

جامعة ابن خلدون - تيارت -



الملحقة الجامعية السوقر



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة : حقوق

التخصص : قانون عقاري

بعنوان:

ضوابط تسليم عقد الامتياز الفلاحي في القانون الجزائري

تحت إشراف الأستاذ:

* د. مبخوتي محمد

من إعداد الطالبة:

❖ صغير رشا

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	بلفضل محمد
مشرفا مقرر	أستاذ محاضر "ب"	مبخوتي محمد
عضوا مناقشا	أستاذ مساعد "أ"	بخراز عبد الله

السنة الجامعية: 2021/2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

الشكر لله.. والحمد لله...

أولا وأخرا

على أن وفقني وأعانني على إتمام هذا العمل.

كما أتوجه بأصدق عبارات الشكر وأسمى كلمات العرفان وجزيل الامتنان

لأستاذي المشرف: الدكتور مبخوتي محمد

على قبوله الإشراف على هذا العمل،

اشكره على نصحه و توجيهه لي؛ رغم ضيق وقته،

فجزاه الله عني خيرا.

كما أتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى أعضاء لجنة المناقشة

أساتذتي الأفاضل الذين شرفوني بقراءة ومناقشة مذكرتي،

الشكر الى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد، و أمدني بالمادة العلمية

من أجل إتمام هذا العمل.

شكر خاص الى السيد؛ مدير الملحقة والأساتذة الذين درسوني، و الى الطاقم

الإداري على كل ما قدموه لنا، طيلة المشوار الجامعي.

وإلى صديقتي مقني هند.

الطالبة: رشا صغير.

الإهداء

إلى والدتي الكريمة أمدها الله بالصحة والعافية،
إلى والدي أطال الله في عمره،
إلى من أعتد عليهم في كل كبيرة وصغيرة إخوتي الأعزاء،
إلى أصدقائي ومعارفي الذين أحبهم و أحترمهم
إليكم جميعا أهدي هذا العمل.

صغير رشا

قائمة المختصرات:	
الجريدة الرسمية	ج ر
الجزء	ج
الصفحة	ص
الطبعة	ط
قانون الإجراءات المدنية والإدارية	ق.إ.م.إ

مقدمة

نجد من خلال السياسات العقارية المتتالية، أنها كانت ظرفية أي مؤقتة ولم تدم طويلا مما جعل صعوبة تقييمها والحكم عليها لمدى نجاعتها وتسييرها لموضوع العقار الفلاحي بحيث تعتبر الأرض الفلاحية ثروة هامة وأساس وأساس يقوم عليه الاستثمار والنهضة الاقتصادية لأي دولة، ولهذا أولت الجزائر أهمية بالغة بتنظيم حق الملكية عموما نظرا لارتباطه الوثيق بالنظام السياسي والاقتصادي، والعقار الفلاحي خصوصا وجعله جزء هام من المنظومة القانونية للملكية العقارية.

وبهدف المساهمة في تنمية القطاع الفلاحي ومرافقة الدولة للشباب وتشجيع المشاريع الموجهة لتنمية الفروع الإستراتيجية والاستثمارات التي تتسم بطابع الابتكار خاصة الشراكة واستثمار الأموال الوطنية في المجال الفلاحي ليسهل أشغال الفرد وديمومة التصرفات الفلاحية وتذليل العقبات التي كانت سائدة في ظل القوانين السابقة، وفرض الهيمنة الاقتصادية للمجال الفلاحي في الوقت الحاضر خاصة في ظل امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

وقد أدت سياسة الدولة الجزائرية التي ترمي للحفاظ على ملكية حق الرقبة إلى الانتقال من حق الانتفاع الدائم إلى الاستغلال المؤقت للأراضي الفلاحية الذي يكون حصريا وفقا لعقد الامتياز الذي ينتج عنه مجموعة من التصرفات القانونية سواء بالنسبة للطرفين اللذان تتضارب مصالحهما، أو بالنسبة لشروط الاستفادة من هذا الحق العيني.

ليصدر قانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة¹.

وكل هذه القوانين الهدف منها سد النقائص التي كانت موجودة في السياسات العقارية السابقة من أجل الحفاظ على الأملاك الوطنية. بحيث تهدف هذه القوانين إلى الكشف عن الامتياز كأهم إصلاح سارعت إليه الجزائر لتحسين وضعية العقار الفلاحي ونظامه القانوني من خلال فرض ترسانة من القوانين والنصوص التنظيمية التي تضبط الوضعية الفلاحية في الجزائر من جهة، ومن جهة أخرى حماية ممتلكات الدولة مما قد يمسه من إهمال واعتداءات وكذا تحديد كل الأحكام المخالفة لهذا القانون.

كما يعتبر عقد الامتياز غير ناقل للملكية أي ليس عقد بيع كما أنه ليس عقد إيجار فالمستفيد من الامتياز يحق له رهن هذا الأخير خلافا لما هو عليه في عقد الإيجار، وكان الهدف من منح المستفيد للامتياز حق رهنه هو تسهيل اجراءات تمويل المستثمرات الفلاحية من خلال القروض لدى البنوك والهيئات المانحة للقروض.

بحيث يتكون هذا العقد على دفتر شروط يعتبر جزء لا يتجزأ منه و يترتب على عدم وجود هذا الأخير بطلان العقد. وعليه يمكن القول أن عقد الامتياز يستعمل أيضا كنظام لاستغلال الأراضي الفلاحية التابع للدولة في صورة عقد الامتياز الفلاحي.

¹ - القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

مع الإشارة أن موضوع مذكرتي المعنون بضوابط تسليم عقد الامتياز في التشريع الجزائري، سأقتصر فيه على دراسة عقد الامتياز الفلاحي من خلال ما جاء به القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مع التطرق لضوابط تسليمه أو شروط الاستفادة منه.

وقد اخترت هذا الموضوع لسببين؛ أولهما المنازعات التي توالى وبكثرة في إطار

الأراضي الفلاحية في الأيام الماضية

أما السبب الثاني فكان لأهمية عقد الامتياز في تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للدولة. وحاولت تسليط الضوء على إشكالية رئيسية مفادها؛

ماهي الإجراءات القانونية المتعلقة بمنح الإمتياز الفلاحي؟

وتتفرع منها اسئلة فرعية نوضحها على النحو التالي:

- **ماهي الإجراءات الإدارية؟**

- **ماهي الضمانات المقررة للأطراف بالنسبة لصاحب الإمتياز وبالنسبة للدولة**

للدولة باعتبارها مالكة للأرض محل الإمتياز ؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية، والتساؤلات المتفرعة منها، وباعتبار ان طبيعة الموضوع هي التي تحدد طبيعة المنهج المتبع، وبما أن موضوع الدراسة يركز أساسا على سرد النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية، بالإضافة إلى استقراء بعض الكتب المتخصصة في هذا المجال.

فإن المنهج الاستقصائي هو الأنسب لطبيعة موضوعنا هذا، وذلك باستقصاء

وسرد مختلف المواد والنصوص القانونية المتعلقة بموضوع عقد الامتياز.

ومن أجل الإلمام والإحاطة بموضوعنا، والإجابة على الإشكالية المطروحة والتساؤلات المنفرعة منها، فقد ارتأينا في ذلك تقسيم هذه المذكرة إلى فصلين اثنين، يتوزع كل فصل على مبحثين، **فالفصل الأول**: خصصناه لماهية عقد الامتياز، أين سنوضح فيه ما تعلق بمفهوم عقد الامتياز **(المبحث الأول)**، وما تعلق بالطبيعة القانونية لحق الامتياز. **(المبحث الثاني)**.

أما **الفصل الثاني**، فسندخله لتبيان ما تعلق بالآليات القانونية لمنح حق الامتياز. ونوضح من خلاله ضوابط وإجراءات منح عقد الإمتياز **(المبحث الأول)**. وكذا توضيح ما تعلق بأهم المنازعات التي تثار حول عقد الامتياز **(المبحث الثاني)**.

كما تجدر بنا الإشارة إلى أن كل فصل يتضمن حوصلة أو ملخص جزئي بالإضافة للخاتمة النهائية، والتي تضمنت مجموعة من النتائج والتوصيات المتوصل إليها من هذه المذكرة.

الفصل الأول

ماهية عقد الامتياز

تمهيد:

عدل المشرع الجزائري عن حق الانتفاع الدائم لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة التي وردت في نص المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية¹، وأخذ بحق الامتياز نمط جديد لاستغلال هذه الأراضي ذلك في نص المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي²، ليصدر قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال هذه الأراضي بموجب حق الامتياز الذي أكدته المادة 03 من القانون الأخير³.

1- القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون أملاك الوطنية، ج ر 52، الصادرة بتاريخ 20 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44، الصادرة بتاريخ 3 أوت 2008.

2- نص المادة 17 من القانون 16/08 على أنه " بشكل الامتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص".

3- نص المادة 03 من القانون رقم 03/10 على أنه: "يشكل الامتياز نمط الاستغلال الأراضي الفلاحية....".

المبحث الأول

مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

عرفه المشرع الجزائري في عدة قوانين وبالأخص القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ومن هنا سأقوم بتعريف الامتياز في المطلب الأول، أما المطلب الثاني لخصائصه.

المطلب الأول

تعريف عقد الامتياز الفلاحي

إنّ الامتياز الفلاحي عبارة عن عقد مركب، يتشكل في عقد إداري تعدّه إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلاً عن وزير المالية، ويسبقه دفتر شروط ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 يتم إبرامه في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب حق الامتياز¹. وذلك بعد استفتاء الاجراءات والشروط المنصوص عليها في القانون 03/10، ولذلك ارتأيت أن أعرف التعريفات التي جاء بها التعريف الفقهي في الفرع الأول، والتعريف القانوني حسب القانون 03/10 في الفرع الثاني.

1- بريك زوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2015، ص 12.

الفرع الأول

التعريف الفقهي لعقد الامتياز

-الامتياز ترخيص قانوني يمنح من الدولة إلى شخص طبيعي أو معنوي، وذلك من أجل استغلال أموال عقارية لمدة محددة وبمقابل معين، حيث نجد أنّ الأستاذ أحمد محبو قد عرفه بأنّه وذلك على امتياز المرفق العام: "هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل المرفق العمومي"¹.

كما عرفه الدكتور عمار بوضياف على أنّه: "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية لموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام أو القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز، يقوم بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عمالة وأمواله متحملا المسؤولية الناتجة عن ذلك..²

ويلاحظ أنّ التعريفين تطرقا لعقد الامتياز المنصب على مرفق عمومي، وهذه التعاريف لا تتماشى مع عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 وذلك أن الطرق المتعاقد مع الدولة منحصر في الشخص الطبيعي دون غيره.

1-فاطمة الزهراء لعامرة، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2016/2017، ص 10.

2-د. عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 55.

الفرع الثاني

تعريف عقد الامتياز في القانون 03/10

بالرجوع لبعض القوانين نجدها قد عرفت عقد الامتياز، كالمادة 04 من الأمر 13/96 المؤرخ في يونيو 1996. والمتضمن قانون المياه "يقصد بالامتياز بمفهوم القانون عقد من عقود القانون العام، تكلف الإدارة بموجبه شخصا اعتباريا عاما أو خاصا، قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عمومية"¹.

ليتم التحديد والتخصيص الدقيق لطبيعة الشخص في القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، حيث جاء بتعريف الامتياز في المادة 04 منه "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية. لان مصطلح الأملاك السطحية في القانون هو مجموعة الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري"².

¹ - الأمر رقم 13/96 المؤرخ في 15/06/1996 المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية، عدد 37 الصادر 16/06/1996، المعدل والمتمم بالقانون 03/08 والقانون 02/09.

² - المادة 04 من القانون 03/10 السابق ذكره.

المطلب الثاني

خصائص عقد الامتياز الفلاحي

من الضروري أن نميز هذا النوع من العقود، وهذا من خلال ما جاء به القانون 03/10 للتطرق وذكر مجموعة من الخصائص التي يتميز بها عقد الامتياز، ونذكرها بالترتيب في الفروع التالية:

الفرع الأول

عقد الامتياز عقد إداري

بالرجوع إلى المادة 4 من قانون 03/10 والتي نصت على أن الامتياز " هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من الجنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط..." من خلال ما جاءت به المادة السلفه الذكر نجدها تصب في مقومات العقد الإداري، والتي مفادها أن؛ عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (الدولة)، يقصد إدارة مرفق عام أو تسييره أو استغلاله، وأن تظهر نيته في هذا العقد الأخذ بأسلوب القانون العام، وتضمنين العقد شروط استثنائية غير مألوفة في عقد القانون الخاص، وذلك من أجل منح حق إلى شخص طبيعي لاستغلال أراضي فلاحية تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بالعقار.

الفرع الثاني

عقد الامتياز منشئ لحق عيني

يعد عقد الامتياز بمثابة رخصة من المالك الأصلي يهدف إلى تحويل حق عيني عقاري في حدود عقد الاستفادة بين السلطة المانحة والمستثمر صاحب الامتياز فتظهر هذه الرخصة في شكل حق عيني عقاري يمنح للمستثمر من خلال جزء من الصلاحيات التي يتوالى بموجبها استغلال الأرض الفلاحية نيابة عن السلطة المانحة التي تحتفظ بالملكية.

حيث يراعي فيها حقوق المنتفع والتزاماته، والذي يجب عليه استعمال حق الامتياز (الأرض الفلاحية) بحالته التي تستلمه بها، والمالك الأصلي له الحق في الاعتراض على أي استعمال غير مشروع ويجوز له إسقاط الحق من طرف الجهة القضائية المختصة حسب المادة 844 وما يليها من القانون المدني، كما يتم تسجيل هذا العقد وشهره أمام المحافظة العقارية المختصة ويترتب عليها كل آثار الشهر¹.

طبقا لنصوص المواد 15 و 16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأتي السجل العقاري، كل هذه الخصائص تجعل من حق الامتياز حقا عينيا².

وأهم خاصية تجعل من حق الامتياز حقا عينيا هو إمكانية رهنه كضمان لأي قرض لدى هيئات القرض في إطار تمويل نشاطاته المتعلقة بالاستثمار الفلاحي، وهذا ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 12 نفس القانون.

1-بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2003، ص82.

2-منصور إبراهيم إسحاق، نظرية الحق والقانون، وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، الديوان المطبوعات الجامعية، 1992، ص103.

الفرع الثالث

عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال السكني

من خلال المادة 4 من القانون 03/10 نستنتج أن للمنتفع صاحب الامتياز، حق استعمال الشيء المرخص به كأصل عام، وهو الأراضي الفلاحية (المستثمر الفلاحية) والعقارات الأخرى مثل البنايات والعقارات الأخرى التي وجدت من أجل خدمة الأرض مثل المستودعات التي تعني بموضوع النشاط الفلاحي، وكذا العقارات بالتخصيص التي جعلت من أجل خدمة الأرض مثل (آلات الحرث، الجرارات، السيارات المخصصة للعمل الزراعي.....).

وفي هذا السياق فقد جاءت الفقرة الثانية من المادة أعلاه لتوضيح مفهوم الأملاك السطحية، على أنها مجموعة الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني¹.

وكذا المواد 848 و850 من القانون المدني، ويمكن لصاحب الامتياز استعمال كل الأملاك السطحية ومنها حق السكني المقرر بموجب نصوص المواد 855-856-857 وهذا كله من أجله خدمة الأرض².

1- جميلة قورار، الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية الجماعية، مذكرة لنيل شهادة التكوين المتخصص، معهد القضاء، الدفعة الأولى، 2001/200، الملحق رقم 03، 93.

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

الفرع الرابع

عقد الامتياز منشئ لحق محدد المدة وقابل للتجديد

حق الامتياز تمنحه السلطة المانحة لمدة لا تتجاوز أربعين (40) سنة، وللمستفيد الحق في طلب تجديد هذا العقد عند انتهاء المدة القانونية¹، ويكون ذلك قبل 12 شهرا من نهاية مدة العقد ويودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبهذا تكون الدولة تخلت عن خاصة الديمومة التي كانت ممنوحة في ظل القانون 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية، والأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية²، ويتم تحديد المدة بموجب دفتر الشروط المعد من طرف الدولة بصفتها السلطة مانحة الامتياز.

1- ينظر في المادة 04 من القانون 03/10، مرجع سابق.

2- قانون 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية- ميثاق الثورة الزراعية، ج ر ع 97، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971 ملغى بالمادة 75 الأمر 26/95 المعدل بقانون التوجيه العقاري 25/90.

المبحث الثاني

الطبيعة القانونية لعقد الامتياز العقاري الفلاحي

من خلال القانون رقم 03/10 سأحاول تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز، تميزه عن العقود الأخرى المشابهة له، سواء في مجال الاستثمار غير الفلاحي (المطلب الأول) أو في مجال الاستثمار الفلاحي (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تميز عقد الامتياز في مجال الاستثمار غير الفلاحي

وهناك نكون بين عقدين الأول عقد امتياز المرفق العمومي، والثاني امتياز العقاري الصناعي، والسبب الذي دفعني إلى هذا الاختيار، هو انتماء كل من الأراضي الفلاحية- موضوع البحث- وهو العقار الصناعي إلى حظيرة الأملاك الخاصة للدولة¹. فضلا عن بعض النقاط المشتركة، وفيما يلي سأميز عقد الامتياز في إطار القانون رقم 03-10 عن عقد امتياز المرفق العام (الفرع الأول) ثم نميز عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي (الفرع الثاني).

1-سوسن بوصبيعات، النظام القانوني للاستغلال العقاري الفلاحي، في الجزائر، الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017/2018، ص 193.

الفرع الأول

تميز عقد الامتياز في إطار القانون رقم 03/10 عن عقد امتياز المرفق العمومي

إن عقد الامتياز الفلاحي كان يمنح للأشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية فقط، وهو شرط مرتبط بالتزام المستثمر بالعمل الشخصي والمباشر في أشغال المستثمر الفلاحية¹.

في حين يمنح عقد امتياز المرفق العمومي للشخص الطبيعي، أو للشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص ممّا يجعله عقدا وطنيا أو دوليا، وغذ كان محل عقد الامتياز في إطار القانون رقم 03/10 هو الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة والأملك السطحية المتصلة بها، فإنّ محل عقد الامتياز الإداري غالبا ما يكون مرفقا عاما اقتصاديا (أملك وطنية عمومية).

وإذا كان عقد الامتياز المرفق العمومي مرفق إداري ينص القانون رقم 30/90 (المادة 64 مكرر)، وكذا نص بعض القوانين الخاصة²، فإنّ القانون 03/10 لم يحدد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.

كما يشترك العقدان في أنّ كليهما عقد محدد المدة، وكلاهما يرتب حق انتفاع لصالح صاحب الامتياز، ويتضمنا شروطا مالية، حيث تنص المادة 04 من القانون رقم 03/10 على منح الامتياز مقابل أتاوى سنوية، أمّا بالنسبة للمرفق العمومي فإنّ الأتاوى يتقاضاها صاحب الامتياز من المنتفعين من خدمات المرفق العمومي³.

1-تنص المادة 22 من القانون رقم 03/10 "يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا.....".

2-سوسن صبيعات، مرجع سابق، ص200.

3-القانون رقم 30/90 معدل ومتمم، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم: 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

الفرع الثاني

تميز عقد الامتياز في اطار القانون رقم 03/10 عن امتياز العقار الصناعي

إذ يخضع العقار الصناعي للأمر رقم 01-03، وإلى القانون رقم 04-08 هذا دون التعرض إلى كل النصوص التي تنظم العقار الصناعي، أمّا العقار الفلاحي فيرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية، أو التي تكون مخصصة للزراعة، سواء كانت محل استغلال أم لا، وتعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتتوع المجال الجغرافي الواقعة فيه، سواء كانت في سهولة أو في جبال، أو في صحراء.

أمّا العقار الصناعي فهي أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع استثمار صناعي انتاجي أو خدماتي

والقانون رقم 10-03² يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، أي ينظم العقار الفلاحي، وقبله كان القانون رقم 87-319 والمرسوم التنفيذي رقم 89-451 والمرسوم التنفيذي رقم 89-552 والمرسوم التنفيذي

1- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد رقم 147 المؤرخة في 22 أوت 2001.

2- القانون 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431، الموافق ل15 أوت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

3- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق ل08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، تم الغاء هذا القانون بالقانون 10-03.

4- المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المؤرخ في 12 رمضان عام 1409 الموافق ل18 أبريل سنة 1989 يحدد كيفية تطبيق المادة 29 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم.

5- المرسوم التنفيذي رقم 89-52 المؤرخ في 12 رمضان عام 1409 الموافق ل18 أبريل 1989 يتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية، جريدة رسمية رقم 16 بتاريخ 19/04/1989.

رقم 90-150 والمرسوم التنفيذي رقم 90-251 والقانون رقم 90/330 وغيرها من النصوص الخاصة.

حيث كانت سياسة الاستثمار العمومي على اختلاف أنماط تسييره في ظل التوحد الاشتراكي أو اقتصاد السوق، في العقار الفلاحي هي المهيمنة⁴. باعتبار إن العقار الصناعي يحوي الاستثمارات ذات الطابع الصناعي بمفهومها الواسع المرتبط بالأنشطة الاقتصادية المختلفة.

أما من حين أو ما يخص امكانية تدخل المستثمر الأجنبي، فيعتبر هذا الأخير جد فعال لكونه يقوم بجلب رؤوس الأموال الأجنبية، وكذلك جلب التطورات الحديثة والمتغيرة جد مهمة للدولة، ولهذا جاء الأمر 01-03 بمجموعة من القواعد التي تنظم الاستثمار، وبالخصوص ما ورد في نص المادة 14 منه والتي تنص على معاملة المستثمر الأجنبي بنفس معاملة المستثمر الوطني، سواء كان طبيعياً أو معنوي⁵.

1- المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 10 رجب عام 1410 الموافق ل 06 فبراير سنة 1990 يحدد شروط إعداد العقد العقاري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 وكيفيات ذلك.

2- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 10 رجب عام 1410 الموافق ل 06 فبراير سنة 1990 يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية رقم 06 بتاريخ 07/02/1990.

3- القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 01 ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم للقانون رقم 08-14 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

4- من اعداد محمد حجاري أستاذ محاضر-أ-، مقالة بعنوان: "اشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة معسكر، منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد 16 لسنة 2012 بجامعة غرداية، ص 05.

5-بودادة نورية وعماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017، ص 14.

أمّا فيما يخص الاستثمار في العقار الفلاحي، فقد استبعد المستثمر الأجنبي، سواء كان عام ويكون بالشراكة مع مواطن جزائري أو خاص، حتى وإن كانت الشركة الجزائرية ذات فروع وأصول، وتحتوي على شركاء أجنب لهم أسهم فيها¹.

المطلب الثاني

تميز عقد الامتياز في اطار القانون رقم 10-03 في مجال الاستثمار الفلاحي

إنّ المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997 المحدد لكيفيات منح قطع أرضية من الأملاك الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية² المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-1372 المؤرخ في 23-11-1998 وهو أول تطبيق لعقد الامتياز في مجال الاستثمار الفلاحي (الفرع الأول). ولأنّ المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014³ الذي ينظم كيفية استغلال تلك الأراضي نص على احتفاظ المستفيدين ببعض الحقوق التي منحهم إياها القانون رقم 10-03 عندما كانت في حوزة الدولة، رغم تحويل نمط استغلالها إلى عقد ايجار (الفرع الثاني).

1- ولد علي محمد بيجاد، النظام القانوني للاستغلال العقاري الصناعي في اطار التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012، ص 08.

2- المرسوم التنفيذي رقم 97-438، المؤرخ في 15/12/1997، معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 98/372 المؤرخ في 23/11/1998، يحدد كيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية العدد 83 لسنة 1987.

3- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014، المتضمن نظام الايجار الخاص بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، جريدة رسمية، العدد 09 لسنة 2014.

الفرع الأول

تميز عقد الامتياز في اطار القانون رقم 10-03 عن عقد الامتياز في اطار الاستصلاح
قد ثبتت شرعية إحياء الأراضي الموات بالسنة النبوية في أحاديث كثيرة منها
قوله: "من أحيا أرضا ميتة فهي له"¹.

وهذا استدل به المشرع الجزائري أيضا بالاعتماد أو الاستناد على قوانين مثل
القانون رقم 83-218 والمرسوم التنفيذي رقم 97-3483 المطلق بالامتياز في اطار
الاستصلاح للأراضي الصحراوية أو الجبلية أو السهبية.

لذلك هناك أوجه تشابه واختلاف بينهما بحيث بينهما بحيث إذا كان الامتياز
يمنح مقابل أتاوى، فإن الاستصلاح وفقا للقانون رقم 83-18 يكون مجانا، كما أن
مجال تطبيق القانون الأخير هو الأراضي التابعة للأمالك العامة والواقعة في المناطق
الصحراوية أو المنظومة على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي غير المخصصة
التابعة للملكية العمومية أو الممكنة استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح، وهذا ما
تقضي به المادة 04 من المرسوم رقم 83-18.

أولا: أوجه التشابه:

ومن بين أوجه التشابه بين عقد الامتياز في إطار الاستصلاح وعقد الامتياز في
إطار القانون رقم 10-03 تنحصر فيما يلي:

1-رواه أحمد والترمذي وصححه جابر بن عبد الله، قال الترمذي هذا حديث صحيح، وقد رواه ثمانية من الصحابة.

2-القانون رقم 83-18، المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، المعدل والمتمم، ج.ر،
لسنة 1983، ع 34.

3-المرسوم رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997 المحدد لكيفيات منح الامتياز، قطع أرضية من الأملاك الوطنية
الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، ج ر سنة 1997، ع 84 .

- ✓ أن كلّ العقدين في إطار الاستثمار الفلاحي.
- ✓ كلاهما يحتوي وثيقة دفتر الشروط النموذجي التي تحدد الأعباء والشروط المفروضة للمستثمر صاحب الامتياز.
- ✓ احتواء كلاهما على شروط مالية، تتمثل في الأتاوى، إذ لا يمنح عقد الامتياز مجاناً¹.

ثانياً: أوجه الاختلاف :

- فهنالك فرق أيضاً فيما بينهما من حيث شروط منح عقد الامتياز، ومن حيث اجراءات اعداد عقد الامتياز نوضحهم على النحو التالي؛
- ✓ فمن جانب شروط منح الامتياز، كان القانون رقم 10-03 قد أقصى على الأشخاص في الطبيعة ذو جنسية جزائرية الاستفادة من هذا الأخير فقط، على غرار المرسوم رقم 97-483، المادة 05 منه، فقد أعطى الحق أو منح لكل شخص طبيعي كان أو معنوي، امكانية الحصول على امتياز القطع الأرضية في اطار الاستصلاح، دون اشتراط الجنسية الجزائرية.
- ✓ وأيضاً قد أستثنى في مجال الاستصلاح الأراضي الفلاحية، التابعة للدولة والأراضي الرعوية والحرفائية والأراضي الوقفية والأراضي الغابية.
- ✓ أمّا من حيث اجراءات اعداد الامتياز ففيما يخص الامتياز في اطار الاستصلاح، يجب ايداع الطلب أمام الأمانة العامة للامتيازات التي تتكفل بإرساله إلى مدير المصالح الفلاحية بالولاية المختصة إقليمياً².

1-ينظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 والمادة 4 من القانون رقم 10-03.

2-سوسي صبيعات، مرجع سابق، ص 210.

✓ ويتم ايداع طلب منح الامتياز في اطار القانون رقم 10-03 لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة المستثمرين المعنيين بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

الفرع الثاني

تميز عقد الامتياز في اطار القانون رقم 10-03 عن عقد ايجار الأراضي

الفلاحية الوقفية المسترجعة

قد ساهمت عدة أو مجموعة من القوانين في ضم كثير من الأراضي الفلاحية الوقفية إلى ملكية الدولة، ومنحت للمستفيدين في اطار القانون رقم 87-19¹ المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، والذي جاء محله القانون رقم 10-03، وهو موضوعنا الذي نحن بصدد البحث فيه والذي نص على تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

قد بين المشرع الجزائري المقصود بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 التي تنص على انه: "يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كلّ عقد تؤخر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص متأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة"².

فبعد استرجاع أراضي المستثمرات الفلاحية وإدراجها كأملك وقفية حاول المشرع أن يحافظ على نفس المستثمرات الفلاحية القائمة وذلك بتحويل نمط الاستغلال السابق سواء كان حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى هذا النظام الخاص من

1- القانون رقم 19/87، المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر، لسنة 1987، ع 50.

2- مرسوم تنفيذي رقم 14/70 مؤرخ في 10/02/2014 يتضمن ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية، العدد 09، مؤرخ في 20/02/2014.

الايجار1والذي يكون بموجب عقد يبرم بين عضو المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية من جهة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف من جهة أخرى مرفق بدفتر شروط من أجل استغلال الأرض الوقفية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل ايجار سنوي بنفس قيمة الأتاوة المستحقة مقابل عقد الامتياز التي تيم تحديدها وتحصيلها وتفصيلها بموجب قانون المالية.

حيث يشتركان كلاً من القانون رقم 10-03 والمرسوم رقم 14-07 في ضرورة التقيد بإجراءات معينة وآجال محددة للحصول على العقد تحت طائلة اسقاط الحقوق، ويضم كلاهما وثيقتين الأولى تتمثل في دفتر الشروط ويكون موقعا في حالة الأولى، بين بين المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي الحالة الثانية يكون موقعا بين المستأجر من جهة، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ووزارة الشؤون الدينية والأوقاف من جهة أخرى، أما الوثيقة الثانية، فهي العقد الذي يعد وفق نموذج مرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-2326 الحالة الأولى، وفق نموذج مرفق إلى المرسوم التنفيذي رقم 14-70 في الحالة الثانية.

كما انهما يختلفان أيضا من حيث:

✓ أنه في ظل القانون رقم 10-03 تكون الاستفادة مقصورة على الأشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية، أما مستأجر الأرض الوقفية الفلاحية قد يكون شخصا معنويا خاضعا للقانون الجزائري.

1- حرش محمد، ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 01، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، ص 609.

2- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملك الخاصة لدولة، ج.ر، العدد 79.

✓ محل عقد الامتياز في إطار المرسوم رقم 14-70 هو الأراضي الفلاحية الوقفية.

✓ عقد ايجار الأراضي الوقفية تعد السلطة المكلفة بالأوقاف.

✓ عقد الامتياز في قانون رقم 10-03 تعد إدارة أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة.

وبناء على ما تقدم الامتياز في اطار القانون رقم 10-03 يخضع إلى إجراء الشهر في المحافظة العقارية، أما شهر ايجار الأرض الوقفية الفلاحية، جاء تطبيقا للمادة 17 من الأمر رقم 75-74، المتضمن اعداد مسح الأراضي وتأبيد السجل العقاري التي تنص على شهر الايجار الذي تتجاوز مدة 12 سنة¹.

1-سوسن صبيعات، مرجع سابق، ص 219.

خلاصة الفصل الأول

من خلال الفصل الأول تعرفنا على الامتياز كأسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المدرجة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، تم تجسيده لأول مرة في القانون 03/10 لتسوية الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/87.

أين تبعته جملة من النصوص التشريعية والتنظيمية المحددة لشروط وكيفيات تطبيق حق الامتياز باعتباره وجه لتحقيق التنمية الاقتصادية والاستثمار في الأملاك الوطنية. انفرد بجملة من الخصائص تختلف عن غيرها من الأنظمة القانونية السابقة المتعلقة بتسيير العقار الفلاحي.

إن هذه الخصائص تتعلق بالعقد في حد ذاته بطبيعته عقد إداري محدد المدة وقابل للتجديد يقع على استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية، حق عيني يرتب حقوقاً عينية أخرى منها الرهن لفائدة هيئات، وأيضاً تميزه على كثير من عقود الامتياز سواء في المجال الفلاحي أو غيره.

الفصل الثاني

الآليات القانونية لتسليم

عقد الامتياز

تمهيد:

كان ولا بد أن يبدي المشرع الجزائري اهتماما كبيرا حول حق الامتياز باعتباره أكثر العقود تداولاً وخاصة في مجال العقار الفلاحي، فلزم المشرع نفسه بضبط الوضعية الفلاحية من خلال تنظيم قوانين تنص على ضوابط يستطيع المستفيد أو المستثمر الجديد الحصول على حق الامتياز، ويجب مراعاة كل الشروط لذلك واتباع جميع الاجراءات المنصوص عليها في القوانين الخاصة بالامتياز.

كما تثير عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بواسطة عقد الامتياز بعض المنازعات، حيث نجد أن القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 قد أحال هذه المنازعات منها للقضاء الاداري ومنها أمام القضاء العادي، وأيضا وجب التطرق إلى حالات انقضاء هذا العقد والآثار المترتبة عن نهايته.

المبحث الأول

ضوابط وإجراءات منح عقد الإمتياز الفلاحي

إن منح عقد الإمتياز إجراء يرد على استغلال الأراضي الفلاحية المصنفة ضمن الأملاك الوطنية لذا فإن منحه يوجب توافر ضوابط تضبطه، منها ما يتعلق بالأشخاص طالبي الإمتياز، وأخرى تتعلق بموضوع الإمتياز والذي لا يتم إلا في ظل إجراءات قانونية خاصة لا تمس المنح أو التسليم .

لذا سيتم التطرق إلى الضوابط الاجرائية القانونية لتسليم عقد الإمتياز في (المطلب الأول)، ثم الإجراءات الخاصة بمنح عقد الإمتياز. (المطلب الثاني)

المطلب الأول

ضوابط منح حق الإمتياز الفلاحي

لقد خص المشرع الجزائري في ظل منح حق الإمتياز ضوابط خاصة أو شروط يجب توافرها للحصول على عقد إمتياز من خلال القانون 10-03 ، وهذا ما سأحاول تبيانه من خلال هذا المطلب بتفصيل هذا الأخير في فرعين. أخصصهما للضوابط الخاصة بطالب الامتياز في الفرع الأول ، وضوابط خاصة بمحل الامتياز في الفرع الثاني .

الفرع الأول

ضوابط خاصة بالمستفيد

هناك مواصفات يجب أن تتوفر في طالب الإمتياز تؤهله للإستفادة من هذا الأخير ، ويجب تحديد ضوابط كلا من الحالتين ، فإما عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية وإما بطريق أصلي بالحصول مباشرة على الإمتياز .

أولا : ضوابط منح عقد الامتياز لأعضاء المستثمرات السابقة :

ويتعلق الأمر هنا بالشروط المطلوبة لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، ولقد نص المشرع في المادة 05 من القانون 10-03 على أنه يمنح الإمتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين إستفادوا من أحكام القانون 87-19¹. ونستخلص الشروط الواجب توافرها في المستثمر بالرجوع إلى أحكام المواد 4،5،6،7 و 19 من القانون 1-03 في ما يلي²:

1- أن يكون المستثمر صاحب عقد الإمتياز شخصا طبيعيا :

حسب المادة 04 ، فيمكن استخراج الجزء المتعلق بهذا الشرط ، حيث خص المشرع الجزائري الأشخاص الطبيعية دون الاشخاص المعنوية مهما كانت طبيعتهم، بينما شمل تعريف المستثمر الفلاحي في القانون 08-16 الشخص المعنوي³.

¹ - القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، (ملغى بالقانون 10/03)، الجريدة الرسمية عدد 50، سنة 1987.

² المواد 07، 09 من القانون 10-03 المذكور سابقا .

³ عرفته بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا ، للتوسع في الموضوع ارجع إلى القانون 08-16.

وحدد الأشخاص في المادة 05 من القانون 10-03 بالأشخاص الحائزين لعقود إنتفاع دائمة رسمية ومشهرة أو قرارات ولائية الذين وفوا بالتزاماتهم في ظل القانون 87-19¹ ، بإستثناء الأشخاص الذين حازوا على حقوق إنتفاع في ظل القانون 87-19 لكنهم أجروا معاملات أو اكتسبوا تلك الحقوق أو الأملاك السطحية خرقا للأحكام التشريعية المعمول بها ، والذين كانوا موضوع اسقاط حق صادر عن القضاء.

2- أن يكون المستثمر صاحب عقد الإمتياز من جنسية جزائرية :

إن المشرع اعتبر الجنسية الجزائرية شرط أساسي لإستفادة الأشخاص الطبيعية بالإمتياز ، ويتم إثباتها في ملف الإمتياز بنسخة من بطاقة التعريف الوطنية المصادق عليها².

أما في حالة الشخص المعنوي وجوب خضوعه للقانون الجزائري شرط إلزامي للإستفادة من عقد الإمتياز تثبت من خلال القانون الأساسي .

3- أن لا يكون صاحب عقد الإمتياز سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني :
إنطلاقا من المادة 19 من القانون 10-03 أنه : "لا يمكن لأيا كان وبأي صفة كانت إكتساب حقوق الإمتياز على أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني " ، بحيث يجد هذا الشرط بندا للحفاظ على العقارات ملك الدولة مال العام وما ينطوي من نزعة وطنية .

1_المادة 05 من القانون 10-03 ، المذكور سابقا .

2_المادة 04 من القانون 10-03 ، والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المذكور سابقا .

ثانيا : ضوابط منح عقد الامتياز للمتشحين الجدد :

طبقا لأحكام المادة 17 من القانون 10-03 تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان ، الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأي صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي ، عن طريق إعلان الترشح مع إحترام أحكام المادة 15 من القانون أعلاه وتعطي الأولوية إلى¹:

1-المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقي من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب أمتياز متعددين .

2-المستثمرين أصحاب الإمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم .

3-الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية وتقنية لتعزيز المستثمرة وأحالت المادة 17 شروط وكيفيات تطبيقها إلى التنظيم.

وصدر تنظيم يستثني منه وبموجب المادة 25 من المرسوم التنفيذي 10-326، التي جاءت تحت عنوان إمتياز الأراضي المتوفرة أنها تتعلق بالمتشحين الجدد وجاء في فحواها أن إعلان الترشح يباشر به الديوان ، وتطبيقا لذلك صدر منشور وزاري مشترك بين وزير الفلاحة ووزير الداخلية والجماعات المحلية ، بعنوان إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات².

1_ قرشي الطاهر وناصر مخطار ، منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية ، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ،ملحقة السوقر ، 2017-2018،ص 38.

2_منشور وزاري مشترك رقم 108 الصادر بتاريخ 23 فيفري 2011 موضوعه إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات .

وفي القانون 87-19 في المادة 10 تم ذكره سابقا ، تمنح الأولوية للعمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة وكذا تمنح الحقوق لجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة مهندسين وتقنيين فلاحيين، وكذا الفلاحين الشباب على الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الجماعية، وتمنح الأولوية في الحالات المذكورة للمجاهدين وذوي الحقوق.¹

مع الإشارة إلى أنه لا يمكن أن يكتسب أي شخص أكثر من حق إمتياز واحد على مجمل التراب الوطني وإلا سيتابع بجنحة التصريح الكاذب ، ذلك أنه يسمح بإكتساب شخص واحد لعدة حقوق إمتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المساحات القصوى المحدد عن طريق التنظيم بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.²

وحسب أحكام المادة 23 من المرسوم التنفيذي 10-326 السابق ذكره، لقد حددت المساحة القصوى للمستثمرة الفلاحية الناشئة عن إكتساب عدة حقوق إمتياز ب10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي 97-490.

كما تطرق المنشور الوزاري رقم 108 السابق ذكره إلى كيفية إنشاء المستثمرات الجديدة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، يتبعه ملحق يتضمن المساحة القصوى المقررة تطبيقا للمادة 23 من المرسوم التنفيذي 10-326 .

1_دحو نصيرة -محاضرات في مادة المنازعات العقارية -السنة الثانية ، ألقبت بالمدرسة العليا للقضاء -الدفعة 22- السنة الدراسية 2012-2013.

2_قريشي الطاهر وناصر مخطار، المرجع السابق ، ص39.

ويلزم المستثمر تحت طائلة البطلان بمباشرة الأشغال خلال 06 أشهر التي تلي حصوله على عقد الإمتياز¹

الفرع الثاني

الضوابط المتعلقة بمحل عقد الامتياز

إشترط القانون رقم 03-10 أن تكون الأرض محل الإمتياز من الأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة قبل صدور القانون 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي إلى القانون رقم 19/87 وهذا في المادة الثانية منه .

فوجد أن القانون 19/87 قد تم تطبيقه على الأراضي التي كانت تابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية والتي تتألف حسب المادة 18 منه .

أراضي البلدية الزراعية أو المعدة للزراعة والأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والعائدة لأملاك الولاية أو الدولة بما فيها الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة وتابعة للمشروعات أو المؤسسات العمومية بإستثناء الأراضي المخصصة للبحث العلمي.

وأراضي العرش الخاصة بالزراعة، والأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والمتروكة ولا صاحب لها أو لا وارث لها بعد قفل عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي تقع هذه الأراضي في نطاقها².

1_الملحق الخاص بالمساحات القسوى للمستثمرات الجديدة الممنوحة عن طريق إعلان الترشح -ارجع إلى م.ت 97-430.

2_ين رقية بن يوسف -محاضرات في القانون العقاري ألقاها بالمدرسة العليا للقضاء -دفعة 22- السنة الدراسية 2011-2012.

المطلب الثاني

إجراءات منح حق الإمتياز

سبق للمشرع أن نظم حقوق الإنتفاع الدائم بالقانون 87-19 وفقا لأحكام القانون المدني بإعتبار حق الإنتفاع من الحقوق العينية العقارية ،غير أنه وأمام عجزه في تحقيق الاهداف الضرورية إنتهج سياسة منح الإمتياز مستهلا ذلك بالقانون 10-03 المتعلق بتسوية وضعية مستفيدي القانون 87-19 الذي يوجب على كل مستفيد بعقد إنتفاع أو قرار ولائي تقديم ملف التحويل لدى الديوان على ضوءه يوقع دفتر الشروط¹، ويمر هذا الملف بإجراءات تتم وفقا لمراحل والتي سنذكرها مفصلا.

إن إيداع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز ليس مطلقا بل مرتبط بأجال مدتها ثمانية عشر (18) شهر إبتداءا من نشر القانون 10-03².

اما اذا لم "يقدم ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز بإسم كل مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية ، وبإسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية أو في حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الإمتياز في الشيوخ وبإسم كل الورثة"³.

1_ مخلوف سعيدة ،مرجع سابق ، ص24.

2_ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326

3_ المادة 30 من القانون 10-03 ،المادة 05 ، 11 من المرسوم 10-326 المذكورين سابقا.

لذا فالاستفادة من حق الامتياز تكون بناءا على وثائق تثبت وضعية المستفيد بحق الإنتفاع تتمثل في :

-إستمارة وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 10-326.

✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

✓ شهادة الحالة المدنية (للتحقق من حياة الشخص صاحب الإنتفاع).

✓ النسخة الأصلية لقعد الإنتفاع الدائم المستفاد به ظل القانون 87-19 أو القرار الولائي.

✓ نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج مسح الأراضي .

✓ تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه للوفاء بالتزاماته وفقا للقانون 87-19.

وفي حالة وفاة صاحب حق الإنتفاع على الورثة توكيل أحدهم بموجب وكالة رسمية لتمثيلهم لدى الديوان مع مراعاة حالة وجود نقص من بينهم والحصول على إذن قضائي طبقا لأحكام المادة 88 من القانون 84-11 المؤرخ في 9 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم¹.

أما في حالة عدم إتفاق الورثة على تعيين الوكيل فيمكن لهم إعداد الوكالة بأغلبية الورثة تنفيذا للتعليمتين الإداريتين الأولى رقم 11413 والثانية رقم 014112،

¹ _المادة 88 من القانون 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، بموجب الأمر رقم 02-05 المؤرخ في 27 فبراير 2005.

المتعلقين بإعداد عقد الإمتياز الفلاحي الصادران عن الإدارة المركزية للأملاك الوطنية.¹

إلا انه و باستثناء الأشخاص الذين استفادوا في القانون 87-19، الذي لا يمكنهم إيداع ملفاتهم بسبب أنهم اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقا لأحكام التشريع أو أن استفاداتهم كانت محل إسقاط صادر عن القضاء، أو إلغائها الولاية. وهذه الأحكام جاءت بموجب المادة 07 من القانون 10-03²

وتأجيل معالجة ملفات إيداع المستفيدين بحق الانتفاع محل نزاع قضائي عند تاريخ صدور المرسوم 10-326 إلى حيث الفصل بينهم³

إن دراسة ملف التحويل بالطريق العادي أمام الديوان يؤهل المعني لتوقيع المستثمر دفتر الشروط مع الديوان إذا كان ملفه مطابقا مع القانون ويحال ملفه إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز باسم المستثمر. بينما الطريق الغير العادي لدراسة ملف التحويل الذي يتطلب معلومات تكميلية أو استحق تحقيق في الوثائق أو الوقائع المصرح بها فإن الديوان يقوم بإرساله إلى اللجنة الولائية التي يرأسها السيد الوالي وبعضوية مدراء الهيئات الإدارية العمومية بالولاية المعنية بمتابعة العقار.⁴

1_المادة 11 من المرسوم 10-326 ، المذكور سابقا .

2_المادة 07 من القانون رقم 10-03.

3_المادة 06-07 من المرسوم 10-326 ، المذكور سابقا .

4_المادة 08 من المرسوم 10-326 ، المذكور سابقا.

وبعد الإنتهاء من دراسته، وعند قبول منحه الإمتياز يرسله الوالي مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان لإتمام الإجراءات الشكلية لإمضاء دفتر الشروط وتحويله إلى أملاك الدولة لتحريير عقد الإمتياز ، أما في حالة رفضه منح الإمتياز ، يعلم الوالي طالب الإمتياز برسالة معللة مع إرسال نسخة من قرار الرفض إلى الديوان ، وللمعني الحق في الطعن القضائي¹

1_مخلوف سعيدة ، المرجع السابق ،ص 25.

المبحث الثاني

المنازعات المتعلقة بعقد الإمتياز الفلاحي وإنقضائه

تثير عملية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق الإمتياز بعض المنازعات، وفق القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة وكذا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ، بحيث نجدهما قد أحالا بعض المنازعات إلى القضاء العادي والبعض الآخر للقضاء الإداري. وهو ما سنوضحه من خلال المطلب الأول والذي يتضمن المنازعات التي يثيرها هذا العقد والثاني يتضمن طرق إنقضائه والنتائج المترتبة عن نهايته.

المطلب الأول

المنازعات المترتبة عن عقد الإمتياز الفلاحي

قد ينشأ عن مباشرة حق الإستغلال المؤقت الممنوح بموجب عقد الإمتياز الفلاحي بإعتباره حقا عينيا عقاريا عدة منازعات تطرح على القضاء من أجل الفصل فيها ولكن بالنظر إلى طبيعة الحق الممنوح والمال الذي ترتب عليه هذا الحق والمتمثل في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة تنشأ إزدواجية في المنازعة، فهناك منازعات تطرح أمام القضاء العادي ، وهناك منازعات تطرح أمام القضاء الإداري .

وعليه سأطرق إلى طائفة المنازعات التي يختص بها القاضي العادي في الفرع الأول ، ثم إلى طائفة المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري في الفرع الثاني.

الفرع الأول

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

لقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 ، في المواد 1514/513 ، حيث نص المادة 513 على أنه "ينظر القاضي العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وشغلها أو إستغلالها" ، ونصت المادة 514 "ينظر القسم لعقاري في الدعاوي المقدمة من طرف عضو من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة وعليه نصل إلى فكرة مفادها أنه فرق الإلتزامات القانونية أو الإتفاقية".

إذن فالقاضي العقاري حسب المادتين السالفتين الذكر مختص بالفصل في المنازعات التي تثار بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والتي غالبا ما تتعلق بكيفية إستغلال وإستثمار الأراضي المشكلة للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية والغير وتكون الدولة طرفا اصليا في النزاع.

أولا : المنازعات فيما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية

1_قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 ، المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، الجريدة الرسمية عدد 20 لـ2008/04/23.

تنص المادة 02/22 من القانون رقم 10-03 على أنه: "عندما تكون المستثمرة الفلاحية المشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الإمتياز ، فإنه يتعين عليهم بموجب إتفاقية غير ملزمة الغير ، تحديد العلاقات فيما بينهم ولا سيما منها : طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية ، طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية ، توزيع وإستعمال المداخليل ."

وقد تنشأ من جراء عدم إحترام المنتجين ، مما يسبب أضراراً لباقي أعضاء المستثمرة ، حيث في هذه الحالة يتولى أحد الأعضاء أو عدد منهم رفع دعوى ضد عضو أو الاعضاء المخلين بالتزاماتهم أمام القاضي العقاري ، والملاحظ أن النزاعات التي تنثور بين أعضاء المستثمرة الفلاحية تكون من إختصاص القسم العقاري حصرياً طبقاً للمادة 511 من قانون إ.م. إ.¹.

ويمكن حصر النزاعات الناشئة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية كالتالي :

أ-نزاعات متعلقة بإقتسام الارباح :

منح المشرع المستثمرين أصحاب الإمتياز الحرية في تسيير المستثمرة الفلاحية حيث يكون الإستغلال جماعياً على الشيوع²، وفي حالة حدوث أي نزاع حول تقسيم الارباح فالقاضي المدني هو المختص ، حيث قضت الغرفة المدنية للمحكمة العليا³

1_ نصت المادة 511 من القانون الاجراءات المدنية والادارية 09/08 المؤرخ في 05/02/2008، ج ر رقم 21: على ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية.

2_ نصت المادة 22 من القانون 03/10 على: عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين اصحاب الامتياز فإنه يتعين عليهم بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم ولا سيما منها :توزيع واستعمال الارباح.

3_ بريك الزويبير ، المرجع السابق، ص 93.

في نزاع متعلق بطلب نصيب من منتج من المستثمرة الفلاحية بناء على إتفاق تم بين الأعضاء والمتضمن تقييم منتج الأشجار المستثمرة كما يلي : حيث ترد المحكمة العليا بالرجوع الى عناصر الملف أن محل النزاع هو حرمان الطعون ضدهما من منتج بستان العنب ،وذكر أن الطاعنين باعوا بستان العنب واحتفظوا بكامل المبلغ رغم أحقيتهم في المستثمرة الفلاحية ،وبالتالي تطبيق القوانين المذكورة على صواب خاصة المادتين 15 و17 من القانون 19/87.¹

لذلك يتعين على كل مستثمر فلاحى صاحب امتياز ان يشارك مباشرة وشخصيا في أعمال المستثمرة والا فقد حقه في المطالبة بأرباحه.²

ب- إخلال أحد الأعضاء بالتزاماته :

عند إخلال أحد الأعضاء بالتزاماته ،يتولى أحد الأعضاء أو عدد منهم رفع دعوى عنده أمام القاضي المدني(العقاري)،طبقا للمادة 513 من ق.إ.م.إ غير أن المتابعة القضائية عند أحد الأعضاء لا بد من الإطلاع المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته صاحب الرقابة.³

حيث يترتب على هذا الإطلاع تحرير محضر المخالفات التي قام بها العضو ويقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار العضو المخالف.

1_المرجع نفسه،ص93

2_مصطفى كحيل،عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة،مذكرة ماجستير،جامعة الجزائر1،بن عكنون،2012/2013،ص93.

3_راجع المادة 2 من القانون 03/10.

ج- النزاعات المتعلقة بتنفيذ الالتزامات القانونية والاتفاقية:

نصت المادة 514 من ق.إ.م.إ على أن النظر في المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة بسبب خرق الإلتزامات القانونية والإتفاقية سواء ما تعلق منها بموجب القانون 03/10 أو المرسوم التنفيذي 326/10 وكذا دفتر الشروط الملحق به، ترفع الدعاوى أمام القسم العقاري لينظر فيها وفق قانون إ.م.إ مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهرى الدعاوى¹.

ففي حالة الاختلاف بين اعضاء المستثمرة الفلاحية يعين لها رئيس لينوب عنهم في الأعمال الخاصة بالمستثمرة ،يقومون بعقد اتفاقية تحدد كيفية تعيين ممثل المستثمرة وكذا الطريقة التي يشارك كل واحد من الأعضاء في أعمال المستثمرة الفلاحية ،وكذا طريقة استعمال المداخل وتوزيعها ويتم الرجوع لهذه الاتفاقية في حالة وقوع نزاع وهي ملزمة بالنسبة لهم وغير ملزمة للغير.

د- النزاعات المتعلقة بتسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة:

في حالة وفاة المورث، وعدم اختيار الورثة لمن يمثلهم والقيام بالتكفل بكل أعباء المورث وحقوقه في المستثمرة الفلاحية، عندئذ يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة بالنظر في هذا النوع من الدعاوى،² حيث يرفع

1_ القانون رقم 09/08 المؤرخ في: 05/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2_ مصطفى كحيل، مرجع سابق، ص94.

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوى قضائية بغية إثبات تخلي الورثة عن حقهم أمام القضاء العادي.¹

ثانيا: نزاعات ما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير:

كون المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية وفقا لقانون المستثمرات الفلاحية، فلها الحق في التقاضي بتمثيل من رئيسها.²

فحق الامتياز باعتباره مال عقاري يخول لصاحبه تأسيس رهن عقاري لتمويل المستثمرة وعصرنتها، وفي حالة عدم التسديد يمكن الحجز على هذا الحق،³ حيث إذا لم يتم المدين بالوفاء في أجل 15 يوما من تاريخ تبليغه بالوفاء، يمكن للمستفيد من السند التنفيذي الحجز على جميع المنقولات والأسهم والحصص، وغيرها من الأموال المنقولة. وهذا عن طريق عريضة صادرة عن رئيس المحكمة المختصة والتي يوجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها. وعند الإقتضاء في موطن المدين، وترفع الدعوى باسم المستثمرة لا باسم أعضائها ويمثلها رئيسها.⁴

1_راجع المادة 53 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08، مرجع سابق.

2_مصطفى كحيل، مرجع سابق، ص 94.

3_راجع المادة 687 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

4_بريك الزويبير، مرجع سابق، ص 95.

الفرع الثاني

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

تعد المحاكم الإدارية جزءا من هيئات القضاء الإداري في بلادنا، وهي صاحبة الإختصاص العام في النظر والفصل في المنازعات، التي تكون الإدارة العامة طرفا فيها في ظل النظام القضائي الجديد¹، وتعتبر عملية تحديد الإختصاص بمثابة الوسيلة الضرورية التي تساعد الجهات القضائية.

سواء الإدارية أو العادية على الوقوف على درجة اختصاصها بالنظر والفصل في المنازعات التي تكون الأشخاص الإدارية العامة، أو ما يلحق بها من نشاطات عائدة لإختصاص جهة قضائية معينة دون أخرى.

والهدف من تحديد الجهة القضائية المختصة ببيان القواعد الإجرائية التي تطبق في الفصل في النزاع إن كان عاديا أو إداريا، وللوقوف على عملية تمكين المحاكم الإدارية كهيئات من تنظيم القضاء الإداري بعملية الإختصاص بالمنازعات الإدارية التي كانت في الأصل من اختصاص القضاء العادي.

فلا بد من تحديد قواعد اختصاص المحاكم الإدارية التي تكلف بالفصل في المنازعات التي يكون فيها الأشخاص الإدارية طرفا فيها، ولا يتحقق الفصل في النزاع الذي تكون الإدارة طرفا فيه إلا باتباع أساليب قضائية تسمى الدعاوى الإدارية.

1_ المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 ج.رالعدد 21.

ومن خلال القانون 03/10، والمرسوم التنفيذي 326/10 ودفتر الشروط الملحق به نجدها كلها تضمنت إختصاصات عديدة منحت للإدارة (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إدارة أملاك الدولة، الوالي ممثلاً عن الولاية) في إصدار قرارات مختلفة ومتنوعة، لها علاقة بعقد الإمتياز الفلاحي من حيث الفسخ الإداري للعقد في حالة الإخلال بالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، أو قرار عدم منح حق الإمتياز للمستثمر الفلاحي قبل تحرير العقد، أو قرارات إسقاط الحق طبقاً لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي في حالة عدم تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز¹

أولاً: دعاوى الإلغاء

عند قيام الإدارة بمباشرة أعمالها فإنها تباشرها وفق شكلين هما: أعمال مادية لا تهدف إلى إنشاء أو إلغاء أو تعديل مركز قانوني، وبالتالي لا تكون محل دعوى إلغاء والأعمال القانونية هدفها إنشاء وتعديل وإلغاء مراكز قانونية والتي تكون محل دعوى إلغاء وهذه الأخيرة تعرف بأنها²: "دعوى قضائية ترفع أمام الجهات القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقاً لإجراءات خاصة ومحددة قانوناً" وينتج عن عقد الإمتياز عدة دعاوى إلغاء لقرارات نذكر منها:

1_ المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في: 2010/12/23، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر، رقم: 79.

2_ عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، دار الهدى، عين مليلة - الجزائر، 2014، ص144.

أ-إلغاء قرار الوالي الراض لمنح عقد الإمتياز:

عند القيام بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز،يقوم المعني بهذا الحق بإيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته¹،والتحقق من الوثائق محل التحويل أو الوقائع المصرح بها.

يرسل الملف إلى اللجنة الولائية التي يترأسها الوالي وبعد دراسة الملف من قبل اللجنة فإن الوالي يقوم بإرسال قرار قبوله للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاستكمال إجراءات التحويل، وفي حالة عدم القبول يبلغ المعني بقرار الرفض لمنح الامتياز وترسل نسخة من القرار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويمنح له -أي المعني بملف التحويل- الحق في تقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة².

حيث نصت المادة 800 من ق.إ.م.إ على أن: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، حيث تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا التي تكون الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية".

ونصت المادة 801 من نفس القانون أن المحاكم الإدارية تبسط سلطتها في رقابة القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية الصادرة عن الولاية والمصالح غير المركزية للدولة والمصالح الأخرى للبلدية.

1_راجع المادة06من المرسوم التنفيذي326/10.

2_راجع المادة08من المرسوم التنفيذي326/10.

ب- دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الإمتياز:

نصت المادة 30 من القانون 03/10 على أنه يمنح للمستثمرين الفلاحيين المذكورين في المادة 05 منه وهم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي أجل حدد القانون ب18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية¹.

وذلك من أجل إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعند انقضاء الأجل بعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

يعتبر المستثمرون هم وورثتهم متخلين عن حقوقهم، وهذا ما أكدتها المادة 09 من المرسوم التنفيذي 326/10، ويتم الطعن في قرار الوالي القاضي بإسقاط حق الامتياز بموجب دعوى قضائية يرفعها المعني أمام المحكمة الإدارية.

1_ عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1979، ص222.

2_ يومجان حنان، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، ب.ن، ص320.

ثانيا: دعاوى التعويض:

ينصب هذا الاختصاص على الدعاوى القضائية الإدارية التي يرفعها أصحاب المصلحة من الأشخاص إلى المحاكم الإدارية، ينازعون فيها الأشخاص الإدارية العامة عما أصابهم من أضرار بفعل النشاط والأعمال الإدارية العامة¹.

وذلك من أجل إثبات ما مدى مسؤولية الإدارة العامة للمطالبة بالتعويض عن طريق دعوى التعويض التي تعرف: "بأنها الدعاوى القضائية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة، أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، طبقا للشكليات والإجراءات المنصوص عليها قانونا، للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري المشروع والغير مشروع حسب الحالة"².

ولذلك قد حدد القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 وكذا دفتر الشروط الملحق به قد حددا على سبيل الحصر الحالات التي تستوجب التعويض، والتي نص عليها صراحة في المادة 26 منه، ومن بين هذه الحالات:

- ✓ انتهاء مدة عقد الامتياز وعدم تجديده في الآجال.
- ✓ طلب فسخ العقد من طرف المستفيد قبل نهاية مدته.
- ✓ عند إخلال صاحب عقد الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من قانون 03/10 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10.

1_ جازية صاش، قواعد الاختصاص القضائي بالدعوى الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مذكرة تخرج 1994، ص 59.

2_ سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، طبعة 1996، ص 265.

ويترتب عن كل تلك الحالات المذكورة سابقا تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10 "بالمائة" كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

كما يشمل مبلغ التعويض الإتاوات الايجارية التي لم يسدها المستثمر صاحب الامتياز لإدارة أملاك الدولة،¹ وكذا الامتيازات والرهن المحتملة التي تثقل عاتق المستثمرة الفلاحية والتي تؤثر سلبا على استمرارية الاستثمار في المستثمرات الفلاحية من قبل باقي المستثمرين أصحاب الامتياز الشركاء في الشبوع أعضاء المستثمرة الفلاحية.

ويلاحظ أن القانون لم يدرج حالة تستوجب التعويض، ويتعلق الأمر بحالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز سواء من طرف المستفيد في ظل القانون 19/87 أو من طرف ورثته.

أ- التعويض المستحق عند نهاية مدة العقد:

إن حق الامتياز يتضمن حق استغلال والانتفاع بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت مستغلة في إطار القانون 19/87 والأملاك السطحية المتصلة بها لمدة محددة بـ 40 سنة قابلة للتجديد وهو ما نصت عليه المادة 04 من القانون رقم 03/10، وإذا ما انتهت هذه المدة ولم يتم تجديدها من طرف المستثمر صاحب الامتياز 2 .

1_ يومجان حنان. المرجع سابق. ص 322.

2_ يومجان حنان، المرجع نفسه، ص 323.

حسب الأشكال المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10 والتي تستوجب تقديم طلب خطي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة من نهاية عقد الامتياز.

وإنهاء المستفيد أو الورثة عن طريق ممثلهم مع احترام الأشكال المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 03/10، حيث يترتب على هذه الحالات فسخ عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة مع التعويض على الفسخ الإداري والذي يتم تقديره من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية، ونقصد بهذه الأخيرة الأعمال الناتجة عن الاستثمار من غرس أو زرع للأشجار المثمرة أو إدخال تحسينات تتعلق بصلب موضوع الاستثمار ومنشآت أقامها المستثمر صاحب الامتياز فوق الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز التي تبقى ملكية رقبته للدولة.

ويؤخذ عند حساب هذا التعويض طرح 10 بالمائة كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليه في المادة 29 من القانون 03/10 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10، وتشمل هذه التعويضات الإتاوات الأيجارية غير المدفوعة من قبل المستثمر صاحب الامتياز خلال مدة العقد والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز، ويكون القرار المتضمن الفسخ الإداري ومقدار التعويض الصادر من طرف إدارة أملاك الدولة قابلا للطعن ضده أمام المحكمة الإدارية صاحبة الإختصاص في دعوى التعويض طبقا للمواد 800 وما يليها من قانون إ.م.إ.

بعد التحقق من الشروط المنصوص عليها في المواد 26،27،28،29 من القانون 03/10 وكذا المواد 3،5،7،8 المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 بإصدار قرار يتضمن الفسخ الإداري لعقد الإمتياز مع تحديد قيمة التعويض المستحق للمستفيد صاحب حق الإمتياز أو ورثته، ويكون هذا القرار قابل للطعن في أجل شهرين إبتداء من تاريخ تبليغ فسخ العقد تبليغا شخصيا.

وبعد التبليغ بالقرار المتضمن الفسخ الإداري يمكن للمستفيد صاحب الإمتياز أن يرفع دعوى قضائية على مستوى المحكمة الإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثلا من طرف مدير أملاك الدولة بالولاية بصفته مؤهلا لتمثيل وزير المالية، طبقا للمادة 01 من القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية¹، حيث نصت على أن مديري أملاك الدولة بالولايات مؤهلون لتمثيل وزير المالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة المرفوعة أمام المجالس القضائية والمحاكم.

وتكون هذه الدعاوى المتعلقة بحالات الفسخ للعقود الإدارية الناتجة عن قرارات الفسخ الإداري من إختصاص ولاية القضاء الكامل، وذلك طبقا لنصوص المادة 800 ومايليها من ق.إ.م.إ.².

حيث أن للقاضي الإداري في حالة كان قرار فسخ العقد الإداري معيبا من حيث عدم مشروعيته أو مخالفته للقواعد القانونية وعدم إحترام الشكليات المنصوص عليها في القانون المسند إليه سلطة إلغاء القرار الإداري المتضمن فسخ العقد الإداري.

1_القرار الوزاري الصادر بتاريخ 1992/11/02، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 1993/04/04، عدد 21.

2 - المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق ذكره.

ب- التعويض المستحق في حالة فسخ العقد:

حدد القانون 03/10 حقوق والتزامات المستثمر صاحب الإمتياز ورتب جزاءات وعقوبات على الإخلال بهذه الإلتزامات وقد نصت المادتين 28 و29 منه والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10 على المخالفات التي يعاينها محضر قضائي طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويتم بعد تحرير محضر المخالفة تبليغ إنذار إلى المستثمر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل إلى أحكام القانون ودفتر الشروط والإلتزامات التعاقدية المدرجة في العقد الإداري، وفي حالة عدم امتثال المستثمر وبعد إنتهاء الأجل الممنوح في الإعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بفسخ العقد المبرم بينها وبين المستثمر صاحب الإمتياز أي عقد الإمتياز، ويكون قرار الفسخ متضمنا لمبلغ التعويض المنصوص عليه في الفقرة 02 من المادة 26 من القانون 03/10¹

ويكون هذا القرار قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة صاحبة الولاية العامة في مراقبة أعمال الإدارة وفي إختصاصها المتمثل في ولاية القضاء الكامل في خلال أجل شهرين من تبليغ هذا القرار بعريضة مرفوعة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز، ويكون الحكم الصادر من المحكمة الإدارية قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة.²

1_ كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 207.

2_ عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2005

المطلب الثاني

انقضاء الامتياز الفلاحي ونتائجه:

إن هدف المشرع في الحفاظ على الأراضي الفلاحية يصل إلى حد إنهاء حق الإمتياز الممنوح، وتحقيق ذلك منح للديوان كمؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري مهمة رقابة تنفيذ حق الامتياز بعد إبرام العقد وبمشاركة أجهزة أخرى والعمل على إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وإدماجها في القطاع العمراني من أجل إنجاز مشاريع استثمارية أخرى خارج قطاع الفلاحة.

وبهذا فإن الرقابة المتبعة لكل مغل بالتزامات حق الإمتياز يعرض المستثمر إلى فقدان ذلك الحق وإنهاء الإمتياز¹ عن طريق الفسخ الإداري كعقوبة للإخلال بالتزامات المستثمر ويعتبر من الطرق الغير عادية لإنهاء الإمتياز.

كما أن إنقضاء الإمتياز يترتب نتائج وآثارا في حق المستثمر صاحب الإمتياز من خلال التعويض الذي يستحقه عن الأملاك السطحية وإسترجاع للأراضي والأملاك السطحية من طرف الدولة، ومن هنا سأطرق إلى كل من الطرق العادية وغير العادية لإنهاء الإمتياز في الفرع الأول، والنتائج المترتبة عن نهايته في الفرع الثاني.

1_مداخلة مصطفى عابدة، الرقابة على حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البلدة، العدد 11، ماي 2017، ص 23.

الفرع الأول

الطرق العادية وغير العادية لإنقضاء الإمتياز

يمتاز عقد الإمتياز بخاصية أنه محدد المدة لذا فإنقضاء المدة المحددة للعقد يكون سببا لإنتهائه، والإنهاء الغير الطبيعي يكون قبل إنقضاء المدة سواء بناء على إخلال المستثمر بالتزاماته وبطلب منه عند إبداء رغبته في إنهاء الإمتياز قبل إنقضاء مدته، أو عند إنقضاء المدة القانونية مع عدم تجديده له. وسأتعرض لهذه الطرق فيما يلي:

أولاً: الطرق العادية لإنقضاء الإمتياز

إن الطريق العادي لنهاية الإمتياز يتمثل في إنقضاء المدة المحددة لأن عقد الإمتياز الفلاحي ليس عقد أبدي وليس تنازلاً من الإدارة على الأراضي الفلاحية والممتلكات السطحية بصفة كلية ودائمة.

لأن مدة الإمتياز حددها المشرع بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد يسري مفعولها من إشهار عقد الإمتياز بالمحافظة العقارية.¹

نهاية المدة المتفق عليها والمحددة بأربعون سنة تعطي للسلطة المانحة والمستثمر توقيف جميع الإلتزامات والحقوق وإعادة جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستثمر إذا لم يجدد مدة الإمتياز بعد إنقضائها في الأجل قبل إنتهاء مدته

1_ المادة 05 من دفتر شروط الإمتياز الملحق بالمرسوم 326/10، المادة 14 المرسوم 326/10، المذكورين سابقاً.

وإبداء رغبته بطلب إلى الديوان بمدة سنة قبل تاريخ إنتهائه طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بها.1

بإنتهاء عقد الإمتياز تسترجع الدولة الأراضي والممتلكات السطحية الممنوحة في إطار الإمتياز، يحق لصاحب الإمتياز المطالبة بمبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية عن الأملاك السطحية ويحق له الطعن في مبلغ التعويض أمام القضاة طبقاً للمادة 26 من قانون 03/10.

ثانياً: الطرق غير العادية لإنقضاء عقد الإمتياز

إن طرق نهاية الإمتياز الغير طبيعية إنقضائه قبل المدة المحددة لأسباب عديدة سواء كانت خارجة عن طاقة الطرفين أو برضا الطرفين قد حصرتها في الحالات التالية:

01- الفسخ المسبق للإمتياز بالإرادة المنفردة لصاحب الإمتياز

ينقضي هذا العقد قبل المدة المحددة بناء على رغبة المستثمر لتقديم إشعار مسبق بسنة على الأقل.

02- فسخ الإمتياز من طرف الدولة:

قد نصت المادة 28 من القانون رقم 03/10 على حق إدارة أملاك الدولة فسخ العقد بالطرق الإدارية وإعتبر المشرع ذلك عقوبة تسلط على المتقاعد في حالة إخلاله بالتزاماته القانونية بناء على محضر معاينة من المحضر القضائي وإعذاره من طرف

1_ مخلوف سعيدة، مرجع سابق، ص 61.

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة الإستمرار بالمخالفة يحق للإدارة المانحة فسخ العقد، ويحق للمتقاعد الطعن في قرار الفسخ أمام الجهة القضائية المختصة خلال أجل شهرين من تاريخ تبليغ قرار الفسخ الإداري.

03-فسخ الإمتياز بقوة القانون:

زيادة عن الحالات السالفة لفسخ الإمتياز بالإرادة المنفردة سواء للمستثمر أو بإرادة الدولة كعقوبة هناك حالات فسخ بقوة القانون لا يمكن للمستثمر أو السلطة المانحة أن تحول دون فسخ الإمتياز أهمها،

***حالة وفاة صاحب الإمتياز وعدم تجديد الملف من طرف الورثة الأجل المحدد،** بحيث ينتقل حق الإمتياز إلى الورثة وفي هذه الحالة يجب عليهم الحفاظ على إستمرارية إستغلال الأراضي الممنوحة بتسوية وضعيتهم في اجل سنة واحدة بعد وفاة مورثهم، غير أنه بإنقضاء أجل السنة المحددة آنفا وعدم إتمام الإجراءات سالفة الذكر يقوم الديوان بإخطار الجهات القضائية المختصة قصد التصريح بعدم وجود وارث وإخضاع الإمتياز إلى الفسخ القضائي وإسقاط حق الإمتياز لهؤلاء الورثة وإسترجاع الأراضي والأملك السطحية²

*حالة التنازل عن حق الإمتياز:

لقد سمح المشرع في ظل المواد 13 و14 من القانون 03/10 للمستثمر صاحب الإمتياز التنازل عن حق الإمتياز سواء تنازل بالمجان من طرف المستثمر في حياته

1_ كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 126.

2_ مخلوف سعيدة، مرجع سابق، ص 62.

لصالح إحدى ذوي الحقوق للفترة المتبقية في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد أو التنازل للغير أو بين المستثمرين أعضاء المستثمرة الجماعية، يؤدي لسقوط حق الإمتياز على المستفيد.

* حالة الحجز لحق الإمتياز:

تبعاً للمادة 13 قانون 03/10 يكون حق الإمتياز قابلاً للتنازل والتوريث و"الحجز" فهو قابل للحجز وبالتالي يكون سبباً في إسقاط حق الإمتياز ببيعه بالمزاد العلني.

* حالة تخصيص العقار محل الإمتياز للمنفعة العامة:

ينبغي ذكر التعليمات الوزارية رقم 2 المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة بإقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية لتوفير الأوعية العقارية لهذه المشاريع.

فإن اللجوء إلى إقتطاع أراضي فلاحية حتمية ضرورية وفقاً لشروط وإجراءات من أجل الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، فتصنيف الأراضي لإنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة بقرار من الوالي مؤيد بمرسوم تنفيذي مع التعويض لصاحب الأرض وإلغاء كل إستفادة بقوة القانون. وهذا ما حث عليه وزير الفلاحة في التعليمات رقم 1115.¹

1_ التعليمات الوزارية رقم 1115 المؤرخة في 30/01/2014 المتعلقة بتعويضات المستغلين الفلاحيين المعنيين بعمليات إقتطاع الأراضي الفلاحية، الصادرة عن وزير الفلاحة.

الفرع الثاني

النتائج المترتبة عن إنقضاء حق الإمتياز

يترتب على نهاية الإمتياز الحق في التعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية على الأملاك السطحية...،فإنتهاء الإمتياز بكل الطرق العادية أو الغير عادية يعطي للدولة الحق في إسترجاع الأراضي والأملاك السطحية والتعويض عنها.

أولاً: إسترجاع الأراضي والأملاك السطحية

إن عقد عقد الإمتياز لا يمنح بموجبه سوى إستغلال الأراضي الفلاحية لمدة محددة دون الحق في ملكيتها، وعليه فإن كل العناصر المتعلقة بملكية الأرض الفلاحية من إستغلال وحق التصرف تعود للدولة التي تعتبر المالك الأصلي لهذه الأراضي الفلاحية، وعلى المستثمر صاحب الإمتياز إرجاع الأرض على الحالة التي هي عليها وهذا حسب نص المادة 26 فقرة 02 من القانون 03/10 و2 كذا الأملاك السطحية.3

1_راجع المادة04من القانون03/10.

2_ نصت المادة26فقرة02من القانون03/10على ما يلي: "في كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز كذا الأملاك السطحية، في الحالة التي هي عليها".

3_عرفت المادة04من القانون03/10الأملاك السطحية: "مجموعة الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما المباني والأغراس ومنشآت الري".

ثانياً: تعويض المستثمر صاحب الإمتياز عن الأملاك السطحية

وهذا التعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10 بالمائة كتعويض عن الأضرار في إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته¹، وعليه فمن حق المستثمر صاحب الإمتياز الحصول على تعويض عن الأملاك السطحية بسبب فسخ العقد لإخلاله بالتزاماته مع إقتطاع نسبة 10 بالمائة من هذا التعويض، كتعويض عن الأضرار التي ألحقها المستثمر جراء إخلاله بالتزاماته.

كما تحسب الإمتيازات وكذا الرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض²، بمعنى الهيئة المقرضة تقتضي حقها من مبلغ التعويض.

1_راجع المادة 26فقرة 03من القانون 03/10.

2_راجع المادة 27من القانون 03/10.

خلاصة

الفصل الثاني

باعتبار أن عقد الامتياز عملا قانونيا وتنظيما فلا بد من خضوعه لضوابط وشروط يحددها دفتر شروط تعده السلطة العامة ويتعهد صاحب الامتياز بالتزاماته، وتتعلق هذه الضوابط بالمحل وهو الأراضي الخاصة للدولة وبصاحب الامتياز الذي يتعين أن يكون شخصا طبيعيا .

حيث أن هناك ضوابط متعلقة بالمرشحين الجدد. رتب المشرع الجزائري جزاءات وذلك حتما ينتج عنه منازعات قضائية يثور الإشكال حول الجهة القضائية المختصة بالفصل سواء كانت جهة قضائية عادية أو جهة قضائية إدارية، كما يترتب على هذا الحق آثارا في حالة انقضائه إما بالطرق العادية أو الغير عادية.

الخاتمة

الخاتمة

من خلال ما تم تناوله في هذه الدراسة نجد أن العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر شهد منذ الاستقلال إلى يومنا هذا عدة نظم و تشريعات وسياسات عقارية متباينة خلقت نوعا ما من التذبذب في العلاقة بين الفلاح و الأرض،حيث تم استحداث نمط جديد لتسيير استغلال الأراضي الفلاحية بموجب القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي ألا وهو حق الامتياز ليتم تكريسه بموجب القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،وكذا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

حيث يتم بموجب عقد الامتياز منح حق عيني عقاري على الأرض الفلاحية لصاحب الامتياز مقابل إتاوة سنوية ولمدة محددة ب40 سنة.

ويمكن القول أن نجاح هذا القانون (03/10) يمكننا النهوض بالقطاع الفلاحي يتوقف على مجموعة من الضوابط يجب مراعاتها منها ما يخص المستفيد (المستثمر)، ومنها ما يتعلق بمحل العقد (الأرض الفلاحية).

بحيث رتب القانون جزاءات وعقوبات على مخالفة الشروط والإخلال بالالتزامات،فقد أنشأ المشرع الجزائري هيئات إدارية ومنح لها صلاحية مراقبة ملف تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز .

ومن خلال عملية استغلال المستفيدين من عقد الامتياز للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية فإنه يمكن أن تخلق منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي (العقاري)، ومنازعات يختص بها القضاء الإداري ومثلما يترتب على هذا العقد منازعات يترتب

عنه أيضا نتائج متعلقة بانقضائه سواء بالطرق العادية أو الغير عادية، كما تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري لم يعطي لقواعد المنازعات حسب القانون 03/10 قدر كبير من التفصيل .

ولقد توصلنا إلى جملة من النتائج تتمثل في:

بالرغم من الإيجابيات التي تضمنها القانون 03/10 إلا أنه لا يخلو من سلبيات أثرت على عملية استغلال الأرض الفلاحية وأثرت على العلاقة بين الفلاح والأرض.

ومن السلبيات أيضا هو تضمنه لإجراء فسخ عقد الامتياز عن طريق الإدارة مباشرة دون اللجوء للعدالة يعتبر تعسفا في حق المستثمر الفلاحي ،حيث يعتبر اللجوء إلى القضاء أهم ضمانة تمنح بموجب القانون للمستثمر الفلاحي.

ومن الناحية العملية نجد أن الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية غير مفعّل ويتجلى ذلك من خلال بطء إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

وكأحد أهم العراقيل التي واجهت إدارة أملاك الدولة هو نص المادة 16 من القانون 03/10 المتعلقة بالقطع المتناثرة،حيث تعترم الإدارة تقديم مقترح بتعديل المادة وتضمينها استثناءات،حيث توجد مجموعة من العقود لم يتم تحريرها لحد الآن بسبب مشكل القطع المتناثرة.

وبالنسبة للتوصيات فتتمثل في:

على المشرع الجزائري توفير أساليب أخرى أكبر فاعلية للمحافظة على العقار الفلاحي واستغلاله الاستغلال الأمثل،كمنح الإعانات مع الرقابة الصارمة ومنح امتيازات أكبر وعدم الإجحاف في تسليمها.

أن يحدد المشرع الجزائري مدة تجديد حق الامتياز فقد وضع حدا أقصى ب40 سنة مع قابليتها للتجديد، لذلك يرجى أن تحدد عدد المرات التي يجدد فيها حق الامتياز. ومن هذا المنبر نوصي بإضفاء أهمية إدارية و قانونية تتعلق بضابط تسليم عقد الامتياز على الأوجه المثلى بضبط الاستفادة منه في ظل التطورات السريعة والجديدة في مجال العقار الفلاحي والصناعي وغيره..... .

قائمة المصادر

والمراجع

المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم والسنة النبوية

❖ القرآن الكريم

1. رواية ورش عن نافع

❖ السنة النبوية

2. الأحاديث صحيح البخاري، سنن الترمذي.

ثانياً: الأوامر والقوانين والمراسيم التنفيذية:

❖ الأوامر:

1. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي

العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادر بتاريخ 18

نوفمبر 1975.

2. الأمر رقم 13/96 المؤرخ في 15 جوان 1996، المتضمن قانون المياه، الجريدة

الرسمية عدد 37، الصادر بتاريخ 16 جوان 1996.

❖ القوانين:

1. القانون رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية.ميثاق الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971.
2. القانون 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، بموجب الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005.
3. القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، (تم إلغاء هذا القانون بالقانون 03/10)، الجريدة الرسمية عدد 50، سنة 1987.
4. القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك 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 03 أوت 2008.
5. القانون رقم 03/01 المؤرخ في 17 فبراير 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 22 أوت 2001.
6. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 05 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
7. القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 46 المؤرخة في 18 أوت 2010.

❖ المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 52/89 المؤرخ في 18 أفريل 1998، المتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية، الجريدة الرسمية رقم 16 بتاريخ 19 أفريل 1998.
2. المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014، المتضمن إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية عدد 09 في 20 فيفري 2014.
3. المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06 فبراير 1990، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 وكيفيات ذلك.
4. المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06 فبراير 1990، يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية رقم 06 بتاريخ 07 فيفري 1990.
5. المرسوم التنفيذي رقم 97/483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98/372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، يحدد كيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية عدد 83 سنة 1997

6. المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84 سنة 1997.
7. المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79.
8. المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فبراير 2014، المتضمن نظام الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، الجريدة الرسمية عدد 09 سنة 2014.

❖ القرارات والتعليمات والمناشير:

1. القرار الوزاري الصادر بتاريخ 02 نوفمبر 1992، الجريدة الرسمية عدد 21 في 04 أبريل 1993.
2. التعليمات الوزارية رقم 1115 المؤرخة في 30 جانفي 2014، المتعلقة بتعويضات المستغلين الفلاحين المعنيين بعمليات اقتطاع الأراضي الفلاحية، الصادرة عن وزير الفلاحة.
3. منشور وزاري مشترك رقم 108 الصادر بتاريخ 23 فيفري 2011، موضوعه إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

ثالثا :المراجع والكتب:

❖ الكتب

1. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، طبعة 1996.
2. عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
3. عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997.
4. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين الإدارة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2005.
5. كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،دار هومة، الطبعة الثالثة، 2013.
6. ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2001.

❖ المقالات

1. بومجان حنان، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، جامعة باجي مخطار.
2. حرش محمد، إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 01، جامعة حسيبة بن بوعلي شلف.
3. محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 16، جامعة معسكر، 2012.

❖ المحاضرات

1. بن رقية بن يوسف، محاضرات في القانون العقاري ألقاها بالمدرسة العليا للقضاء، الدورة 22، 2011-2012.
2. دحو نصيرة، محاضرات في مادة المنازعات العقارية، السنة الثانية، ألقيت بالمدرسة العليا للقضاء، الدورة 22، 2011-2012.

❖ الملتقيات

1. مصطفى عايدة، الرقابة على حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، جامعة البلدية، العدد 11، ماي 2017.

رابعاً: الأطروحات والمذكرات:

❖ أطروحات الدكتوراه:

1. سوسن صبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2018/2017

❖ رسائل الماجستير:

1. بريك زوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2014، 2015/1.
2. بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، الحقوق، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2003،
3. مصطفى كحيل، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، 2013/2012.

❖ مذكرات الماستر:

1. بودادة نورية وعماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2017.
2. فاطمة الزهراء لعامرة، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016/ 2017.
3. قريشي الطاهر وناصر مخطار، منح الامتياز على الأراضي الفلاحية، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، ملحقة السوق، 2017/2018.
4. مخلوف سعيدة، آليات معالجة العقار الفلاحي في إطار الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2018/2019.
5. ولد علي محمد بيجاد، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012.

❖ المذكرات غير الجامعية:

1. جازية صاش، قواعد الاختصاص القضائي بالدعوى الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مذكرة تخرج 1994.
2. جميلة قورار، الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية الجماعية، مذكرة لنيل شهادة التكوين المتخصص، معهد القضاء، الدفعة الأولى 2000/2001، الملحق رقم 03.

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
	الواجهة
	البسمة
	الشكر
	الإهداء
أ - ث	مقدمة
	الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز
7	المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز
7	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز
8	الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الامتياز
9	الفرع الثاني: تعريف عقد الامتياز في القانون 03/10
10	المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز
10	الفرع الأول: عقد الامتياز عقد إداري
11	الفرع الثاني: عقد الامتياز منشئ لحق عيني
12	الفرع الثالث: عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال السكني
13	الفرع الرابع: عقد الامتياز منشئاً لحق محدد المدة وقابل للتجديد
14	المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز
14	المطلب الأول: تميز عقد الامتياز في مجال الاستثمار غير الفلاحي
15	الفرع الأول: تميز عقد الامتياز في إطار القانون رقم 03/10 عن عقد امتياز المرفق العمومي
16	الفرع الثاني: تميز عقد الامتياز في إطار القانون رقم 03/10 عن امتياز العقار الصناعي
18	المطلب الثاني: تميز عقد الامتياز في مجال الاستثمار الفلاحي
19	الفرع الأول: تميز عقد الامتياز في إطار القانون رقم 03/10 عن عقد الامتياز في إطار الاستصلاح
21	الفرع الثاني: تميز عقد الامتياز في إطار القانون رقم 03/10 عن عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة
24	خلاصة الفصل الأول
	الفصل الثاني: الآليات القانونية لتسليم عقد الامتياز
27	المبحث الأول: ضوابط وإجراءات منح عقد الامتياز
27	المطلب الأول: ضوابط منح عقد الامتياز

28	الفرع الأول: ضوابط خاصة بالمستفيد
28	أولاً: ضوابط منح الامتياز لأعضاء المستثمرات السابقة
30	ثانياً: ضوابط منح الامتياز للمتريشحين الجدد
32	الفرع الثاني: الضوابط المتعلقة بمحل الامتياز
33	المطلب الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز
37	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز وانقضائه
37	المطلب الأول: المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز
38	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
38	أولاً: المنازعات فيما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية
42	ثانياً: المنازعات ما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير
43	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
44	أولاً: دعاوى الإلغاء
47	ثانياً: دعاوى التعويض
52	المطلب الثاني: طرق انقضاء الامتياز الفلاحي والنتائج المترتبة عنه
53	الفرع الأول: الطرق العادية وغير العادية لانقضاء عقد الامتياز
53	أولاً: الطرق العادية لانقضاء عقد الامتياز
54	ثانياً: الطرق الغير عادية لانقضاء عقد الامتياز
57	الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن انقضاء عقد الامتياز
57	أولاً: استرجاع الأراضي والأموال السطحية
58	ثانياً: تعويض المستثمر صاحب الامتياز عن الأملاك السطحية
59	خلاصة الفصل الثاني
63-61	الخاتمة
73-65	قائمة المراجع
76-75	فهرس المحتويات
	ملخص

تهدف هذه الدراسة إلى الكشف عن الامتياز كأهم إصلاح سارعت إليه الجزائر بعد الاستقلال لتحسين وضعية العقار الفلاحي ونظامه القانوني كعقد إداري مؤقت ذو محل معين يتكون من الدولة المانحة وصاحب الامتياز، ويخضع لضوابط يحددها دفتر الشروط كالمحل وهو الأراضي الخاصة للدولة، وبصاحب الامتياز الذي يتعين أن يكون شخصا طبيعيا بالإضافة إلى شروط أخرى.

كما تم تحميل صاحب الامتياز مجموعة من الالتزامات بموجب القانون 03/10 وجعل من إخلاله بهذه الالتزامات عقوبات تصل إلى حد فسخ عقد الامتياز، ولصاحب الامتياز الحق في اللجوء للقضاء حيث أقر القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 الحالات التي يتم فيها اللجوء إلى هيئات القضاء العادي، أو هيئات القضاء الإداري.

الكلمات المفتاحية: الامتياز، العقار الفلاحي، الأراضي الخاصة، الدولة، ضوابط.

Summary:

This study aims to reveal the concession as the most important reform that Algeria hastened after independence to improve the situation of the agricultural real estate and its legal system as a temporary administrative contract with a specific place consisting of the granting state and the concession holder, and subject to controls determined by the book of conditions such as the shop, which is the state's private lands, and the concession holder who must be A natural person plus other conditions.

The concession holder was also charged with a set of obligations under Law 10/03, and its violation of these obligations made penalties up to the termination of the concession contract. Law 10/03 and Executive Decree 10/326 approved cases in which resort to ordinary judicial bodies, or administrative judiciary bodies.

key words:

Concession, agricultural real estate, state, controls, private lands.