخاذ القرارات نسبة مشاركة لا تقل عن 51 في المائة.

المحاضرة الثالثة عشر

نهاية عقد الامتياز الفلاحي

من إعداد الأستاذ(ة): بن بو عيشة شهيناز

الرتبة: أستاذة محاضرة "أ"

السنة الجامعية: 2023 - 2024

كيفية اعداد عقد الشراكة

- بالرجوع الى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-124، المؤرخ في 19-03-2012، الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية رقم 17، سنة 2012 فإنه ينتهي عقد الامتياز بانتهاء المدة، 40 سنة المحددة قانونا لعقد الامتياز الفلاحي وهذا في حالة عدم تجديدها. أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته. ونكون هنا أمام حالتين:
- ينتهي الامتياز بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز ويكون بطلب الفسخ المسبق من قبل المستثمر وأن يتم طلب الفسخ بواسطة إشعار وأن يكون هذا الإشعار لمدة سنة واحدة.
 - أو بمبادرة من الادارة ويكون الفسخ من قبل مديرية املاك الدولة ودون اللجوء الى القضاء وهذا بإرادتها المنفردة بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته، ويكون ذلك بعد اخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعدم امتثال صاحب الامتياز بعد اعدار هو انتهاء اجل الاعذار طبقا للمادة 28 من القانون 19-03 السالف الذكر.

ويترتب عن ذلك استرجاع الأراضي والأملاك السطحية، فللدولة الحق باسترجاع الأراضي بعد فسخ العقد على اساس أنها مالكة الرقبة. وسيتم تعويض صاحب الامتياز عن الاملاك السطحية والحقوق العينية المترتبة عن عقد الامتياز ويمكن لصاحب الامتياز الطعن في التعويض امام القضاء الذي تحدده مديرية املاك الدولة وفي حالة اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته يخصم مبلغ 10٪ من التعويض المحدد لجبر الضرر. وبموجب نص المادة 27 من القانون فان مبلغ التعويض عن الاملاك السطحية يكون مثقلا بجميع الديون والرهنون التي اجراها المستثمر صاحب الامتياز كرهون ممتازة طبقا لأحكام القانون المدني.

المحاضرة الرابعة عشر

المنظمات المهنية الفلاحية

من إعداد الأستاذ(ة): بن بو عيشة شهيناز
الربة: أستاذة محاضرة "أ"

المحاضرة الرابعة عشر: المنظمات المهنية الفلاحية

بتشجيع الدولة في إطار السياسة الوطنية لدعم النشاطات الفلاحية على تأسيس المنظمات المهنية الفلاحية وترقيتها في إطار قانون 08/16 المتعلق بقانون التوجيه الفلاحي، والتي تتخذ المنظمات المهنية للفلاحين شكل جمعيات مهنية للفلاحين، تعاونيات فلاحية وغرف فلاحية، تجمعات المصالح المشتركة، مؤسسات وهيئات مهنية مشتركة وتعاضديه فلاحيهي.

التعاونيات الفلاحية:

- ينشئ المستثمرون الفلاحيون بنسب مئوية بموجب عقد رسمي تحت طائلة البطلان تعاونيات فلاحية لاحتياجات نشاطاتهم ولهم حرية الانضمام لأعضائها وتعد شركة مدنية لا تهدف الى تحقيق الربح
- تسعى الى انجاز أو تسهيل عمليات الانتاج أو تحويل أو شراء أو تسويق وتخفيض سعر الكلفة وسعر البيع لبعض المنتجات والخدمات لفائدة أعضائها
- يتضمن عقد التعاونية تحت طائلة البطلان على العناصر المحددة في المادة 53 من هذا القانون التوجيه الفلاحي والمتمثلة في هدف التعاونية وتسميتها ومقرها ومجال اختصاصها، حقوق الأعضاء وواجباتهم وشروط وكيفية انخراط الأعضاء وانسحابهم وشطبهم واقصائهم بيانات بطاقة فلاح لكل عضو ودور اجهزة التسيير وطريقة تعيينها، القواعد والإجراءات المتعلقة بتعديل القوانين الاساسية

تجمعات المصالح المشتركة

- يمكن للمستثمرين الفلاحين اثنان أو أكثر تشكيل بموجب عقد رسمي تجمعا لمصالح فلاحيه مشتركة لمدة محددة يكون هدفه وضع كل الوسائل التي يرونها ضرورية لتطوير النشاط الفلاحي والاقتصادي وتحسين نتائج هذا النشاط أو مضاعفتها وتحقيق اقتصاديات سلمية واحداث أو تسيير منشآت الري الضرورية لنشاطهم
- تحتوي عقد التجمع تحت طائلة البطلان على مجموعة من العناصر (تسمية التجمع، هدف التجمع، عنوان مقر التجمع، بيانات بطاقة فلاح لكل عضو، مدة العقد واسم المسير).

الجمعيات المهنية للفلاحين

- يمكن أن ينتظم المستثمرون الفلاحيون في جمعية من أجل ترقية نشاطاتهم المهنية وتشكل الجمعية المهنية الفلاحية الخلية الأساسية للتنظيم المهني الفلاحي علاوة عن المهام والأهداف المحددة في قوانينها الأساسية يجب أن تساهم الجمعيات المهنية الفلاحية وتسهر على الإرشاد إلى التقنيات الزراعية وترقية المنتجات الفلاحية، تحسيس الفلاحين في مختلف الميادين المتعلقة بالنشاط الفلاحي

الغرف الفلاحية

- تشكل الغرف الفلاحية إطار السياسة التساهمية للدولة وبصفة طابعها المهني مكانا للاستشارة والتشاور بين السلطات الإدارية وممثلي المصالح المهنية للفلاحين. تنشأ في كل ولاية غرفة فلاحية وتؤدي الغرف الفلاحية نشاطات ذات منفعة عمومية وتتحد الغرف الفلاحية في غرفة وطنية للفلاحة

التعاضدية الفلاحية

- تعد صناديق التعاضدية الفلاحية شركات مدنية ذات طابع تعاضدي تهدف الى تحقيق كل عمليات التامين واعادة التامين والقرض والتعويض .

المجلس الاعلى للتنمية الفلاحية والريفية

- يتشكل مجلس أعلى للتنمية الريفية من ممثلين عن القطاعات الوزارية ذات الصلة بالفلاحة والتنمية الريفية، وممثلين عن الهيئات والتنظيمات المهنية والنقابية، وخبراء وباحثين ومختصين في المجالات ذات الصلة بالقطاع الفلاحي.
- يعد المجلس جهاز استشاري يكلف بإبداء الرأي وتقديم التوصيات في كل الجوانب المرتبطة بالتنمية الفلاحية والريفية والزراعة الغذائية والتغذية، ويشكل فضاء للحوار والتشاور والاقتراح. كما تحت وصاية رئيس الحكومة

المحاضرة الرابعة عشر: المنظمات المهنية الفلاحية

ديوان الوطني للاراضي الفلاحية

يشكل المحور الاساسي لسياسة التجديد المعتمدة في تطوير القطاع الفلاحي ، في وظيفتها التنظيمية للاراضي الفلاحية . وهو مؤسسة عامة ذات طابع صناعي و تجاري يتكون من اربع مديريات مركزية ، تشرف على 48 مديرية لامركزية عبر كامل التراب الوطني ،

- اما المديريات الولائية تتألف من ثلاث مصالح و هي : مصلحة ادارة العقار الفلاحي ، مصلحة المنازعات العقارية ، مصلحة مراقبة الصفقات العقارية
- وان للديوان مجموعة من المهام تتمثل في الآتي :
- يضع الأراضي المصروح بها غير المستغلة، قيد الاستغلال او الايجار أو البيع، بموجب المادة 51 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990.
- يمارس حق الشفعة لامتلاك الاراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه
- يحوز بموجب المادة 56 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه
- يطور بموجب المادة 58 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم قطع الأراضي الى بعضها مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها.
- عد بطاقية المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار.
- ينشئ بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي، ويسيره، ويقوم بتطويره
- ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من طرف أصحاب الامتياز.
- لحرص على ألا تؤدي اية معاملة متعلقة بالأراضي الفلاحية الي تغيير طبيعتها الفلاحية.
- ضمان دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.
- التكفل بمعالجة ملفات نقل حق الامتياز الي الورثة وفقا للمادة 25 من القانون 10 - 03
- لتكفل بمعالجة ملفات التحويل حق الامتياز لاحد ذوي الحقوق في إطار المادة 14 من القانون 10 - 03.
- تسيير ملف الاراضي الفلاحية الشاغرة (المتاحة) وفقا لأحكام المادة 17 من القانون 10 - 03 والمرسوم الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 المعدل بالمرسوم رقم 849 المؤرخ في 11 نوفمبر 2015
- إنشاء وتطوير قاعدة بيانات لتحديث البطاقية الوطنية للمستثمرات الفلاحية للأملاك الوطنية، (عملا بالمرسوم رقم 404 من 06 جوان 2011)، بالإضافة الى الأراضي الخاصة (ملك)
- تسيير ملف الإنجاز للأراضي الشاغرة، وفقاً لأحكام المادة 17 من القانون 10-03 والمرسوم الوزاري رقم 1344 المؤرخ 11 نوفمبر 2012 والمعدل بالمرسوم رقم 849 المؤرخ 11 نوفمبر 2015
- متابعة عقود الشراكة والاستثمارات المحققة، طبقاً للمادة 21 من القانون 10 - 03 والمادة 26 من المرسوم 10 - 326.
- التكفل دراسة ملفات الامتياز في إطار التعليمات الوزارية المشتركة رقم 750 المؤرخ 18 جويلية 2018 ، المتعلقة بتطهير العقار الفلاحي وتفعيله
- التكفل بدراسة ملفات تكوين مستثمرة فردية (الخروج من الشيوخ)، وفقاً لأحكام المادة 11 من القانون 10-03

مخطط تفسيري للمعاضرات

