



جامعة ابن خلدون - تيارت -
ملحقّة السوق

مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة : حقوق

التخصص : القانون العقاري

بعنوان

عقد الامتياز في العقار الفلاحي

تحت اشراف الدكتور:

صافة خيرة

من اعداد الطالبين:

- بوطبال فيصل

- زحافة محمد

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ تعليم عالي	مقني بن عمار
مشرفا ومقررا	أستاذة محاضر - أ -	صافة خيرة
عضوا مناقشا	أستاذة محاضر - ب -	بوسادة لطيفة

السنة الجامعية: 2018-2019



شكر وتقدير

الحمد لله الذي منّ علينا ووفّقنا ، أن جعلنا من طلاب العلم ، وأتاح لنا بمنّه وفضله
وواسع كرمه ، هذه الفرصة العظيمة لنبدأ رحلة البحث العلمي من خلال هذه
المذكرة . فالحمد لله الذي بشكره تدوم النعم .

عبارات الشكر والتقدير لا تكفي ، لأن نوفيّ الأستاذة المشرفة على مراحل
إنجاز هذه المذكرة الدكتورة صافة خيرة ، التي لم تبخل علينا لا بالوقت ولا
الجهد ، بل كانت لنا خير معين وخير مرشدٍ وخير ناصح ، دمتي أستاذتنا الفاضلة
عونا للطلبة وذخرا وصرحاً للعلم ، بك يستنير الطلبة ومن علمك ينهل الباحثون .
كما لا يفوتنا طبعاً في هذا المقام ، أن نقدم الشكر الجزيل لأعضاء اللجنة
الأفاضل السادة الأساتذة، أستاذ التعليم العالي الدكتور مقني بن عمار، مسؤول
ميدان الحقوق بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون تيارت بصفته
رئيساً للجنة و الأستاذة الدكتورة بوسحابة لطيفة أستاذة محاضرة بمصلحة السوق
بصفتها مناقشة و طبعاً الأستاذة الدكتورة صافة خيرة أستاذة محاضرة بمصلحة
السوق بصفتها مشرفة ومقررة .

نشكر لكم أستاذتنا الأفاضل قبولكم مناقشة هذه المذكرة ، ومنكم إيانا جزءاً
من وقتكم الثمين ، نرجوا أن يكون عملنا عند حسن ظنكم ، بالرغم من أنه لا
يخلو من النقائص إلا أنه بتقويمكم ونصائحكم وتوجيهاتكم يكتمل ، فنقول لكم
شكراً مرة أخرى و جزاكم الله عنا خير الجزاء . كما نتقدم بجزيل الشكر أيضاً لكل
الاساتذة الكرام الذين لم يبخلوا علينا بعطائهم وأخص بالذكر الدكتور حريز
أحمد عن جامعة سيدي بلعباس والدكتورة جواج يمينة عن جامعة مستغانم.

إهداء

إلى من تعبوا وسهروا ، إلى من مهما قلتم في حقهما فلن أوفيهما ولو جزءاً يسيراً من حقهما
إلى من أوطأنا الله عز وجل ببرهما ، وجعل السعادة والهناء في طاعتهما والدي الغاليين
أطال الله في عمرهما وورزقهما دوام الصحة والعافية ، وجزاهما عني وعن إخوتي وأخواتي
خير الجزاء .

وإلى كل أفراد أسرتي الصغيرة والكبيرة كل باسمه ، وبالأخص ياسمين ولينة قرة عيني
والديهما .

بوطبال فيصل

إهداء

إلى من كلفه الله بالهبة والوقار .. إلى من علمني العطاء بدون انتظار .. إلى من أحمل اسمه بكل افتخار .. أرجو من الله أن يمد في عمرك لتري ثماراً قد حان قطافها بعد طول انتظار وستبقى كلماتك نجوم أهدي بها اليوم وفي الغد

وإلى الأبدي أبي العزيز

إلى ملائكي في الحياة .. إلى معني الحب وإلى معني العنان و التفاني .. إلى بسمه الحياة وسر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى أغلى الحبايب أمي الحبيبة

إلى كل اخواني واخواتي * أحمد * عبد القادر * عمر * أمينة * كريمة * والبرعم * آدم * إلى أغلى النساء وأغلاهن قدرا وشئنا إلى ملكة القلب وحب الفؤاد. التي لا تعرفه لمعني الياس ووجود . عيناى التي ابصر بهما الحياة وروحي التي اعيش بها إلى يوم الخلود زوجتي رفيقة دربي وشريكة العمر و طريق النجاح * دنية * اطال الله في عمرها وكساها الصحة والعافية والذرية العالمة المتعلمة.

إلى نور القلب وبهجة الايام صباح الشمس وليل البدر و مساء الغروب رفيق الدروب الكتوت * امجد طه * حفظه الله ورعاه.

إلى أغلى الانساب والاحباب عائلتي التي وجدت لها حين شدت الصعاب واغلقته الابواب.

عبيد * زهرة * امال * عبد الله * جمال * سي * عمر * همس * ليليا * زهية

إلى كل الاصدقاء والزلاء كل باسمه.

إلى بلدي الحبيبة حفظها الله ورعاه * الجزائر *

محمد زحافه

هفتاد و نه

يعد القطاع الفلاحي كأحد القطاعات الإقتصادية الهامة في منظومة الاقتصاد الوطني بما يحققه من أمن غذائي، وبما يساهم به من دعم للدخل القومي، قد لقي منذ الإستقلال كثير من الإهتمام من طرف الدولة بإعداد سياسات زراعية مختلفة بحسب ظروف كل مرحلة من المراحل، من خلال خلق إصلاحات خاصة بالقطاع الزراعي ضمن برامج مختلفة ومتنوعة حيث صدر اول مرسوم 62-02 المؤرخ في 22 اكتوبر 1962، الجريدة الرسمية العدد 17 الصادرة بتاريخ 26 اكتوبر 1962 ، يتضمن تامين لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية.

ثم صدر المرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 22 مارس 1963، الجريدة الرسمية العدد 17 الصادرة بتاريخ 29 مارس 1963 المتضمن الإستغلالات الفلاحية الشاغرة ، غير انه لم يلقى الارضية الملائمة لتحقيق الأهداف المسطرة بسبب التسيير المباشر من قبل الإدارة المركزية ما ادى ايضا الى اختلاط عوامل الإنتاج وهيمنة البيروقراطية الموروثة عن السياسة الاستعمارية.

صدر بعد ذلك الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1986، الجريدة الرسمية العدد 15 الصادرة بتاريخ 15 فبراير 1965 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الذي جعل من العمال منتجين ومسؤولين عن عملهم ويستفيدون من ثماره وطبق هذا النظام على أراضي المعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية للثورة المجيدة، بينما بقيت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية مثل أراضي البلديات خاضعة للإستغلال التقليدي، وكذلك الاراضي الشاسعة التابعة للأفراد بدون استغلال.

بعد ذلك تعاقبت القوانين في هذا المجال، إختلفت باختلاف سياسات التسيير فتوالي الحكومات واختلاف الرؤى وتأثرها بالسياسات الخارجية في المجال الاقتصادي الذي تأثر بطبيعة الحال بالمجال السياسي كان له الاثر البالغ على التسيير الفلاحي في الداخل.

فانتهاج الجزائر في هذه المرحلة من السبعينيات النهج الاشتراكي الذي يعطى للأرض الأهمية البالغة باعتبارها مهد الانسان منها خلق واليها يعود وعليها يبني حضارته، هي قوته وعليها سكناه واليها قبره ومنها بعثه، مامنح الدافع القوي للمشرع الجزائري خصوصا والدولة عموما بخلق الجو الفلاحي واعطاءه القيمة و الفعالية اللازمة واستنباط الافكار البناءة في سبيل تحقيق الأمن و الإكتفاء الذاتي في مجال الزراعة، فكان للأرض قداسة و هيبة فأصدر المشرع

الجزائري الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 ، الجريدة الرسمية العدد 79 الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الذي كان يهدف الى التوزيع العادل والفعال لوسائل الإنتاج المتمثلة أولها في الأراضي والثانية في أدوات الإنتاج والذي بدوره منح حق الانتفاع المؤبد بدون مقابل بمقتضى عقد إداري على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

هذا الحق غير قابل للتنازل والحجز عليه ينتقل للورثة الذكور دون الإناث، يسقط بموجب حكم قضائي طبقا لنص المادة 07 من المرسوم 107/72 المؤرخ في 07 جويلية 1972 الجريدة الرسمية العدد 51 الصادرة بتاريخ 27 جويلية 1972 المتعلق بالهيئات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى الولاية ،على انه " يجوز للمجلس التنفيذي الموسع للولاية ان يعهد للمكلف بكل مهمة خاصة يراها لازمة لانجاز هذه المهمة على تراب مختلف البلديات التابعة للولاية " .

لقد ظلت إزدواجية الاستغلال عن طريق التسيير الذاتي في الفلاحة والثورة الزراعية مطبقة حتى مطلع الثمانينات، وهي الفترة التي بدأت تعرف فيها الجزائر بعض المتاعب الاقتصادية بسبب انخفاض سعر البترول وعدم مردودية الأسلوب الاشتراكي في الميدان الفلاحي، الأمر الذي دفع بالدولة إلى إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية وخصوصة الإنتاج الفلاحي.

فرض ضعف النتائج الإقتصادية المسجلة في الميدان الفلاحي خلال الفترة السابقة، على المشرع الجزائري باعادة النظر في المنظومة القانونية التي تعاقبت، والهيكله الفعالة لقطاع الفلاحة وإتخاذ خطة محكمة للنهوض بها. فأصدر القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الجريدة الرسمية العدد 50 الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، حيث تم إنشاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية، مستندة في سياستها الفلاحية للنهج الاشتراكي مع تمتعهم بالاستقلالية في تسيير شؤون مستثمراتهم طبقا لأحكام المادة 11 من هذا القانون.

هذا القانون حقق الى حد ما بعض النتائج الإيجابية في مجال الإنتاج الفلاحي، كونه قضى على العمالة الزائدة باعتبار ان العمال في ظل المستثمرات أصبحت مداخلهم مرتبطة بما تقدمه من انتاجية مستثمراتهم الفلاحية، بالإضافة الى المساحة المحدودة والصغيرة و المسؤولية

المباشرة للعمال، لكن مع ذلك رغم الإصلاحات اتضح ان طريقة الانتفاع الدائم اصطدمت بصعوبات كمشاكل مسّت العقار الفلاحي ،فقد أهمل هذا القانون الأراضي المؤممة لصالح الثورة الزراعية التي وزعت في بداية الإصلاح على مستثمرين في شكل مستثمرات جماعية وفردية، فقام أصحاب الأراضي بمطالبة استرجاع أراضيهم المؤممة هذا من جهة ومن جهة أخرى مشاكل التأخر في إعداد وتقديم العقود الإدارية التي تثبت حق الإنتفاع الدائم، من اجل تمكين المستثمرين من الاستفادة من قروض في هذا المجال.

وغيرها من المشاكل التي تتلخص في هاتين النقطتين، ممارسة نشاطات غير فلاحية على أراضي المستثمرات، وانتزاع اراضي استفاد منها اصحابها قانونيا لغرض القيام بأعمال لا تتوافق و المجال الفلاحين، بالإضافة الى عدم انسجام المجموعات الفلاحية واختلاف الرؤى والافكار مما ادى الى شلل عمل المستثمرات وانقسامها.

إضافة إلى تآزم الوضعية المالية و الهيكلية للكثير من المستثمرات الفلاحية، بتراكم الديون وإنسحاب أو غياب أعضاء من المستثمرات ،الأمر الذي شكّل حاجزا حقيقيا أو غيابا كلياً للاستثمار في القطاع الفلاحي.

ظل بعيدا الانتاج الفلاحي كل البعد عن تطلعات السياسة الفلاحية للدولة الجزائرية، ما الزم المشرع باعادة النظر في ذلك من خلال إصداره لقانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة بتاريخ 10 اوت 2008 تضمن في معناه وطبقا للمادة 02 منه:

*تحسين مستوى الأمن الغذائي، عن طريق تطوير والاهتمام وعصرنة القطاع الفلاحي.
*ضمان تطور محكم للتنظيم ولأدوات تأطير قطاع الفلاحة قصد المحافظة على قدراته الإنتاجية.

* وضع إطار تشريعي يضمن ان يكون تطور الفلاحة مفيدا اقتصاديا واجتماعيا.
* مواصلة تنفيذ مبدأ دعم الدولة الملائم للتنمية الفلاحية النباتية و الحيوانية بصفة مستمرة .
ويعتبر القانون السالف الذكر مهذا للقانون 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي

الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بحيث يتم تحويل حق الإنتفاع الدائم الى عقد الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد حيث يهدف هذا القانون الى تدعيم القطاع الفلاحي في إطار قانون يحمي الأراضي الفلاحية وطابعها الإنتاجي، كما يوضح آليات استغلال المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية. وتبرز أهمية الموضوع في ظل هذا القانون باعتقاد الامتياز كألية لاستغلال العقار الفلاحي ، و القيمة الإجتماعية و الاقتصادية التي تحتلها الأراضي الفلاحية من أجل تحقيق الأمن الغذائي.

هذا البرنامج الجديد الذي بموجبه يتم استغلال الاراضي الفلاحية بعد الحصول على عقد الامتياز تمنحه السلطات المختصة في ذلك والذي ابقى على الاراضي الفلاحية ملك للدولة، وتوطيد هذا الاسلوب لاستغلال هذه الاراضي تمنح بموجب عقد امتياز يحل محل العقد الاداري المتضمن حق الانتفاع الدائم، وبالتالي كان يرى المشرع في هذا البرنامج الاداة الفعالة و الحل الانسب في تعزيز الاسس الاقتصادية، وذلك بالتأمين القانوني بين المستثمر صاحب عقد الامتياز والارض التي يستغلها، وتحقيق الاهداف المنتظرة منه والزيادة في الاراضي الفلاحية للزيادة في الانتاج الفلاحي.

يكتسي القطاع الفلاحي اهمية بالغة كونه قطاعا استراتيجيا مرتبطا بالجانب الاقتصادي والاجتماعي للسكان لتحقيق الاكتفاء الداخلي للمجتمع في شتى الانتاجات الفلاحية والبحث عن الطرق الفعالة لتطبيق الامتياز الفلاحي كونه الاداة المنتظر منها تحقيق النتائج في مجال العقار الفلاحي باعتباره ثروة بديلة عن البترول.

وكون الاستثمار الفلاحي مورد حيوي للاقتصاد الوطني، سواء من حيث القدرة الإنتاجية أو من حيث إمكانات خلق مناصب شغل دائمة.

ونظرا للاهتمام البالغ الذي توليه الحكومات المتعاقبة لاستغلال العقار الفلاحي وايماننا منا بأنه لا بديل عن الصناعة الاستخراجية المتمثلة في البترول الا الجانب الفلاحي ولإنعاش الاقتصاد الوطني ،ارتأينا ان نبحت في مجال آخرما تطرق إليه المشرع في النمط المنتهج لإستغلال العقار الفلاحي كونه المجال الوحيد الذي يحقق من خلاله الإكتفاء الذاتي، لأنه عنصر مهم في نمو وتطور الدولة للتحرر من التبعية الخارجية في هذا المجال. وايماننا ايضا بقدرات الدولة في تحقيق الأهداف المنشودة كون كل الظروف ملاءمة لذلك.

من خلال ما سبق ذكره تطرح الإشكالية الأتية:

إلى أي مدى ساهم عقد الامتياز في ضمان الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية؟ وفي المحافظة على الطابع الفلاحي من جهة و تحقيق مطالب صاحب عقد الامتياز من جهة أخرى؟

للإجابة عن هذه الإشكالية كان المنهج التحليلي الوصفي هو المتبع لدراسة عقد الإمتياز في إطار العقار الفلاحي، وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة له. على ضوء الإشكالية المطروحة اعلاه تم تقسيم هاته الدراسة الى فصلين، خصص الأول منهما للإطار القانوني لعقد الامتياز الذي تضمن مبحثين أولهما حمل عنوان مفهوم عقد الامتياز، بمطلبين المطلب الاول يعرف عقد الامتياز في إطار قانون الإستصلاح و في إطار القانون 10-03، بينما المطلب الثاني تضمن خصائص و مجال تطبيق عقد الامتياز، اما المبحث الثاني من الفصل الاول فتضمن شروط واجراءات منح عقد الامتياز، المطلب الاول من هذا المبحث احتوى على شروط منح عقد الامتياز و المطلب الثاني اجراءات منح عقد الامتياز، اما الفصل الثاني اشتمل على أحكام عقد الإمتياز فقسم الى مبحثين، المبحث الأول بعنوان آثار عقد الامتياز الذي احتوى على المطلب الاول تنفيذ عقد الامتياز و المطلب الثاني نهايته، واخيرا اشتمل المبحث الثاني كذلك على مطلبين اولهما الرقابة الادارية على عقد الامتياز و المطلب الثاني الرقابة القضائية.

الفصل الأول

الفصل الأول : الإطار القانوني لعقد الامتياز

عدم نجاعة الأساليب المتبعة سابقا في السياسة الفلاحية في الجزائر ، كان لزاما وضروريا القيام بالبحث عن الطريقة المثلى التي تتوافق و دفع التنمية باستغلال الأراضي الفلاحية، من أجل تحقيق مناخ الإستثمار الذي يشكل وتيرة أساسية في النمو والتقدم بالإقتصاد الوطني، حيث إستدعى ذلك الأمر إلى ميلاد سياسات فلاحية جديدة تقوم أساسها على إستقرار وإستمرارية الإستثمار الفلاحي¹.

فصدر القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، حيث نصت المادة 17 منه على انه " يشكل الامتياز نمط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة. إن إستغلال هذه الأراضي يتم عن طريق عقد الامتياز الذي تمنحه السلطة المختصة في ذلك².
ليصدر بعد ذلك القانون المحدد لشروط وكيفيات إستغلال هذه الأراضي بموجب عقد الامتياز الذي اكدته المادة 03 منه³.

تضمن الفصل الأول مبحثين أولهما اشتمل على الإطار التشريعي لعقد الإمتياز، في محتواه يشتمل على تعريف له بالإضافة إلى خصائصه ونطاق تطبيقه، أما المبحث الثاني فيتحدث عن شروط واجراءات منح عقد الامتياز.

المبحث الاول: مفهوم عقد الإمتياز

يعد عقد الامتياز أداة التعاقد الأنسب للدولة، من أجل توسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية وبتثمين الأراضي التي تمنح للمستثمرين الفلاحين، وتوطيد العلاقة بين هذا الأخير والأرض برفع الصعوبات والتوفير الدائم للميكانيزمات العملية الهادفة التي تعزز الأسس الإقتصادية وبذلك فالمشرع الجزائري عدل عن حق الإنتفاع الدائم لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك

¹ - بريك زوبير، النظام القانوني لعقد الإمتياز في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص5.

² - نصت المادة 17 من القانون 08 /16 على انه : " يشكل الامتياز نمط استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة. تحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة عن طريق التنظيم

³ - نصت المادة 3 من القانون رقم 03/10 على أنه " يشكل الامتياز نمط لإستغلال الأراضي الفلاحية ..."

الخاصة للدولة التي وردت في نص المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية¹. وأخذ بعقد الامتياز كنمط جديد وحصري لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة حيث عرفه في قوانين عديدة وبالأخص قانون 10-03.

لذا سيتم التطرق الى دراسة ما يتعلق بتعريف عقد الامتياز في المطلب الأول وخصائصه بالإضافة الى مجال تطبيقه في المبحث الثاني.

المطلب الاول : تعريف عقد الإمتياز

إن نظام عقد الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، نظام جديد على السياسة العقارية الجزائرية المنتهجة منذ الإستقلال، حيث يعتبر القانون المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية أول من طبقه²، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المحدد لكيفيات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحة الإستصلاحية³ المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الجريدة الرسمية العدد 83، ثم طبق بموجب القانون 10-03 على الأراضي التي كانت خاضعة لنظام المستثمرات الفلاحية بعد تطبيقه في القانون 08-16.

من خلال هذا المطلب سيتم تعريف عقد الامتياز في إطار كل من قانون الإستصلاح والقانون 03/10.

الفرع الاول: تعريف عقد الإمتياز في إطار قانون الإستصلاح

الإستصلاح كسبب من أسباب كسب الملكية معروف في تشريعات بلدان أخرى وكذلك يعرف في الشريعة الاسلامية بالإحياء لقوله عز وجل: « وَأَيُّهُمُ الَّذِينَ هُمُ الْأَرْضُ الْمَيْتَةَ أَحْيَيْتَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ يَأْكُلُونَ »⁴، وكما جاء في الحديث عن جابر عن الرسول الله صلى الله عليه وسلم قال:

¹ - القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادر بتاريخ 3 أوت 2008،

² - القانون 18/83، المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادر بتاريخ 16 أوت 1983.

³ - فراح حورية، إستراتيجية إستصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين إكتساب الملكية ومنح حق الإمتياز، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر، بن عكنون، 2007-2008، ص 12.

⁴ - الآية 33 من سورة يس.

« من أعمار أرضا ليست لأحد فهو أحق » وقوله : « باب من أحيأ أرضا مواتا » بفتح الميم والواو والخفيفة ، قال القزاز : الموات الأرض التي لم تعمر ، شبهت العمارة بالحياة ، وتعطيها بفقد الحياة ، وإحياء الموات أن يعمد الشخص لأرض لا يعلم تقدم مالك عليها لأحد فيحييها بالسقي أو الزرع أو الغرس أو البناء فتصير بذلك ملكه سواء كانت فيما قرب من العمران أم بعد.¹

وفي التشريع الجزائري تعددت التعاريف حسب القوانين و المراسيم الصادرة منذ بداية الثمانينات الفترة التي بدأت الجزائر بانتهاج سياسة إستصلاح الأراضي² .
عزف الإستصلاح في المادة 08 من القانون رقم 83-18 بأنه كل عمل من شأنه جعل الأرض القابلة للفلاحة صالحة للإستغلال. لكن اشترط أن يتم الإستصلاح في الأراضي التابعة للدولة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا الأراضي الأخرى الغير مخصصة والممكن إستخدامها في الفلاحة بعد الإستصلاح.

وقد إستبعدت المادة 02 منه صراحة الأراضي التي أدمجت في صندوق الثروة الزراعية قبل إلغاء النصوص التي تحكمه ، ومعناه أن الأراضي الزراعية والأراضي الرعوية والحلقائية وأراضي العرش وأراضي البلديات والأراضي الوقفية كلها غير قابلة للإكتساب عن طريق الإستصلاح لأنها أدمجت في صندوق الثروة الزراعية، غير أن هذه المادة لم تحترم من طرف الإدارة إذ ثبت عند إرجاع الأراضي المؤممة أن أراضي مدمجة بحكم القانون في صندوق الثروة الزراعية منحت في إطار تطبيق هذا القانون³ .

اما في اطار المرسوم التنفيذي 92-289 المؤرخ في 06 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات اكتسابها ،الجريدة الرسمية العدد 55 الصادرة بتاريخ 19 جويلية 1992.

¹ - الإمام البخاري و الإمام مسلم، كتاب الجامعين، صحيح البخاري و صحيح مسلم، دار الخليل القاسمي للنشر والتوزيع الطبعة الأولى، 1463هـ، 2015.الصفحة 286.

² - بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الإنتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزء 42، رقم 02، سنة 2000، الصفحة 8.

³ - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، طبعة جديدة، سنة 2018، الصفحة 126.

صدر هذا المرسوم في إطار تحقيق برنامج يهتم بالفلاحة الصحراوية ، ويعرف بإسم "المحيطات الكبرى" وعرف الإستصلاح بأنه مجموع الأعمال المتعلقة بجلب المياه وكذا التموين بالطاقة أي توصيل الكهرباء، شق الطرق للوصول الى المحيطات المعنية كما يتمثل في العمليات التي تخص الأرض من تهيئة، تسوية، سقي، ري وصرف للمياه وإنجاز كل ما يدخل في سياق الإنتاج وما يتعلق بالزراعات المعتمدة يجب أن تكون الأعمال تهدف الأرض صالحة للزراعة والإنتفاع بإزالة السبب الذي جعلها غير صالحة وغير نافعة الشيء الجديد الذي جاء به هذا المرسوم هو مساهمة الدولة في عملية الاستصلاح وكذلك التكفل بانجاز منشأة تجنيد المياه بحفر الآبار. وهذا عكس قانون 83-18 الذي لم ينص على مساهمة الدولة بذلك بل يتكفل المستصلح بالنفقات والمصاريف¹.

اما المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، فقد عمم إمكانية التنازل على كل المناطق، وعرفت المادة 02 منه المقصود بالإستصلاح على أنه كل عمليات الإستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تميمها².

ويعرف عقد الإمتياز في إطار الإستصلاح ما جاءت به المادة الثانية من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 97-483 حيث نصت على أن: "الإمتياز في مفهوم الاحكام القانونية المشار إليها أعلاه، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الإنتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي، في إطار الإستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية³.

وإن كانت الدولة تمنح بموجب عقد الامتياز حق الانتفاع بأراضي تابعة لأملكها الوطنية الخاصة فهو يختلف عن حق الانتفاع الذي يمنح بموجب القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. فهذا الأخير هو حق انتفاع دائم، يمنح على مجمل اراضي المستثمرة الفلاحية وعلى الشيوخ بحصص متساوية في حالة الاستغلال الجماعي⁴.

1 - فراح حورية، المرجع نفسه، الصفحة 40 41.

2 - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع نفسه الصفحة 129.

3 - فراح حورية المرجع نفسه، الصفحة 43

4 - فراح حورية، المرجع نفسه، الصفحة 56 .

بينما حق الانتفاع الذي يخوله عقد الامتياز هو لمدة معينة ويمنح في المناطق الإستصلاحية وكذلك يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عليه في المواد 844-854 من الامر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري¹.

حيث هذا الاخير ينتهي بانقضاء اجله المعين²، فان لم يعين له اجل عد مقررًا لحياة المنتفع وينتهي بموته حتى قبل انقضاء الأجل المعينة إذ ينتهي هذا الحق تلقائياً أو بقوة القانون بمجرد حلول الأجل، فقد تحدد المدة مباشرة على نحو صريح فينتهي هذا الحق بانقضاء المدة. لذلك إذا لم يحدد أجل إنقضاء حق الإنتفاع العقاري، عد مقررًا لمدى حياة المنتفع، بمعنى ينتهي حتماً بموت المنتفع، حتى قبل إنقضاء الأجل المعين له، كما ينقضي لموت المنتفع³. أما عقد الإمتياز يمنح حق الانتفاع نفس الشيء ينقضي بانقضاء أجله وإن لم يحدد ولكن لا ينتهي بوفاة صاحب عقد الامتياز قبل انتهاء أجله. بل يستفيد الورثة وذوو الحقوق من بقاء عقد الإمتياز لصالحهم حسب دفتر الشروط الملحق بالمرسوم.

الفرع الثالث: تعريف عقد الامتياز في إطار القانون 10-03

جاء القانون 03/10 في المادة الرابعة منه بتعريف لعقد الإمتياز كما يلي: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص * المستثمر صاحب الامتياز * حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدّد عن طريق التنظيم، مدة اقصاها اربعون(40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية يقصد في مفهوم هذا القانون * بالأمالك السطحية * مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري".

من خلال هذا التعريف نلاحظ ان القانون 10-03 جاء أكثر تفصيلاً من التعريفات السابقة

¹ - الامر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية العدد78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

² - المادة 852 من القانون المدني الجزائري " ينتهي حق الإنتفاع بإنقضاء الأجل المعين... " .

³ - عليوان راضية، حق الإنتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001، الصفحة 110.

حيث انه تعرض لجميع العناصر المكونة له، من تحديد لأطرافه، مدته، محله والمقابل المالي¹. كذلك نلاحظ أنّ المشرع عدل عن مصطلح حق الانتفاع الذي استعمله في مجال الأراضي الإستصلاحية بمصطلح الإمتياز وهو الأقرب إلى الصواب، إذ أنّ حق الإنتفاع له قواعده في القانون المدني في حين أن الامتياز هو العقد الذي بموجبه يتمّ إستغلال القطعة الأرضية مقابل دفع إتاوة².

حصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط هو الجديد الذي جاء به هذا القانون بالاضافة الى تمتعه بالجنسية جزائرية، إستبعاد الأشخاص المعنوية و الأشخاص الأجنبية³ كما أنّ مدة الاستغلال 40 سنة قابلة للتجديد، والإمتياز يتمّ بناء على دفتر الشروط.

المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز و مجال تطبيقه.

من خلال التعريف السابق لعقد الامتياز يتّضح لنا بأنه يتميز بخصائص عديدة كما أنّه هناك مجال معين لتطبيقه لهذا ستم دراسة خصائص عقد الامتياز في الفرع الاول وفي الفرع الثاني نطاق تطبيقه.

الفرع الأول: خصائص عقد الإمتياز

يتميّز عقد الإمتياز بمجموعة من الخصائص التي تجعله يختلف عن أنظمة أخرى عرفه التشريع الجزائري في مجال إستغلال العقار الفلاحي بوصفه عقدا إداريا خلافا للعقود الأخرى من حيث الطبيعة والاختصاص، يستشف من خلال ما جاء به القانون 10-03 السابق الذكر في النقاط الآتية:

أولا - عقد الامتياز منشأ لحق عيني:

¹ - أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، رسالة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013، الصفحة 38.

² - أكلي نعيمة، المرجع نفسه، الصفحة 21.

³ - جبوري احمد، إستغلال الملاك الوطنية الخاصة، عن طريق الإمتياز، مذكرة لميل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2011، الصفحة 48 49.

بناء على نص المادة 12 من القانون 10-03. نجد أن عقد الامتياز حق عيني أصلي¹ يتفرع عن حق الملكية هذا الحق الذي يخول للمستثمر صاحب الامتياز الإستغلال الحر للأماكن السطحية لأغراض فلاحية، القيام بالبناء والتهيئة، التنازل عن الحق، تقديم الحق كحصة في الشركة².

يعرف الحق العيني بصفة عامّة بأنه سلطة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين³، بخلاف الحق الشخصي الذي هو رابطة قانونية بين شخصين بمقتضى هذه الرابطة يلتزم احدهما يسمّى المدين اتجاه شخص آخر يسمّى الدائن القيام أو الامتناع عن القيام بعمل أو إعطاء شيء ما.

يتم تسجيل وشهر العقد المنشأ لهذا الحق أمام المحافظة العقارية المختصة ويترتب عليه كل آثار الشهر طبقاً لنصوص المواد 15 و 16 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁴، كل هذه الخصائص تجعل من الإمتياز حق عقارياً⁵.

إضافة إلى هذا فإنّ الحقوق العينية تنقسم إلى حقوق عينية عقارية بحيث ترد على العقار وأخرى منقولة التي ترد على المنقول، لذلك تنص المادة 684 من ق.م.ج على أنه: "يعتبر مالا عقارياً كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

كما صنفت المادة 23 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الأموال العقارية إلى أموال عقارية وقفية بحيث يكون الوقف عامّاً أو خاصاً أموال عقارية خاصة وأموال عقارية وطنية حيث أنّ الحقوق العينية العقارية الخاصة

¹ - المادة 12 من القانون 03/10 " بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".

² - جروني خالد، كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية، رسالة لنيل شهادة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012، ص 18.

³ - السنهوري عبد الرزاق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة، الجزء 4، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، 2000، الصفحة 115.

⁴ - أمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

⁵ - إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا الحق والقانون وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1992، ص 103.

المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري تشمل الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وهو أوسع حق عيني يمكن تصوره، فحق الملكية يكون حقا عقاريا إذا وقع على عقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص، والحقوق الأصلية المتفرعة عنه تكون أيضا حقوقا عقارية إذا وقعت على عقار ومن هذه الحقوق ما لا يقع إلا على عقار فيكون حتما من الحقوق العقارية حيث تشمل كل من حق الإرتفاق، حق السكنى وحق الحكر ومنها ما يقع على عقار أو منقول كما هو الأمر في حق الملكية فإذا وقع على عقار كان حقا عقاريا وهذه هي حق الإنتفاع وحق الإستعمال ما وقع منهما على عقار يكون حقا عقاريا والحقوق العينية التبعية التي تقع على عقار

كذلك يعتبر حقا عقاريا كل حق عيني تبعي يقع على عقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص كالرهن الرسمي والرهن الحيازي على العقار وحقوق الامتياز العامة والخاصة على عقار¹. إن الإمتياز يترتب حق عيني عقاري كونه يقع على عقار بطبيعته ويخول لصاحبه الحق بإستعمال وإستغلال العقار لكن دون التصرف فيه، فإذا كان عقد الإمتياز حقا عينيا فإنه يتميز عن حق الملكية بإعتبار هذا الأخير يتكون من ثلاث عناصر وهي حق الإستعمال حق الإستغلال وحق التصرف، غير أن عقد الامتياز يشتمل على حق الاستعمال والاستغلال وينزع هاذين العنصرين من حق الملكية لا يبقى إلا حق التصرف، بالتالي تصبح الملكية المثقلة بحق الإمتياز ملكية غير كاملة تسمى ملكية الرقبة².

ثانيا: عقد الإمتياز منشئ لحق مؤقت وقابل للتجديد

حسب المادة الثالثة من القانون 16-08³ فإن: "الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية، كما تناول المشرع الجزائري في القانون 03/10 المدة المحددة للامتياز وذلك يستخلص من تعريفه له في

¹ - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء 8، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، الصفحة 194.

² - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء 9، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، الصفحة 1202.

³ - القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادرة بتاريخ 10 أوت 2008.

المادة الرابعة منه بحيث تنصّ على مايلي: "... مدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية¹....".

يتضح لنا من خلال نص المادة 04 من القانون 10-03 أن استغلال الاراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر مؤقت، الحد الأقصى لمدة عقد الامتياز هي 40 سنة ذلك للتخلي عن فكرة تأييد حق الانتفاع التي عرفتها القوانين السابقة .

إنّ مدة حق الانتفاع حسب ما نصّت عليه المادة 852 من ق.م: " تنتهي بانقضاء الأجل المعين فإن لم يعين الأجل عدّ مقررا لحياة المنتفع وهو ينتهي على أيّ حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الاجل المعين..."، إذن حق الانتفاع مرتبط بالشخص المنتفع فهو حق لا يورث وكلّ اتفاق يخالف ذلك يعتبر باطلا.

كما نجد أن القانون 87-19 قد منح حق انتفاع دائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وذلك بالرجوع إلى المادة 6 منه: " تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة ".

فحق الإنتفاع حسب القانون 87-19² المشار إليه أعلاه قد جعل منه حق دائم غير مرتبط بأجل معين ومعلوم، إذ أنّه لا ينتهي بانتهاء مدة معينة لأنه مقرر لمدة غير محدّدة وبالرجوع إلى القوانين السابقة التي نظمت استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة نجد أنّ القانون 68-653 المتضمن نظام التسيير الذاتي قد منح هذه الاراضي الى مجموع العمال ذلك لمدة محدّدة هذا ما ينطبق على قانون الثورة الزراعية ، إذ منح حق انتفاع مؤبّد دون مقابل على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية³ .

1_ المادة 4 من القانون 10 / 03: الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الإمتياز"، حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية.

2 - القانون رقم 19/87، المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادر بتاريخ 9 ديسمبر 1987.

3 - بقار سلمى، النظام القانوني للإستثمار في المجال الفلاحي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، الصفحة 9.

بالتالي يتّضح لنا أنّ المشرع الجزائري جعل إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة من خلال القانون 03/10 مؤقت، ذلك بالتّخلي عن فكرة تأييد حق الانتفاع التي عرفته القوانين السابقة.¹

من خلال المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية² و حسب المادة 14 منه³ حيث يمكن تجديد مدة عقد الامتياز، بالعودة الى المادة 02 من دفتر الشروط عقد الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، نجد أنها نصت بتجديد الإمتياز الذي يكون بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز عند إنتهاء مدته وذلك بشرط تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل إنتهائه، حيث أن هذا التجديد لا يكون ضمنيا كما يكون بناء على رغبة المستثمر صاحب عقد الإمتياز.

ثالثا: عقد الإمتياز عقد إداري.

بالرجوع إلى المادة 4 من قانون 03/10 والتي نصت على أن الامتياز: "هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص المستثمر صاحب الإمتياز، حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية. فهو يصنف ضمن طائفة العقود الإدارية "...المتصلة بها بناء على دفتر الشروط فمن حيث العناصر التي جاءت بها المادة السابقة، نجدها تصب في مقومات العقد الإداري وفي حالة الفسخ يأتي بمبادرة من الإدارة⁴، وعقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (الدولة)، بقصد إدارة مرفق عام او بمناسبة تسييره واستغلاله، وتظهر نيته في هذا العقد بالأخذ

¹ - اوكاشبي ناجية و رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طرق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون العام للاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014، الصفحة 13.

² - المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 79، المؤرخة في 29 ديسمبر 2010.

³ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 03/10.

⁴ - عايدة مصطفاوي، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية كلية الحقوق، البليدة، العدد 11، ماي 2017، الصفحة 22.

بأسلوب القانون العام وأحكامه وذلك بتضمين العقد، شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص، من أجل منح حق إلى شخص طبيعي لإستغلال أراضي ذات طابع فلاحي تابع للأمالك الوطنية الخاصة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بالعقار، وأن يتضمن العقد شروط خاصة بناء على دفتر شروط، بالعودة إلى التعريف الوارد سابقا يمكننا استخلاص أهم الشروط ومقومات العقد الإداري صاحب الإمتياز¹، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر الشروط. يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاه أربعون (40) سنة، قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة إجارية.

رابعاً: عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال و السكنى.

نصت المادة 04 من القانون 03/10 على أن حق الاستغلال يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها، وجاءت الفقرة الثانية لتوضيح مفهوم الأملاك السطحية، على أنها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني من خلال المادة السابقة نستنتج أن للمنتفع صاحب الامتياز، حق استعمال الشيء المرخص به كأصل عام، وهو الأراضي الفلاحية (المستثمرة الفلاحية) والعقارات الأخرى مثل البنايات والعقارات الأخرى التي وجدت من أجل خدمة الأرض مثل المستودعات التي تُعنى بموضوع النشاط الفلاحي وكذا المنشآت الأخرى، التي لم يعط لها المشرع مفهوماً دقيقاً والتي تسمى في الفقه القانون العقارات بالتخصيص، وجُعِلت من أجل خدمة الأرض مثل: آلات الحرث، الجرارات، السيارات المخصصة للعمل الزراعي.....الخ.

وهذا ما أكدته المواد 848 و 850 من القانون المدني ويمكن لصاحب الامتياز استعمال كل الأملاك السطحية ومنها حق السكنى المقرر بموجب نصوص المواد 855-856-857 وهذا كله من أجل خدمة الأرض².

¹ - عسلة خير الدين، تسيير الأملاك العمومية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الاعمال كلية الحقوق، الصفحة 98.

² - ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 2، 2001، ص 45 وما بعدها.

الفرع الثاني: مجال تطبيق عقد الامتياز

حسب نص المادة 02 من القانون 03/10 على مايلي: "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة لدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والمذكور أعلاه".

يتبين لنا هنا أن القانون 03/10 قد أعاد النظر في نظام الإستغلال دون الأراضي¹، إذ يطبق الإمتياز على الأراضي التي كانت خاضعة للقانون 19/87 المتضمن كيفية ضبط إستغلال الأراضي الفلاحة التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المادة الأولى منه تحيلنا إلى المادة 19 من القانون 16/84 المتعلق بالأمالك الوطنية الخاصة المؤرخ في 30 جوان 1984 .

في حين أن هذا النص قد تمّ تعديله بالمادة 139 من القانون 30/90 الخاص بالأمالك الوطنية المؤرخ في 01 ديسمبر 1990²، وبالرجوع إلى هذه المادة نجدها تطبق على الأمرين المشتملين على قانون التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية³.

أولاً- القطاع الفلاحي المسير ذاتيا:

إنّ الأراضي التي كانت خاضعة للتسيير الذاتي أصبحت تخضع للقانون 19/87 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. ذلك حسب نص المادة 47 من هذا القانون أيّ إلى قانون 03/10 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة في حين أن القانون 19/87 السالف الذكر لم يلغي المرسوم 120/69 المتضمن القانون الاساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين⁴.

¹ - جيبوري أحمد، المرجع السابق، الصفحة 50.

² - المادة 139 من القانون 30/90.

³ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 41.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 69 / 120 المؤرخ في 18 اوت 1969 المعدل والمتمم بالأمر 71-251 المؤرخ في 22 سبتمبر

1971 المتضمن القانون الاساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين.

ذلك من خلال المادة 4/10 لم يلغى إلا ضمناً، لهذا لا بدّ من تحديد الأراضي التي كانت خاضعة لقانون التسيير الذاتي ولتعاونيات قدماء المجاهدين.

1- الأراضي التابعة للمعمّرين :

بعد رحيل عدد كبير من المعمّرين بقيت الاراضي التي كانوا يستغلونها شاغرة إن، ممّا أُنْزِلَ على الاقتصاد الوطني¹، فأصدر المشرع الأمر 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المعدل المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة هذا الأمر كان اعترافاً من السلطة بنظام التسيير الذي بدأ بطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة، وحماية هذه الأراضي ولكي لا تستغل في المضاربة صدر المرسوم 03/62 الذي يمنع التصرف في الأملاك الشاغرة، ثم تم إصدار مجموعة من النصوص تتعلق بحماية هذه المزارع وكيفية استغلالها، لتأمم بعد ذلك المزارع ضمن أملاك الدولة ، وفي هذا الصدد صدر المرسوم 102/66 الذي أزال كل العراقيل القانونية حول الشغور واعطت لهذه المزارع المسيرة ذاتياً في إطار تسييري لا مركزي قائم على فكرة الديمقراطية الاشتراكية² ، كما منح للمستفيدين حق الانتفاع الدائم المؤبد ،إلى غاية صدور القانون 19/87 الذي وحد نظام استغلال الأراضي الفلاحية وألغى نصوص التسيير الذاتي وما تبقى من هذه الأراضي يحول نظام استغلالها إلى الإمتياز³ .

2- الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين

كانت هذه الاراضي ملك لأشخاص لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو من كانت مواقفهم مضادة للنظام الاشتراكي، بتاريخ 27 أوت 1964 صدر الأمر 258/64 يتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المهتمين بالمساح بأمن البلاد واستقلالها، أو أنّ هم ضدّ الثورة الاشتراكية⁴.

ثانياً - أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية .

¹ - عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و قترحات تسويتها، {من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام}، دار

الخلدونية، الجزائر، ص 29، 2005.

² - عجة الجيلالي، المرجع نفسه، ص 30.

³ - جروني خالد ، المرجع السابق، ص 42.

⁴ - اوكاشبي ناجية و رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، المرجع السابق، الصفحة 15.

إن القانون رقم 19/87 لم يلغى قانون الثورة الزراعية صراحةً بل ألغاه بطريقة ضمنية¹ وطبقاً للمادة 19 من الأمر رقم 71-73.² يتكون صندوق الثورة الزراعية من نوعين من الأراضي فلاحية الأولى تم إلحاقها عن طريق الضم، والثانية أراضي فلاحية تابعة تم إدماجها ضمن هذا الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

1- الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم:

سواء أملاك عمومية أو أراضي العرش وتشتمل على الأراضي العمومية وهي تلك الأراضي التي كانت تابعة للدولة الفرنسية ثم انتقلت إلى الدولة الجزائرية بعد الاستقلال، حيث تتكون من أراضي البلديات الزراعية أو المعدّة للزراعة وهي تلك الأراضي لم يثبت حيازتها من طرف العرش وبالتالي تصبح أرضاً تابعة للدولة³، بالإضافة إلى الأراضي التابعة لأحكام الدولة أو الولاية بما فيها الأراضي التابعة للمشروعات العمومية أو المؤسسات العمومية.

وأراضي العرش التي تملكها العائلات الممتدة أو القبائل خلال العهد العثماني، ورّعت بين أفراد العرش وترك لهم حق انتفاع مؤبد وهناك من منحت لهم سندات، ذلك منذ سنة 1851 عند شروع إدارة المستعمر من تأسيس الملكية الفردية خاصة قانون سيناتورس كونسيلت⁴. وبتاريخ 8 نوفمبر 1971 تم إدراج أراضي العرش ضمن الثورة الزراعية بموجب قانون تخصيص، أي أنّها لم تؤمّم مثل باقي الأراضي، والمساحة المرخص باستغلالها هي المساحة المساوية لمساحة أرض تكون موضوع حق ملكية خاصة، كما أن المستغل غير مجبر بالانضمام إلى للتعاونيات وفي حالة الإهمال أو عدم الاستغلال المباشر والشخصي تطبق عليه أحكام المالكين غير المستغلين أي أنّ حقه يسقط عن طريق القضاء⁵.

2- الأراضي المؤممة أو المتبرع بها للصندوق:

¹ - جيبوري أحمد، المرجع السابق، الصفحة 52.

² - المادة 19 من الأمر 73/71، مصدر سابق

³ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، الصفحة 69.

⁴ - ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المرجع السابق، الصفحة 190.

⁵ - بن رقية بن يوسف، المرجع نفسه، الصفحة 73.

قانون التوجيه العقاري ألغى صراحة قانون الثورة الزراعية، الذي جاء بفكرة إرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي لملاكها الأصليين، إلا أنّ الأراضي محل الرد كانت خاضعة للقانون 19/87، ما بين سنوات 1987 الى 1990¹ لأصحابها لا إشكال فيها، أمّا الأراضي التي لم يتمّ فيها الردّ فإنّها تبقى خاضعة للقانون 19/87، أي تبقى خاضعة للقانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة².

المبحث الثاني : شروط وإجراءات منح الإمتياز.

سنتم مناقشة هذا المبحث من خلال تناول الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الإمتياز وكذا الشروط المتعلقة بالأراضي محل الإمتياز بالإضافة إلى الإجراءات المتبعة في منح عقد الإمتياز .

المطلب الأول : شروط منح عقد الإمتياز .

تتمثل شروط إعداد عقد الإمتياز في الشروط الواجب توافرها في أطراف عقد الإمتياز وهما المستثمر والدولة المانحة للإمتياز، وذلك بالإستناد 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 الإمتياز³.

الفرع الأول : الشروط الخاصة بصاحب الإمتياز.

أوجد المشرع الجزائري جملة من الشروط الواجب توافرها في الشخص طالب الإستثمار في مجال العقار الفلاحي ، لكي يستفيد هذا الأخير من عقد الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، وقد نصّ على هذه الشروط من خلال القانون 03/10 المحدد

¹ - بن رقية بن يوسف، المرجع نفسه، الصفحة 68.

² - جروني خالد، المرجع نفسه، الصفحة 44.

³ - بوشريط حسناء ، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون أعمال ، تحت إشراف الدكتور عزري الزين، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، سنة 2016 ، الصفحة 394 .

- لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية¹، لاسيما منها المواد 4،5،7،19 . ومن جملة الشروط التي نص عليها المشرع من خلال هذه المواد نجد :
- 1- أن يكون المستثمر شخص طبيعي، إذ لا يمكن للشخص المعنوي الإستفادة من أحكام هذا القانون، ومرجع ذلك لكون الإمتياز يعد إمتدادا للمستثمرات الفلاحية السابقة والتي يشترط فيها ضرورة الإستغلال المباشر والجماعي للأراضي الفلاحية ، وهذا ما لا يمكن تطبيقه على الأشخاص المعنوية لعدم تماشيه مع طبيعة الشخص المعنوي² .
- 2- أن يكون صاحب الإمتياز من جنسية جزائرية ، فقد حصر القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الملتزم في الطرف الجزائري فقط مستبعدا بذلك الأطراف الأجنبية³ .
- 3- أن لا يكون قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني⁴ ، إلا أن هذا الشرط المتعلق بوجود سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير، يطرح إشكالا فيما يتعلق بغياب وجود تشريع أو تنظيم دقيق يحدد السلوك الغير مشرف⁵ .
- 4- يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون ، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 ، والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي⁶ . وذلك طبقا للمادة 05 من القانون رقم 03/10 والتي يمنح بمقتضاها حق الإمتياز لأعضاء المستثمرة الفلاحية الحائزين على قرار من الوالي دون العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية ، علما أن قرار الوالي لا ينقل حق الإنتفاع للمستفيد كحق عيني عقاري وإنما يعتبر كرخصة استغلال فقط⁷ .

¹ - القانون رقم 03/10 مؤرخ في 15 غشت سنة 2010 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد رقم 46 المؤرخة في : 2010/08/18 .

² - بوشريط حسناء ، المرجع السابق ، ص 395 .

³ - أكلي نعيمة ، المرجع السابق ، ص 42 .

⁴ - المادة 19 من القانون 03/10 ، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

⁵ - بوشريط حسناء ، المرجع نفسه ، ص 395 .

⁶ - المادة 05 من القانون 03/10 .

⁷ - بوشريط حسناء ، المرجع نفسه ، ص 397 .

- 5- أن لا يكونوا من المقصيين من الإستفادة من أحكام القانون 03/10 والمنصوص عليهم في المادة 07 من نفس القانون السابق ذكره وهم الأشخاص :
- الذين حازوا الأراضي الفلاحية أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها .
 - الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء .
 - الذين الغى الولاية قرارات استفادتهم .
 - الاشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة إلى غاية إصدار حكم نهائي فيها ¹ .

كما اشترط أن تتوفر في صاحب الإمتياز الأسس والمعايير المطلوبة ، والتي على أساسها يتم إنتقاء المرشحين كإعطاء الأولوية لذوي الشهادات ، وإلى من يملك كفاءات تقنية وأن يكون صاحب الإمتياز من المقيمين في منطقة المشروع ² .

الفرع الثاني : الشروط الخاصة بمحل الامتياز .

يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87 / 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ³ .

وقد نصت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 بأن الامتياز يمنح في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية ، وعملية الاستصلاح تنصب على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الواقعة في المناطق الصحراوية والسهبية عند توافر المياه ، وكذلك الأراضي غير المخصصة طبقا للقانون 87-19 ، والتي يمكن استخدامها بعد الاستصلاح ، مع الاشارة أن المادة 02 من القانون 83-18 ، ⁴ استثنت

¹ - المادة 07 من القانون 03/10 .

² - كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم ال حق امتياز في ظل احكام القانون 03/10 ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2013 ، ص 213 .

³ - المادة 02 من القانون 03/10 .

⁴ - المادة 02 من القانون رقم 83/18 ، متضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية . .

من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو صندوق الثورة الزراعية قبل إلغاء النصوص القانونية المتعلقة بهما¹ .

وعليه يستثنى من مجال الإستصلاح الأراضي الزراعية التابعة للدولة ، والأراضي الرعوية والحفائية وأراضي العرش وأراضي البلديات ، والأراضي الوقفية ، يضاف إلى ذلك الأراضي الغابية التي صنفها الدستور وقانون الأملاك الوطنية من ضمن أملاك الدولة العمومية .. الخ وبالتالي فإنّ الأراضي القابلة للإستصلاح محل عقد الإمتياز بموجب المرسوم التنفيذي رقم 483/97 ، هي الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بعد استبعاد الأراضي المنتجة وقد تكون معزولة أو ضمن تجمعات زراعية أو حولها خاصة عند توافر المياه ، وبالمقابل نجد نطاق تطبيق عقد الإمتياز وفق نص المادة 02 من القانون 03/10 السالفة الذكر ، ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت سابقا خاضعة للقانون 19/87 .

وبهذا فإنّ الإمتياز الممنوح بموجب المرسوم 483/97 المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتضمن كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه ، يختلف عن الإمتياز الممنوح بموجب القانون 03/10 في نطاق التطبيق ، فالأول يمنح قصد إستصلاح أراضي بور وجعلها منتجة عكس الثاني الذي يمنح على أراضي منتجة وذات قدرة عالية² .

الفرع الثالث : الشكلية في عقد الإمتياز .

يفترض في العقد وجود متعاقدين رضيا كل منهما بالتعاقد ، إذ يكفي توافق الإيجاب مع القبول ، إلا أنّه لا تطرح مسألة الرضا في عقد الامتياز بالنسبة إلى المرشح لعقد الامتياز، وهذا راجع كون هذا الأخير يغلب عليه الطابع التنظيمي لوجود دفتر شروط معد سلفا وما على المرشح إلا الموافقة دون إمكانية التفاوض³ ، وتتمثل الشكلية في عقد الإمتياز في الرسمية التي تتبعها بالضرورة اجراءات التسجيل والشهر العقاري ، وتعني الرسمية في مجال إبرام عقد

¹ - كحيل حكيمة ، المرجع نفسه ، الصفحة 214 .

² - كحيل حكيمة ، المرجع نفسه ، الصفحة 216 .

³ - صافة خيرة ، عقد الإمتياز كألية لاستغلال العقار الفلاحي ، مداخلة مقدمة في إطار فعاليات ملتقى وطني حول العقار

الفلاحي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية بملحقة السوكر ، جامعة ابن خلدون تيارت ، الصفحة 19 .

الإمتياز وجوب إخضاع تحريره من قبل شخص مختص وفقا للأشكال القانونية المطلوبة وتعتبر الرسمية بهذا المعنى ركنا في عقد الإمتياز ،اذ لابد منها لقيامه لأنها تدخل في تكوينه بحيث يترتب على تخلفها جزاء قانوني نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم ¹ .

ويعد التسجيل والشهر العقاري لعقد الإمتياز من الإجراءات الشكلية اللاحقة لعملية إبرامه وبمفهوم نص المادة 793 من القانون المدني المعدل والمتمم ، لايعتبر الشهر العقاري ركنا لقيام عقد الإمتياز بل يقوم صحيحا متى توافرت فيه الرسمية ، غير أنه لا يترتب أثره العيني في مواجهة المتعاقدين والغير إلا بعد استيفائه لإجراء الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة في ذلك ² .

المطلب الثاني : إجراءات منح الإمتياز .

سيتم تناول هذا المطلب من خلال فرعين ، الأول يتحدث عن تقديم ملفات الحصول على عقد الإمتياز إلى عقد أما الثاني فيتم التطرق فيه إلى إصدار عقد الإمتياز .

الفرع الأول : تقديم ملفات الحصول على عقد الامتياز

يتم تقديم ملفات الحصول على عقد الإمتياز في إطار تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز من جهة (أولا) أو عن طريق الترشح أي المستثمرين الجدد من جهة (ثانيا) .

أولا : طلبات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز .

ألزم المشرع الجزائري أعضاء المستثمرات الفلاحية بناءا على نص المادة 09 من القانون 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 ، بوجوب إيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ³ .

¹ - كحيل حكيمة ، استغلال الاراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، الصفحة 203 .

² - كحيل حكيمة ، المرجع نفسه ، الصفحة 225 .

³ - المادة 09 من القانون 03/10 .

ويعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الهيئة العمومية المكلفة بالضبط العقاري فهو أداة الدولة لتطبيق السياسة العقارية الفلاحية ، فهو يعمل بالتنسيق مع إدارة أملاك الدولة بموجب تفويض ، وله عدة مهام من بينها مهمة ذات أولوية هي تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لذلك فالمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يجب أن تتوفر على بطاقة المستثمرات والمستثمرين الفلاحيين الحائزين على حق الإنتفاع بمفهوم القانون رقم 19/87،¹ 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 لشاغليها² .

نصت المادة 03 من المرسوم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010،³ على مجموعة من الوثائق ينبغي أن ترفق بطلب التحويل وتتمثل في استمارة تتعلق بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز ، ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية ، وشهادة فردية للحالة المدنية ، ونسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي ، ونسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود ، أمّا عندما تتوفر البلدية على المسح ، فيتم تقديم مستخرج من مخطط مسح الأراضي⁴ .

كما يرفق الطلب بمحضر جرد محيّن ، يكون وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 السالف الذكر ، يتضمن البيانات الخاصة بالمستثمر من إسم ولقب وتاريخ ميلاد ورقم بطاقة التعريف ، إضافة إلى بيانات المستثمرة الفلاحية ، من موقعها ووصف ممتلكاتها مع توقيع المصرح في الأخير والتصديق على المحضر ، كإثبات قاطع على صحة المعلومات الواردة فيه ، ويتضمن الطلب أيضا تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء

¹ - بوشريط حسناء ، المرجع نفسه، ص 404.

² - بوشريط حسناء ، مرجع سابق ، ص 405 .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في : 23 ديسمبر 2010 يحدد كليات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية لسنة 2010 ، العدد 76 .

⁴ - سوسن بوصبيعات ، النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر - الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة - رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في علوم القانون الخاص تخصص قانون عقاري ، إشراف الدكتور عبد الحفيظ طاشور ، كلية الحقوق جامعة قسنطينة ، سنة 2017 ، ص 172 .

بالتزاماته المقررة بالقانون 19/87 ، وتوكيل يتم إعداده أمام الموثق باسم أحد ورثة المستفيد لتمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أثناء توقيع دفتر الشروط¹ ومن أجل الإستفادة من حق الإمتياز، حدد المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، لاسيما المادة 02 منه على الكيفية التي من خلالها يتم تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز إذ تتم هذه العملية على أساس الطلب المقدم بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية ، يحوز عقدا مشهرا في المحافظة العقارية ، أو قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص، اسمه ولقبه ، نوع المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها، رقمها وموقعها بالتحديد² . ونظرا للكم الهائل لأعضاء المستثمرات الفلاحية التي تستدعي السرعة في دراسة ملفاتهم خلال الآجال القانونية الممنوحة لهم ، ومن أجل تحقيق الأهداف المسطرة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمحددة في المرسوم التنفيذي رقم 339/09³ ، والقانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي له ، قد تم إنشاء مصالح مركزية وهيكل جهوية موزعة عبر التراب الوطني تعمل تحت إشراف مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴ ، ولذا فإنّ عملية إيداع ملفات التحويل تتم مباشرة أمام المديرية الولائية للأراضي الفلاحية الممثلة من طرف مديرها . أمّا بخصوص المستفيدين المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية ، تؤجل معالجة طلباتهم لغاية الفصل فيها نهائيا تطبيقا لنص المادة 07 من القانون 03/10 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي له ، على أنّ يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باستغلال هذه الأراضي خلال هذه الفترة حسب نص المادة 29 من المرسوم 326/10⁵ .

¹ - سوسن بوصبيعات ، المرجع نفسه ، الصفحة 173 .

² - كحيل حكيم ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز ...، مرجع سابق ، الصفحة 72 .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 ، الجريدة الرسمية عدد 61 ، مؤرخة في 2009/10/25 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96/87 المؤرخ في 1996/02/24 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية جريدة رسمية رقم 61 ، سنة 2009 .

⁴ - الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: هيئة أسست طبقا لأحكام القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، و أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير سنة 1996، المتمم و المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009. أسس لتطبيق القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010، الوجود الحقيقي للسياسة هو إحياء الإقتصاد الفلاحي و الريفي في وظيفته و تسوية العقار الفلاحي.

⁵ - كحيل حكيم ، المرجع نفسه ، الصفحة 73 .

ويمنح المستثمرون الفلاحيون أجلا مدته ثمانية عشر شهرا ، ابتداء من نشر القانون 03/10 في الجريدة الرسمية ، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹ ، وعند انقضاء الأجل المنصوص عليه وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم² .

ويعتبر المستثمرون الفلاحيون أو ورثتهم الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم. وحسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، فإنه في حالة عدم التقيد بالآجال والإعذارات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03/10 ، يسقط حق المستفيد بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية³ .

أما في حالة التنازل عن حق الإنتفاع من طرف أحد المستفيدين في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية فإنه يتم تقديم العقد التوثيقي ، الذي هو عبارة عن محرر من قبل موثق يتضمن بيع حصة من حق الإنتفاع من قبل عضو سابق إلى مشتري ويبين إحلال المشتري محل العضو السابق ويكون هذا الأخير مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية⁴ .

بالنسبة لورثة المستفيد يرفق الملف بنسخة من العقد الأصلي أو قرار الوالي مع عقد الفريضة باسم الهالك⁵ .

ثانيا : طلبات المستثمرين الجدد .

يقصد بالمستثمرين الجدد الأشخاص المذكورين في المادة 17 من القانون رقم 03/10 وهم المستثمرون أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين والأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ، ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة وعصرنتها حيث تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على منح الأراضي المتوفرة بعد ترخيص من الوالي ، عن طريق الترشح الذي يبادر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأنه

¹ - المادة 30 من القانون 03/10 ، الفقرة الأولى .

² - الفقرة الثانية من المادة 30 من القانون 03/10 .

³ - سوسن بوضيبيعات ، مرجع سابق ، الصفحة 174-175 .

⁴ - بوشريط حسناء ، مرجع سابق ، الصفحة 407 .

⁵ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز ...، مرجع سابق ، الصفحة 73 .

تحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة وبالفعل صدر القرار رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر 2012،¹ صادر عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية يوضح العملية² .

وبناء على القرار أعلاه ، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالإعلان عن الترشح عن طريق إعلانات تدرج مرة على الأقل في يوميتين وطنيتين ، باللغتين العربية والفرنسية وكذا بإعلان يلصق في مقر ولاية ودوائر وبلديات مكان تواجد الأراضي المعنية ، وفي كل الهيئات التابعة للقطاع الفلاحي . ويتضمن الإعلان تحديد الأراضي وملف الترشح ، ومكان الإيداع وتاريخ نهاية إيداع الطلبات . وعندما يكون المترشح لديه مؤهلات علمية وتقنية ، فإنه يجب أن يرفق طلبه بمشروع تعزيز عصرة المستثمرة .

وتتم دراسة الطلبات من طرف لجنة خاصة يرأسها مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية متكونة من الأمين العام للغرفة الفلاحية الوطنية ، ورئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الإستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية ، ورئيس القسم الفرعي للفلاحة حيث تتولى هذه اللجنة تقييم المشروع المقدم من المترشح ، على أساس معايير تتعلق ببرامج الإستثمارات والمؤهلات العلمية والتقنية والقدرات المالية ، وإحداث مناصب الشغل وآجال الإنجاز وإنتاج البذور والشتلات ، وكل معيار آخر يتلائم مع برنامج التنمية الفلاحية الذي يتم تحديده في إعلان الترشح .

إنّ الغرض من دمج الأشخاص الطبيعية الذين لديهم مؤهلات علمية أو تقنية هو تطبيق مزيد من الفعالية والتسيير الأفضل للأراضي الفلاحية بالإتصال والتعاون المشترك بين الأعضاء المكونين للمستثمرة الفلاحية وهي إحدى الأوجه التي تؤدي إلى التنمية الإقتصادية فحاجة الفلاحة اليوم إلى عوامل متداخلة تستند إلى قدرة الشخص في استخدام التقنيات الفلاحية بصورة فعّالة حتى تؤدي الملكية الفلاحية وظيفتها الإقتصادية والإجتماعية على أكمل وجه³ .

¹ - قرار رقم 1344 المؤرخ في : 2012/11/11 ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، المؤرخة في 15 سبتمبر 2013 . يحدد

كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملك السطحية التابعة للأملك الخاصة للدولة المتوفرة ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، المؤرخة في 15 سبتمبر 2013 .

² - سوسن بوصبيعات ، مرجع سابق ، ص 178 .

³ - كحيل حكيم ، استغلال الاراضي الفلاحية المتوفرة ...، مرجع سابق ، ص 117 .

بعد دراسة ملفات المترشحين من طرف اللجنة المكلفة بالعملية ، يرسل نسخة من محضر أشغالها إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الذي يعرض على الوالي قائمة بأسماء المترشحين المقبولين ، ليتم بعدها توقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول ، ويرسل دفتر الشروط مرفقا بملف الترشح إلى مدير أملاك الدولة للولاية قصد إعداد الإمتياز¹ .

أما فيما يتعلق بتسوية 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 للإستفادة من حق الإمتياز طبقا للإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 326/10²، الخاصة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية والتي وافقت على حالات التسوية حتى للمتازلين الذين لهم عقود عرفية وذلك بتكريس الحق المكتسب بشرط استيفاء الإلتزامات المحددة في القانون رقم 19/87 خاصة شرط الإستغلال الفعلي للأرض الفلاحية أما في حالة وجود منازعة قضائية يتعين على القضاء أن يتعامل بمرونة مع ملفات الفلاحين المستثمرين الذين بيدهم عقود تنازل موثقة غير مشهورة بالمستثمرات الفلاحية³ .

الفرع الثاني : الهيئات المتدخلة في منح الامتياز .

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى مختلف الهيئات المتدخلة في منح الإمتياز ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أولا ، اللجنة الولائية ثانيا ، وأخيرا إدارة أملاك الدولة

أولا : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

تعود فكرة إنشاء هذا الديوان إلى بداية السنوات الأولى للإستقلال ، أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرين ، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي ومع نهاية فترة الستينيات تخلت السلطة عن هذا الديوان نظرا لتحوله إلى جهاز بيروقراطي يعيق تطور القطاع الفلاحي ، واستمر الوضع على حاله إلى غاية تبني

¹ - سوسن بوصبيعات ، مرجع سابق ، ص 179 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، مؤرخ في 2010/12/23 ، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة .

³ - بوشريط حسناء ، مرجع سابق ، ص 413 .

السلطوبرنامج التعديل الهيكلي حيث تم إحياء هذه الفكرة من جديد بموجب أحكام القانون 25/90،¹ وتم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 278/96.

ويتخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية شكل الهيئة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي ، يخضع في علاقته مع الدولة إلى القانون الإداري ، في حين يعد تاجرا في علاقته مع الغير ، وهو موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة³.

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 87/96 الإطار التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا المهام المنوطة به ، ومن أجل النهوض بالقطاع الفلاحي نهضة اقتصادية متطورة ، تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 87/97 بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 الذي أضاف للديوان بعض المهام تمهيدا لمقتضيات القانون 03/10 ، والمتمثلة أساسا في تنفيذ إجراء تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز ، بعد دراسة طلبات الإمتياز خلال المدة المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03/10 ، تحت طائلة إسقاط الحقوق العينية العقارية عند عدم احترام هذه الآجال من طرف المستفيدين⁴.

1 - الإطار التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

يدير الديوان مجلس إداري ويسيره مدير عام⁵.

أ - مجلس الإدارة .

يتكون مجلس الإدارة في مفهوم المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 من :

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا .

- ممثل وزير العدل .

¹ - قانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 18/11/1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 50 ، المؤرخة في

19/11/1990 ، معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، المؤرخة في 28 فيفري 1996

يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009.

³ - عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام ، دار

الخدونية للنشر والتوزيع ، مسعودي محمد القبة الجزائر ، سنة 2005 ، الصفحة 280.

⁴ - كحيل حكيم ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز ...، مرجع سابق ، الصفحة 65 .

⁵ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 .

- ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية .
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية .
- ممثل الوزير المكلف بالمالية .
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية .
- ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة .
- ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا .

ويمكنه أن يستعين بأي شخص يراه كفاء في المسائل المطروحة للنقاش أو من شأنه أن يفيد في مداولاته¹ .

ويعين الأعضاء بقرار من وزير الفلاحة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد ، ويجتمع المجلس في دورات عادية أو غير عادية ، ولا تصح مداولاته إلا بحضور نصف الأعضاء على الأقل وتتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة وفي حالة تعادل الأصوات يرشح صوت الرئيس ، ويختص المجلس بالنظر في المسائل المتعلقة بسير وتنظيم الديوان وإعداد البرنامج السنوي أو المتعدد السنوات وبرنامج الإستثمار ، وشروط إبرام الإتفاقات كما ينفذ المجلس سياسة الدولة في مجال العقار الفلاحي باعتباره أداة تابعة للدولة² .

ب- المدير العام

يعتبر المدير العام المسؤول الأول عن تسيير الديوان ، يعين بمرسوم تنفيذي³ ، بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة . ويمثله في أعماله المدنية أمام القضاء ، ويمارس السلطة السلمية مع المستخدمين ، ويعد التقارير والميزانية ، كما يبرم جميع الصفقات باسمه⁴ . وإذا ما تفحصنا صلاحيات الديوان ، والتي قد يعجز عن الوفاء ببعضها ليس فقط لأسباب مالية ، وهذا ممكن في ظل الأزمة الإقتصادية ، ولكن أيضا لأسباب تقنية وبشرية ، والتي تتطلب تجنيد معتبر لموارد متعددة ، قلما تتوفر في الظرف الحالي وربما المتوسط⁵ .

¹ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 ، المؤرخ في 1996/02/24 .

² - عجة الجبالي ، مرجع سابق ، الصفحة 281 .

³ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 .

⁴ - سوسن بوصبيعات ، مرجع سابق ، الصفحة 183 .

⁵ - عجة الجبالي ، مرجع سابق ، الصفحة 281-282 .

ثانيا : اللجنة الولائية .

أنشأت اللجنة الولائية بمقتضى المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 ، لتباشر مهامها إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، وبهذا يمكن القول بأن هذه العملية تمر بمرحلتين من الدراسة ، الأولى تتم أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأصل عام ، واستثناء وبطلب من هذا الأخير تتم أمام اللجنة الولائية ¹ .

1- تشكيلتها.

تتشكل اللجنة الولائية المذكورة في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ² من:

- مدير أملاك الدولة .
 - مدير المحافظة العقارية .
 - مدير المصالح الفلاحية .
 - مدير مسح الأراضي .
 - مدير التعمير والبناء .
 - مدير التنظيم والشؤون العامة .
 - ممثل مجموعة الدرك المختصة إقليميا .
- يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشاتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها ³ .

2- مهامها.

يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملفات إلى اللجنة الولائية ، إذا ما تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها هذه الأخيرة يرأسها والي الولاية ⁴ .

¹ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز ... ، مرجع سابق ، الصفحة 95 .

² - المادة 06 المرسوم التنفيذي رقم 326/10 .

³ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 .

⁴ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 .

وبعد دراسة الملفات من طرف اللجنة الولائية بجميع حالاتها ، تدون النتائج المتوصل إليها في محضر يرسله الوالي إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بقراره الذي يتضمن قبول الملف ومنح الإمتياز ، حتى يقوم الديوان بعدها بتوقيع دفتر الشروط مع المعني وإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الإمتياز باسم المستثمر¹ . وإذا لم يقبل الملف المذكور ، يعلم الوالي المعني بالملف عن طريق رسالة معلة مع إرسال نسخة منها الى الوطني للأراضي الفلاحية ، برفض منح الإمتياز . في هذه الحالة ، يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة² .

ثالثا : إدارة أملاك الدولة .

تعد إدارة الأملاك الوطنية ، باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في: 15 غشت 2010 ، عقد تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز³ . وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية ، يعد عقد الإمتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الإمتياز في الشيوخ وبحصص متساوية .

ويقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف ، بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 ، ويرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك قصد إعداد عقد الإمتياز باسم كل مستثمر⁴ يستنتج من مضمون المادتين أنّ إدارة الأملاك الوطنية هي المعنية بإصدار عقد الإمتياز وهذه الأخيرة متكونة من مصالح ومكاتب مسيرة من طرف المستخدمين و الأعوان التابعين لهم تحت إشراف مديرها⁵ .

1- إصدار عقد الإمتياز .

يتم إعداد عقد الإمتياز في مصلحة أملاك الدولة ، وبالخصوص أمام مكتب العقود الإدارية والمنازعات ، يتم إعداد عقد الإمتياز بالتنسيق مع مجموعة من الموظفين الإداريين ، وتحت

¹ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز ...، مرجع سابق ، الصفحة 97 .

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 326/10 .

³ - المادة 06 من القانون رقم 03/10 .

⁴ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 .

⁵ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز ... ، مرجع سابق ، الصفحة 98-99 .

إشراف مدير أملاك الدولة بالولاية . فإذا تم إعداده في شكله النهائي حسب النموذج المعد لذلك فإنه يحال للمدير باعتباره الشخص المفوض والموئل قانونا بإمضائه لإضفاء الرسمية عليه غير أن تحرير العقود من طرف مدير أملاك الدولة لا يكون تلقائيا بل بعد تفويض من الوزير المكلف بالمالية¹ .

ولقد بين المشرع من خلال نص المادة 324 من القانون المدني²، الأشخاص الذين تسند لهم مهمة تحرير العقد الرسمي ، وبالتالي فإن مهمة تحرير عقد الإمتياز وإعطائه الطابع الرسمي يكون للشخص الذي يخوله القانون سلطة التصديق وإعطائه الصبغة الرسمية للعقود أو الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة ، وحسب المادة 120 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم ، فإن الوزير المكلف بالمالية هو من يتصرف باسم الدولة في جميع العقود التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويضفي عليها الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها³

وتبرم إدارة أملاك الدولة عقدا إداريا ، إذا توافرت فيه الشروط المنصوص عليها قانونا ممضى من طرف مديرها دون إمضاء المستفيد . إذ يعد إمضاء المستفيد على دفتر الشروط كافيا ، يحدد هذا العقد الوعاء العقاري الذي يمارس عليه حق الإمتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية ، غير أنه يمكن لكل مستثمر الخروج من الشيوخ عن طريق تشكيل مستثمرة فردية وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويجب على هذا الأخير أن يفصل فيه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 490/97،⁴ المؤرخ في 1997/12/20 ، وفي حالة تقديم الملف من طرف ممثل الورثة ، يعد عقد الإمتياز في الشيوخ باسم كل الورثة تطبيقا لأحكام الميراث المنصوص عليها في قانون الأسرة⁵ .

¹ - سوسن بوصبيعات ، مرجع سابق ، الصفحة 186 .

² - تنص المادة 324 من القانون المدني الجزائري : "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، ماتم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه ."

³ - كحيل حكيمية ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز... ، مرجع سابق ، الصفحة 99 .

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/03 ، الجريدة الرسمية ، العدد 84 ، المؤرخة في 21 ديسمبر 1997 ، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية .

⁵ - بريك الزويير ، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون العقاري ، تحت إشراف الدكتور عبد الرزاق زويينة ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 ، 2014 ، الصفحة 38 .

ولقد نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 على البيانات التي يبينها عقد الإمتياز على الخصوص :

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الإمتياز .

- الحصص المحصل عليها في الشروع ، عند الإقتضاء .

مدة الإمتياز ، موقع الأرض وقوام الأراضي والأماكن السطحية كما هي مبيّنة في جرد الأملاك المذكور في المادة 3 من هذا القانون ¹ .

ويجب أن يشتمل العقد على أصل الملكية أي بيان السند القانوني الذي اكتسب بموجبه المستثمر حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز وتحديد ما إذا كان عقد إداري مشهرا بالمحافظة العقارية ، أم عقدا توثيقيا مشهرا بالمحافظة العقارية ، أم قرار قضائيا نهائيا² .

وترسل إدارة أملاك الدولة عقد الإمتياز بمجرد شهره في المحافظة العقارية إلى الديوان الذي يبلغه بدوره إلى صاحبه بعد تسجيله على نفقته في فهرس المستثمرات الفلاحية ³ .

2-إمضاء عقد الإمتياز .

المكلف بإمضاء عقد الإمتياز هو مدير أملاك الدولة للولاية ، المختص إقليميا ، ويعتبر مدير أملاك الدولة ، موظف عمومي يشغل منصب أعلى في الدولة ويعمل لحسابها، إذا نظرنا إليه من زاوية شغله للوظيفة ، وضابطا عموميا إذا نظرنا إليه من زاوية التصرفات القانونية التي يقوم بها بمناسبة وظيفته ⁴ .

ويشمل إعداد عقود الإمتياز وإمضاؤها بتفويض من وزير المالية الذي خوله سلطة القيام بعمل مادي يتنمّل في التوقيع على عقد الإمتياز وهو ما يعرف بتفويض التوقيع الذي لا يكون إلاّ للشخص المؤهل لذلك والمبين في نص المادة 120 من القانون 30/90⁵، المعدل والمتمم والمادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12⁶، وكذا المادة الأولى من القرار المؤرخ في

¹ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 .

² - سوسن بوصبيعات ، مرجع سابق ، الصفحة 187 .

³ - بريك الزويبر ، مرجع سابق ، الصفحة 39 .

⁴ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز...، مرجع سابق ، الصفحة 103 .

⁵ - القانون رقم 30/90 ، يتضمن قانون الاملاك الوطنية معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 .

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية

والخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية رقم 69 ، المؤرخة في 2012/12/19 .

1992/01/20 ، ويكون باطلا كل تفويض لشخص لم يرد اسمه في هذه النصوص ، كما لايجوز تصحيح هذا البطلان بموجب تفويض جديد يطبق بأثر رجعي أو أن يكون التفويض محل تفويض فرعي ، ولايكون لمدير أملاك الدولة بموجب هذا التفويض سوى إعداد الوثيقة التي تترجم إرادة وزير المالية والتوقيع على عقد الإمتياز¹ .

وحتى يكون عقد الإمتياز رسميا وله الحجية القاطعة فيما بين المتعاقدين والغير وجب التقيد بالشروط التي بيّنتها المادة 324 من القانون المدني المعدل والمتمم ، إذ يجب على مدير أملاك الدولة في الولاية أن يحرر عقد الإمتياز في حدود سلطته ويكون له بذلك كامل الولاية في تحريره لأنه يتمتع بالصفة القانونية التي تعطيه الحق إمضاء العقد ولا يصح هذا التصرف إلا إذا كان مديرا لأملاك الدولة ، ويتمتع بالأهلية القانونية ، غير محروم منها لأي سبب .

وزيادة على ذلك يجب أن يكون مدير أملاك الدولة في الولاية مختصا نوعيا ومحليا بتحرير عقد الإمتياز، فمن ناحية الإختصاص النوعي فقد بينت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91²، المهام المستندة إليه ، أما عن الإختصاص المكاني فلقد حدد القانون دائرة اختصاصه فلا يجوز له الخروج عن هذا النطاق المحدد له قانونا ، فإذا تم تحرير عقد إمتياز باسم مستثمر هو عضو في مستثمرة فلاحية تقع أراضيها خارج حدود إختصاصه فإنّ العقد غير صحيح لأنه صدر من شخص غير مختص في ذلك³ .

وعليه يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو إنعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف⁴ .

¹ - كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة ... ، مرجع سابق ، ص 211 .

² - المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في : 02 مارس 1991 ، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، المعدل والمتمم .

³ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز ... ، مرجع سابق ، الصفحة 105 .

⁴ - المادة 326 مكرر 2 من الامر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: أحكام عقد الامتياز

يتمحور هذا الفصل حول الآثار التي يخلفها عقد الامتياز في العقار الفلاحي بين المتعاقدين، من حيث حقوق وواجبات كلا من الدولة وصاحب عقد الامتياز، بالإضافة الى الرقابة التي تفرضها الدولة بواسطة الياتها الرقابية على عقد الامتياز.

المبحث الأول: آثار عقد الامتياز

تطرق القانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي له، وكذا دفتر الشروط الملحق به، إلى تبيان الآثار التي تترتب عن عقد الإمتياز ، تتمثل هذه الأخيرة في الحقوق والالتزامات التي يتمتع بها أو يتحملها طرفا العقد ، سواء كانت الدولة ، أو المستثمر صاحب الإمتياز .

المطلب الأول : حقوق والتزامات أطراف عقد الإمتياز

تعد الدولة الطرف الأول في عقد الإمتياز بصفتها المالكة للأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها ، ومن ثم فهي مكلفة بحقوق والتزامات تقع على عاتقها سيتم تناولها عبر الفرعين التاليين :

الفرع الأول : حقوق طرفي العقد

سيتم تناول من خلال هذا الفرع كلا من حقوق الدولة والمستثمر صاحب عقد الإمتياز على حد سواء .

أولاً: حقوق الدولة

إذا كانت الدولة قد منحت حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها ، والأموال السطحية المتصلة بها¹ ، إلى المستثمر صاحب الإمتياز بنص المادة 04 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 فهذا يعني أنها قد تصرفت في جزء من ملكيتها ، محتفظة بحق الرقبة ، وعلى اعتبار أنّ للدولة حق ملكية الاراضي الفلاحية ، فهي مسؤولة عن المحافظة عليها² .

ومن أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة بموجب عقد الإمتياز مايلي :

¹ - يقصد في مفهوم القانون 03/10 المادة 04 الفقرة 02 بالأموال السطحية مجموع الاملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني و الاغراس ومنشآت الري .

² - سوسن بوصبيعات ، مرجع سابق ، الصفحة 244 .

1 : حق الشفعة :

الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار¹ ، وحسب نص المادة 795 من القانون المدني الجزائري فهي تثبت لكل من مالك الرقبة ، الشريك في الشيوخ وصاحب حق الإنتفاع وبتملك الدولة لحق الرقبة ، يسمح لها بممارسة الشفعة إعمالا بنص المادة 795 أعلاه والمادة 14 و 15 و 25 من القانون 03/10 وذلك بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد صاحب الحق في ممارسة حق الشفعة باسم الدولة ولحسابها .

واستنادا للمواد السابقة ، فإن ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تكون عند الرغبة في التنازل عن حق الإمتياز من طرف عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية أو في حالة تنازل جميع الورثة عن حق مورثهم² ، هذا استنادا إلى المادة 15 من القانون 03/10 التي تنص : " في حالة التنازل عن حق الإمتياز يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية ، أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به "³.

يفهم من هذا النص ، أن الأولوية في الأخذ بالشفعة في حالة التنازل عن حق الإمتياز منحها القانون رقم 03/10 للمستثمرين الآخرين ، الأعضاء في نفس المستثمرة التي ينتمي إليها المستثمر المتنازل عن حقه في الإمتياز ، ثم تأتي الدولة في المرتبة الثانية وهو ما يعد خروجاً عن نص المادة 795 من القانون المدني الجزائري⁴ .

بمعنى أن الأولوية تمنح لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة كمرتبة أولى ثم تأتي الدولة في المرتبة الثانية طبقا لنص المادة 15 منه ، ويعد هذا كاستثناء على المبدأ العام المقرر في نص المادة 795 من القانون المدني المعدل والمتمم⁵ .

1 - المادة 794 من الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم .

2 - كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10 ، مرجع سابق ، الصفحة 120 .

3 - المادة 15 من القانون 03/10 .

4 - سوسن بوصبيعات ، المرجع السابق ، الصفحة 241 .

5 - كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع ادائم الى حق امتياز ...، مرجع سابق ، الصفحة 121 .

2- حق الرقابة

على اعتبار أنّ للدولة حق ملكية الأراضي الفلاحية ، فهي مسؤولة على المحافظة عليها وعلى استغلالها استغلالاً أمثلاً نظراً لوظيفتها الإجتماعية والإقتصادية المنوطة بها وذلك بممارسة سلطتها في الرقابة على أعمال المستثمرين أصحاب الإمتياز داخل المستثمر الفلاحية وممارسة هذا الحق يكون بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويعتبر من اهم المهام التي أسندت للديوان من خلال المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 87/96 المؤرخ في 24 فبراير 1996 يتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتتمثل هذه الرقابة في الزيارات الميدانية التي يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وفي أي وقت قصد معاينة النشاطات التي تتم على أرض المستثمر الفلاحية من طرف المستثمرين أصحاب الإمتياز ، ومدى مطابقتها لأحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له ولبنود دفتر الشروط¹ .

وقد نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.² على أنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الرقابة على المستثمر الفلاحية في أي وقت ، للتأكد من أنّ النشاطات التي تتم عليها ، مطابقة لأحكام القانون رقم 03/10 وذلك من خلال قيامه بزيارات ميدانية مفاجئة ، والجدير بالذكر أنّ القانون 19/78 الملغى لم يكن سيئاً من حيث قواعده بل أنّ فشله يرجع إلى سوء تطبيقه وغياب الرقابة الفعّالة من الدولة وقد باتت هذه الرقابة ضرورية بعد الأزمة النفطية التي تعيشها البلاد وبعد ان صار القطاع الفلاحي هو القطاع الأول المعول عليه³ .

3- فسخ عقد الإمتياز بالإرادة المنفردة للإدارة :

يحق لمديرية أملاك الدولة للولاية فسخ عقد الإمتياز بقرار انفرادي متى أخلّ المستثمر صاحب الإمتياز بتنفيذ التزاماته القانونية والعقدية ، ويعد إخلالاً بالتزامات الذي يترتب عنه جزاء الفسخ في مفهوم نص المادة 29 من القانون 03/10 ، تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي

¹ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز ، مرجع سابق ، الصفحة 125 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 326/10 .

³ - سوسن بوصبيعات ، مرجع سابق ، الصفحة 244 .

الفلاحية و/ أو الأملاك السطحية عدم استغلالها خلال فترة سنة واحدة ، تأجيرها من الباطن وعدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين ¹.

وقد أعطى المشرع من خلال نص المادة 28 من القانون 03/10 للإدارة حق فسخ عقد الإمتياز ، في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها قانونا ، وهو ما أكدته المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10² بقولها : " يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الإمتياز التزاماته " .

مما يعني أنّ الفسخ يتم دون اللجوء إلى القضاء فهو فسخ بقوة القانون ، لكن في إطار إحترام إجراءات معينة ، تتمثل في قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإثبات إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته ، من خلال محضر يعده محضر قضائي ، ثم يقوم باعذار المستثمر ومنحه مهلة للقيام بتنفيذ التزاماته ، فإذا انقضت المهلة المحددة في الإعذار دون تنفيذ من جانب المستثمر للالتزامات المفروضة عليه فإنه يتم فسخ عقد الإمتياز بقرار صادر عن إدارة املاك الدولة المختصة ³.

ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ⁴.

ثانيا : حقوق المستثمر صاحب الإمتياز :

تمنح الدولة بموجب المادة 04 من القانون 03/10 ، للمستثمر صاحب الإمتياز حق إمتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها ، والمتمثل في حق الإستغلال ، بالإضافة إلى بعض الحقوق التي سيتم تبيانها فيما يلي ⁵:

¹ - كحيل حكيمة ، استغلال الاراضي الفلاحية المتوفرة ...، مرجع سابق ، الصفحة 69 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، يحدد كليات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

³ - سوسن بوصبيعات ، مرجع سابق ، الصفحة 247 .

⁴ - المادة 28 من القانون 03/10 .

⁵ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز ... ، مرجع سابق ، الصفحة 140 .

1- حق الإستغلال :

منح المستثمر صاحب الإمتياز عدة حقوق ليستطيع وبحرية استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية والأماك السطحية محل عقد الإمتياز شريطة أن يكون ذلك لأغراض فلاحية ، ويحترم القيود المنصوص عليها في القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ودفتر الشروط وتجدر الإشارة إلى أنه لا القانون رقم 03/10 ولا المرسوم رقم 326/10 قد نصا على كل من حقوق المستثمر صاحب الإمتياز على عكس القانون 19/87 الذي نص على جميع الحقوق الممنوحة للمنتج الفلاح¹ ، لكن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم قد تضمن حقوق المستثمر صاحب الإمتياز ، وتكمن مظاهر حرية الإستغلال والإستثمار في الاستغلال الحر للأرض والأماك السطحية بحيث يستغل المستثمر الأرض والأماك السطحية بكل حرية وله الحق في كل تهيئة أو بناء ضروري² .

والمقصود بحق الإستغلال ، سلطة استثمار الشيء والحصول على ثماره ومنتجاته أي سلطة الحصول على ما يغله الشيء من ريع أو دخل ، وللمستثمر صاحب الإمتياز الحق في الاستغلال الحر للأرض والأماك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية مادام أنه لا يتعارض مع أحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له وكذا دفتر الشروط فيتعين عليه إذن استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا مباشرا ، وذلك بإحيائها عن طريق حرثها وسقيها لجعلها منتجة لثمارها³ .

2 - توريث حق الإمتياز :

لا يترتب على وفاة المستثمر بحكم القانون نهاية حق الإمتياز فهو قابل للتوريث كما أشارت إليه المادة 13 من القانون 03/10،⁴ ومعناه أن المستثمرة تبقى قائمة على الرغم من وفاة المستثمر لصالح الورثة ذكورا أو إناثا ، فواعة الوفاة لا تؤدي إلى إنهاء العلاقة التعاقدية بل تمتد مع ورثة المستثمر، ولذلك فالعقد الأول لا يكون له الطابع التعاقدية في مواجهة الورثة

1 - بوشريط حسناء، مرجع سابق ، الصفحة 423 .

2 - بوشريط حسناء ، مرجع سابق ، الصفحة 423 .

3 - كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، مرجع سابق ، الصفحة 140 .

4 - المادة 13 من القانون 03/10 " يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والحجز، طبقا لأحكام هذا القانون .

والدولة إلاّ بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 18 من القانون 10-03 السابق ذكره¹ وحسب رأي الفقهاء ورجال القانون، الميراث سبب من أسباب كسب الملكية ، وقد قسم الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري أسباب كسب الملكية إلى ثلاثة أقسام أسباب منشئة للملكية تتمثل في وضع اليد على الأموال أو العقارات المباحة أو غير المملوكة من أحد ، وأسباب ناقلة للملكية وهي جميع التصرفات الناقلة للملكية من حيز إلى حيز ، كعقد البيع لنقل ملكية مال معين وأسباب استخلافية للملكية ، وتتثل هذه الأخيرة في انتقال الملكية من شخص لآخر عن طريق الخلافة لوجود صلة ما بالمالك الميت ، وهذا حتى لا تبقى حقوق وأموال هذا الأخير ضائعة وعدم وجود مالك قانوني لها².

يظهر التناقض الذي وقع فيه المشرع من خلال استعماله لمصطلح التوريث لأنّ طبيعة المال المورث يختلف عن طبيعة حق الإمتياز الذي يمنح لمدة محددة أي أنّ طبيعة الحق الممنوح على الأراضي الفلاحية ، هو حق مؤقت وليس مؤبد وبهذا كان على المشرع أن يستعمل مصطلح الإنتقال إلى الخلف العام الذي يخلف السلف في ذمته المالية لتفادي التناقض المطروح بين المصطلحين وحتى يتماشى المصطلح مع مضمون المادة 25 من نفس القانون والتي تبين بأنّه في حالة الوفاة فإنّ الورثة ملزمون بالتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الذي كان يستغل الأراضي بموجب عقد الإمتياز الذي مدته 40 سنة قابلة للتجديد³.

وفي حالة الوفاة يمنح الورثة اجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل :

- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وابعاء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة احكام قانون الاسرة في حالة وجود قصر .
- التنازل بمقابل او مجانا لاحدهم .
- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون .

¹ - تنص المادة 18 من القانون 10/03 " يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 اعلاه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده ادارة الاملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية " .

² - كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز ... ، مرجع سابق ، الصفحة 146 .

³ - كحيل حكيمة ، المرجع السابق ، الصفحة 149 .

بعد انقضاء هذا الاجل ، وعند عدم اختيار الورثة لاحدى الحالات المبينة في هذه المادة يخطر الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك¹ .

3- رهن حق الإمتياز :

فيما تعلق بخاصية رهن حق الإمتياز ، فالجدير بالذكر أنّ المادة 19 من دستور 2016 نصت على أنّ حق استغلال الأراضي الفلاحية مضمون بالدستور في محاولة لإعطاء ضمانات أكثر للمستثمرين أصحاب الإمتياز ، الذين سبق لهم أن واجهوا صعوبات في الحصول على القروض البنكية بضمان حق الإنتفاع الدائم كون المؤسسات المالية وعلى رأسها البنوك ، لا تعترف إلاّ بحق الملكية كضمان التسديد ، مما جعل المستفيدين في إطار القانون القديم ، يشكّون في قيمة العقد الإداري الممنوح لهم .ناهيك عن مخاطر الإئتمان الفلاحي كالعوامل الجوية والبيولوجية ، الآفات والحشرات وأثرها على المحاصيل ، وكذا عدم قدرة الفلاح لفرض اسعار تضمن تغطية فوائد القروض ، لذلك فإنّ المشرع أكد من خلال القانون الجديد على قابلية حق الإمتياز للرهن ، وهو حق مضمون دستوريا كما أشرنا أعلاه² .

فنصت المادة 12 من القانون 03/10 على : " بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض . ويعتبر القرض البنكي أحد طرق تمويل القطاع الفلاحي ، إضافة إلى الدعم المالي للدولة والتمويل التعاضدي³ والقرض البنكي .

ويعد بنك الفلاحة والتنمية الريفية البنك المتخصص في القطاع الفلاحي المنشأ بموجب المرسوم 106/82 المؤرخ في 1982/03/03 ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 81/85 المؤرخ في 1985/08/30 ، الذي يسعى إلى توفير رأس المال لإنعاش الفلاحة الوطنية من خلال تلقي الودائع من الفلاحين وتقديم القروض الفلاحية ، التي تكون متوسطة وطويلة الأجل بهدف تكوين رأسمال ثابت لتمويل القطاع الفلاحي⁴ .

1 - المادة 25 من القانون 03/10 .

2 - سوسن بوصبيعات ، مرجع سابق ، الصفحة 256 .

3 - بوشريط حسناء، مرجع سابق، الصفحة 424 .

4 - كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة ... ، مرجع سابق ، الصفحة 288 .

وحق الإمتياز هو حق عيني عقاري يخول للمستثمر صاحب الإمتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها ، حيث يمكن للمستثمر الحصول على قروض الإستثمار ، وكذلك قروض الإستغلال ، هذا ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم أمّا عن ضمان القرض عند تأسيس رهن عقاري فهو حق الإمتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة¹ .

فرهن حق الإمتياز المنصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 03/10 ، يعد كضمان للقروض التي يمكن للمستثمر أن يتحصل عليها من طرف هيئات القرض لتمويل نشاطه الفلاحي ومن أجل دعم وتشجيع هيئات القروض العقارية في مجال التمويل العقاري الفلاحي أعطى المشرع لهذه الأخيرة ضمانات قانونية يتلقاها من المستثمر مقبل منحه للقروض² بالإضافة إلى الإمتياز المنصوص عليه في المادة 121 من الأمر رقم 11³/03 .

وعليه يمكن القول أنّ المشرع قد أتاح من خلال هذا الحق العيني العقاري للمستثمر تأسيس رهن يتقله بشرط أن يكون لفائدة هيئات القرض، وذلك بموجب المادة 85 من القانون 16/08⁴ والتي تنص على أنّ النشاط الفلاحي يتشكل تمويله من الدعم المالي للدولة والتمويل التعاضدي والقرض البنكي ونص المادة 86 من القانون السالف الذكر الذي يقضي بضرورة إنشاء هيئات تساهم في تمويل النشاط الفلاحي ومرافقته عند الحاجة ومن هذه الهيئات البنوك الريفية وتعاونيات القرض ، وبالتالي يعد رهن الحق العيني العقاري ضمانا للقرض الذي يتحصل عليه المستثمر الفلاحي ، فعند حلول أجل الدين وعدم قيام المقترض بالوفاء بالتزامه والمتمثل في رد مبلغ القرض مع الفوائد خلال الأجل المتفق عليه ، يجوز للمقرض وبعد إعدار المقترض القيام

1 - بوشريط حسناء ، مرجع سابق ، الصفحة 424 .

2 - كحيل حكيمة ، المرجع نفسه ، الصفحة 289 .

3 - الأمر رقم 11/03 ، المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض ، جريدة رسمية رقم 52 ، سنة 2003 . المعدل

والمتمم بالأمر رقم 04/10 مؤرخ في 26 أوت 2010 .

4 - قانون رقم 16/08 مؤرخ في 3 غشت سنة ، 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي .

بإجراءات الحجز المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، والمتمثلة في التكليف بالوفاء والبيع بالمزاد العلني ¹.

4- تشكيل تعاونية فلاحية .

في إطار السياسة الوطنية لدعم النشاطات الفلاحية وترقيتها ، ومن أجل تلبية احتياجات النشاط الفلاحي ، أجاز المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز تشكيل تعاونية فلاحية بموجب عقد رسمي تطبيقاً للمادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 459/96 ² ، يذكر فيه تحت طائلة البطلان هدف التعاونية ، تسميتها ، مقرها ، مجال اختصاصها ، حقوق الأعضاء وواجباتهم شروط وكيفيات انخراط الأعضاء وانسحابهم وشطبهم وإقضاءهم ، بيانات بطاقة فلاح لكل عضو ، دور أجهزة التسيير وطريقة تعيينها القواعد والإجراءات المتعلقة بتعديل القوانين الأساسية وكذا أيلولة الممتلكات في حالة الحل التعاوني ³. ويعرف المرسوم رقم 459/96 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996 التعاونية الفلاحية على أنها شركة أشخاص مدنية . وهو التكليف الطي احتفظ به المشرع من خلال المادة 54 من قانون التوجيه الفلاحي والتي تنص على : " تعتبر التعاونية الفلاحية التي تؤسس على حرية الإنضمام لأعضائها ، شركة مدنية لا تهدف إلى تحقيق الربح ". وتستهدف التعاونية حسب نفس النص ، إنجاز أو تسهيل عمليات الإنتاج أو التحويل أو الشراء أو التسويق وتخفيض سعر الكلفة وسعر البيع لبعض المنتجات والخدمات لفائدة أعضائها ، وكذا تحسين نوعية المنتجات التي توفرها لأعضائها وتلك التي ينتجونها ⁴.

وتعد التعاونية الفلاحية شركة أشخاص مدنية ، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتوضع تحت سلطة وزير الفلاحة ويقوم بهذه الصفة باقتراح التنظيم الخاص بها ومنح اعتمادها ومتابعة ومراقبة تطورها ونشاطاتها وتهدف التعاونية إلى تنظيم ودعم النشاطات الفلاحية وليس إلى تحقيق الربح ، فهي تسعى ألى : إنجاز أو تسهيل عمليات الإنتاج أو التحويل أو الشراء أو

1 - بوشريط حسناء ، مرجع سابق ، الصفحة 425 .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 459/96 المؤرخ في 18/12/1996 الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية جريدة رسمية رقم 81 ، سنة 1996 .

3 - كحيل حكيمة ، استغلال الاراضي الفلاحية المتوفرة ... ، مرجع سابق ، الصفحة 292 .

4 - سوسن بوصبيعات ، مرجع سابق ، الصفحة 272 .

التسويق ، تخفيض سعر الكلفة وسعر البيع لبعض المنتجات والخدمات لفائدة أعضائها وعن طريق مجهودهم المشترك ، تحسين نوعية المنتجات التي توفرها لأعضائها وتلك التي ينتجونها تزويد منخرطها فقط بجزء من المدخولات والتجهيزات اللازمة لمستثمراتهم أو كلها ، والقيام بجميع العمليات التي تدخل في إطار المهنة الفلاحية لحساب منخرطها¹ .

وهي نفس الأهداف المسطرة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 459/96 . وتأخذ التعاونيات الفلاحية عدة أشكال تنشأ جميعها بموجب عقد رسمي تطبيقاً للمادة 14 من المرسوم 459/96 والمادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 وكذا المادة 53 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16-08 . حيث يرسل المستثمر صاحب الإمتياز طلبه مرفقاً بالوثائق اللازمة إلى رئيس لجنة الإعتماد التي يتعين عليها الرد على الطلب في ظرف 15 يوماً² .

وتنشأ التعاونية الفلاحية بكل أشكالها بموجب عقد رسمي ، وتخضع لإجراءات الإيداع والإشهار المنصوص عليها في المادة 12 من الأمر رقم 23/72 المؤرخ في 1972/06/07 والمتعلق بالقانون الأساسي العام للتعاونيات والتنظيم السابق لإنشاء التعاونيات الفلاحية³ .

5- الحق في الخروج من الشروع :

يخول القانون لعضو المستثمرة الفلاحية الجماعية بموجب نص المادة 2/11 من القانون رقم 03/10 ، الحق في الخروج من حالة الشروع بإنشاء مستثمرة فردية ، غير أنّ هذا الإجراء لا يتم إلاّ بعد تقديم طلب بذلك إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن إنشاء مستثمرة فلاحية ، بالإضافة إلى عقد الإمتياز ومخطط التقسيم الودي الذي يعده خبير مساحي ويصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي ، محضر القسمة الودية الموقع من طرف جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المصادق عليه .

يجب على المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الرد على الطلب خلال مدة أقصاها 15 يوماً ، ويمكن تمديد المهلة غلى 30 يوم ، ويتعين على هذا الأخير قبل الفصل فيه مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المتعلق بتجزئة الاراضي الفلاحية⁴ .

1 - كحيل حكيمة ، المرجع سابق ، الصفحة 292 .

2 - سوسن بوصيبعات ، مرجع سابق ، الصفحة 272 .

3 - كحيل حكيمة ، المرجع سابق ، الصفحة 294 .

4 - كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز ... ، مرجع سابق ، الصفحة 170 .

يفهم من هذا النص أنّ خروج المستثمر صاحب الإمتياز من المستثمرة الفلاحية الجماعية بغرض تشكيل مستثمرة فلاحية فردية يخضع لقيدين . الأول هو موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية . والثاني هو احترام المساحة المرجعية المحددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ولم يكن الخروج من الشيوخ مسموحا به في ظل القانون رقم 19/87 حيث كان يفرض على المنتجين الفلاحيين العمل في إطار جماعي وبشكل أبدي ، مما أدى إلى تقسيم المستثمرات الفلاحية الجماعية دون إخطار الدولة ¹ .

وعليه وقبل التصريح بإنشاء مستثمرة فردية ، يجب أن تتم عملية تجزئة الأرض الفلاحية في حدود المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المحددة في الجدول المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية ² ضمن الجدول التالي ³ :

المناطق	نوع الأراضي	الصيغ	نظام المزروعات	المساحة المرجعية
أ+الأراضي المسقية في المناطق الأخرى أ+ب+ج+د+م	مسقية	1	خضر	1,5
		2	خضر وزراعة أشجار	4
		3	زراعة أشجار	7
ب	غير مسقية	1	خضر / زراعات كبرى	8
		2	زراعات كبرى / أعلاف	7
		3	زراعات صناعية / زراعات كبرى	10
	غير مسقية	1	زراعات كبرى / أعلاف/بقول جافة	20

¹ - سوسن بوصبيعات ، مرجع سابق ، الصفحة 266 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في : 1997/12/20 ، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية ، العدد 84 ، المؤرخة في 21 ديسمبر 1997 .

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 ، مؤرخ في 20 ديسمبر 1997 ، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

18	زراعات كبرى/ أعلاف بور	1	غير مسقية	ج
	بقول جافة/ زراعات كبرى بور	2		
10	زراعات كبرى خضر	1	غير مسقية	د
3	زراعات كبرى	1	مسقية	و
10	زراعات النخيل المكثفة	2		
3,5	زراعات النخيل/ زراعات كبرى	3		
10	زراعات كبرى / أعلاف	1	غير مسقية	م
11	زراعات الأشجار غير المسقية	2		

فإذا كان غرض الخروج من الشيوخ هو استغلال أرض فلاحية تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم التنفيذي أعلاه ، تكون تجزئة الأرض الفلاحية ممنوعة بقوة القانون وبالنتيجة رفض طلب المستثمر صاحب الإمتياز وما يبقى أمام هذا الأخير سوى البقاء في الشيوخ ، أو التنازل عن حقه في إطار أحكام المادة 15 و 16 و 18 و 19 من القانون 03/10.¹

أما إذا كانت عملية تجزئة الأرض الفلاحية لاتقل على المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المبينة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي أعلاه ، فإن طلب المستثمر يقبل من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ويمكن للمستثمر صاحب الإمتياز الخروج من حالة الشيوخ ، بعد التوقيع على دفتر الشروط وإحالة الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد إمتياز جديد يحل محل العقد الأصلي السابق .

وبعد استكمال شكليات التسجيل والشهر من طرف إدارة أملاك الدولة للعقد ، يعمل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على تسجيل المستثمرة الفلاحية الجديدة بعد تغيير المعطيات في بطاقة المستثمرة الفلاحية القديمة² .

¹ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز... ، مرجع سابق ، الصفحة 170 .

² - كحيل حكيمة ، نفس المرجع ، الصفحة 171 .

6- الحق في إكتساب أكثر من حق إمتياز:

لا يمكن أيا كان أن يكسب أكثر من حق إمتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني¹ هذا كمبدأ عام ، غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق إمتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية² من قطعة واحدة مع مراعات المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

تطبيقا لمبدأ تجميع الأراضي الفلاحية وعدم تشتيتها ، يسمح المشرع باكتساب أكثر من حق امتياز بهدف تشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة على أن لا تفوق مساحتها 10 أضعاف المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية ، المحددة في المادة 03 من المرسوم 490/97 ، وهي عملية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحى معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للإستثمار وغير متقطعة ، وبالتالي تجميع الأراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها بسبب تشتت القطع³ .

7- الحق في إبرام عقد شراكة :

يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع اشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية⁴ من أجل تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال وعصرنتها ، شريطة أن يكون جميع أصحاب الأسهم فيها من جنسية جزائرية .

يتم إبرام عقد الشراكة تحت طائلة البطلان أمام الموثق ، لأنه الشخص الوحيد الذي يضيفي الرسمية على العقود التي محلها حقوق عقارية و طرفاها أشخاص خاضعون للقانون الخاص ، يسجل و يشهر في المحافظة العقارية تحت طائلة البطلان ، كما يمكن أن يكون هذا العقد سنويا أو متعدد السنوات على أن لا تتجاوز مدة العقد المتفق عليها مدة عقد الإمتياز المتبقية⁵

¹ - المادة 16 من القانون 03/10 .

² - يقصد في مفهوم هذا القانون ب المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة، كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية اخرى .

³ - سوسن بوصبيعات ، مرجع سابق ، الصفحة 270 .

⁴ - المادة 21 من القانون 03/10 .

⁵ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز...، مرجع سابق ، الصفحة 172-173 .

وقد نصت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على كفيات الشراكة بنصها " يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز ابرام كل اتفاق شراكة ... " وما يمكن ملاحظته على هذه المادة عدم دقتها لأنّ المستثمرة الفلاحية هي التي تقوم بعقود الشراكة وليس المستثمر وإلا فما فائدة الإعتراف لها بالأهلية القانونية الكاملة¹

ويتعين على الموثق المكلف بشكليات إعداد عقد الشراكة ، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد من أجل إعطاء رأيه بخصوص هذه العملية في خلال 30 يوم، وله حق رفض الشراكة إذا تبين له عدم مطابقة الإتفاق مع أحكام القانون والمرسوم التنفيذي له²

8-التنازل عن حق الاستغلال :

يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والحجز³ ، ويمكن التنازل عن حق استغلال الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها للغير ، شريطة أن لا يكون التنازل إليه من الأشخاص الذين سبق وأن تم إسقاط حقوقهم في ظل القانون 19/87،⁴ أو الذين ألغيت قرارات استفادتهم أو الذين كان لهم سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني ، ويمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و / أو بلوغ سن التقاعد⁵ .

وعليه نجد المشرع قد خصص التنازل الذي يكون بدون مقابل ، بمعنى أنّ الأصل العام أن يتم التنازل بمقابل ، واستثناء بدون مقابل الأمر الذي لا يتم إلا لأحد ذوي الحقوق ، وهذا في حالة العجز و / أو بلوغ سن التقاعد⁶ .

وللدولة أن تمارس حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية التي نص عليها القانون رقم 25/90¹ أي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية² .

¹ - بوشريط حسناء ، مرجع سابق ، الصفحة 429 .

² - كحيل حكيمة ، نفس المرجع ، الصفحة 173 .

³ - المادة 13 من القانون 03/10 .

⁴ - القانون رقم 19/87 المؤرخ في : 08 / 12 / 1987 ، والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة الوطنية ويحدد حقوق حقوق المنتجين وواجباتهم .

⁵ - المادة 14 من القانون 03/10 .

⁶ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق امتياز ، مرجع سابق ، الصفحة 141 .

كما يمكن للمستثمرين الآخرين اصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ممارسة حق الشفعة³

الفرع الثاني : إلتزامات أطراف عقد الإمتياز :

تتضمن الإلتزامات التي تقع على عاتق الدولة ، ممثلة في إدارة أملاك الدولة اتجاه المستثمر صاحب الإمتياز في مايلي:

أولا :إلتزامات الدولة

يقع على عاتق الدولة مجموعة من الإلتزامات تجاه المستثمر وهي كالآتي:

1- إعداد عقد الإمتياز وتسليمه .

تبين المادة 06 من القانون 03/10،⁴ على أنّ تحويل العقد الإداري المتضمن حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز ، يتم إعداده من طرف مصالح إدارة املاك الدولة ، فإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإنه يتم إعداد عقد إمتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الإمتياز في الشيوخ وبحصص متساوية ، وإذا تعلق الأمر بورثة المستفيد ، فإنه يعد عقد امتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 03/10.⁵

ونظرا لأهمية هذه العملية والتكفل بها ، يعد أمرا ضروريا من خلال القانون الجديد المسير للأراضي الفلاحية،ألزمت التعليمات الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 2011/04/18.⁶ مصالح إدارة أملاك الدولة بالتعامل بمرونة التي من شأنها تبسيط الإجراءات ، مع عدم ربط التسديد المسبق لمؤخرات إتاوة حق الإنتفاع الدائم بتحرير العقد وعليه يجب إعداد وتسليم عقود

¹ - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم بالامر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 .

² - زروقي ليلي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، الصفحة 116 .

³ - المادة 15 من القانون رقم 03/10 .

⁴ - تنص المادة 06 من القانون 03/10 تعد ادارة الاملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 اعلاه عقد تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز .

وعندما يتعلق الامر بمستثمرة فلاحية جماعية ، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبحصص متساوية .

⁵ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق امتياز ... ، مرجع سابق ، الصفحة 136 .

⁶ - التعليمات الوزارية رقم 03085 ، المؤرخة في 2011/04/18 ، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

الإمتياز بالسرعة اللازمة ، وبهذا الشأن يتعين على مديري الحفظ العقاري إعطاء الأولوية لإشهار هذه العقود¹ ، والدولة ملزمة بإعداد العقود الأصلية في ثلاث نسخ ، وبعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري ، تسلم نسختين منه للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، يحتفظ هذا الأخير بنسخة واحدة ويسلم النسخة الثانية إلى المستثمر صاحب الإمتياز بعد استكمال شكليات التسجيل في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض .

2- التعويض عند نهاية عقد الإمتياز

نصت المادة 26 من القانون رقم 03/10 والمادة 07 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10،² على ثلاث أسباب لانتهاء عقد الإمتياز ، أولها إنتهاء مدته في حالة عدم تجديده . وثانيها بطلب من المستثمر قبل انتهاء مدة العقد وثالثها حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته³ .

فيترب عن نهاية الإمتياز الحق في تعويض تحدده ادارة الاملاك الوطنية بالنسبة للاملاك السطحية مع طرح 10 بالمئة كتعويض عن الاضرار في حالة اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته . يكون مبلغ هذا التعويض قابلا للطعن امام الجهة القضائية المختصة⁴ .

ومن هنا يمكن تصور وضعيتين للأملاك المسترجعة ، فإما أن تكون بوضعية جيدة ، وإما أن تكون في حالة سيئة ، فحسب الحالة الأولى فإنّ التعويض يتقرر لفائدة المستثمر على القيم المضافة في المستثمرة الفلاحية والتي زادت من قيمتها ، أمّا حسب الحالة الثانية فإنّ مبلغ التعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الإمتياز يقتطع منه نسبة 10 بالمئة كتعويض يعود للدولة نتيجة الأضرار التي الحقها المستثمر بالمستثمرة الفلاحية ، وهذا ما يستشف من مضمون المادة 3/26 من القانون 03/10.⁵

ومبلغ التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة يكون بالنسبة للأملاك السطحية فقط والتي تشمل المباني والأغراس ومنشآت الري ، إحتراما لمبدأ الاملاك المكتسبة أو فائض القيمة

1 - كحيل حكيمة ، المرجع نفسه ، الصفحة 136 .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 326/10 .

3 - سوسن بوصبيعات ، مرجع سابق ، الصفحة 246 .

4 - المادة 26 من القانون 03/10 .

5 - كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق امتياز ... ، مرجع سابق ، الصفحة 137 .

المضافة والمحقة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز على المستثمرة الفلاحية عند نهاية عقد الإمتياز تطبيقاً لنص المادة 2/26 من القانون 03/10 ، كما يشمل مبلغ التعويض أيضاً الامتيازات والرهن المحتملة التي تنقل المستثمرة إعمالاً بنص المادة 27 من نفس القانون¹ . ولضمان حق المستثمر صاحب الإمتياز من كل تعسف يصدر عن الإدارة أعطى المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية المختصة² .

ثانياً : إلتزامات المستفيد من عقد الامتياز

تقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز مجموعة من الإلتزامات وهي :

1- الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة

إنّ الإلتزام بالاستغلال المباشر لقطعة الأرض الفلاحية مصدره قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 ، حيث تنص المادة 48 منه في فقرتها الثانية على: " يشكل الإستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياة ذلك عموماً " . وقد سبقت الإشارة إلى أنّ المستثمر صاحب الإمتياز يعتبر شريكاً وعاملاً في ذات الوقت في المستثمرة الفلاحية ، باعتبارها شركة مدنية ، فالقانون رقم 03/10 يلزمه بالعمل المباشر والشخصي في أشغال المستثمرة حيث نصت المادة 22 منه على تحديد الأعضاء بموجب إتفاقية بينهم - غير ملزمة للغير - طرق مشاركة كل منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية³ .

كما أكدت الغرفة العقارية للمحكمة العليا في ظل القانون 19/87 على الإستغلال المباشر للأرض من طرف المستفيد ، حيث جاء في إحدى حيثيات قرارها الصادر بتاريخ 2002/03/20 تحت رقم 227424 مايلى : " إنّ استغلال الأراضي في إطار مستثمرة فلاحية يكون استغلالاً شخصياً للمستفيد فقط ، وبالتالي فإنّ أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغياً ولا أثر له⁴ .

1 - تنص المادة 27 من القانون 03/10 تحسب الامتيازات والرهن المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض .

2 - كحيل حكيمة ، المرجع نفسه ، الصفحة 138 .

3 - سوسن بوصبيعات ، المرجع السابق ، الصفحة 278 .

4 - كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز ...، مرجع سابق ، الصفحة 175 .

ولهذا يتعين على أعضاء المستثمرة الواحدة الإتفاق فيما بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير بتحديد العلاقات فيما بينهم لاسيما طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية ، طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة ، كيفية توزيع واستعمال المداخل¹ .
يفهم مما تقدم أنّ المشرع خص المستثمرة الفلاحية بأحكام خاصة تختلف عن أحكام الشركة المدنية ، ذلك أنّ المادة 416 من القانون المدني الجزائري تقضي بأنّ الحصة المقدمة من طرف كل شريك تكون في صورة مال أو عمل وليس بهما معاً² .

2- العمل على استمرار المستثمرة والمحافظة على طابعها الفلاحي

تطبيقا لنص المادتين 23 و 24 من القانون 03/10 والمادة 03 من دفتر الشروط ، فيجب على كل مستثمر صاحب امتياز أن يقوم بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأموال السطحية الملحقة بها بصفة منتظمة ودائمة ويتعهد بالإعتناء بالأراضي وأن لا يستعمل مباني المستثمرة إلاّ من أجل الأهداف التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية ، مع عدم تأجير الأراضي والأموال السطحية من الباطن³ .

ويدخل في إطار هذا الإلتزام ضرورة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث قد يؤثر على السير العادي للمستثمرة الفلاحية ك وفاة أحد الأعضاء حتى يتسنى للديوان الوطني للأراضي الفلاحية استغلال حصة المستثمر المتوفي ، إلى حين منحها إلى مستثمر آخر ، تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 03/10⁴ .

3- دفع الإتاوة

يمنح الإمتياز 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 41⁵ . ومنح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نسبة 5% من مبلغ

1 - كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز... ، مرجع سابق ، الصفحة 175 .

2 - سوسن بوصبيعات ، مرجع سابق ، الصفحة 278 .

3 - كحيل حكيمة ، المرجع نفسه ، الصفحة 177 .

4 - سوسن بوصبيعات ، نفس المرجع ، الصفحة 279 .

5 - أمر رقم 01/10 مؤرخ في 26 غشت سنة 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 . الجريدة الرسمية رقم

49 المؤرخة في 29 أوت 2010 .

الإتاوة المحصلة فعليا مقابل حق الإمتياز ، هذا وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 124/12 الموافق ل 2012/03/19 يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، والذي نص في المادة 02 منه على أنه : تحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية كما يأتي :

المبلغ		المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية
غير مسقية	مسقية	
3.000 دج	15.000 دج	أ
2.000 دج	10.000 دج	ب
5.000 دج		ج
8.00 دج		د

وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19 مارس 2012¹، تم تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية ، التي يعتمد عليها كأساس لحساب الأتاوى .

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 بين 600 / 450 مم

المنطقة ج : تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح بين 450/350 مم

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19 مارس 2012 ، يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية مؤرخة في 25 مارس 2012 العدد 17 .

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 إنحدارها عن 12.5 %¹ .

ما يمكن الإشارة إليه ، أنّ المشرع من خلال القانون 03/10 قد اعتبر عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين بمثابة إخلال بالالتزامات ، يترتب عليه توقيع الجزاء المتمثل في فسخ العقد تطبيقاً لنص المادة 28 و 29 من نفس القانون² .

المطلب الثاني : إسترجاع الحقوق العقارية التابعة للدولة .

طبقاً لما ورد في نص المادتين 26 و 30 من القانون 03/10³ ، والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10⁴ ، تكون الدولة بصدد استرجاع الأملاك والحقوق العقارية التابعة لها عند إنتهاء عقد الإمتياز أو سقوط أجل المطالبة بالحقوق ، وعند رفض منح الإمتياز⁵ .

الفرع الأول : نهاية عقد الإمتياز .

وذلك في ثلاث حالات منها إنقضاء المدة القانونية للإمتياز عند عدم تجديده ، والإنقضاء بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنتهاء مدة الإمتياز والإنقضاء عند إخلال صاحب الإمتياز بامتيازاته، حيث تسترجع الدولة في هذه الحالات الأراضي الممنوحة على سبيل الإمتياز والأملاك السطحية مقابل تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة نهاية مدة حق الإمتياز حسب الحالة الثالثة⁶ .

¹ - بوشريط حسناء ، مرجع سابق ، ص 431 .

² - كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز ...، مرجع سابق ، ص 180.

³ - القانون 03/10 .

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم : 326/10 .

⁵ - كحيل حكيمة ، استغلال الاراضي الفلاحية المتوفرة ... ، مرجع سابق ، ص 66 .

⁶ - بوشريط حسناء ، مرجع سابق ، ص 448 .

أولاً : نهاية عقد الإمتياز بالطرق العادية : عقد الإمتياز عقد إداري مؤقت ينتمي إلى طائفة العقود الزمنية التي يعتبر فيها الزمن عنصراً جوهرياً ، بالتالي فإنّ انقضاء المدة الزمنية المحددة لنفاذه حتماً يؤدي إلى انقضائه بقوة القانون¹ .

على اعتبار أنّ عقد الإمتياز من العقود الزمنية التي حددت فيه الدولة مدة معينة لتنفيذه فإنّ انتهاء المدة يعني بالضرورة انتهاء العقد ، غير أنّ المشرّع قد ربط الإنهاء التام للمدة الأولى لعقد الإمتياز برغبة المستثمر صاحب الإمتياز في عدم تجديده² .

وتتمثل أسباب إنقضاء وانتهاء عقد الإمتياز العادية في مرور مدة 40 سنة من تاريخ إبرام العقد ، وذلك لكون هذا الأخير من العقود الزمنية التي يعد فيها عنصر الزمن جوهرياً لذا فالنهاية الطبيعية لهذا العقد تحل بإنقضاء الزمن المحدد لنفاذه وذلك طبقاً لنص المادة 04 من القانون رقم 03/10 ، وهذا في حالة عدم تجديد مدة الإمتياز³ ، أمّا إذا رغب المستثمر صاحب الإمتياز في تجديد العقد فيجب أن يعلن عن رغبته في ذلك كتابياً عن طريق طلب تجديد يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مدة 12 شهر على الأقل ، قبل إنتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط وعليه فالإمتياز عقد قابل للتجديد إلاّ أنّ القانون لم يحدد عدد مرات التجديد ، وفي حالة عدم تجديده فإنّ الأثر المترتب عن ذلك أنّ الدولة مباشرة تسترجع الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها⁴ .

ثانياً : نهاية عقد الإمتياز بالطرق الغير عادية

تتجسد الأسباب غير العادية لإنهاء عقد الإمتياز في حالتين هما ، انقضاء عقد الإمتياز بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز ، أو إنقضائه من طرف الإدارة في شكل فسخ للعقد بإرادة

¹ - أكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر ،مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون .فرع قانون العقود، تحت إشراف الدكتورة سعيداني/لوناسي جيقة،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة مولود معمري تيزي وزو ، سنة 2013 ، ص 151 .

² - كحيل حكيمة ، استغلال الاراضي الفلاحية ... ، مرجع السابق ، الصفحة 67 .

³ - تنص المادة 04 من القانون 03/10 : " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة اقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية .

⁴ - بوشريط حسناء ، مرجع سابق ، الصفحة 440 .

منفردة ، والذي يعتبر عموماً كجزء أو عقوبة توقع على الطرف الذي ترخى عن تنفيذ التزاماته التعاقدية ، ما يفرض على هذا الأخير زيادة على رسم الحدود النهائية للعلاقة التعاقدية جبراً ما أصاب المتعاقد معه من أضرار في صورة تعويضات¹ .

1- نهاية عقد الإمتياز قبل إنقضاء مدته

يجوز للمستثمر صاحب الإمتياز قانوناً المطالبة بإنهاء عقد الإمتياز قبل انقضاء مدته ويكون الإنهاء في هذه الحالة بمثابة اتفاق يستند إلى رضاء الطرفين ويكون بهذه الطريقة بمثابة تقايل أي اتفاق المتعاقدين على نقض العقد والتحلل منه بإرادتهما المشتركة² . ويتم ذلك بالإشعار بالإنسحاب قبل مدة سنة على الأقل حسبما ورد في دفتر شروط الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وذلك لضمان استغلال أمثل للأراضي الفلاحية ، وهذا خلافاً للقانون رقم 19/87 الذي خول لكل عضو الحق في الإنسحاب من العضوية في المستثمرة الفلاحية دون إشعار مسبق³ .

2- نهاية عقد الإمتياز بالفسخ

أعطى المشرع من خلال المادة 28 من القانون 03/10 للإدارة الحق في فسخ عقد الإمتياز في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها قانوناً وهو ما أكدته المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 بقولها : " يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الإمتياز التزاماته"⁴ . ويحق لمديرية أملاك الدولة للولاية فسخ عقد الإمتياز بقرار إنفرادي متى أخل المستثمر صاحب الإمتياز بتنفيذ التزاماته القانونية والعقدية ، ويعد إخلالاً بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و / أو الأملاك السطحية .
- عدم إستغلال الأراضي و / أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة .

1 - بوشريط حسناء ، مرجع سابق ، الصفحة 440 .

2 - كحيل حكيم ، استغلال الاراضي الفلاحية المتوفرة ... ، مرجع السابق ، الصفحة 68 .

3 - بوشريط حسناء ، مرجع سابق ، الصفحة 441 .

4 - سوسن بوصبيعات ، مرجع سابق ، الصفحة 246-247 .

- التأجير من الباطن للأراضي و / أو الأملاك السطحية .
 - عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين¹ .
- وبالمقابل تلتزم الدولة في مواجهة صاحب الإمتياز عند انتهاء العقد بتعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية كقيمة مضافة على أراضي المستثمرات الفلاحية² .
- ويحق بالمقابل للمستفيد الذي قامت الدولة بفسخ عقد الإمتياز أن يرفع دعوى طعن ضد قرار الفسخ أمام القضاء ، في ظرف شهرين من تاريخ تبليغه بفسخ هذا العقد³ .

الفرع الثاني : النتائج المترتبة عن نهاية عقد الإمتياز

يترتب عن إنتهاء عقد الإمتياز عدة آثار أين تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز وكذا الأملاك السطحية ، في الحالة التي هي عليها⁴ ، وهذا في الحالات المذكورة بنص المادة 26 من القانون 03/10 ، وكذا ما يتعلق بحقوق المستفيد من عقد الإمتياز .

أولا : إسترجاع الدولة للأراضي والأملاك السطحية

تسترجع الدولة الأراضي الفلاحية المتصلة بها عند نهاية عقد الإمتياز سواء كانت نهاية عادية كانتهاء مدته أو بطلب من الإدارة أو المستثمر صاحب الإمتياز على اعتبار أنّ الدولة هي مالكة للرقبة⁵ ، كما نصت المادة 26 من القانون 03/10 في فقرتها الثانية على وجوب استرجاع الدولة للأراضي الممنوحة للإمتياز وكذا الاملاك السطحية في الحالة التي هي عليها⁶ عليها⁶ كما أنّ عملية استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية يمكن تصورها إجمالاً في ثلاث أوضاع وهي:

¹ - المادة 29 من القانون رقم 03/10 ، الفصل السادس العقوبات المترتبة عند اخلاص المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته.

² - كحيل حكيمة ، استغلال الاراضي الفلاحية المتوفرة ... ، مرجع سابق ، الصفحة 69 .

³ - نعيمة حاجي ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه فرع العلوم القانونية - شعبة القانون العقاري ، تحت إشراف الدكتور عمار رزيق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2014 ، الصفحة 161.

⁴ - المادة 26 من القانون 03/10 .

⁵ - بوشريط حسناء ، مرجع سابق ، الصفحة 444 .

⁶ - المادة 26 فقرة 02 من القانون 03/10 : وفي كل الحالات .. تسترجع الدولة الاراضي الممنوحة للإمتياز وكذا الاملاك السطحية في الحالة التي هي عليها .

1- نهاية حق الإمتياز

وذلك عند تحقق احدى الحالات الواردة في نص المادة 26 من القانون 03/10،¹ وهي الحالات السالفة الذكر ، عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده ، بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز و اخيرا عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته².

2- عدم إيداع طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز

وفي هذه الحالة يمنح الفلاحون أجلا مدته 18 شهر ابتداء من تاريخ نشر القانون 03/10 لإيداع 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 القانونية³.

3- إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو تحقيقا في الوثائق أو الوقائع المصرح بها من طرف المستثمرين الطالبين لحق الإمتياز

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 الإمتياز بالملف عن طريق رسالة معللة برفض الإمتياز، وفي هذه الحالة تسترجع الأراضي والأملاك السطحية غير الممنوحة بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية⁴.

ويتناول الإسترداد المرفق العام بأكمله لأنّ الإلتزام يكون كلاً لا يصح تجزئته ومن حق الملتزم الحصول على التعويض كامل وهو تعويض إتفاقي ، قد يأخذ صورة مبلغ إجمالي أو صورة أقساط سنوية لمدة محددة ، يراعى في تقديره الأسهم والنفقات التي يتكون منها رأس المال وما أنفق على تجهيز المرفق وإعداده ، إضافة إلى ما قد يفقده الملتزم من أرباح نتيجة استرداد المرفق قبل ميعاده الطبيعي⁵.

1 - القانون رقم 03/10 .

2 - الحالات المنصوص عليها بنص المادة 26 من القانون 03/10 ، المتعلقة بنهاية مدة حق الامتياز .

3 - بوشريط حسناء ، مرجع سابق ، الصفحة 445 .

4 - بوشريط حسناء ، مرجع نفسه ، الصفحة 445 .

5 - أكلي نعيمة ، مرجع سابق ، الصفحة 154 .

ثانيا : التعويض عن الأملاك السطحية :

يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده ادارة الاملاك الوطنية بالنسبة للاملاك السطحية مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته . يكون مبلغ هذا التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة¹. كما تحسب الإلتزامات والرهن المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض² .

المبحث الثاني: الرقابة على عقد الإمتياز

لما كان محل عقد الامتياز ملكية الدولة، حرص المشرع على أن تستغل الأراضي الفلاحية إستغلالا أمثل حيث منع أي تصرف أو فعل من شأنه أن يؤثر على طابعها الفلاحي أو ينقص من مردوديتها أو يؤدي إلى عدم استغلالها، لذلك أعطى للدولة الحق في بسط رقابتها بواسطة هيئاتها³ التي تتلخص في جانبين تضمناهما المطلبين الآتيين بالتفصيل ،الأول تمحور حول الرقابة الإدارية و المطلب الثاني إشتمل على الرقابة القضائية.

المطلب الأول: الرقابة الإدارية على عقد الإمتياز

إن حق الإمتياز لإستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة يختلف باختلاف الجهة المخولة لها ممارسته، فتخضع لرقابة الدولة التي لديها صلاحيات الإشراف والرقابة على تنفيذ عقد الامتياز،

وباعتبارها مالكة لحق الرقبة ومسؤولة عن الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي الممنوحة في اطار حق الامتياز واستغلالها استغلالا امثلا نظرا لوظيفتها الاقتصادية والاجتماعية الهامة، فلها حق ممارسة الرقابة واستعمال الصلاحيات المخولة لها قانونا عن طريق الهيئات الادارية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأصل، إستثناءا تمارس الرقابة من طرف اللجنة الولائية، بالإضافة إلى أساليب مستحدثة من طرف قانون التوجيه الفلاحي⁴.

¹ - المادة 26 الفقرة الثالثة من القانون 03/10 .

² - المادة 27 من القانون 03/10 .

³ - أحمد هني، إقتصاد الجزائر المستقلة، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، طبعة 1999، الصفحة 111.

⁴ - سماعين بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، طبعة 2002، الصفحة 78.

الفرع الاول: الأسس العامة لممارسة الرقابة على عقد الامتياز الفلاحي.

يحدد قانون المالية مبلغ الإتاوة الذي يدفع كل سنة بإعتباره مبلغ زهيد، أي أنه لا يتناسب مع قيمة الانتفاع بالأرض، ولا يستطيع المستفيد التهرب من دفعها عند إهماله للأرض، أو ضياع جزء منها لأن الإتاوة هي عبارة عن ضريبة على الأرض لا على الإنتاج¹، فعدم دفعها يؤدي الى فسخ عقد الامتياز من الإدارة بعد أجلين متتاليين وإعذارين غير مثيرين ، أما حق الانتفاع الذي ألغى فالملاحظ أنه لم يطالب بهذه الإتاوة لحد الآن بمعنى أنه في حالة عدم تسديدها هل يؤدي إلى فسخ العقد الإداري أم لا ؟ ، إلا أن المشرع في القانون رقم 87-19 قد نصّ على أن عدم دفع الإتاوة يؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع ، أما فيما يخص دفع الثمن في أجل يضبط بين جماعة المنتخبين والبنك الفلاحي للتنمية ويعين وكيل من طرف جماعة المنتخبين لتمثيلها في العقد².

أولاً: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

طبقاً لأحكام المادة 27 من المرسوم التنفيذي 326/10³ فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارس الرقابة على محل عقد الإمتياز كما أنه يمارس رقابته أيضاً على المستثمر صاحب عقد الإمتياز، في أي مرحلة و مدى تطابق النشاطات التي يقوم بها مع دفتر الشروط. وعلى صاحب عقد الإمتياز تقديم يد العون للأعوان المكلفين بالرقابة خلال أداء مهامهم الرقابية بتسهيل ولوجههم لمحل الإمتياز وتزويدهم بكافة الوثائق ، المعطيات والمعلومات المطلوبة التي من شأنها مساعدتهم في عملهم.

¹ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، الصفحة 13.

² - مبطوش الحاج، العقار الفلاحي في القانون المقارن مداخلة بعنوان، اليات الرقابة الإدارية على العقار الفلاحي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، الصفحة 10.

³ - المادة 27 من المرسوم التنفيذي 326/10.

1- رقابة الإستغلال:

- إن عدم إستغلال وإستثمار الأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفيا من قبل أصحاب عقود الامتياز في استعمال الحق نظرا لأهمية الأراضي والوظيفية التي جعلت من أجلها، وفي هذا الإطار يشكل الإستثمار الفعلي واجبا على مالك الحقوق العينية العقارية أو حائزها بحسب المادة 48 من القانون 25¹/90 وعدم الإستغلال والإهمال يجعل الأرض غير مستغلة من طرف المستثمر صاحب حق الامتياز إن إستمرت هذه الوضعية مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل يحرر هذا الفعل بمحضر رسمي لدى المحضر القضائي، وذلك بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم إنذار المستثمر من طرف الديوان وإذا بقيت الأرض غير مستغلة، بعد انتهاء أجل جديد مدته سنة يقوم الديوان بوضع الأرض حيز الإستثمار لحسابه وعلى نفقة المستثمر صاحب عقد الامتياز ويمارس حقه في الشفعة².

- تشجع الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تطوير المستثمرات الفلاحية وتقديم وسائل تقنية ومالية تساعد على عصنة القطاع الفلاحي، وذلك من خلال إعادة عملية تجميع الأراضي وإعادة توزيعها في شكل مستثمرات جديدة.

- يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في إطار نشاطاته الخاصة أن يقتني أي مستثمرة أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحي تسند تهيئتها تثمينها أو استصلاحها عن طريق التعاقد، ومراقبة التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية، التي تؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحة أقل من الحدود الدنيا³.

كما أن للديوان حق الرقابة على صحة الملفات المقدمة له والمتعلقة بتحويل حق الانتفاع لحق إمتياز من خلال التنسيق مع اللجنة الولائية التي أحدثتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 في حالة إذا ما تطلب دراسة الملف معلومات تكميلية تتعلق بالوعاء العقاري

¹ - المادة 48 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

¹- بريك زوبير ، مرجع سابق، الصفحة 76.

³ - بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، الجزء الأول، العدد الثالث، الجزائر 1999. الصفحة 54.

الفلاحي أو الأملاح السطحية المتصلة بالعقار محل الامتياز، أو استحق ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز المقدم من طرف الطالب سواء ما تعلق بصحة الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال الملف إلى اللجنة الولائية من أجل التحقيق والتأكد من صحة الأوراق المقدمة أو صحة الوقائع المصرح بها وتقوم هذه اللجنة المنصوص عليها في المادة 07 من نفس القانون، والمشكلة من مدير أملاك الدولة ومدير المحافظة العقارية ومدير المصالح الفلاحية ومدير مسح الأراضي ومدير التعمير والبناء ومدير التنظيم والشؤون العامة وممثل مجموعة الدرك الوطني، ويترأسها الوالي، وعند نهاية دراستها من قبل اللجنة وفي حالة التأكد من الملف من ناحية صحة وقائعه و صحته وثائقه يتم تحرير محضر بذلك ويرسل من طرف الوالي الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹، من اجل إستكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة 05 من نفس القانون ، أما في حالة التأكد من عدم صحة الملف، يرسل الوالي إلى المعني بالأمر رسالة معللة ومسببة (قرار إداري) مع ارسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، برفض منح الامتياز المنصوص عليه في المادة 03 من القانون 03/10 وفي هذه الحالة يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهات القضائية المختصة².

2- ممارسة الديوان لحق الشفعة والرقابة

فالشفعة هي رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها قانونا وهي سبب من أسباب كسب الملكية³. وهي ليست بحق عيني ولا بحق شخصي بل هي ليست حقا أصلا وإنما هي سبب من أسباب كسب الحق (الملكية) وهي واقعة مادية ومصدر للحق⁴. لكن المشرع الجزائري بموجب المادة 17 من المرسوم أعلاه نص على أن الشفعة حق.

1 - المواد 6 و 7 من المرسوم التنفيذي 326/10، المرجع السابق.

2 - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، الصفحة 13.

3 - كامل مهدي الخطيب، الموجز في شرح أحكام الشفعة، طبعة 1، بدون دار النشر، 2001، الصفحة 17.

4 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الإنتفاع والإرتفاق) المجلد التاسع، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت لبنان طبعة 1998، الصفحة 447.

وحسب نص المادة 794 من القانون المدني هي، "رخصة تجيز بيع العقار الحلول محل المشتري في بيع العقار".

والمادة أعلاه، لم تحدد الطبيعة القانونية للشخص الذي يمكنه الأخذ بالشفعة، وبالتالي فإنه بإمكان الدولة باعتبارها شخص معنوي مباشرة حق الشفعة. وهذا ما كرسته العديد من القوانين في إطار التشريع العقاري الفلاحي، فيما يخص الأملاك الخاصة للدولة، والممنوحة على شكل عقود امتياز لتشكيل مستثمرات فلاحية فردية وجماعية في ظل القانون 03/10.

إن مهمة المحافظة على العقار الفلاحي وتحقيق الوظيفة الاجتماعية المتوسطة به موكلة للدولة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وعليه كان لزاما منحه الية قانونية تضمن استمرار المستثمرات الفلاحية وعدم تحويلها عن تابعها الفلاحي الجماعي¹، بغض النظر عن انسحاب أعضائها أو وفاتهم أو إخلالهم بمهامهم وحسب نص المادة أعلاه وباعتبار الدولة مالكا للرقبة، فإنه يحق لها ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز من طرف الأعضاء، وهذا ما كرسته المادة 15 من قانون 03/10 والتي تنص انه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به. يتضح لنا جليا أن الديوان الوطني يمارس حقه في الشفعة في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية في التنازل عن حق امتيازه. وكذا في حالة تنازل جميع الورثة عن حق مورثهم في الامتياز داخل المستثمرة².

إن حق الشفعة في ظل المادة 17 أعلاه يكون أصلا من حق باقي المستثمرين أعضاء نفس المستثمرة الفلاحية، وعند نزولهم عن رغبتهم في الأخذ بالشفعة، ويأتي دور الديوان في ممارسة حقه في الأخذ بالشفعة في حالة رغبته في ذلك.

إذن فإن الأولوية تمنح لباقي أعضاء المستثمرة في المرتبة الأولى ثم تأتي الدولة في المرتبة الثانية، وهذا يعد استثناء على الأصل العام المقرر في نص المادة 795 من القانون المدني

¹ - بريك زوبير، المرجع السابق، الصفحة 71.

² - عباد عواطف، ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة: تعلق على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326، مجلة الإجتهد القضائي، العدد 17، 2018، الصفحة 331.

الذي تتقدم فيه الدولة باعتبارها مالكا للرقبة على باقي الشفعاء في الأخذ بالشفعة¹، وتجدر الإشارة في هذا المقام، إلى أنه في حالة عدم استثمار الأرض الفلاحية محل الامتياز تطبيق أحكام القانون 25/90.

وفي إطار إثبات عدم الاستغلال الفلاحي إثر تحقيقاتها الميدانية، تعد محضرا بالمخالفات وتحيله على وزارة الفلاحة، وعلى الوالي المختص إقليميا ويتم إنذار المستثمر المخل بالتزاماته وفي حال عدم الإستجابة، يصبح من حق الديوان ممارسة حقه في الشفعة. إستقراء لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10 ومن القانون 03/10 نجدهما يحيلان على التشريع المعمول به في الأخذ بالشفعة، ومن جهة ثانية فإنهما قد قدما الشركاء الأعضاء في الأخذ بالشفعة عن مالك الرقبة، وبالتالي فإن إجراءات الأخذ بالشفعة محددة بموجب القانون المدني كأصل عام²، وهذا دون الحرص على الأخذ بما اختصت به الشفعة في حالة الامتياز الفلاحي. وبالتالي فإن العملية تحكمها جملة خطوات أهمها :

- 1- إلتزام المستثمر الذي يرغب بالتنازل عن حقه في الإمتياز داخل المستثمرة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبته في التنازل.
- 2- يتم تحديد مبلغ التنازل وهوية المرشح لاقتناء حق الامتياز في حالة التنازل.
- 3- يلتزم المستثمر الذي يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز، بإعلام باقي المستثمرين الأعضاء في المستثمرة كتابيا، أي بموجب تصريح يبلغ بواسطة المحضر القضائي³ أو بإعلان رسمي مضمون الوصول مع إشعار بالاستلام.
- 4- منح المرسوم 326/10 للأعضاء أجل 30 يوما، لإبداء رأيهم في الأخذ بالشفعة من عدمه.
- 5- إذا أبدى أحد الأعضاء رغبته في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان المستثمر المتنازل لغرض استكمال إجراءات التنازل قانون⁴.

1 - كحيل حكيمة، المرجع السابق، الصفحة 119.

2 - عباد عواطف، المرجع نفسه، الصفحة 332.

3 - أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة ثانية، 2008 الصفحة 204.

4 - عباد عواطف، المرجع السابق، الصفحة 332.

- 6- إذا رفض الأعضاء ممارسة حق الشفعة، يأتي دور الديوان في ممارسة حقه فيها. ويعلم بها كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل لإتمام الإجراءات الخاصة بالتنازل.
- 7- في حالة رفض الديوان الأخذ بالشفعة يقوم بالترخيص للمتنازل بعد موافقة الوالي بمواصلة عملية التنازل لفائدة الغير، الذي يستفيد من مدة الامتياز المتبقية فقط.
- إذن فإن هذه عبارة عن مجموعة الإجراءات التي تحكم عملية التنازل وأخذ الديوان بالشفعة. وكما سبق البيان، فإن ممارسة حق الشفعة يعتبر آلية رقابة منحت للدولة مالك الرقبة لمتابعة مدى تنفيذ عقود الامتياز. وعليه فإن الأخذ بها يترتب عليه ما يلي:
- أ- اكتساب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حصة داخل المستثمرة وبالتالي يصبح شريكا في المستثمرة الفلاحية إذا كان التنازل لحصة أو بعض الحصص فقط.
- ب- إكتساب الديوان للمستثمرة كاملة، في حالة ما إذا كانت فردية. أو في حالة حلها مما يترتب على ذلك قيامه بإدارتها إلى غاية إعادة منحها لمستفيدين جدد، في إطار عقود امتياز أخرى عن طريق المزايدة. بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأمالك السطحية المقرر منحها.
- ج- في حالة سقوط حق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الشفعة، فإن البيع يتم لصالح الغير المشتري. ويسعى الديوان الوطني لإتمام إجراءات إتمام العقد النهائي¹.
- د- إذا أخذ الديوان بالشفعة فإن جميع الحقوق والالتزامات تنتقل إليه، وتترتب في ذمته كافة لدفع أعباء القيام بالمستثمرة وإجراءات البيع، ما عدى ما تعلق بالأجل الممنوح للمشتري لدفع الثمن.
- هـ- يمكن للديوان بعد اكتساب الحصص عن طريق الشفعة، وبعد ترخيص من وزير الفلاحة أن يخصص الأمالك المكتسبة لسياسة تجميع المستثمرات. وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الإكتساب مع زيادة نسبة 20%².

ثانيا: رقابة اللجنة الولائية

تتم الرقابة عن طريق اللجنة الولائية في مرحلة دراسة الملف الذي يودعه المترشح أو طالب الحصول على الإمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

1 - بريك زوبير، المرجع السابق، الصفحة 76.

2 - عباد عواطف، المرجع السابق، الصفحة 333.

1- تدخل اللجنة الولائية

تتدخل هذه اللجنة في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف إلى معلومات تكميلية أو للتأكد من الوثائق المصرح بها، يكون ذلك بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يرسل الملف إلى هذه اللجنة والتي يرأسها الوالي¹.

2- أعضاء اللجنة الولائية

طبقا لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي 10-326 التي تناولت سابقا فإنه يمكن أيضا للجنة الولائية أن تستعين بكل شخص تراه أهلا لتقديم الإضافة من أجل مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

3- رقابة اللجنة الولائية

رقابة اللجنة الولائية تكمن في دراسة إبداء الرأي نحو الملف المودع لديها من طرف طالب الإمتياز لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز في حالة قبول الملف أو في حالة عدم القبول وفقا لما تم دراسته في إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم. على هذا الأساس تتولى اللجنة عملها الرقابي ضمانا للشفافية والصرامة في دراسة ملفات التحويل، فضلا عن أن هذه الرقابة تمارس بمعية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³.

الفرع الثاني: أدوات التوجيه الفلاحي كألية لرقابة الدولة في إطار عقد الامتياز

النتائج التي كانت منتظرة من القوانين القديمة، المتعلقة بالأراضي الفلاحية لم تلقى النجاح المطلوب منها بالرغم من رقابة الدولة عليها باعتبارها مالكة للرقبة وبسبب التلاعبات والتجاوزات التي طالت هذه الأراضي، أصدر المشرع القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي الذي استحدث

¹ - تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 10-326: "في حالة اذا ما تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق

تحققا من الوثائق المصرح بها يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة".

² - المادة 7 من المرسوم التنفيذي 10-326 .

³ - بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد الثالث، 1999، الصفحة 24.

أدوات جديدة تسمح برقابة هيئات الدولة على الإستثمار الفلاحي وذلك في الباب الثاني منه تحت عنوان أدوات التوجيه الفلاحي إذ نصت المادة 7 على أنه : " تتمثل أدوات التوجيه الفلاحي في :

* مخططات التوجيه الفلاحي.

* مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية.

* أدوات تأطير العقار الفلاحي.

رغبة المشرع في تحقيق أهداف هذا القانون أكدها من خلال نص المادة 106¹ من القانون 16/08.

أولاً: مخططات التوجيه الفلاحي

توجيه الفلاحة ومتابعتها باستمرار هو الهدف الأول الذي سطره المشرع من خلال تمكين الدولة الممثلة في مصالحها بالتدخل في التوجيه الفلاحي على مستوى كل من الولاية والمنطقة وعلى المستوى الوطني إذ اعتبر التوجيه الفلاحي أداة تحدد التوجيهات الأساسية على المدى المتوسط و المدى الطويل، ذلك بغرض تنمية فلاحية مندمجة ومنسجمة ومستدامة² ، كما ترك تحديد كفاءات المبادرة بمخططات التوجيه الفلاحي واعدادها ومضمونها والمصادقة عليها عن طريق التنظيم هذا ما يتبين من خلال المادتين 8 و 9 من قانون التوجيه الفلاحي.

ثانياً: مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية

تنص المادة 10 من القانون 08-16 على أنه : " ينشأ مخطط وطني للتنمية الفلاحية والريفية يهدف إلى تحديد استراتيجية ووسائل التنمية الفلاحية وتخطيط النشاطات في الزمان والمكان كما يتشكل المخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية من برامج تتضمن مجالات التدخل جاءت بها المادة 11 في النقاط الآتية:

¹ - المادة 6 من القانون 16/08.

² - بوعكاز عامر و بن شيخ علي، المخطط الوطني للتنمية الوطنية وتأثيره على التنمية الريفية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في العلوم السياسية والعلاقات الدولية تخصص سياسة عامة، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017، الصفحة 64.

- دعم تكييف أنظمة الإنتاج، دعم تطوير الإنتاج الوطني والإنتاجية في مختلف الفروع، دعم استصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز، دعم البرنامج الوطني للتشجير، دعم استصلاح الأراضي بالجنوب¹.

ثالثاً: أدوات تأطير العقار الفلاحي

بغية وضع حد للتلاعبات التي طالت الأراضي الفلاحية كبيعها أو تحويلها عن وجهتها الفلاحية أو عدم إستغلالها، أنشأ المشرع أدوات جديدة لتأطير العقار الفلاحي، ذلك بموجب المادة 13 منه²، إذ تتمثل هذه الأدوات في فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية ويستعمل كأساس لتدخل الدولة، بالإضافة إلى خريطة تحدد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية

تجدر الإشارة إلى أن تطبيق أدوات تأطير العقار الفلاحي يتم على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، بالإضافة إلى تلك التابعة

للملكية الخاصة وهو ما أكدته المادة 12 من نفس القانون³.

تتمثل الأهداف المرجوة من هذه الأحكام المتعلقة بالعقار الفلاحي حسب المادة 16 في:

- تحديد نمط إستغلال الأراضي الفلاحية.
 - تحديد الشروط المطبقة على التصرفات الواقعة على العقار الفلاحي.
 - ضبط المقاييس المطبقة على عمليات التجميع.
- جميع التصرفات التي يكون موضوعها أرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية يجب تحت طائلة البطلان أن تخضع لإجراءات التسجيل في الأدوات المؤسسة بموجب المادة 13 من القانون 0-16 وهو ما أكدته المادة 21 منه⁴.

¹ - بوعكاز عامر و بن شيخ علي ، المرجع نفسه، الصفحة 64.

² - المادة 13 من القانون 08-16.

³ - تنص المادة 12 من القانون رقم 08/16 على أنه: "تطبق أدوات تأطير العقار الفلاحي على الأراضي الفلاحية والأراضي "الوجهة الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وتلك التابعة للملكية الخاصة

⁴ - المادة 21 من القانون 08/16.

المطلب الثاني: الرقابة القضائية على عقد الإمتياز

كون المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية¹ ولكن في بعض الأحكام، فقد ينتج عن استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز بعض المنازعات، وبالرجوع إلى القانون 10-03 وكذا المرسوم التنفيذي 10-326 نجد أن كلاهما في بعض المواد أشار إلى الحالات التي يمكن فيها اللجوء للقضاء دون تحديد الجهة القضائية المختصة، و بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقانون الأملاك الوطنية باعتبار المستثمرات محل الامتياز تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ويمكن تقسيم المنازعات الى منازعات من اختصاص القضاء العادي وأخرى للقضاء الإداري وفقا لما يلي أدناه.

الفرع الأول: المنازعات من اختصاص القضاء العادي

وفقا للمادة 45 من قانون التوجيه العقاري وأحكامها، فإن النشاطات الفلاحية تكتسي طابع مدني، ونصت المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على اختصاص القسم العقاري بالمحكمة بالمنازعات التي تنشأ بين المستثمرين فيما بينهم أو مع الغير ويمكن تقسيم النزاعات إلى:

أولاً: منازعات أصحاب عقد الإمتياز المستثمرين فيما بينهم

عملا بأحكام المادة 513 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية² يكون من اختصاص القسم العقاري بالمحكمة المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها، كما ورد في المادة 514 من نفس القانون على انه. ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية بسبب خرق الإلتزامات القانونية أو الإتفاقية تكون منازعة موضوعها تقاسم الأرباح ترفع من طرف المدعي المستثمر أو أكثر ضد ممثل المستثمرة الفلاحية الاتفاقي³.

وغالبا ما يتم تعيين خبير للانتقال للمستثمرة مع وجوب توضيح مهام الخبير في الحكم ومراعاة بنود الاتفاقية الملزمة لهم، اما إذا كان المدعي هو الممثل الإتفاقي للمستثمرة فيرفع

¹ - ليلي زروقي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية، دار هومة ، الطبعة العاشرة ، سنة 2012، الصفحة 138.

² - القانون رقم 08-09 المتضمن الاجراءات المدنية والادارية.

³ - بريك زويبر ، المرجع السابق، الصفحة 82.

الدعوى باسمه ضد كل اعضاء المستثمرة، وقد ترفع هذه الدعوى من احد الورثة في حالة انتقال حق الامتياز إليهم ورفض أحد الورثة تسليم الأرباح.

وقد تكون المنازعة ناتجة عن الإخلال بالالتزامات القانونية او الإتفاقية وترفع من ممثل المستثمرة ضد العضو المخل لالتزاماته، وقد يكون موضوع المنازعة يتعلق بحماية المستثمرة الفلاحية، فيحق لممثل المستثمرة الفلاحية او احد الأعضاء إقامة دعوى ضد كل من تقوم بالتعدي على الوعاء العقاري للمستثمرة في إطار دعوى حماية حق الامتياز وذلك دون حاجة الى إدخال الدولة في الخصام باعتبارها مالكة حق الرقبة¹ ، وهذا تطبيقاً للمادة 513 من قانون الاجراءات المدنية والادارية ولا بد من وجود محضر معاينة لإثبات التعدي².

فهناك منازعة موضوعها ممارسة حق الشفعة طبقاً لإحدى الحالات المشار إليها في المادة 25 من القانون 10-03.

وقد تنثور منازعات تتعلق بتحديد الورثة عن طريقة القضاء، وكذا بحلول الورثة محل مورثهم بعد الوفاة في حالة عدم قيام الورثة بتعيين واحد منهم يمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية الجماعية او الفردية، أو في حالة عدم التنازل أو مجانا لأحدهم أو التنازل عن حقوقهم للغير في مهلة سنة المحددة لهم قانوناً ، وفيما يخص إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للجهة المختصة بذلك، فقد سبقت الإشارة من خلال المادة 53 من قانون 90-30 أعلاه³.

وعند التخلي عن الحقوق العينية في الملكية المورثة، ولا يمكن اتخاذ إجراءات التخلي من الدولة ضد أملاكها، وما يؤكد ذلك أن المادة 53 أعلاه نصت على ان مآل هذه الأملاك هو إدراجها في الأملاك الوطنية الخاصة وبالتالي استحالة تطبيقها.

ثانياً: المنازعات بين أصحاب عقد الامتياز المستثمرين والغير

طبقاً للمادة 513 من القانون السالف الذكر فيكون من اختصاص القسم العقاري منازعات

¹ - ليلي زروقي و حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، الصفحة 138

² - تنص المادة 513 من القانون 08-09 على انه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين" بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و شغلها و استغلالها.

³ - بن رقية بن يوسف المرجع السابق، الصفحة 13

المستغلين الفلاحيين والغير بخصوص الأراضي التابعة للأملاك الوطنية وشغلها وإستغلالها. فقد يثور نزاع بين المستثمرة الفلاحية وأي شخص آخر سواء كان طبيعي أو معنوي يحكمه القانون الخاص، سواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة أو تعويض ضرر تسببت فيه للغير، أو أي نزاع آخر عدا التشكيك في ملكية الأرض، ويكون القضاء العادي هو المختص¹ وترفع الدعوى بإسم المستثمرة وليس باسم أعضائها ويمثلها رئيسها².

وطبقا للمادة 45³ من قانون التوجيه العقاري فقد اعتبرت كل نشاطات المستثمرة الفلاحية أعمالا مدنية، وقد ينشا نزاع بين المستثمر والشريك عند إبرام عقد الشراكة وترفع الدعوى سواء من المستثمرة أو الغير، مثلا نزاع حول قسمة الأرباح أو تنفيذ عقد الشراكة أو فسخه أو إبطاله مع التعويض، باعتبار ان عقد الشراكة يعد عقد مدني تطبق عليه القواعد العامة التي تنطبق على العقود المدنية والذي يخضع لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فالمستثمر والشريك يتفقان بموجب عقد الشراكة على مدته التي يجب ان لا تجاوز المدة المتبقية للامتياز، وتتم بموجب عقد رسمي تحت طائلة البطلان أي القاضي هنا يثير البطلان من تلقاء نفسه.

وقد تكون هناك نزاعات متعلقة بديون المستثمرة اتجاه المؤسسات المالية موضوعها المطالبة بالدين مع التعويض، وقد تستمر الى غاية دفع الدين عن طريق اجراءات الحجز، مع ملاحظة ان امر الحجز على حق الامتياز يكون فقط لصالح المؤسسات المالية مطلقا، اما باقي الدائنين فلا يكون لهم الا الحجز على أرباح المستثمرة في حالة كان الدين باسم المستثمرة أو باسمه الشخصي، وبالتالي تتبع إجراءات الحجز على ما للمدين لدى الغير ، وذلك لان قانون 10-03 فصل بين أموال المستثمرة والمستثمر بمنحها الشخصية المعنوية⁴.

وباستقراء القانون 10-03 فلا يسع للهيئة المقرضة استيفاء حقوقها عند انتهاء مدة حق الامتياز لأحد حالات المادة 26 منه الا من مبلغ التعويض الخاص بالأملاك السطحية المحدد من قبل إدارة أملاك الدولة، وبالتالي لا يمكنها استيفاء حقها من حق الامتياز إلا عند الحجز عليه

1 - زروقي ليلي وحمدي باشا، المرجع السابق، الصفحة 122.

2 - زروقي ليلي وحمدي باشا ، نفس المرجع ، الصفحة 122.

3 - المادة 45 من قانون التوجيه العقاري.

4 - بريك زويبر ، المرجع السابق، ص 84.

كما أن هناك نزاعات متعلقة بالمستثمرة الفلاحية والتي تكون الدولة طرفا فيها في حالة ممارسة حق الشفعة، ويمثل الدولة الديوان الذي هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يخضع من حيث قواعد الاختصاص للقضاء العادي في علاقاته مع الخواص¹. كما قد تنشأ منازعات تتعلق بالوعاء العقاري يرفعها الغير ضد المستثمرة موضوعها التعدي من طرف المستثمرة على جزء من العقار.

الفرع الثاني: المنازعات من اختصاص القضاء الإداري

لتحديد الطابع الإداري للنزاع فقد كرس المشرع الجزائري العمل بالمعيار العضوي عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية، فهذه الجهة المختصة بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، عملا بالمادة 800 من 08-09 ويمكن تقسيم الدعاوى إلى²:

أولا: المنازعات المتعلقة باستحقاق الملكية

يتمثل الأساس القانوني في دعوى استحقاق الملكية المادة 677 من القانون المدني التي نصت على عدم جواز أي احد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون وهي تعد من وسائل رقابة و حماية حق الملكية.

فقد يكون نزاع حول الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، كان ينازع الغير المستثمرة الفلاحية في ملكية الأرض بأنها تعود اليه كلها او جزء منها، او ان يكون موضوع الدعوى المرفوعة من الغير تعدي المستثمرة على ملكيته الخاصة في جزء منها، او أن يكون مجاور للمستثمرة وتم إدماج جزء من ملكيته ضمن المستثمرة ويطلب رفع التعدي وإزالته.

كما يمكن تصنيف هذه الحالات بأنها من دعاوى التشكيك في الملكية، فإذا تم رفع الدعوى فانه يتعين رفعها أمام القضاء الإداري المختص ضد مديرية أملاك الدولة طبقا للمادتين 10 و125 من قانون 90-30، وكذا المادة 183 من المرسوم التنفيذي 91-454 المتضمن

¹ - ليلي زروقي وحمدى باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 123

² - المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية 08-09.

شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامّة التابعة للدولة¹، وقد ذهبت المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 1999/4/28 ملف رقم 186635 في ظل سريان قانون 87-19 في هذا الإتجاه²، للقانون 90-30 أعلاه فان لكل من رئيس البلدية والوالي والوزير المكلف بالمالية، الصفة في تمثيل الدولة أمام القضاء سواء كمدعين أو مدعى عليهم في المنازعات المتعلقة بأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وأكدت المادة 183 من المرسوم رقم 91-454 أعلاه أن الوزير المكلف بالمالية يختص بمتابعة الدعوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعيا أو مدعى عليه في جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

وللوزير المكلف بالمالية طبقا للمادة 184 من المرسوم 91-454 أعلاه أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة الذين يخولهم قانونا بتمثيله في الدعاوى القضائية، وهو ما يتم في كل مرة يعين فيها وزير مالية جديد يقوم بإصدار قرار يمنح بموجبة توكيل عام لمديرية أملاك الدولة في تمثيل الدولة أمام القضاء³، فإذا لم يتم رفع الدعوى ضد وزير المالية ممثلا في مدير أملاك الدولة وطبقا للمادة 201 من قانون 08-09 و على القاضي طبقا للدور الايجابي له ان يأمر الأطراف بإدخال مالك الرقبة لان دعوى التشكيك من دعاوى الملكية وعند استيفاء الإجراء يصرح بعدم الاختصاص وإلا فالقاضي العقاري يصرح بسوء توجيه الدعوى، وبالتالي عدم قبولها كونها رفعت على غير ذي صفة.

كما قد تثار منازعة من قبل الدولة موضوعها طرد المستثمر من المستثمرة الفلاحية عند انتهاء حق الامتياز لأي سبب كان طبقا للمادة 26 من القانون 10-03، عند رفض المستثمر الخروج من المستثمرة، والدعوى هنا هي دعوى استحقاق الملكية اذ أن اثر انتهاء حق الامتياز

¹ - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، الصفحة 141.

² - مستثمرة فلاحية، نزاع صفة التقاضي، ضرورة إدخال الجهة المالكة في النزاع المادتان 10 و 125 من قانون رقم 90/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، من المقرر قانونا أن الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي يتولوا تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون ومن المقرر قانونا أيضا أنه يختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالمثل أمام القضاء مدعى ومدعى عليه فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة، المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث سنة 2010، قسم الوثائق بالمحكمة العليا الجزائر الصفحة 143.

³ - زروقي ليلي وحمدي باشا، المرجع السابق، ص 104.

يتمثل في استرجاع الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة للأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الاملاك السطحية الخاصة بها في الحالة التي هي عليها، كما يمكن توقع دعوى موضوعها دفع الإتاوات المتأخرة مع التعويض أمام القضاء الإداري¹.

ثانيا: المنازعات المثارة ضد تصرفات الإدارة

باستقراء القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي 10-326 نجد ان الإدارة منحها القانون سلطة التصرف لاتخاذ قرارات في الحالات التالية:

- قرار فسخ الامتياز عند إخلال المستثمر بالتزاماته والذي له إجراءات سابقة وجب احترامها طبقا للمادة 28 من نفس القانون². والمستثمر هنا له المنازعة في قرار الفسخ الصادر عن إدارة أملاك الدولة، وتوجه الدعوى ضد الوزير ممثلا في مدير أملاك الدولة، طبقا للمواد 09، 125 من القانون 30-90 وكذا المادة 183 من المرسوم رقم 91-454، وتكون هنا المحاكم الإدارية هي المختصة للفصل في النزاع طبقا للمادة 800 من القانون 08-09.

- القرار المتضمن إسقاط حق الانتفاع عند عدم إيداع المنتجين لملفات التحويل الى حق امتياز وكذا الورثة طبقا للمادة 30 من نفس القانون والمادة 9 من نفس المرسوم. فالوالي هنا له اختصاص اتخاذ قرار بإسقاط حق الامتياز، ويمكن للمستثمر المتضرر من هذا القرار الإداري رفع دعوى أمام القاضي الإداري لطلب إلغاء هذا القرار بمراعاة الآجال المحددة، وإذا كان رفع الدعوى لا يوقف تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه كون ان الإسقاط يترتب عليه استرجاع الأرض الفلاحية والأملاك السطحية فان للمستثمر هنا طلب وقف التنفيذ³ وذلك مراعاة لحقوقه، وحتى يتمكن من تنفيذ الحكم الإداري الصادر لصالحه في حالة استجابة القضاء لطلب الإلغاء.

¹ - دحو نصيرة، دروس في المنازعات العقارية، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثانية والعشرون، 2012-2013.

² - المادة 28 من القانون 03-10

³ - المادة 30 من القانون 30-90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- القرار المتضمن رفض تحويل حق الانتفاع الى حق امتياز: طبقا للمادة 801 من نفس المرسوم¹، بالنسبة للذين تطلبت ملفاتهم معلومات تكميلية أو تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، والتي تعرض على لجنة ولائية، والتي عند انتهائها من دراسة الملف إما تقبل الملف أو ترفضه، وفي هذه الحالة الأخيرة يعلم المعني برفض منح الامتياز عن طريق رسالة معلة من قبل الوالي والتي ترسل نسخة منها إلى الديوان، وباستقراء المادة 208² أعلاه فالمعني بقرار الرفض يوجه دعواه ضد الولاية باعتبار أن رفض الطلب تم من قبل اللجنة الولائية برئاسة الوالي.

- القرار الخاص بتحديد مقدار التعويض الخاص بالأموال السطحية: عند انتهاء حق الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون اعلاه. فللمعني بقرار التعويض طبقا لنفس المادة، المنازعة أمام الجهة القضائية المختصة في مبلغ التعويض المتعلق بالأموال السطحية، الذي تحدده إدارة أملاك الدولة.

والدعوى هنا دعوى قضاء كامل على أساس ان المدعي ينازع في مقدار التعويض الممنوح له، ولا يهدف من خلال دعواه الى إلغاء قرار إداري، اما بخصوص الجهة التي ترفع ضدها الدعوى فهي نفسها في حالة المنازعة في قرار فسخ الامتياز

وفي الأخير يمكن رفع دعوى موضوعها المنازعة في إجراءات نزع حق الامتياز للمنفعة العمومية، وهذا ضد قرار الوالي المتضمن استرجاع الأرض أو في مبلغ التعويض المقترح.

¹ - المادة 801 من القانون 08-09، التي أعطت للمحاكم الإدارية اختصاص الفصل في دعاوى الإلغاء ضد القرارات الادارية الصادرة عن الولاية.

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 يحدد كيفية استرجاع الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية المدمجة، في قطاع عمراني.

خاتمة

خاتمة :

من خلال ما تم التطرق إليه ، ومختلف المحاور المهمة التي تمت معالجتها في هذا البحث يمكن القول بأنّ المشرع الجزائري قد خطى خطوة جريئة من خلال تبنيه لعقد الامتياز كنمط جديد لإستغلال العقار الفلاحي ، لأنّ أساس ومحور هذا القانون ، يختلف جذريا إن لم نقل تماما مع سابقه من القوانين التي أطرت وأصلت للعقار الفلاحي ، وتكمن الجراءة هنا في تخلي المشرع الجزائري عن فكرة التأييد ، هذه الأخيرة التي تعتبر فكرة راسخة لدى المستثمر الفلاح الجزائري الذي يقدر فكرة تملكه للأرض . فكرة لطالما كانت راسخة أين كان مبدأ وشعار الأرض لمن يخدمها هو السائد ، وهو بصريح العبارة أمر لم يخدم الأرض ولا الفلاح المستثمر بأي شكل من الأشكال ، وأكبر دليل على ذلك هو النتائج الهزيلة للقطاع الفلاحي ، طيلة عقود من الزمن .

ومن جملة النتائج التي تم التوصل إليها في ظل هذه الدراسة :

من هذا المنطلق أطرّ المشرع الجزائري لعملية ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز محدد المدة في ظل القانون 03/10 ، أين منح هذا الأخير حق الامتياز بموجب عقد يتضمن مجموعة من الشروط والإلتزامات ، التي يتوجب على المستفيد من هذا العقد التقيد بها تحت طائلة إنهاء العقد بالإرادة المنفردة للإدارة في حالة إخلال المستفيد من عقد الإمتياز بالإلتزاماته . يبقى في هذا الصدد للمستثمر الحق في القيام بالطعن في قرار فسخ العقد أمام القضاء خلال شهرين من تبليغ قرار الفسخ .

وطبعا تم منح الأولوية في منح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون ، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، وكذا الحائزين على عقد رسمي مشهر من المحافظة العقارية ، أو قرار من الوالي . على أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية ، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 19/87 .

خاتمة

- مكنّ المشرع الجزائري المستثمر صاحب الامتياز من الحق في تأسيس رهن يتقلّ الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض ، بهدف توفير رأس المال الضروري ، لتطوير وتنمية واستغلال هذا الأخير للعقار الفلاحي بأحسن شكل ، من خلال توفير كل ما يحتاجه من عتاد ولوازم وأدوات فلاحية .

- أيضا في منح عقود الامتياز ، خصّ المشرع الجزائري الشخص الطبيعي دون الشخص المعنوي ، طبعا لخصوصية المهام المنوط بها المستثمر أين تستدعي هذه الأخيرة ، الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الأمر الذي يصعب تحقيقه بمعية الشخص المعنوي .

- استثناء المستثمر الأجنبي من عملية استغلال العقار الفلاحي في إطار عقود الامتياز ، ربما تحفظ المشرع الجزائري عن منح عقد الامتياز للمستثمر الأجنبي من منطلق سيادة الدولة على أراضيها ، الأمر الذي لم يتم التقييد به في استغلال كل من العقار الصناعي و العقار السياحي - ومن باب الإستثناء أيضا منح المشرع الجزائري عقد الامتياز ، لفئة من المستثمرين لا يخضعون لإجراء تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز ، حيث يحصلون على عقد الامتياز عن طريق إعلان الترشح الذي تمنحه إدارة الأملاك الوطنية ، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بعد ترخيص من الوالي وهو ما جاء في نص المادة 17 من القانون رقم 03/10 .

- إنّ أحكام عقد الامتياز التي أتى بها المشرع من خلال القانون 03/10 ، لم تختلف كثيرا عن أحكام حق الإنتفاع الدائم ، وكأنّ ما حصل هو مجرد تغيير للتسميات من خلال إحتفاظ القانون الجديد 03/10 بنفس خصائص حق الإنتفاع من : النقل ، الحجز ، التنازل وكذا الرهن ، لكن الإختلاف الجوهرى هو تحديد مدة العقد لمدة 40 سنة ، بعد أن كان حقا مؤبدا .

خاتمة

بناءً على ماتقدم تم إقتراح التوصيات التالية :

- على أساس الخبرة و القدرة الفعّالة و كذا الإمكانيات المالية والمادية التي يتمتع بها المستثمر الأجنبي في القطاع الفلاحي ، فالضرورة أصبحت ملّحة لفتح المجال أمام الشريك الأجنبي ، طبعاً في إطار دفتر شروط محدد ومتفق عليه ضماناً للمحافظة على العقار الفلاحي التابع للدولة و حمايته ، و ضمناً أيضاً لسيادة الدولة الجزائرية على كامل أراضيها .

- على اعتبار أنّ البنوك وهيئات القرض لا تعترف إلاّ بالملكية كضمان للتسديد ، و جب على الوزارات المعنية كوزارة الفلاحة و وزارة المالية التنسيق فيما بينها لتفعيل حق الرهن لحق الامتياز الفلاحي ، خصوصاً وأنّ حق الامتياز قابل للإسقاط بالإرادة المنفردة للإدارة كما سبق وأشرنا ، الأمر الذي يستوجب إعطاء ضمانات لهيئات القرض حتى تفعل حق الرهن لحق الامتياز الفلاحي .

- ضرورة الصرامة في متابعة مدى إلتزام المستثمرين بالواجبات التي تقع على عاتقهم ، و مدى إلتزامهم بما ورد في دفتر الشروط ، مع ضرورة رفع الإعفاء من مصاريف التسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز ، الأمر الذي يحرم الخزينة العمومية من مداخيل جبائية هامة .

- رفع اللبس عن التناقض الذي وقع فيه المشرع من خلال استعماله لمصطلح التوريث ، على اعتبار أنّ المال الموروث تختلف عن طبيعة حق الامتياز الذي يمنح لمدة محددة ، والمتعارف عليه أنّ الملكية دائمة وغير مؤقتة ولا تزول بعدم الإستعمال ، بينما الحق الممنوح على الأراضي الفلاحية ، هو حق مؤقت وليس مؤبد ، وعليه كان على المشرّع إستعمال مصطلح الإنتقال ، لتفادي التناقض أو اللبس ، وحتى يتماشى المصطلح مع مضمون المادة 25 من القانون 03/10 .

- ضرورة تحديد مدة التجديد لعقد الامتياز الذي جاء مبهماً من خلال نص المادة 04 من القانون 03/10 التي نصت : " 40.... سنة قابلة للتجديد ". فإن كان التجديد على إطلاقه فهو يتناقض مع مفهوم التجديد الذي جاء به هذا القانون ، ولا يختلف بطبيعة الحال مع فكرة التأييد وعليه و جب إعادة صياغة المادة وتحديد المفاهيم تحديداً نافياً للجهالة .

خاتمة

في الختام :

لأهمية القطاع الفلاحي ونظرا للوضع الإقتصادي الحساس الراهن الذي نعيشه وبالنظر إلى ما تسخره الدولة من إمكانيات وتسهيلات مادية ومالية ، وجب على المشرع الجزائري أن يتعامل بحزم وصرامة مع كل من يستفيد من عقد الامتياز في العقار الفلاحي ، من خلال متابعة دائمة لمدى تقيد المستثمر بدفتر الشروط ، والقيام عند كل نهاية موسم فلاحي بحوصلة النتائج المحققة لتدارك النقائص من جهة ولإعفاء المتقاعسين من جهة أخرى . لا لشيء إلا لتحقيق الغاية المرجوة من صياغة هذا القانون ، وهي المساهمة في الإقتصاد الوطني مساهمة فعلية ، وتحقيق الإكتفاء الذاتي على المستوى المحلي ، ودق باب التصدير والتعاملات الخارجية على المستوى الدولي .

قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً : المصادر :

القرآن الكريم .

القوانين :

- 1- القانون 18/83، المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،
الجريدة الرسمية عدد 34، الصادر بتاريخ 16 أوت 1983 .
- 2- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق ل08 ديسمبر 1987
والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق
المنتجين وواجباتهم الجريدة الرسمية، العدد 50 المؤرخة في 09 نوفمبر 1987.
- 3- قانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم
بالامر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 49 المؤرخة في
18 نوفمبر 1990 .
- 4- القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الاملاك الوطنية،
الجريدة الرسمية عدد 52، الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون
رقم 14/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، الصادر بتاريخ 3 اوت 2008، الجريدة
الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03 مارس 2008 .
- 5- قانون رقم 16/08 مؤرخ في 3 غشت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة
الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 10 أوت 2008 .
- 6- القانون رقم 03/10، المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال
الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية لسنة 2010، العدد 46 .

الأوامر :

- 1- الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتم .
- 2- الأمر رقم 11/03 ، المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض ، جريدة رسمية رقم 52 ، سنة 2003.

- 3- أمر رقم 01/10 مؤرخ في 26 غشت سنة 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 . الجريدة الرسمية ، رقم 49 المؤرخة في 29 أوت 2010 .

النصوص التنظيمية :

المراسيم التنفيذية :

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 120/69 ، المؤرخ في 18 أوت 1969 ، المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج .

- 2- المرسوم التنفيذي رقم 78/96 المؤرخ في 24/02/1996 ، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009 .
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 459/96 المؤرخ في 18/12/1996 الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية جريدة رسمية رقم 81 ، سنة 1996 .

- 4- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 03/12/1997 ، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية .

- 5- المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96/87 المؤرخ في 24/02/1996 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، جريدة رسمية رقم 61 ، سنة 2009 .

- 6- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، يحدد كيفية تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة .

- 7- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، يحدد شروط وكيفية ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة .

التعليمات :

1- التعليمات الوزارية رقم 03085 ، المؤرخة في 2011/04/18 ، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، المتضمنة منح الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي .

القرارات :

1- قرار رقم 1344 المؤرخ في : 2012/11/11 يحدد كيفيات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأموال السطحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المتوفرة ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، المؤرخة في 15 سبتمبر 2013 .

ثانيا : المراجع :

الكتب :

الكتب العامة :

1- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، طبعة جديدة، سنة 2018 .

2- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 2، 2001 .

3 - الإمام البخاري و الإمام مسلم، كتاب الجامعين، صحيح البخاري و صحيح مسلم، دار الخليل القاسمي للنشر والتوزيع الطبعة الأولى، 1463هـ، 2015.

4 - السنهوري عبد الرزاق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة، الجزء 4، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، 2000

5- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا الحق والقانون وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر

6- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء 8، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.

7- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء 9، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000

الكتب المتخصصة :

1- كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم ال حق امتياز في ظل احكام القانون 03/10 ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2013

2- كحيل حكيمة ، استغلال الاراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، سنة 2017 .

3- عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصوصية الملك العام ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، مسعودي محمد القبة الجزائر ، سنة 2005.

8- أحمد هني، إقتصاد الجزائر المستقلة، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، طبعة 1999.

9- سماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، طبعة 2002، الملتقى الوطني حول: " العقار الفلاحي في القانون المقارن " .

10- أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة ثانية، 2008

ملتقيات وطنية :

1- الكتورة صافة خيرة أستاذة محاضرة صنف أ ، عقد الإمتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي مداخلة مقدمة في إطار فعاليات ملتقى وطني حول العقار الفلاحي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية بملحقة السوكر ، جامعة ابن خلدون تيارت .

2- مداخلة بعنوان، اليات الرقابة الإدارية على استغلال العقار الفلاحي، من اعداد د مبطوش الحاج، استاذ محاضر أ كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم القانون، جامعة تيارت .

أطروحات الدكتوراه :

- 1 - بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون أعمال ، إشراف الدكتور عزري الزين ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، سنة 2016
 - 2- نعيمة حاجي ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه فرع العلوم القانونية شعبة القانون العقاري ، تحت إشراف الدكتور عمار رزيق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2014
 - 3- سوسن بوضبيعات ، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر- الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة - رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص تخصص قانون عقاري ، تحت إشراف الدكتور عبد الحفيظ طاشور ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، سنة 2017 .
- مذكرات ماجستير :

- 1- أكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر ، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون .فرع قانون العقود، تحت إشراف الدكتورة سعيداني/ لوناسي جيجقة،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة مولود معمري تيزي وزو ، سنة 2013 .
- 2- بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون العقاري ، تحت إشراف الدكتور عبد الرزاق زويينة ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 ، 2014.
- 3- فراح حورية، إستراتيجية إستصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين إكتساب الملكية ومنح حق الإمتياز،مذكرة ماجستير جامعة الجزائر، بن عكنون، 2007/2008.
- 4- عليوان راضية، حق الإنتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص تخص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001 .

- 5- جبوري احمد، إستغلال الملاك الوطنية الخاصة، عن طريق الإمتياز، مذكرة لميل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2011 .
- 6- جروني خالد، كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، رسالة لنيل شهادة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012 .
- 7- بقر سلمي، النظام القانوني للإستثمار في المجال الفلاحي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003
- 8- عسلة خير الدين، تسيير الأملاك العمومية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الاعمال كلية الحقوق .

مذكرات الماستر :

- 1- فاطمة الزهراء لعامرة ،عقد إمتيازالأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي تحت اشراف الأستاذ أحمد هلتالي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، سنة 2016.
- 2- بوعكاز عامر و بن شيخ علي، المخطط الوطني للتنمية الوطنية وتأثيره على التنمية الريفية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في العلوم السياسية والعلاقات الدولية تخصص سياسة عامة، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017 .
- 3- اوكاشبي ناجية و رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون الاعمال، جامعة ميرة عبد الرحمان، بجاية 2014.

فهرست

الموضوعات

مقدمة..... أ

كلمة شكر وتقدير

إهداء

الفصل الأول : الإطار القانوني لعقد الامتياز

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز..... 02

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز..... 03

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز في اطار قانون الاستصلاح..... 03

الفرع الثاني: تعرف عقد الامتياز في اطار القانون 10-03..... 06

المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز ومجال تطبيقه..... 07

الفرع الأول: خصائص عقد الامتياز..... 07

الفرع الثاني: مجال تطبيق عقد الامتياز..... 13

المبحث الثاني: شروط وغجراءات منح عقد الامتياز..... 16

المطلب الأول: شروط منح عقد الامتياز..... 16

الفرع الأول: الشروط الخاصة بصاحب الامتياز..... 16

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بمحل الامتياز..... 18

الفرع الثالث: الشكلية في عقد الامتياز..... 19

المطلب الثاني: إجراءات منح الامتياز..... 20

الفرع الأول: تقديم ملفات الحصول على عقد الامتياز..... 20

الفرع الثاني: الهيئات المتدخلة في منح الامتياز..... 21

الفصل الثاني: أحكام عقد الامتياز

34	المبحث الأول: آثار عقد الامتياز.....
34	المطلب الأول: حقوق والتزامات أطراف عقد الامتياز.....
34	الفرع الأول: حقوق طرفي العقد.....
48	الفرع الثاني: التزامات أطراف عقد الامتياز.....
53	المطلب الثاني: استرجاع الحقوق العقارية التابعة للدولة.....
53	الفرع الأول: نهاية عقد الامتياز.....
56	الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن نهاية عقد الامتياز.....
58	المبحث الثاني: الرقابة على عقد الامتياز.....
58	المطلب الأول: الرقابة الادارية على عقد الامتياز.....
59	الفرع الأول: الأسس العامة لممارسة الرقابة على عقد الامتياز.....
65	الفرع الثاني: أدوات التوجيه الفلاحي كألية لرقابة الدولة في اطار عقد الامتياز.....
68	المطلب الثاني: الرقابة القضائية على عقد الامتياز.....
68	الفرع الأول: المنازعات من اختصاص القضاء العادي.....
71	الفرع الثاني: المنازعات من اختصاص القضاء الاداري.....

خاتمة

قائمة المصادر والمراجع

فهرست الموضوعات

ملخص

الملخص : تناولت العديد من القوانين على منظومة العقار الفلاحي ، وقد هدفت هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على آخر التقنيات التي صاغها المشرع الجزائري ، من خلال تبنيّه لعقد الامتياز كنمط وحيد لإستغلال الأراضي الفلاحية ، وذلك وفق عقد محدد المدة ب 40 سنة قابلة للتجديد ، واضعاً بذلك حداً لصفة التأييد التي كرسّها المشرع منذ الإستقلال ، وعبر مختلف القوانين ، فمن حق إنتفاع غير محدد المدة في إطار النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي ، إلى حق انتفاع مؤبد بموجب قانون الثورة الزراعية ، وإلى حق إنتفاع دائم بموجب القانون 87/19 .

وقد حرص المشرع على تحديد العلاقة بين الدولة المانحة لعقد الامتياز ، و المستثمر المستفيد من هذا العقد من خلال دفتر شروط ، يرسم حدود العلاقة التعاقدية بين الطرفين ، كما يحدد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأموال السطحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المنصوص عليها في أحكام المادة 04 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في : 15 غشت سنة 2010 ، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة .

لنبقى في الأخير النتائج الميدانية هي من تحدد مدى نجاعة وفعالية هذا القانون ، أم أنّه مجرد إمتداد لسابقه من القوانين ، تغيرت فيه المصطلحات ولم تتغير فيه المضامين .

الكلمات المفتاحية : - عقد الامتياز ، العقار الفلاحي ، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، المستثمرات الفلاحية ، حق الانتفاع الدائم .

Summary :

Several laws dealt with the agricultural real estate system. This study aimed at shedding light on the latest legislations formulated by the Algerian legislator by adopting the concession contract as the only way to exploit agricultural land according to a fixed term contract of 40 years renewable, Since the independence of the legislature and through the various laws, the law has been granted indefinite use under the provisions on self-management to the right to a life benefit under the Agricultural Revolution Law and to the right of perpetual use under Law 19/87.

The legislator is keen to define the relationship between the donor state and the concession contract and the investor benefiting from this contract through a book of conditions that delineates the contractual relationship between the parties. It also specifies the burdens and conditions of concession on the agricultural lands and surface properties belonging to the private property of the state, Of Law No. 10/03 of 15 August 2010, which defines the conditions and modalities of the exploitation of agricultural land belonging to property .

Finally, the results of the field are determined by the effectiveness of this law, or is it just an extension of the previous laws, where the terminology changed and the contents remain the same.

key word :- Franchise Contract , Agricultural real estate , National Bureau of Agricultural Land , Agricultural investors, The right of permanent use