

جامعة عمار ثليجي الأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة موسومة بـ:

عقد إمتياز إستغلال الأراضي الفلاحية
في القانون الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: القانون العقاري

إشراف الدكتور:

أولاد العيد الطاهر

إعداد الطالبتين:

❖ بورزق هبة الله

❖ العقون أمينة

لجنة المناقشة		
الصفة	الاسم واللقب	الرتبة العلمية
رئيسا	النوعي أحمد	الدكتور
مشرفا و مقرا	أولاد العيد الطاهر	الدكتور
عضوا مناقشا	دمانة أحمد	الدكتور

السنة الجامعية 2023-2024

سورة الاحقاف

شكر وعرفان

قال الله تعالى "وإن شكرتم لأزيدنكم"

ومن هذا المنطق نشكر الله تعالى ونحمده حمدا طيبا على توفيقه لن
ومده بالعون والصبر لإنجاز هذا البحث الذي نتمنى أن يكون فيه
فائدة لكل من اطلع عليه فإن أصبت فمن الله وإن أخطأت فمن
نفسي والله تعالى ولي التوفيق ، كما أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ
المشرف الدكتور **اولاد العيد الطاهر** على توجيهاته ونصائحه القيمة
كما أشكر لجنة المناقشة الموقرة وإلى جميع أساتذة قسم الحقوق كما
لا يفوتني أن أتقدم بالشكر الخاص إلى كل من ساعدني من قريب او
بعيد .

هبة الله ... أمينة

إهداء

الحمد لله الذي اعاننا على اتمام هذا العمل وانجازه وصل اللهم على عبدك المصطفى
ونبيك المجتبي وسلم تسليما كثيرا.

الى التي اضاءت سماء روعي وأنارت درب حياتي وبقلمها الرحيم رعتني وبطيب حنانها غمرتني
والتي جعلتني انسانا قويا وشجعتني ولا تزال على مواصلة الدرب فاستحقت ان تكون الجنة
تحت اقدامها ادين لها بعمري امي الغالية .

الى من علمني حقيقة الحياة ومعنى الاخلاص والوفاء الى من صنع من شقائه سعادتني ومنحني
دون مقابل واعز واغلى ما املك في هذا الوجود ادين له بحياتي ابي الغالي.

إلى كل إخوتي الأعزاء والعائلة الكريمة

وإلى كل من نسيم قلبي وحفظهم قلبي، إلى من يعرفني من قريب أو بعيد.

"الحمد لله رب العالمين تباركت خالقي وخالق كل شيء "

أمينة ... هبة الله

مقدمة

مقدمة:

تعتبر الزراعة المورد الأساسي للأمن الغذائي، وذلك نظرا لما يتمتع به هذا العنصر الجوهري من أهمية عظمى خولت له في كثير من الأحيان المساهمة في تقرير مصير الشعوب وحتى الدول، فلأراضي الفلاحية وبكافة أنواعه ومجالاته تساهم وبشكل كبير في دوران عجلة الاقتصاد الوطني مما يساعد على النهوض بالدول وارتفاعها لأرقى المستويات.

بالرغم من الأهمية الكبيرة التي تحتلها الأراضي الفلاحي بصفة عامة في الاقتصاد، إلا أن أهميتها على وجه الخصوص تفوق ذلك بكثير فهو إضافة إلى مساهمته في تنمية وتطوير الاقتصاد الوطني تعتبر الحل الفوري والسريع لحل مشكلة البطالة المتفشية بين أوساط الشباب، كذلك فإنها تساهم في تأمين أهم عنصر يضمن بقاء الإنسان على قيد الحياة ألا وهو الغذاء، كل هاته الأمور وغيرها جعلت جُلّ التشريعات تولي اهتمام كبير للقطاع الفلاحي ومن بينها المشرع الجزائري والذي سارع ومنذ لحظات الاستقلال الأولى لوضع نصوص قانونية تحمي الأراضي الفلاحية الجزائرية وتبين كيفية استغلالها وذلك لتيقنه التام بأهمية هذا القطاع في النهوض بالاقتصاد الوطني لا سيما في تلك الفترة التي تعتبر من أصعب المراحل التي مرت بها الدولة الجزائرية بعد الاستقلال.

إن الفراغ الذي تركه المعمرين برحيلهم غداة الاستقلال في الجزائر عامة وعلى الأراضي الفلاحية خاصة، جعل المشرع يقرر مشروع أو نظام التسيير الذاتي والذي يقصد به تسيير المزارع كما هي جماعيا وتحت إشراف الدولة، وقد طبق هذا النظام على الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، إلا أن هذا النظام ما لبث أن يستقر حتى زعزعته عدة مشاكل تركزت على وجه الخصوص في مشاكل العمال فيما بينهم وحتى فيما بينهم وبين الدولة، إضافة إلى ذلك فإن المشرع كان يطبق قانون الثورة الزراعية بالموازاة مع تطبيقه لنظام التسيير الذاتي ولكن على الأراضي الزراعية التي لم يشملها هذا الأخير وتتمثل في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وأصناف أخرى من الأراضي كأرضي العرش والوقف والملكية الخاصة والتي ألحقت بصندوق الثورة الزراعية عن طريق عملي التأميم والضم.

وبالرغم من كل هاته الجهود المبذولة من طرف الدولة في سبيل تحسين إنتاج القطاع الفلاحي إلا أن هذا الأخير سجل انخفاضات بالجملة جعلت المشرع يعيد النظر في نظام التسيير الذاتي وكذلك في قانون الثورة الزراعية فأصدر القانون رقم 19/87 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وكان الهدف الأساسي لإصدار هذا القانون هو تحسين

وضعية القطاع الفلاحي في تلك الفترة ورفع الإنتاج من أجل تلبية الحاجيات الغذائية للسكان وكذلك احتياجات الاقتصاد الوطني.

لقد قام المشرع الجزائري من خلال نص قانون 19/87¹ المتضمن كيفية ضبط استغلال و تنظيم هيكل القطاع الفلاحي ككل وذلك بإنشاء مستثمرات فلاحية تتنوع بين الفردية والجماعية تسهила على الفلاحين للتحكم في استغلال هذه الأراضي، إلا أن هذا النظام لم يسلم هو أيضا من بعض السلبيات التي أدت عدم استمراريته وتخلي الدولة عنه أهمها اتجاه الذهنية الفلاحية للأناية والفردية عوضا عن العمل المشترك وذلك بسبب غياب دور الدولة في ممارسة الرقابة، الأمر الذي أدى إلى عدم استقرار جماعة المنتجين نتيجة عدم ضبط العلاقة فيما بينهم فيما يخص تقاسم الأشغال داخل المستثمرة.

رغم كل الإصلاحات التي قام بها المشرع للنهوض بهذا القطاع الحيوي إلا أن أغلبية السياسات المتبعة من طرفه أثبتت فشلها الذريع في تحقيق ما سعى إليه طوال عقود من الزمن، الأمر الذي دفعه لمحاولة نقادي كل الثغرات التي تسببت في فشل الأنظمة والقوانين السابقة من خلال إعداده لرؤية شاملة تتعلق بكل تفاصيل القطاع الفلاحي تجسدت في شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة²، حيث يهدف هذا القانون إلى تأمين الفلاح من خلال تأمين استثماراته كما يهدف إلى حماية الطابع الإنتاجي للأراضي الفلاحية مع توضيحه لكيفيات استغلال هذه الأراضي، ولتيسير العمل بهذا القانون اتبعه المشرع بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10³، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة.

ولذلك جاءت أهمية هذه الدراسة والتي ينصب موضوعها حول عقد الامتياز كألية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لاعتبار أن القطاع الفلاحي يعتبر عصب الاقتصاد الوطني في بلادنا وكذلك كون الامتياز الفلاحي هو النمط الحصري والوحيد الذي تمنح به الدولة الجزائرية أراضيها التابعة لها لاستغلالها من طرف الفلاحين وتحقيق استثمارات جديدة تسمو بالاقتصاد الوطني ككل.

1 القانون رقم 19/87، المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن كيفية ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد 50، ص 19-18.

2 القانون رقم 03/10، المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، ص 4.

3 المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 2010/12/23، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 79، ص 11.

وبالنظر لحدائثة هذا الموضوع كآلية لاستغلال العقار الفلاحي تولدت رغبة ذاتية لدارسته والبحث في جوانبه القانونية المختلفة خاصة ما تعلق منها بالطبيعة القانونية لهذا العقد، الأمر الذي يساعد في حل النزاعات التي تنشعب عنه، وكذا توضيح الصورة وتقريبها عما هي عليه في القانون 03/10 وذلك نظرا للأهمية الكبرى التي يحتلها هذا القطاع بالنسبة للأفراد في حياتهم اليومية.

وقصد التعمق في جميع عناصر البحث أرينا أنه لا بد من جمع المادة العلمية، فقهية كانت أو نصوص قانونية وحتى اجتهادات قضائية في المادة العقارية.

وبالرغم من نقص الدراسات والبحوث في هذا الموضوع وخصوصا المتخصصة منها، إلا أننا حاولنا الإلمام بجوانبه المختلفة.

ونتيجة لما تم ذكره وللإحاطة أكثر بموضوع عقد الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحي نطرح الإشكالية التالية: ما مدى نجاعة آلية الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحي ؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية كان لزاما علينا أن نتبع المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية التي تناولته بالمعالجة وهذا في القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10.

وقد قمنا بتقسيم دراستنا إلى فصلين حيث سنتناول في الفصل الأول الإطار القانوني لعقد الامتياز استغلال الأراضي الفلاحية حيث تناولنا في المبحث الأول مفهوم عقد الامتياز أما المبحث الثاني فتناولنا شروط وكيفيات منح الامتياز.

اما في الفصل الثاني أثار عقد الامتياز استغلال الأراضي الفلاحية حيث جاء في المبحث الأول حقوق والتزامات أطراف الامتياز اما في المبحث الثاني الرقابة على عقد الامتياز، ثم حوصلة للموضوع بالخاتمة.

الفصل الاول:

الإطار القانوني لعقد إمتياز إستغلال

الأراضي الفلاحية

الفصل الأول: الإطار القانوني لعقد إمتياز إستغلال الأراضي الفلاحية

يعد حق الامتياز إحدى أهم الأساليب التي و ضعتها المشرع الجزائري من اجل تسيير الأملاك الوطنية العمومية، وبالأصح إدارة الدولة لمرافقها العامة عن طريق الامتياز، هذا الأخير من اشهر وأقدم الأساليب المعتمدة لإدارة المرافق العامة والذي لازال معتمدا إلى يومنا هذا بصورة جديدة تتوافق والتطورات الإدارية والاقتصادية الراهنة والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري قد اخضع بعض الأملاك الوطنية الخاصة لنظام الامتياز لما يتمتع به هذا الأخير من خصائص ومميزات تجعل منه خيارا هاما لتحسين مستوى بعض القطاعات التابعة للدولة كالقطاع الفلاحي الذي هو في حاجة اليوم إلى الاهتمام به بشكل اكبر و ذلك للخروج من أزمة الأمن الغذائي وبالتالي أصبح نظام الامتياز نمط للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بعد فشل الأنظمة السابقة في النهوض بهذا القطاع و قد تدعم الامتياز الفلاحي بترسانة قانونية وتنظيمية لتحقيق الأهداف المرجوة.

وانطلاقا مما سبق ارتأينا تقسيم هذا الفصل الى مبحثين، تناولنا في المبحث الاول مفهوم عقد

الامتياز، وفي المبحث الثاني شروط وكيفيات منح الامتياز.

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز.

الامتياز كطريق تقليدي من طرق إدارة واستغلال المرافق العمومية عرف منذ القدم وذلك بغرض تمكين أشخاص القانون الخاص من المساهمة في إشباع الحاجات العامة للجمهور، تبنته الدول ذات التوجه الاقتصادي الرأسمالي وغالبا ما كان يأخذ طابعا استثماريا، وهو يتنوع بتنوع المرافق العمومية ودرجة تطورها، كما طبق الامتياز على أصناف أخرى عدا الأملاك العمومية¹.

لقد تبنى المشرع الجزائري توجه جديد في استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق عقد الامتياز وخاصة في مجال العقار الصناعي والعقار الفلاحي وذلك بصدور قانون التوجيه الفلاحي رقم 16-08 وبعدها كانت تستغل عن طريق حق الانتفاع الدائم الممنوح بموجب القانون رقم 87-19، وكرس ذلك فعليا بصدور القانون رقم 10-03 الذي جعل من الامتياز النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وأملاكها السطحية.

وعليه بناء على ما سبق سنتناول في هذا المبحث تعريف عقد الامتياز وتطوره في الجزائر المطلوب الاول، وخصائص عقد الامتياز ومجال تطبيقه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز وتطوره في الجزائر.

تعتبر الاراضي الفلاحية ركيزة القطاع الفلاحي، وتلعب دور كبير في النشاط الاقتصادي، ونظرا للأهمية الكبيرة للأراضي الفلاحية فقد وضع المشرع الجزائري العديد من القوانين للوصول إلى الطريقة الأمثل لاستغلال هذه الاراضي تماشيا مع التوجهات الإقتصادية للبلاد، بدءا بنظام التسيير الذاتي ثم نظام الثورة الزراعية، ثم المستثمرة الفلاحية، وصولا إلى قانون الامتياز الفلاحي 03/10. ومن هذا المنطلق سنتطرق الى تعريف عقد الامتياز في الفرع الاول، ثم الى التطور التاريخي له في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز.

يعتبر نظام عقد الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، نظام جديد على السياسة العقارية الجزائرية المنتهجة منذ الاستقلال، حيث يعتبر القانون المتعلق بحيازة الملكية العقارية

1 مزواغي ميلود، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة مستغانم، 2015، ص08.

الفلاحية أول من طبق¹، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لدولة في المساحة الاستصلاحية² 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.

أولاً: تعريف عقد الامتياز في القانون رقم 10/03

جاء في المادة الرابعة من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 15-08-2010 أن: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا 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 وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

من خلال هذه المادة يتضح أن الامتياز هو عقد لم يحدد المشرع بالمعنى الصريح نوعه، إلا أنه بالنظر إلى أطراف هذا العقد نجد أحد أطرافه شخص معنوي عام هي الدولة³، مما نستنتج أنه عقد إداري، ويلاحظ أيضا أن الدولة تمنح الامتياز للأشخاص الطبيعية فقط ذوي الجنسية الجزائرية مع الإشارة إلى أن القانون رقم 08/16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي نص في المادة 20 منه أنه يمنح الامتياز للأشخاص الطبيعية إضافة إلى الأشخاص المعنوية⁴.

كما يلاحظ استعمال مصطلح "المستثمر" على المستفيد من الامتياز وهو ما يبين حجم الرهانات التي يعقدها المشرع الجزائري على هذا القطاع بعد تبنيه لنظام الامتياز في تنمية الاقتصاد الوطني. لقد حدد المشرع مدة الامتياز ب 40 سنة قابلة للتجديد من أجل استغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها الأمر الذي يبين عزم المشرع على الاحتفاظ بملكية الأراضي الفلاحية وجديته في مواجهة كل أشكال التعدي عليها والحد من استغلالها.

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

2 فراح حورية، استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر، بن عكنون، 2007-2008، ص 12.

³ أسية هنتشان، نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدينة، الجزائر، 2012، ص 10

⁴ المرجع نفسه، ص 11.

ثانيا: تعريف عقد الامتياز في إطار قانون الاستصلاح

إن أول تطبيق للامتياز في مجال العقار الفلاحي في الجزائر كان في إطار القانون رقم 83-18، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، ثم ثانيا بموجب القانون المتعلق بالتوجيه الفلاحي ، وبعد ذلك بموجب القانون رقم 10-03، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

وبالرجوع إلى دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97، بجده قد عرف الامتياز في نص المادة الثانية على الشكل التالي: "الامتياز في مفهوم القانون المشار إليه هو تصرف تمنح الدولة بموجبه و لمدة معينة، حق الانتفاع بأراض متوافرة تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية الجبلية والسهبية".

أما القانون رقم 16/08 فقد عرف الامتياز كما يلي : " يقصد في مفهوم هذا القانون الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية¹.

الفرع الثاني: تطور عقد الامتياز في الجزائر

أظهر تطو استغلال الاراضي الفلاحي ثروة أساسية تتجلى أهميته في كونه عصبية الاقتصاد الوطني لمختلف دول العالم و التي من بينها الجزائر، على غرار أهميته السياسية و الاجتماعية التي تتزايد مع الزمن، حيث بدا اهتمام المشرع الجزائري باستغلال الأراضي الفلاحية و حمايتها و واضحا و رزا منذ الاستقلال إلى يومنا هذا و ذلك بتعاقب السياسات و القوانين و طرق استغلال العقار الفلاحي ، فقد تبع ظهور النظام المتضمن قانون الثورة الزراعية الاشتراكي آنذاك صدور الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08²، ولكن مع تغير التوجهات السياسية و الاجتماعية و انتهاء النظام الرأسمالي مهد إلى صدور القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08³، الذي عمل على إعادة تنظيم القطاع الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة من خلال منح الفلاحيين حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية

1 بوزنق زكية، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في ظل القانون رقم 03/10، مذكرة ماستر،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، الملحق الجامعة مغنية، الجزائر، 2016/2015، ص10

2الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 يتضمن الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية العدد 97 لسنة 1971.

3القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية العدد 50 ،المؤرخة في 1987/12/09.

الخاصة للدولة ، و الذي استمر العمل به لمدة 20 سنة و لكن دون تحقيق لأدنى النتائج و الدليل على ذلك الواقع المزرى للأراضي الفلاحية و تدني مستوى الإنتاج الفلاحي ، هذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى إعادة النظر في نمط استغلال الأراضي الفلاحية من خلال تفادي سلبيات القوانين السابقة، فأحدث نظام الامتياز بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، كمحاولة لبعث القطاع الفلاحي من جديد ، فهو عبارة عن رؤية مستقبلية للواقع الفلاحي و الذي يعتبر ثروة مستمرة لا يهددها الاستنفاد المحتوم مثل الثروات الطاقوية والمعدنية الأخرى.

المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز ومجال تطبيقه.

سنتطرق في هذا المطلب الى خصائص عقد الامتياز في الفرع الاول اما في الفرع الثاني سنتطرق الى مجال تطبيقه.

الفرع الأول: خصائص عقد الامتياز

حظي نظام الامتياز باهتمام رجال القانون منذ ظهوره إلى يومنا هذا، وذلك لما يتميز به من خصائص هامة، وعقد الامتياز الفلاحي هو كغيره من عقود الامتياز الأخرى يتميز بعدة خصائص تتمثل في كونه عقد إداري، يرتب حق عيني، محدد المدة، عقد معاوضة، وكذلك كونه عقد من عقود الإذعان¹.
أولاً: الامتياز عقد إداري

يصنف عقد الامتياز ضمن طائفة العقود الإدارية لتوافره على كافة شروط اعتبار العقد إدارياً، من وجود الشخص العام دائماً طرفاً فيه فالعقد الذي لا تكون الجهة الإدارية أحد أطرافه لا يجوز أن يعتبر من العقود الإدارية²، فضلاً عن اتصاله المباشر بإدارة وتسيير مرفق عام، مع احتوائه على شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص التي تُظهر عدم مساواة بين الأطراف المتعاقدة لفائدة الإدارة ممثلة في المصلحة العامة³، ما ينتج عنه اختصاص القضاء الإداري وقد اعتبره مجلس الدولة كذلك في قراره الصادر بتاريخ 09-03-2004 في قضية بين شركة نقل المسافرين ضد رئيس بلدية وهران الذي سبق الإشارة إليه وقد جاء في تسميته ما يلي: "وحيث أن عقد الامتياز التابع لأموال الدولة هو عقد إداري

¹ أسية هتشان، المرجع السابق، ص13

² أحمد محمود جمعة، العقود الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2002 ، ص7

³ نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2013 ، ص48.

تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي ويهدف متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه .وعليه فإن القضاء الإداري هو المختص للبت في النزاع...¹

ثانيا :الامتياز يرتب حق عيني

جاء في نص المادة 12 من القانون رقم 03/10 على ما يلي:"بغض النظر على القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".

ومن خلال هذه المادة يتضح أن الامتياز حق عيني عقاري حيث يعرف الحق العيني بأنه استثناء ينقرر لشخص على شيء معين بذاته يمكنه من القيام بأعمال معينة بالنسبة لهذا الشيء ،وذلك تحقيقا لمصلحة يحميها القانون ، فالصلة بين صاحب الحق والشيء الذي يرد عليه الحق صلة مباشرة تجعل استفادته من هذا الشيء غير معلقة أو غير متوقعة على تدخل شخص آخر²، والحقوق العينية نوعان، حقوق عينية أصلية وهي: (حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال والسكنى، حق الارتفاق)، وحقوق عينية تبعية وهي: (حق الرهن الرسمي، حق الرهن الحيازي، حق الامتياز، حق التخصيص).³

ثالثا : 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 المتلصقة بها، وجاءت الفقرة الثانية التوضيح مفهوم الأملاك السطحية، على أنها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني من خلال المادة السابقة تستنتج 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 تعنى بموضوع النشاط الفلاحي وكذا المنشآت الأخرى، التي لم يعط لها المشرع مفهوما دقيق والتي تسمى في الفقه القانون العقارات بالتخصيص، وجعلت من أجل خدمة الأرض مثل: آلات الحرث، الجرارات السيارات المخصصة للعمل الزراعي ... الخ.

¹ مجلس الدولة، قرار صادر بتاريخ 03 / 03 / 2004 ، يحمل رقم 11950 ، منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد 5 ، لسنة 2004 ،ص212.

² سناء زويينة، استغلال الاراضي الفلاحية عن طريق الامتياز، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، الجزائر، 2015/2014 ، ص10.

³ أسية هتشان، المرجع السابق،ص13.

وهذا ما أكدته المواد 848 و 850 من القانون المدني ويمكن لصاحب الامتياز استعمال كل الأملاك السطحية ومنها حق السكنى المقرر بموجب نصوص المواد 855-56-857 وهذا كله من أجل خدمة الأرض¹.

رابعاً: الامتياز عقد محدد المدة

نظراً لطبيعة هذا العقد، وما يترتب عليه من إنفاق الملتزم نفقات كبيرة لإنشاء المشروع وإدارته، فغالباً ما تتسم مدة العقد بالطول نسبياً، فإن التشريعات تنص على مدة محددة حرصاً على أموال الدولة.² وقد حددها المشرع الجزائري بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من المستثمر صاحب الامتياز³، مع الملاحظة أن المشرع الجزائري لم يحدد عدد مرات تجديد الامتياز، مما يجعله تقييده لمدة معينة ذات طابع شكلي أكثر منه تقييد موضوعي يهدف إلى تقييد المستثمر صاحب الامتياز بمدة معينة، ثم ينتهي هذا الحق⁴.

الفرع الثاني: مجال تطبيق عقد الامتياز

يخضع منح عقد الامتياز في كل مجال لقواعد وإجراءات محددة تختلف من دولة إلى أخرى، ومن مجال إلى آخر كما يجب أن تُراعى قواعد منح عقد الامتياز مبادئ الشفافية والمنافسة العادلة، وأن تُحقق مصلحة الدولة والجمهور.

وتنص المادة 02 من القانون 03/10 " يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و التي كانت خاضعة للقانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 أي أن القانون 03/10 قد أعاد النظر في نمط استغلال الأراضي الفلاحية .لرجوع إلى القانون 19/87 المذكور سابقاً، نجد نص المادة الأولى منه تحيلنا لتحديد المتضمن قانون الأملاك قواعد استغلال الأراضي الفلاحية للمادة 19 من القانون 16/84 الوطنية و كما هو معلوم الغي هذا القانون بموجب المادة 139 من القانون رقم 30/90 الصادر و بخصوص الأراضي التي منحت بتاريخ 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية في إطار القانون رقم 19/87 هي تلك الأراضي التي كانت ضمن الأراضي التابعة لنظام

¹ ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الاول، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 2، 2001، ص 45

² محمد أنس قاسم جعفر، العقود الإدارية، مركز جامعة القاهرة للتعليم المفتوح، القاهرة، مصر، 1999، ص 69

³ خالد جروني، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2012، ص 10.

⁴ أسية هتشان، المرجع السابق، ص 13.

التسيير المعدل و المتمم لأمر 42/75 الذاتي بموجب الأمر 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المؤرخ في 1975/11/17 والأراضي التابعة لنظام الثورة الزراعية بموجب الأمر 73/71 المؤرخ وفي 1971/11/08 وحتى نتمكن من تحديد مجال تطبيق القانون 03/10 يجب التطرق إلى الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي و الأراضي التي كانت بعة لنظام الثورة الزراعية.

أولاً: الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي

انطلاق من المادة الأولى من الأمر رقم 653/68 المتعلق لتسيير الذاتي ، و التي جاء فيها أن الأرض ووسائل الإنتاج الزراعية الأخرى من أموال و عقارات مؤمنة ، تعد كأساس للاستغلالات الزراعية هي الأراضي المؤمنة في الفترة ما بين 1962-1968 وهي مجال تطبيق نظام التسيير الذاتي و تضم أراضي المعمرين و أراضي الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو للنظام الاشتراكي.

ثانياً: الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية

إن تطبيق قانون الثورة الزراعية أدى إلى إدماج قدر كبير من الأراضي الزراعية و المراعي و طبقاً لنص المادة 19 من الأمر رقم 73/71¹ يتكون صندوق الثورة الزراعية من صنفين من الأراضي الفلاحية أولها أراضي فلاحية ألحقت لصندوق عن طريق الضم و ثانيها أراضي فلاحية ألحقت لصندوق عن طريق التأميم.

¹المادة 19 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية العدد 97 ، لسنة 1971.

المبحث الثاني: شروط وكيفيات منح الامتياز.

تحدد النصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها في الجزائر شروط منح عقد الامتياز، وإجراءات إبرامه حيث سنتناوله في المطلب الاول شروط منح الامتياز اما في المطلب الثاني سنتناول اجراءات منح عقد الامتياز .

المطلب الأول: شروط منح الامتياز.

تتمثل شروط إعداد عقد الامتياز في الشروط الواجب توافرها في أطراف عقد الامتياز وهما المستثمر والدولة المانحة للامتياز، وذلك بالاستناد إلى نصوص المواد 4،5،7،19 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، وبالمقابل هناك شروط واردة على الأرض محل الامتياز¹ .

الفرع الأول: الشروط الخاصة بصاحب الامتياز.

أوجد المشرع الجزائري جملة من الشروط الواجب توافرها في الشخص طالب الاستثمار في مجال العقار الفلاحي، لكي يستفيد هذا الأخير من عقد الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، وقد نصّ على هذه الشروط من خلال القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية²، لاسيما منيا المواد 4،5،7،19 . ومن جملة الشروط التي نص عليها المشرع من خلال هذه المواد نجد :

- أن يكون المستثمر شخص طبيعي، إذ لا يمكن لمشخص المعنوي الاستفادة من أحكام هذا القانون، ومرجع ذلك لكون الامتياز يعد امتدادا لمستثمرات الفلاحية السابقة والتي يشترط فيها ضرورة الاستغلال المباشر والجماعي للأراضي الفلاحية ، وهذا ما لا يمكن تطبيقه على الأشخاص المعنوية لعدم تماثيه مع طبيعة الشخص المعنوي³ .

1 بوشريط حسناء ، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، سنة 2016، ص 394.

2 القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد رقم 46 المؤرخ في:18 اوت 2010.

3 بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 395.

- أن يكون صاحب الامتياز 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 الأجنبية¹.
- أن لا يكون قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني²، إلا أنّ هذا الشرط المتعمق بوجود سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير، يطرح إشكالا فيما يتعلق بغياب وجود تشريع أو تنظيم دقيق يحدد السلوك الغير مشرف³.
- يمنح الامتياز المنصوص عليها 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 الوالي⁴ ، وذلك طبقا للمادة 05 من القانون رقم 03/10 والتي يمنح بمقتضاها حق الامتياز لأعضاء المستثمرة الفلاحية الحائزين على قرار من الوالي دون العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية ، علما أنّ قرار الوالي لا ينقل حق الانتفاع لمستفيد كحق عيني عقاري وإنما يعتبر كرخصة استغلال فقط⁵.
- أن لا يكونوا من القصيين من الاستفادة من أحكام القانون 03/10 والمنصوص عليها في المادة 07 من نفس القانون السابق ذكره.⁶

الفرع الثاني : الشروط الخاصة بمحل الامتياز .

يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁷.

1 أكلي نعيمة، المرجع السابق، ص 42.

2 أنظر المادة 19 من القانون 03/10.

3 بوشريط حسناء، المرجع السابق ، ص 395 .

4 أنظر المادة 05 من القانون 03/10.

5 بوشريط حسناء، المرجع نفسه ، ص 397 .

6 كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل احكام القانون 03/10 ، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 213.

7 أنظر المادة 02 من القانون 03/10.

وقد نصت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 بأن الإمتياز يمنح في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية ، وعملية الاستصلاح تنصب على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الصحراوية والسهبية عند توافر المياه ، وكذلك الأراضي غير المخصصة طبقا للقانون 87-19 ، والتي يمكن استخدامها بعد الاستصلاح ، مع الإشارة أن المادة 02 من القانون 83-18 ،¹ استتنت من مجال تطبيق هذا القانون الاراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو صندوق الثروة الزراعية قبل إلغاء النصوص القانونية المتعلقة بهما².

وعليه يستنتى من مجال الاستصلاح الأراضي الزراعية التابعة للدولة ، والأراضي الرعوية والحلفائية وأراضي العرش وأراضي البلديات ، والأراضي الوقفية ، يضاف إلى ذلك الأراضي الغابية التي صنفا الدستور وقانون الأملاك الوطنية من ضمن أملاك الدولة العمومية ... الخ

وبالتالي فإنّ الأراضي القابلة للاستصلاح محل عقد الامتياز 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 الامتياز 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 الامتياز الممنوح بموجب المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتضمن كليات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه ، يختلف عن الامتياز الممنوح بموجب القانون 03/10 في نطاق التطبيق، فالأول يمنح قصد استصلاح أراضي بور وجعلها منتجة عكس الثاني الذي يمنح على أراضي منتجة وذات قدرة عالية³.

الفرع الثالث: الشكلية في عقد الامتياز.

يفترض في العقد وجود متعاقدين رضيا كل منهما بالتعاقد ، إذ يكفي توافق الإيجاب مع القبول، إلا أنه 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

1 أنظر المادة 02 من القانون رقم 18/83.

2 كحيل حكيمة ، المرجع السابق ، ص 214 .

3 كحيل حكيمة ، المرجع نفسه ، ص 216 .

إمكانية التفاوض¹، وتتمثل الشكلية في عقد الامتياز في الرسمية التي تتبعها بالضرورة إجراءات التسجيل والشهر العقاري، وتعني الرسمية في مجال إبرام عقد الامتياز وجوب إخضاع تحريره من قبل شخص مختص وفقا لأشكال القانونية المطلوبة وتعتبر الرسمية بهذا المعنى ركنا في عقد الامتياز²، إذ لا بد منها لقيامه لأنها تدخل في تكوينه بحيث يترتب على تخلفها جزاء قانوني نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم والتي جاء فيها " يجب أن يحرر في شكل رسمي كل عقد يتضمن التصرف في عقار أو حقوق عينية عقارية، وأن يوقع عليه المتعاقدون أو وكلاؤهم المأذون لهم بذلك، وأن يتم تسجيله والشهر العقاري عليه، وإلا كان باطلاً".

ويعد التسجيل والشهر العقاري لعقد الامتياز من الإجراءات الشكلية اللاحقة لعملية إبرامه وبمفهوم نص المادة 793 من القانون المدني المعدل والمتمم، لا يعتبر الشهر العقاري ركنا لقيام عقد الامتياز 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 ذلك³.

المطلب الثاني: كيفية منح الامتياز.

أشار القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 إلى الإجراءات المتبعة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، فهناك إجراءات أولية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمتعلقة بالملف ومكوناته ثم دراسة هذا الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المرحلة الأولى أما المرحلة الثانية وهي إعداد عقد الامتياز من طرف مديرية أملاك الدولة.

الفرع الأول: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

أولاً: إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الخاضعة للقانون 19/87 مع الإشارة إن إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز مرتبط بأجل مدته 18 شهرا ابتداء من تاريخ 2010/08/18 وعند إنتهاء الأجل المذكور سابقا وبعد إعدارين متبايعين بفترة شهر يثبتها محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

1 صافة خيرة، عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار الفلاحي، مداخلة مقدمة في إطار فعاليات ملتقى وطني حول

العقار الفلاحي، كلية الحقوق والعلوم السياسية بملحقة السوق، جامعة ابن خلدون تيارت، ص 19.

2 كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة

والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 203.

3 كحيل حكيمة، المرجع نفسه، ص 225.

يعتبر المستثمرون طالبو الامتياز أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخليين عن حقوقهم ،في هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية الاراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها وهذا ما أكدته المادة 30 من القانون 03/10¹

ولا بد أن يحتوي ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى الامتياز الوثائق المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم 326/10 وهي تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87 الذي يتم إعداده وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني بالمرسوم 326/10 وأهم وثيقة التي تتضمن الملف وهي نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي².

ثانيا: دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يعد إيداع ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف العضو التابع للمستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسته من خلال التأكد من الوثائق المذكورة أعلاه كما يجب عليه أيضا أن يتأكد أن المستثمرة ليست في حالة نزاعات قضائية لأنه في حال وجود قضايا متعلقة بالمستثمرة فإنه لا يمكن تحويله حق الانتفاع إلى امتياز إلا بعد البت نهائيا من هذه النزاعات³ وعليه إذا توفرت كافة الشروط المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز ، ويتم القيام بشكليات توقيع دفتر الشروط المرفق في الملحق الثالث المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، ثم يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى مديرية أملاك الدولة الملف قصد إعداد عقد الامتياز باسم المستثمر وإذا كانت مستثمرة جماعية فباسم كل عضو مستثمر فيها بحصص متساوية على الشروع ،وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي⁴.

أما إذا تطلبت دراسة الملفات معلومات تكميلية أو تحقق من الوثائق أو الوثائق المصرح بها يرسل الديوان الوطني هذه الملفات إلى اللجنة الولائية التي حددت تشكيلتها المادة 07 من المرسوم التنفيذي وهي: مدير أملاك الدولة - مدير المحافظة العقارية - مدير المصالح الفلاحية - مدير مسح الأراضي - مدير التعمير والبناء - ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.

¹أنظر المادة 30 من القانون 03/10.

²أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10.

³أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 326/10.

⁴أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10.

ويرأس اللجنة الولائية الوالي، كما يمكن لها أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في دراسة الملفات التي تعرض عليها.¹

الفرع الثاني: اعداد عقد الامتياز

أولاً: الجهة المكلفة بإعداد عقد الامتياز: نصت المادة 06 من القانون 03/10² على أن مهمة إعداد عقد الامتياز من مهام إدارة أملاك الدولة وحتى تسير عملية إعداد عقود الامتياز لا بد من إنشاء خلية على مستوى المديرية مهمتها دراسة الملفات المرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي حالة وجود الملفات ناقصة تقوم مديرية أملاك الدولة بإرجاعها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما إذا كانت الملفات كاملة فتقوم بتحرير عقد الامتياز وتسجيله لدى مصالح التسجيل ثم شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ونصت المادة السابقة الذكر أيضاً على أنه يتم إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر تتوفر فيه الشروط المذكورة سابقاً، وتضيف الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإنه يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشروع ويحصى متساوية³، و في حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الامتياز في الشروع وباسم الورثة وهذا حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 326/10⁴ كما أنه وتبسيطاً للإجراءات فإن إعداد العقد الإداري بصفة أحادية من طرف إدارة أملاك الدولة دون اشتراط إمضاء المستثمر المستفيد من حق امتياز بحيث يعد كافياً دفتر الشروط الممضي بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر الذي يستوجب إلحاقه بالعقد.⁵

تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري الذي يجب أن يتضمن ما يلي:

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.
- الحصص المحصل عليها في الشروع عند الاقتضاء.
- مدة الامتياز.
- موقع الأرض وقوام الأراضي والأملاك السطحية كما هي مبينة في وثيقة جرد الأملاك.

¹أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 326/10.

²أنظر المادة 09 من القانون 03/10.

³أنظر المادة 06 من القانون 03/10.

⁴أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 326/10.

⁵أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10.

وحيث يحرر في ثلاث نسخ تسلّم نسختين منه بعد تمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغ نسخة منه من طرف هذا الأخير لفائدة المستثمر.

ثانيا: تسجيل وشهر العقد: نصت المادة 08 من القانون 03/10 على أنه تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف.¹

من خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري أعفى المستثمر صاحب الامتياز من مصاريف التسجيل والشه ، كما أن المستثمر صاحب الامتياز معفى من القيام بهذه الإجراءات حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتسجيل عقد الامتياز بمصلحة التسجيل والطابع ، وشهره في المحافظة العقارية التي تقع في دائرة اختصاصها العقار محل الامتياز، ويعتبر شهر عقد الامتياز ذو أهمية كبيرة من حيث أن هذا العقد لا أثر له من حيث نقل الحق العيني المتمثل في حق الامتياز إذا لم يشهر في مجموعة البطاقات العقارية² وهذا طبقا لنص المادتين 15 و16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري³، ولهذا أكد المشرع طبقا للمادة 32 من القانون 03/10 على ضرورة تنفيذ أحكام هذا القانون في أجل 3 سنوات ابتداء من تاريخ نشره وعند إعداد العقد وشهره بالمحافظة العقارية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقةية المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض وهذا طبقا لنص المادة 10 من نفس القانون⁴ وبعد ذلك تقدم نسخة من عقد الامتياز إلى المستثمر صاحب الامتياز وهذا طبقا للنموذج (الملحق رقم 04 من المرسوم التنفيذي 326/10).⁵

إذن بعد إتمام هذه الإجراءات تنشأ المستثمرة الفلاحية فعليا وبالتالي تكتسب الاهلية القانونية على أساس أنها شخص معنوي (شركة مدنية) هذا طبقا لنص المادة 20 من القانون 03/10.⁶

ثالثا: الصعوبات التي تواجه إجراءات التحويل: تعاني أكثر المستثمرات من نزاعات داخلية ومشاكل قانونية عويصة نتيجة التعاملات غير القانونية التي قام بها عدد من المستفيدين من تلك المستثمرات طيلة 23 سنة في ظل غياب مراقبة الجهات الوصية لهذه المستثمرات وعليه من الصعوبة أن تتم عملية تحويل

¹أنظر المادة 08 من القانون 03/10.

²جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006 ص 225.

³أنظر المادتين 15 و16 من الأمر 74/75.

⁴أنظر المادة 32 و10 من القانون 03/10.

⁵أنظر الملحق رقم 04 من المرسوم التنفيذي 326/10.

⁶أنظر المادة 20 من القانون 03/10.

الصيغة القانونية لاستغلال المستثمرات الفلاحية من انتفاع الدائم إلى الامتياز لمدة 40 سنة خلال 18 شهر لأن العملية جد معقدة وتتطلب وقتا أطول لتصفية كل الملفات العالقة عن طريق العدالة لا سيما أن هناك من المستفيدين من قام ببيع أراضي الدولة عرفيا، وهناك من قام بتأجيرها للمستثمرين آخرين دون وثائق¹ وهناك من أشتري عدة مستثمرات وهناك من قام بشراء مستثمرات وحول نشاطها وغيرها و كثير من القضايا الأخرى المعقدة المطروحة كما أن العديد من أصحاب المستثمرات الفلاحية هم يتخبطون في ديونهم المترتبة عن عدم دفعهم للأتاوى الخاصة بحق استغلال مستثمراتهم منذ أكثر من 20 سنة وهم يطالبون اليوم من الوصاية بمسحها خصوصا أن هذه الإتاوات لا دخل للبنوك فيها وبالتالي تستطيع الدولة مسحها.

ناهيك عن تسجيل مجموعة من العقبات خلال عملية إعداد عقود ملكية الاراضي في إطار قانون الامتياز الفلاحي من طرف مديريات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على المستوى الوطني والسبب الرئيسي هو تأخر عمليات مسح الأرض وتحديد النشاط حيث سجلت المديريات الألاف من المساحات الفلاحية التي تدخل في إطار أراضي العرش والأحواش العائلية، ولا يمتلك أصحابها أي وثيقة تثبت أحقيتهم.²

¹ صادق وماحنوس الإطار القانوني لصيغ استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2011-2012، ص 118.

² صادق وماحنوس، المرجع السابق، ص 119.

الفصل الثاني:

أثار عقد امتياز إستغلال الأراضي

الفلاحية

الفصل الثاني: أثار عقد إمتياز إستغلال الأراضي الفلاحية

يعتبر نظام الامتياز أحد أهم الخيارات الحديث لتسيير القطاع الفلاحي في الجزائر، ويأتي كرد فعل على الخيبات التي عانى منها هذا القطاع نتيجة للسياسات التنموية الفاشلة التي اعتمدها المشرع في السابق، وقد أسفرت هذه السياسات عن مجموعة من الأضرار التي عوقت وحدت من نمو الاقتصاد الوطني بشكل كبير.

إن عقد الامتياز وبصفته ينطوي على مصلحة جمعت طرفين أحدهما المستثمر صاحب الامتياز والآخر يتمثل في الإدارة مانحة الامتياز، ولكل من الطرفين حقوق والتزامات اتجاه الآخر يجب عليه احترامها وأدائها بصفة منتظمة، وهو ما قام بضبطه المشرع حيث سنتناول في المبحث الأول حقوق والتزامات أطراف الامتياز، أما المبحث الثاني فسننترق فيه إلى الرقابة على عقد الامتياز.

المبحث الأول: حقوق والتزامات أطراف الامتياز

يعتبر عقد الامتياز كباقي العقود ذلك انه يرتب حقوق والتزامات بين الطرفين أي بين المستفيد والدولة وهذا بعد قيام المستثمرة الفلاحية بصفة قانونية فالمشرع عندما أصدر القانون 03/10 فإنه وضع ضوابط وتنظيمات حتى يسري عليها كل عضو أو مستفيد له الحق في إبرام عقد مع الدولة لمنحه الامتياز على مستثمرة فلاحية ،لذلك لا بد عليه من احترامها وهذا ما سيتم معالجته حيث ينتج عن حق الامتياز عدّة أثار تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز حيث يتمتع هذا الأخير بطائفة من الحقوق والتزامات وهذا ما سندرسه في المطلب الأول من هذا المبحث، أمّا المطلب الثاني سنخصه الى حقوق والتزامات مانح الامتياز.

المطلب الأول: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز.

أن قيام المستثمرة الفلاحية بصفة قانونية يرتب على عاتقها وعلى عاتق كل عضو فيها مجموعة من الواجبات ولكن في نفس الوقت رتب المشرع الجزائري مجموعة من الحقوق لكل من المستفيدين والدولة ، ولقد حدد الملحق الثالث للمرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة للدولة حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، لكن بالنسبة لحقوق والتزامات الدولة لم يحددها المشرع في الملحق السابق الذكر، ولكن نص عليها في القانون 03/10 ولشرح أهم هذه النقاط سوف نتعرض في الفرع الأول إلى حقوق المستثمر صاحب الامتياز ، أما في الفرع الثاني سنتناول فيه التزامات المستثمر صاحب الامتياز.

الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

إن عقد الامتياز الفلاحي وكغيره من العقود، متى نشأ صحيحا فإنه يرتب حقوقا والتزامات في ذمة طرفيه، هذه الحقوق تتمحور أساسا في حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها، والحق في تجديد عقد الامتياز وطلب الفسخ المسبق له، والحق في الشراكة لاستغلال المستثمرة الفلاحية.

أولا: حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها

يعتبر حق الامتياز من أهم الحقوق التي يستفيد منها المستثمر صاحب الامتياز، فهو يخوله صلاحية التنازل عن حق الامتياز، وقابليته للانتقال إلى الورثة، كما يسمح له بحق توقيع رهن على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز.

1. حق التنازل عن الامتياز

إن الامتياز الممنوح للمستثمر يخوله الحق في التنازل عنه، وهذا ما أكدته المادة 13 من القانون رقم 03/10 التي جاءت على النحو التالي: " يكون حق الامتياز قابلا للتنازل... طبقا لأحكام هذا القانون".

يتضح من هذه المادة أن المشرع الجزائري منح المستثمرين أصحاب الامتياز إمكانية التنازل عن حقهم شريطة أن يتم ذلك وفقا للأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 والتشريعات المعمول بها، وعليه فقد يتم هذا التنازل إما بصفة مجانية أو بمقابل بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك، وتحديد مبلغ التنازل وهوية المرشح لاقتناء حق الامتياز¹.

ويجوز للمستثمر صاحب الامتياز التنازل عن حقه في الامتياز مجانا لفائدة ذوي حقوقه وذلك عن المدة المتبقية من الامتياز وفي الحالات المنصوص عليها في المادة 14 من القانون رقم 03/10 سالف ذكره والمنحصرة في حالتي العجز وبلوغ سن التقاعد.

هذا ويقصد بالعجز كل مانع ناتج عن عجز بدني مثبت قانونا أو ممارسة مهمة وطنية انتخابية أو دائمة تحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة في المستثمرة الفلاحية، وفي هذه الحالة يتعين على المستثمر المستفيد من حق الامتياز أن يعين وعلى نفقته شخصا آخر من ذوي حقوقه ليحل محله في إدارة المستثمرة، على أن يبقى المستثمر الأصلي ملزما بصفة شخصية ومباشرة بجميع الواجبات التي تتطلبها المستثمرة الفلاحية الجماعية².

كما يجوز للمستثمر أن يتنازل عن حقه في الامتياز بمقابل مادي، وهنا يتوجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اخطار باقي أعضاء المستثمرة متى كانت جماعية بهذا التنازل بموجب وصل استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة، مع الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بخصوص رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع أو رفضهم وذلك في أجل لا يتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ تبليغهم³.

1 أنظر نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة.

2 أنظر القانون رقم 03/10 سالف ذكره.

3 المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 236/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة.

فإذا ما أبدى أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، قام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في هذه الحالة بإعلام المستثمر صاحب الامتياز بضرورة اتخاذ الإجراءات الشكلية المتطلبة قانونا لعملية التنازل¹.

أما إذا كان الرد سلبيا، بأن رفض أعضاء المستثمرة الفلاحية اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، فإنه يمكن للديوان الوطني ممارسة حقه في الشفعة واقتناء حق الامتياز بعد ارساله تبليغا كتابيا إلى المستثمر صاحب الامتياز².

غير أنه وفي بعض الحالات، قد يتمتع كل من أعضاء المستثمرة الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن ممارسة حقهم في الشفعة خلال المدة المحددة قانونا، الأمر الذي يخول المستثمر صاحب الامتياز الحق في الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد موافقة الوالي، بمواصلة التنازل عن حقه في الامتياز للغير وفقا للإجراءات والقواعد الشكلية المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

2. قابلية حق الامتياز للتوريث

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 13 من القانون رقم 03/10 على ما يلي: "يكون حق الامتياز قابلا ... والتوريث والحجز طبقا لأحكام هذا القانون".

يتضح من نص هذه المادة أن حق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة لها يعتبر حقا عينيا عقاريا قابلا للتوريث، فيجوز أن ينتقل إلى الورثة عند وفاة المستثمر صاحب الامتياز³، ويكون للورثة عند ذلك اختيار إحدى الحالات المبينة في المادة 25 من نفس القانون سالف الذكر، خلال أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم وذلك على النحو الآتي:

1 انظر نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 236/10 سالف الذكر.

2 أنظر نص المادة 02 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 236/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

3 ونفس المبدأ أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2003/01/19 والذي قضت فيه بما يلي: "يحق للأرملة الحلول محل زوجها في نفس حقوقه وواجباته في الاستغلال الجماعي للأراضي التابعة للأمالك الوطنية في إطار المستثمرات الفلاحية تطبيقا لأحكام المادتين 23 و 24 من القانون رقم 19/87" وهو ما يتوافق حاليا مع أحكام المادة 13 من القانون رقم 03/10 سالف ذكره.

- اختيار أحد الورثة من أجل تمثيلهم في المستثمرة الفلاحية:

إن وفاة المستثمر صاحب الامتياز يترتب عليه نقل حصته إلى ورثته سواء أكانوا ذكورا أو إناثا، ومنه كان لزاما عليهم اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية، على أن تراعى أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر¹.

- التنازل عن حق الامتياز لأحد الورثة:

يجوز لورثة المستثمر المتوفى الاتفاق فيما بينهم على التنازل عن حق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة لأحد الورثة سواء بمقابل مادي أو مجانا، ولا يحق للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة في هذه الحالة، حتى يبقى استغلال الأرض واستثمارها ذا طابع عائلي.

- التنازل عن حق الامتياز للغير:

يجوز لورثة المستثمر المتوفى أن يتنازلوا عن حق الامتياز العائد إليهم بطريق الميراث وفقا للشروط سالف ذكرها ، وذلك بأن يقوموا بإخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية لممارسة حقهم في الشفعة، وفي حالة الرفض يمكن للديوان الوطني اقتناء حق الامتياز، وفي حالة ما إذا امتنع كل من أعضاء المستثمرة الجماعية المتبقين والديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع بعد الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقوقهم المنقولة إليهم عن طريق الميراث للغير وفقا للإجراءات والقواعد الشكلية المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

3. رهن حق الامتياز

إضافة إلى امكانية التنازل عن حق الامتياز وتوريثه، يحق للمستثمر صاحب الامتياز أن يوقع رهنا على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وهذا ما أكدته المادة 12 من القانون رقم 03/10 المذكور أعلاه، والتي جاء نصها كالآتي: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".

¹أنظر نص المادة 2/25 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

يستفاد من نص المادة المبينة أعلاه، أن المستثمر صاحب الامتياز وبغرض الحصول على قرض من أجل تمويل مشاريعه الاستثمارية، يلجأ إلى منح ضمانات عينية لفائدة البنوك، وذلك بأن يرهن حق استغلال الأرض الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها كضمان للقروض التي يمكن أن يحصل عليها من هيئات القرض، وقد يمتد الرهن ليشمل جميع البنايات والمنشآت المنجزة على الأراضي الفلاحية. والملاحظ أن هذا الحكم فيه خروج عن المبدأ العام المقرر في المادة 220 من القانون المدني¹ والتي تقتضي أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه، ومن ثم يتبين أن ملكية العقار محل الرهن تعتبر شرطا أساسيا لقيام وانشاء عقد الرهن الرسمي وفقا لقواعد القانون المدني، وهو ما يتعارض صراحة مع أحكام المادة 12 من القانون رقم 03/10 المنوه عنها أعلاه.

ولعل إقرار المشرع الجزائري لهذا المبدأ على خلاف القواعد العامة يرجع بالدرجة الأولى إلى تسهيل حصول المستثمرين أصحاب الامتياز على القروض المناسبة التي تسمح لهم بتمويل مشاريعهم الاستثمارية من جهة، وإلى منح البنوك ضمانات أكبر لاسترجاع المبالغ المقرضة من جهة أخرى، وذلك من خلال رهن حق الامتياز والحجز عليه في الحالة التي يمتنع فيها المستثمر المقترض عن رد أقساط القرض، أو عدم قدرته على رد الأقساط في الآجال المحددة في الاتفاق، على أن يتبع البنك في ذلك إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري².

ثانيا: الحق في تجديد عقد الامتياز وطلب فسخه المسبق:

إضافة إلى حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها، يحق للمستثمر صاحب الامتياز أن يطلب تجديد عقد الامتياز من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما يحق له طلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز قبل انقضاء مدته المتفق عليها في العقد.

1. تجديد عقد الامتياز:

بالرجوع إلى المادة 04 من القانون رقم 03/10 والتي سبق التنويه عنها سابقا، يتبين أن المشرع الجزائري منح للمستثمرين أصحاب الامتياز الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد لأكثر من مرة، وهذا على خلاف ما كان معمولا به وفق أحكام

¹تنص المادة 220 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "يجوز أن يكون ال ارهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين، وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون ال ارهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه".

²يراجع أحكام المواد من 721 إلى 765 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 02/25/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 21، السنة 45 الصادرة في 2008/04/23.

القانون رقم 19/87 والذي كان يمنح للمستثمرين الحق في الانتفاع الدائم على المستثمرات الفلاحية سواء الجماعية أو الفردية منها.

إن المشرع الجزائري ومن خلال تحديده لمدة الاستغلال يكون قد وُفق، ذلك أن حق الانتفاع الدائم المعتمد في ظل القانون رقم 19/87 كان من أهم الأسباب التي أدت إلى إهمال الأراضي الفلاحية، وتغيير وجهتها الفلاحية، والتنازل عنها لأشخاص لا علاقة لهم بالمجال الفلاحي.

وعليه، متى وُقِيَ المستثمر صاحب الامتياز بجميع الت ازماته التعاقدية والقانونية خلال مدة الاستغلال، جاز له أن يطلب تجديد عقد الامتياز بموجب طلب خطي مودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، خلال الاثني عشر شهرا على الأقل التي تسبق انقضاء عقد الامتياز¹، ويكون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يجدد لطالبه عقد الامتياز وفق دفتر شروط جديد ولمدة لا يمكن أن تتجاوز في كل الأحوال 40 سنة من تاريخ التجديد.

2. طلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز

تنص المادة 26 من القانون رقم 03/10 على ما يلي: "تنتهي مدة حق الامتياز... بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز".

وتنص المادة السابعة من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة على ما يلي: "يمكن أن يتم انهاء الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون 03/10... بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز".

يتضح من هاتين المادتين أن المشرع الجزائري منح المستثمر الحق في فسخ عقد الامتياز بناء على طلبه وقبل انقضاء مدته، ويرجع السبب في ذلك إلى سعي المشرع الجزائري إلى استغلال جميع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ذلك أن عدم استغلالها بشكل جيد من شأنه الإضرار بمصالح الدولة سيما المجال الفلاحي.

إن هذا الحق يخول المستثمر أن يطلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز شريطة أن يتم ذلك وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة الثانية من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة

¹يراجع نص المادة 2/14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابع للأمالك الخاصة للدولة.

للأملك الخاصة للدولة، والتي توجب على المستثمر أن يوجه إشعار كتابيا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بسنة واحدة على الأقل قبل فسخ عقد الامتياز الفلاحي.

ومتى تقرر فسخ عقد الامتياز الفلاحي، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باسترجاع الأراضي الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز وجميع الأملاك السطحية المتصلة بها، ويحصل المستثمر طالب الفسخ في المقابل على تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة عن الأملاك السطحية المنشأة على المستثمرة الفلاحية مع طرح نسبة 10% كتعويض عن الأضرار في حالة اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته¹، على أن يكون مبلغ التعويض قابلا للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة.

ويعود الاختصاص في المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة إلى القضاء الإداري وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 24 مارس 2004 والذي جاء فيه بأن القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بأراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة الرقبة².

ثالثا: الحق في عقد شراكة لاستغلال المستثمرة الفلاحية

إن رغبة الدولة في عصنة المستثمرات الفلاحية وتمكينها من الحصول على الأموال الكافية لتسييرها، جعلها تشجع على فتح هذه المستثمرات الفلاحية أمام الاستثمار الخارجي، وذلك بالسماح لها بإبرام عقود شراكة طالما أنها تكتسب الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.

ومن ثم يجوز للمستثمرات الفلاحية، وبغرض توسيع نشاطها الفلاحي، أن تلجأ إلى إبرام عقود شراكة تحت طائلة البطلان مع شركات وطنية خاضعة للقانون الجزائري، أو مع أشخاص طبيعيين جزائريين بموجب عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية يتم تبليغه من طرف الموثق إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

هذا، وإذا كان القانون رقم 03/10 لم ينظم شروط وكيفيات إبرام عقود الشراكة لاستغلال المستثمرات الفلاحية، فإن المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي

¹يراجع نص المادة 62 من القانون رقم 03/10 سالف ذكره.

²يراجع قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 260154 الصادر بتاريخ 2004/03/24، منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2004، 237.

- الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة نص في المادة 26 منه على كيفية تنظيم عقود الشركة وعلى البيانات الواجب ذكرها فيها، والتي يمكن إجمالها فيما يلي:
- التعرض إلى هوية الأطراف واسم الشراكة وجميع المساهمين.
 - مقدار مساهمة كلا الشريكين وتحديد برنامج الاستثمار.
 - توزيع المهام والمسؤوليات بين الشركاء مع احت ارم أحكام المادة 22 من القانون رقم 03/10 المذكور سلفا.
 - كفاءات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.
 - مدة الشركة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية.
- ومتى تم تحديد جميع البيانات الوا ردة أعلاه في عقد الش اركة، تعين على الموثق المكلف بإعداد عقد الشراكة أن يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمضمون العقد، وأن يرسل له نسخة منه بمجرد الانتهاء من اعداده.

الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

إن الحقوق التي يتمتع بها المستثمر بموجب عقد الامتياز الفلاحي تفرض عليه الخضوع لبعض الالتزامات التي نص عليها المشرع الجزائري في القانون رقم 03/10 والقوانين الأخرى المكملة له، ومن ثم أوجب على المستثمر صاحب الامتياز المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة ، والمحافظة على وحدتها واستمراريتها، ودفع الإتاوات المترتبة على حق الاستغلال المؤقت.

أولا: المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة

يقصد بالمشاركة في أعمال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة، كل مجهود ا اردي يقوم به المستثمر صاحب الامتياز ويعود بالنفع على المستثمرة الفلاحية في ممارسة نشاطها¹.

ومن ثم يجب على المستثمرين إدارة مستثمراتهم الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية، ويكون ذلك عن طريق تحديد العلاقات القائمة بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تتضمن خصوصا المسائل المتعلقة بطريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية، وكفاءات مشاركة كل منهم في أعمال المستثمرة، وكذا طريقة

¹بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص173.

توزيع واستعمال المداخل المترتبة عن استغلال المستثمرة¹، شريطة ألا يكون الاتفاق القائم ما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية مخالفا لأحكام القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 28 جوان 2000 والذي قضت فيه بما يلي: " لا يجوز حرمان عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع بمجرد اتفاق باقي الأعضاء على ذلك، وأن القضاء ببطان الاتفاق فيه تطبيق صحيح للقانون من طرف قضاة المجلس"².

وترتبيا على ما سبق، يتبين أن ضرورة العمل الشخصي والمباشر في المستثمرة الفلاحية يعد التزاما تعاقديا يقع على عاتق كل عضو فيها، مما يوجب على المستثمرين السهر على خدمة مصالح المستثمرة الفلاحية كما لو كانت مصالحهم الخاصة، وأن يوفر الوسائل الكافية التي من شأنها دعم مردودية المستثمرة الفلاحية والأمولاك السطحية التابعة لها، وأن يبذلوا في جميع الأعمال السابقة عناية الرجل العادي وألا ينزلوا عن ذلك.

ويجدر التنويه في الأخير، إلى أنه لا حق في التعويضات الناجمة عن نشاط المستثمرة الفلاحية الجماعية إلا للمستثمرين الذين شاركوا بصفة شخصية ومباشرة في أعمال المستثمرة الفلاحية ووفقا للإطار الجماعي³.

كما لا يجوز للمستثمر صاحب الامتياز المطالبة بحصته في الأرباح الناتجة عن المستثمرة الفلاحية متى لم يتم بالمشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة شخصية ومباشرة وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 22 ديسمبر 1999 والذي قضت فيه بما يلي: " من المقرر قانونا أن الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الجماعية تستغل جماعيا وعلى الشبوع حسب حصص متساوية بين أعضاء الجماعة، وعليه فإن القضاء للمطعون ضده بحقه في الأرباح المحققة دون التأكد

1يراجع نص المادة 22 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

2يراجع قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 410746 الصادر بتاريخ 2007/10/10، منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، سنة 2004، ص 213.

3يراجع قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 191795 الصادر بتاريخ 1999/12/22، منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2008، ص 201.

من المشاركة المباشرة والشخصية في الأشغال ضمن الإطار الجماعي هو قرار مشوب بالقصور في الأسباب¹.

ثانيا: المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية واستمراريتها

تنص المادة 23 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة على ما يلي: "يجب القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأموالك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها، بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به ولأحكام هذا القانون، وكذا للبنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط المذكور في المادة الاربعة من هذا القانون، والالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في المادة 22 من هذا القانون".

يتبين من هذه المادة أنه يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية سواء أكانت فردية أو جماعية استغلال كل الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز الفلاحي استغلالا مثاليا بصفة جماعية وعلى الشيوخ، وأن يتجنبوا فرديا وجماعيا كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة، وأن يمتنعوا عن أي نشاط من شأنه أن يلحق الأضرار بها أو يخالف الغرض الذي انشئت من أجله المستثمرة الفلاحية.

وفي إطار المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية وسلامتها يتعين على كل مستثمر صاحب امتياز أن يمتنع عن تأجير حصته في المستثمرة الفلاحية، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر عنها بتاريخ 24 سبتمبر 2003 والذي قضت فيه بما يلي: " يكون باطلا ومخالفا للقانون تأجير الأرض المستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية للغير بغض النظر عن شكل العقد الذي تتم به المعاملة"².

كما يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية حمايتها وذلك بالامتناع عن أي عمل مادي من شأنه الإنقاص من مردوديتها أو الإنقاص من استغلالها والانتفاع بها، والحرص على استعمال المباني المتصلة بها لأغراض تتعلق بالنشاطات الفلاحية فقط، وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد في قيمة الأرض الفلاحية ويرفع من مردوديتها.

1يراجع قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية ، ملف رقم: 191795 الصادر بتاريخ 1999/12/22، منشور بالمجلة القضائية، عدد خاص، الجزء الأول، ص186.

2يراجع قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية ، ملف رقم: 253569، الصادر بتاريخ 2003/09/24، منشور في المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 2003، ص253.

ويجدر التنويه في الأخير إلى الأهمية البالغة التي منحها المشرع الجزائري لعملية استغلال المستثمرات الفلاحية والتي يمكن استخلاصها من أحكام المادة 24 من القانون رقم 03/10 حينما نص على أن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو أكثر من أعضاء المستثمرة الفلاحية، لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأماك السطحية موضوع الامتياز، ومن ثم فإن هذا النص القانوني إنما يدل على الأهمية البالغة والكبيرة التي توليها الدولة للنهوض بالمجال الفلاحي عن طريق الاستثمار والرفع من مردودية الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة.

ثالثا: دفع الإتاوات

يعتبر دفع الإتاوة من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمرين أصحاب الامتياز لكونها تمثل المقابل الذي تحصل عليه الدولة نظير الاستغلال المؤقت للمستثمرة الفلاحية، ولقد نصت المادة الرابعة من القانون رقم 03/10 على هذا الالتزام بالقول أن: " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة ... حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة ... مقابل دفع اتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

وتعرّف الإتاوة من منظور الفقه على أنها مبلغ من المال، يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بدفعه سنويا لفائدة الدولة ممثلة في صندوق مفتشية أملاك الدولة، مقابل انتقاعه بالأرض دون الأملاك السطحية التابعة لها¹، ولا يمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن يمتنع عن أداء قيمتها في الآجال المحددة لها ولو كان ذلك الأمر يرجع لأسباب خارجة عن إرادته كالتعرض للجفاف أو الكوارث الطبيعية، ذلك أن الإتاوة تعتبر بمثابة ضريبة تمنح للدولة عن استغلال الأرض لا على كمية الإنتاج المحققة من طرف أعضاء المستثمرة.

هذا وان تقدير قيمة الاتاوة يختلف باختلاف الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي المستغلة، وهو ما أكدته المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 والتي نصت على ما يلي: " تحدد الاتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية) بالهكتار و سنويا وخارج الرسوم كما يأتي: - 15000 دج للهكتار متى كانت الأراضي واقعة في الصنف أو كانت مسقية، و 3000 دج للهكتار متى لم تكن الأراضي مسقية.

1 ابن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 147.

- 10000 دج للهكتار متى كانت الأراضي واقعة في الصنف ب وكانت مسقية، و2000 دج للهكتار متى لم تكن الأراضي مسقية.
- 5000 دج للهكتار متى كانت الأراضي واقعة في الصنف ج وكانت مسقية، و1000 دج للهكتار متى لم تكن الأراضي مسقية.
- 800 دج للهكتار في المناطق المصنفة د سواء أكانت أراضي مسقية أو غير مسقية."

يتضح من المادة السابقة أن قيمة الإتاوة التي يلتزم المستثمرون أصحاب الامتياز بدفعها لصندوق مفتشية أملاك الدولة، تعتبر مبالغ زهيدة لا تتناسب البتة مع قيمة الانتفاع بالأرض الفلاحية، ولربما يرجع السبب في ذلك إلى رغبة الدولة في تشجيع الفلاحين على خدمة الأرض والمحافظة عليها والرفع من قيمتها ومردوديتها، مما يؤدي بالنتيجة إلى تطوير المجال الفلاحي وتحقيق الاكتفاء الذاتي والقدرة على تصدير المنتوجات الفلاحية للخارج وجلب العملة الصعبة للدولة الجزائرية

المطلب الثاني: حقوق والتزامات مانح الامتياز

تطرقنا في السابق إلى حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز الذي هو طرف من أطراف العقد، فكذلك للطرف الثاني حقوق والتزامات التي هي الدولة الممثلة باسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لذلك سنقوم بدراسة حقوق مانح الامتياز في الفرع الأول والتزاماتها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: حقوق مانح الامتياز

إن من أهم الحقوق المخولة للدولة هو حق الإدارة في تحصيل الإتاوة وحققها في توقيع عقوبات على صاحب الامتياز بالإضافة إلى حق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الرقابة وممارسة حق الشفعة.

أولاً: الحق في اقتضاء الإتاوة:

لم يتضمن القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة بتنظيم الإتاوة التي يدفعها صاحب الامتياز أو تحديد قيمتها أو كيفية دفعها وأحال كيفية ذلك إلى قانون المالية غير أن المشرع تضمن النص عليها عند تحديد حالات إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، وجعل عدم دفعها في حالات الإخلال غير أنه كان على المشرع جعل دفع الإتاوة من ضمن

الالتزامات الواقعة على صاحب الامتياز في الفصل الرابع من نفس القانون ،رغم ذلك تبقى الإتاوة من أهم الالتزامات الواقعة على صاحب الامتياز، ومن أهم حقوق الإدارة صاحبة الامتياز¹.

ثانيا: حق الدولة في ممارسة حق الشفعة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني يرد على العقار بما في ذلك حق الانتفاع وحق الامتياز، وقد نظمها المشرع في المواد من 774 إلى 807 في القانون المدني.²

ولكي يمكن للشفيع الحلول محل المشتري يجب عليه الإعلان عن رغبته في استعماله لهذا الحق وهذا الحلول لا يتم تلقائيا وإعلان الشفيع في رغبته لا تلقى دائما الاستجابة الإيجابية من طرف المشتري بالسماح له بالحلول محله اتجاه البائع³ وهذا الحق نجده منصوص عليه في القانون رقم 03/10 هذا في حالة تنازل المستثمر صاحب الامتياز عند الاقتضاء يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به⁴ ويتم ممارسة هذا الحق من قبله في حالة ما إذا لم يبدي المستثمر صاحب الامتياز رغبته في الرد أو غياب الرد في مدة شهر كامل⁵ وهذا الحق نجده أيضا منصوص عليه في القانون 19/87 الذي أعطى للدولة ممارسة حق الشفعة بصفتها مالكة الرقبة وحق التصرف للمستفيد⁶ بالإضافة إلى أنه للديوان صلاحيات واسعة في ممارسة حق الشفعة له الحق في التأجير والبيع وكذا الاستغلال المباشر إذ انه مخول بتطبيق التنظيم العقاري وتنفيذ مهامه بدقة، وقد بينت أحكام القانون المدني والقانون 03/10 على أنه لا يمكن ممارسة حق الشفعة إلا بتوافر شرطين هما:

1-وجود تنازل بالبيع بعوض أو دون عوض للاحد ذوي حقوق المستفيد⁷ وبالتالي لا تجوز الشفعة في الهبة أو الوصية أو المقايضة أو انتقال الحصة عن طريق الإرث.

¹التعليمية الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، المؤرخة في 25 ديسمبر 2011، تحت رقم 9365، المتعلقة بتحديد مبلغ الإتاوة السنوية.

²أنظر المواد 774 إلى 708 من القانون 58/75 المتضمن القانون المدني.

³أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2008، ص 19.

⁴أنظر المادة 15 من القانون 03/10.

⁵أنظر المواد 18-20-21-22 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

⁶أنظر المادة 14 من القانون 03/10.

⁷أنظر المادة 18 من القانون 03/10.

2- وجود شفيع هو الدولة ممثل عنها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلا أن الملاحظ أن المشرع الجزائري أعطى الأولوية للأعضاء الآخرين في المستثمرة حق ممارسة حق الشفعة قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹، وقد أحسن ما فعل المشرع عندما أعطى أعضاء المستثمرين الآخرين حق ممارسة حق الشفعة إلا أنه لم يصب عندما أعطى لهم الأولوية مخالفا بذلك القواعد العامة والتي تعطي الأولوية لمالك الرقبة طبق لنص المادة 795 من القانون المدني وفي هذه الحالة الدولة هي مالكة الرقبة.²

ثالثا: سلطة الرقابة:

لقد منح المشرع الجزائري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت وذلك من أجل التأكد من مدى مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 03/10 والنصوص المتخذة التطبيقية، وكذا بنود دفتر الشروط.

كما أنه أوجب على المستثمر صاحب الامتياز أثناء عملية الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة من خلال السماح لهم بالدخول إلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة من أجل إنجاز عملهم.³

وتعد هذه السلطة ذات أهمية كبيرة للحفاظ على الأراضي الفلاحية وحسن استغلالها وذلك لأنه من بين أسباب فشل الأنظمة السابقة التي نجم عنها تدهور الأراضي الفلاحية وتقلص مساحتها وتغيير وجهتها الفلاحية هو غياب شبه تام للإدارة لذا وتقاديا للوقوع في نفس الخطأ نص المشرع على حق الإدارة في ممارسة حق الرقابة إلا أن النص القانوني غير كافي بل لا بد من تفعيله في الميدان بشكل مستمر ودوري، و توفير لأعوان الرقابة كافة الإمكانيات المادية من أجل متابعة نشاطات المستثمرات الفلاحية، ومدى التزام المستثمرين أصحاب الامتياز بالتزاماتهم التعاقدية واللائحية.⁴

ونجد القانون 19/87 الملغى نص كذلك على سلطة الرقابة بحيث أعطى هذه المهمة لمديريات المصالح الفلاحية بالولاية وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلا للدولة والقيام بالزيارات الميدانية والتفتيشية لمعاينة المخالفات، ورفع تقرير للوالي لاتخاذ التدابير اللازمة عند الاقتضاء ويمكن أن تذهب إلى حد إسقاط حق الانتفاع للمستفيد.

¹أنظر المادة 24 من القانون 03/10.

²أسية هتشان، المرجع السابق، ص63.

³أنظر المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10.

⁴أسية هتشان، المرجع السابق، ص60.

رابعاً: سلطة توقيع الجزاءات:

أن أخطر سلطة تتمتع بها الإدارة في مواجهة المتعاقد معها هي سلطتها في توقيع الجزاء دون اللجوء إلى القضاء¹ والتي هي بمثابة عقوبة لضمان تنفيذ العقد وهذه الجزاءات متنوعة منها الجزاءات المالية ووسائل الضغط والإكراه المختلفة وأخيراً الفسخ.² في نفس السياق نص المشرع في القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 على الجزاءات المالية والفسخ الإداري كجزاء لإخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية واللائحية.

1- **الجزاءات المالية:** إن هذه الجزاءات هي عبارة عن مبالغ تقوم الإدارة بتهديدها مسبقاً، وهذا كجزاء عند إخلال المتعاقد معها بالتزام من التزاماته لكن إذا ما تحقق هذا الإخلال المنصوص عليه فإن للإدارة الحق في أن توقع هذه العقوبة المالية بنفسها ،دون حاجة إلى أن تثبت أنه قد أصابها ضرر من ذلك الإخلال ،وهذا الإجراء يغني الإدارة عن نظام التهديدات المالية.³ بالرجوع لنص المادة 26 من القانون 03/10 نجدها نصت على أنه للإدارة حق توقيع جزاء مالي تحده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزامه.⁴

2- **فسخ العقد الإداري للامتياز:** يكون فسخ العقد الإداري للامتياز ذلك بعد معاينة هذا الإخلال من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يثبتته عن طريق محضر قضائي يتم إعدار المستثمر من خلاله لضرورة الامتثال لأحكام هذا القانون ودفتر شروطه وهذا ما نصت عليه المادة 28 من القانون 03/10 وأكدت الفقرة 02 من نفس المادة على أنه في حال عدم امتثال المستثمر وبعد انقضاء الأجل المذكور في الإعدار تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز دون اللجوء للقضاء للطعن في هذا القرار وذلك في أجل شهرين من التبليغ.⁵

كما أضافت المادة 29 من القانون 03/10 الحالات التي تعد إخلالاً بالتزامات المستثمر وهي:

-تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية.

¹ مخلوف بجرده ،العقار الصناعي، الطبعة الثالثة ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر، 2009،ص 102.

² سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري ،دراسة مقارنة، دار الفكر العربي ،القاهرة مصر، 1975، ص 684.

³ المرجع نفسه، ص 684.

⁴ أنظر المادة 26 من القانون 03/10.

⁵ أنظر المادة 28 من القانون 03/10.

-عدم استغلال الأراضي أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.

-التأجير من الباطن للأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية.

-عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين¹.

لم يحدد المشرع هذه الحالات هل هي على سبيل الحصر أم على سبيل المثال، لكن الأرجح أنه على سبيل المثال.

بالنسبة لكل هاته الحقوق السابقة فقد نص عليها المشرع الجزائري صراحة في القانون 03/10 لكن بالنسبة للإدارة المانحة لعقد الامتياز فإن لها سلطات أخرى لم يأتي النص عليها في القانون السابق الذكر ولكن جاء في القواعد العامة ومن بينها:

1-سلطة تعديل عقد الامتياز: توجه الرأي الغالب في الفقه الإداري الفرنسي والعربي إلى فكرة قبول أن الإدارة تملك حق أن تعدل بإرادتها المنفردة في التزامات المتعاقد معها بموجب عقد الامتياز وذلك بزيادة تلك الالتزامات أو الإنقاص منها ويجب أن لا تتجاوز تلك التعديلات حدا معيناً والإجازة للمتعاقد أن يطلب فسخ العقد².

بالرجوع للقانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10 لم يأتي بالنص على سلطة الإدارة المانحة للامتياز في تعديل عقد الامتياز، إلا أنه يمكن لهذه الأخيرة ممارسة هذه السلطة إذا اقتضت المصلحة العامة المتعلقة بحسن استغلال الأراضي الفلاحية والحفاظ على وجهتها الفلاحية ذلك في حدود الشروط المذكورة سابقاً³.

2-سلطة الإشراف والتوجيه: سلطة الإشراف تعني تحقق الإدارة من أن المتعاقد قد قام بتنفيذ كل التزاماته على أنه المتفق عليه، أما التوجيه فهو توجيه أوامر لاختيار الطريقة الأمثل لتنفيذ الالتزام العقدي، أو أن ينفذ تلك الالتزامات على نحو معين في حدود الشروط والكيفيات المتفق عليها في العقد، كما يمكنها ان تستعمل سلطة الإشراف والتوجيه حتى ولو لم تحتفظ به الإدارة صراحة في شروط العقد لأنه حق قائم في كل العقود الإدارية⁴.

¹أنظر المادة 29 من القانون 03/10.

²سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 685.

³أسية هنتشان، المرجع السابق، ص 59.

⁴سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 683.

بالرجوع للقانون رقم 03/10 نجد أن سلطة الإشراف والتوجيه غير منصوص عليها بشكل صريح إلا أن الإدارة يمكن أن تستعمل هذه السلطة لتوجيه المتعاقد حول كيفية استغلال الأراضي الفلاحية.¹

الفرع الثاني: التزامات مانح الامتياز

لم يتضمن القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، بالالتزامات الواقعة على الإدارة المانحة الامتياز لكن بالرجوع للقواعد العامة المنظمة للعقد الإداري بصفة عامة وعقد الامتياز بصفة خاصة قد تضمنت التزامات الإدارة كما حددت جزاء مخالفة هذه الالتزامات.

أولاً: التزامات الدولة:

1- **التقيد بحقوق الامتياز:** لا يحق للإدارة باستثناء ممارسة الحقوق العادية التي حولها إياها عقد الإمتياز التعرض للحقوق التي منحها العقد لصاحب الإمتياز بأي طريقة، فليس لها أن تتعاطى مع المستفيدين سوى تلقي الشكاوى أما في حال قيام صاحب الإمتياز بتصرف من شأنه مخالفة عقد الإمتياز كالحصول على رسوم مرتفعة لا يحق للإدارة التدخل مباشرة والطلب من المنتفعين عدم تسديد الفواتير بل عليها إتخاذ الإجراءات الأخرى في حق صاحب الإمتياز.² لحمله على إعادة النظر في الأمور التي قد تجاوز فيها مضمون عقد الإمتياز بالإضافة إلى ضرورة إحترام الإدارة كافة الشروط المنصوص عليها في العقد وما هو مفروض عليها كما تلتزم بمراعاة قواعد حسن النية فضلا عن تنفيذ العقد بأكمله دون الإقتصار على جزء منه فقط.

2- **منح التراخيص اللازمة لصاحب الإمتياز:** تتولى الإدارة المانحة للإمتياز منح الملتزم التراخيص اللازمة لاستغلال واستثمار الأرض الفلاحية وأن كان مضمون العقد يفرض القيام بإنشاءات أو تجهيزات تمتد إلى ملكها لذلك يمكن أن يتضمن عقد الإمتياز في مصلحة تنفيذ مضمون عقد الامتياز كموضوع الإتفاقات مثلا فالإدارة ملزمة بإتخاذ القرارات اللازمة بهذا الشأن.³

3- **احترام المواعيد:** الأصل أن تكون المواعيد المحددة في العقد الإداري بصفة عامة وعقد الامتياز بصفة خاصة ملزمة للمتعاقد مع الإدارة، لكنه قد يحدث أن ينص في العقد على إلزام الإدارة والمتعاقد معها بالمدة المحددة في العقد لتنفيذه وقد لا يتضمن العقد تحديدا لمدة التنفيذ أو يجيء شرط المدة عاما

¹ أسية هتشان، المرجع السابق، ص 59.

² نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص 140.

³ المرجع نفسه، ص 139.

في هذه الحالة نرى أن يشار إلى ما هو متعارف عليه من مدد للتنفيذ تتناسب مع طبيعة العمل فلا يجوز للإدارة إطالة مدة التنفيذ أو تقصيرها مع وجوب مراعاة ظروف العمل.¹

وعليه فإن هاته الإلتزامات لم ينص عليها المشرع في القانون 03/10 لكن مقتضيات العقد وطبيعته وتنفيذه، بصفة قانونية ومنظمة تفرض على هذا العقد حتى ولم ينص عليها المشرع صراحة.
ثانيا: الجزاءات المترتبة على الإدارة مانحة الإمتياز:

تختلف العقوبات التي يمكن توقيعها على الإدارة المانحة للإمتياز قد يوقع على المتعاقد فلا يمكن لصاحب الإمتياز الطلب من السلطة القضائية توجيه إنذار للإدارة، كما لا يمكنه الإستفادة من وسائل التنفيذ الجبري ضد الإدارة لكن يتمتع ببعض الوسائل التي تمكنه من الحصول على حقوقه، فعدم تنفيذ الإدارة لواجباتها من شأنه أن يفسر وفقا لمفهوم القوة القاهرة إن كان من شأن تصرف الإدارة عدم السماح لصاحب الامتياز إستعمال المرفق العام كعدم منح التراخيص اللازمة.²
وعدم إلتزام الإدارة المانحة للإمتياز بمضمون بنود العقد تكون قد إمتنعت عن الوفاء بالإلتزامات التعاقدية الإلزامية، ما يترتب عليها إلتزامات مالية تجاه صاحب الإمتياز قوامها التعويض عن أي ضرر يصيبه من جراء ذلك.

والمسؤولية المالية التي يمكن أن تترتب على الإدارة المانحة للإمتياز جزاء على مخالفتها قاعدة عقدية تفرض بمعزل عن أي نص تشريعي أو تنظيمي خاص بها، حيث أن مجرد حرمان الملتزم من الإستفادة من حقوقه الثابتة في العقد يخوله مطالبة الإدارة بالتعويض المناسب ومن باب أولى إذا أدى تصرف هذه الأخيرة إلى حرمان الملتزم من إستغلال الأراضي الفلاحية فيحق لصاحب الإمتياز المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء عدم تقيد الإدارة بواجباتها التعاقدية.³

¹أسية هتشان، المرجع السابق، ص 66.

²نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص 140.

³المرجع نفسه، ص 141.

المبحث الثاني: الرقابة على عقد الامتياز

إن حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة تختلف باختلاف الجهة المخول لها ممارستها، من جهة تخضع لرقابة الدولة التي لديها صلاحيات الإشراف والرقابة على تنفيذ عقد الامتياز، من جهة أخرى تخضع منازعاتها لرقابة القضاء وفي هذا أما في المطلب الثاني ندرس الرقابة القضائية على حق الامتياز.

الإطار سنقوم بدراسة الرقابة التي تمارسها هيئات الدولة على حق الامتياز في المطلب الأول

المطلب الأول: الرقابة الإدارية على عقد الامتياز

تمارس الدولة الرقابة الإدارية على حق الامتياز عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأصل استثناء تمارس الرقابة من طرف اللجنة الولائية، بالإضافة إلى أساليب مستحدثة من طرف قانون التوجيه الفلاحي.

الفرع الأول: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الامتياز

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية تكتسي طابعا صناعيا وتجاريا، تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، انشأ هذا الديوان إثر المرسوم التنفيذي رقم 96/87 المؤرخ في 24 فبراير 1996 المعدل والمتمم، غير أن نشاطه لم يبدأ إلا في سنة 2010 وخلال السنة المالية 2011.¹
أولا: رقابة الاستغلال الأمثل:

يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي 10/326، الرقابة على المستثمرة الفلاحية وعلى المستثمر صاحب الامتياز في أي وقت للتأكد من النشاطات التي يقوم بها ومدى مطابقتها لدفتر الشروط.²

كما يلتزم المستثمر صاحب الامتياز في عملية الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة.³

عند الإخلال بأحد الالتزامات المنصوص عليها في المادة 21 من القانون 10/03 والمادة 8 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326 يعاينه محضر قضائي، يعذر الديوان المعنى حتى

¹ حاشي أمعر الأزهر، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2011، ص 129.

² انظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326، المرجع السابق.

³ عامر سامية المرجع السابق، ص 56.

يمتثل لدفتر الشروط، في حالة عدم الامتثال وبعد انقضاء الأجل المحدد في الإعذار تقوم إدارة أملاك الدولة، بعد إخطارها من الديوان بفسخ عقد الامتياز بموجب قرار قابل للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية في خلال شهرين تبدأ من يوم تبليغ قرار الفسخ من طرف الديوان.¹

ثانيا: الرقابة عن طريق ممارسة الشفعة:

بما أن الدولة مالك رقبة الأرض الفلاحية محل الامتياز فإن لها حق الشفعة² لتكتسب حقوق الامتياز المتنازل عنها، للدولة الحق في الشفعة خلال الأنظمة السابقة ويختلف حق الشفعة وفقا للقانون 10/03 عما كان عليه في القانون 87/19 ، ذلك لتعديل نظام الاستغلال، إذ كانت الدولة هي صاحبة المرتبة الأولى في الشفعة في القانون السابق كونها ملكة الرقبة، بالإضافة إلى الشريك في الشروع المفروض على حق الانتفاع لا يمكنه اقتناء حق جديد لكون المستفيد لا يستطيع الحصول على أكثر من حصة³.

خلافًا عن ما مضى، منح المشرع الجزائري الشريك في الشروع في حالة التنازل عن حق الامتياز رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالك الرقبة، تشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية وتشجيعا على العمل الاجتماعي، تأتي الدولة كدرجة ثانية عند رفض المستثمرين في الشروع اكتساب الحق أو حالة عدم ردهم ففي هذه الحالة يمكن للدولة ممثلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن تمارس حق الشفعة وتقتني حق الامتياز المعروض للتنازل.⁴

أما في حالة التنازل عن مستثمرة فردية فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية له الحق في الشفعة كصاحب مرتبة أولى.

أما في حالة التنازل بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب أو بين الأصهار، فحسب المادة 15 من قانون 10/03 قد جاء عاما إلا ما جاء في المادة 25 من نفس القانون عندما يتم التنازل

¹ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة طبقا للقانون 10/03، المرجع السابق، ص. 13.

² عرف المشرع الجزائري الشفعة في القانون المدني بنص المادة 794 منه على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها

³ جروني خالد المرجع السابق، ص 37 .

⁴ تنص المادة 20 من القانون رقم 10/03 على أنه في حالة ما إذا كان الرد سلبا أو عند غياب الرد في الآجال المحددة في المادة 18 اعلاه، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة و يعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل.

بمقابل لأحد الورثة، في هذه الحالة لا يمكن ممارسة حق الشفعة لا من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا من باقي المستثمرين في حالة الشيوخ.¹

لا يمكن تنازل المستثمر عن حق الامتياز قبل الترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في حالة عدم رغبته في اقتناء الحق أو عدم رغبة باقي المستثمرين في حالة المستثمرة الجماعية، أي تنازل بدون رخصة من الديوان هو باطل يؤدي بالموثق إلى المساءلة القانونية.²

الفرع الثاني: رقابة اللجنة الولائية

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

أولاً: حالة تدخل اللجنة الولائية

تتدخل هذه اللجنة في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف الى معلومات تكميلية أو للتأكد من الوثائق المصرح بها، يكون ذلك يطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يرسل الملف إلى هذه اللجنة والتي يرأسها الوالي.³

ثانياً: تشكيلة اللجنة الولائية

يتألف اللجنة الولائية الوالي وتتشكل من :

- ✓ مدير املاك الدولة
- ✓ مدير المحافظة العقارية
- ✓ مدير المصالح الفلاحية
- ✓ مدير مسح الأراضي
- ✓ مدير التعمير والبناء
- ✓ مدير التنظيم والشؤون العامة
- ✓ ممثل مجموعة الدرك الوطني المختص اقليمياً

¹ جروني خالد المرجع السابق، ص 38.

² راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326، المرجع السابق.

³ تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326، على أنه في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحقفاً من الوثائق المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات الى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة.

كما يمكن للجنة الولائية أن تستعين بكل شخص من اجل مساعدتها في مناقشاتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.¹

ثالثا: انعقاد اللجنة الولائية:

تمارس اللجنة الولائية رقابتها على الملف المودع لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، في حالة قبول الملف أو في حالة عدم القبول وفقا لما تم دراسته في إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم في الفصل الأول.

على هذا الأساس تتولى اللجنة عملها الرقابي ضمنا للشفافية والصرامة في دراسة ملفات التحويل فضلا عن أن هذه الرقابة تمارس بمعية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفرع الثالث: رقابة الدولة عن طريق أدوات التوجيه الفلاحي

نظرا لكون القوانين القديمة المتعلقة بالأراضي الفلاحية لم تلق النجاح ولم تحقق النتائج المرجوة منها بالرغم من رقابة الدولة عليها باعتبارها مالكة للرقبة وبسبب التلاعبات والتجاوزات التي طالت هذه الأراضي، أصدر المشرع القانون 08/16 المتضمن التوجيه الفلاحي الذي استحدث أدوات جديدة تسمح برقابة ممثلى للدولة على المستثمرات الفلاحية وذلك في الباب الثاني منه تحت عنوان أدوات التوجيه الفلاحي إذ نصت المادة 7 منه : " تتمثل أدوات التوجيه الفلاحي في :

مخططات التوجيه الفلاحي.

مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية.

أدوات تأطير العقار الفلاحي.

لقد أكد المشرع على رغبته في تحقيق أهداف هذا القانون من خلال نص المادة 6² منه.

أولا: مخططات التوجيه الفلاحي

إن غرض المشرع هو جعل الدولة من خلال مصالحها تتدخل في توجيه الفلاحة على مستوى كل من الولاية والمنطقة وعلى المستوى الوطني إذ اعتبر التوجيه الفلاحي أداة تحدد التوجيهات الأساسية على

¹ انظر المادة 7 من نفس المرسوم التنفيذي.

² انظر المادة 6 من القانون رقم 08/16، المرجع السابق.

المدين المتوسط والطويل، ذلك بغرض تنمية فلاحية مندمجة ومنسجمة ومستدامة، كما ترك تحديد كفاءات المبادرة بمخططات التوجيه الفلاحي وإعدادها ومضمونها والمصادقة عليها عن طريق التنظيم¹.

هذا ما يتبين من خلال المادتين 8 و 9² من قانون التوجيه الفلاحي.

ثانيا: مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية

تنص المادة 10 من نفس القانون 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 للتدخل جاءت بها

المادة 11 نذكر منها على سبيل المثال:

✓ تكييف أنظمة الإنتاج.

✓ تكثيف الإنتاج الفلاحي.

✓ تحسين الإنتاج والإنتاجية للفلاحين.

ثالثا: أدوات تأطير العقار الفلاحي

من أجل معرفة العقار الفلاحي والتحكم فيه لوضع حد للتلاعبات التي طالت الأراضي الفلاحية كبيعها أو تحويلها عن وجهتها الفلاحية أو عدم استغلالها أنشأ المشرع أدوات جديدة لتأطير العقار الفلاحية، ذلك بموجب المادة 13 منه³، إذ تتمثل هذه الأدوات في فهرس يحدّد 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 للأمالك الخاصة للدولة، بالإضافة إلى تلك التابعة للملكية الخاصة وهو ما أكدته المادة 12 من القانون 16⁴/08، وتتمثل الأهداف المرجوة من هذه الأحكام المتعلقة بالعقار الفلاحي حسب المادة 16 في:

¹ ابن علال عبد الرفيق المستثمرات الفلاحية طبقا للقانون 87/19، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18 المدرسة العليا للقضاء، وزارة العدل الجزائر، 2010، ص 48.

² انظر المادتين 8 و 9 من القانون رقم 08/16، المرجع السابق.

³ انظر المادة 13 من نفس القانون.

⁴ تنص المادة 12 من القانون رقم 08/16 على أنه تطبيق أدوات تأطير العقار الفلاحي على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وتلك التابعة للملكية الخاصة.

✓ تحديد نمط استغلال الأراضي الفلاحية.

✓ تحديد الشروط المطبقة على التصرفات الواقعة على العقار الفلاحي.

✓ ضبط المقاييس المطبقة على عمليات التجميع.

تجدر الإشارة أن 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 08/16 وهو ما أكدته المادة 21 منه.¹

المطلب الثاني: الرقابة القضائية على عقد الامتياز

إن استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز قد ينتج عنه بعض المنازعات، بالرجوع إلى القانون 10/03 ومرسومه التنفيذي 10/326، نجد أن كلاهما أشار في بعض المواد إلى الحالات التي يمكن فيها اللجوء للقضاء، بذكر عبارة يمكن إخطار أو تقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة، دون تحديد الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع، لهذا سندرس المنازعات التي يختص بها القضاء العادي في الفرع الأول والمنازعات التي يختص بها القضاء الإداري في الفرع الثاني من هذا المطلب.

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يختص القضاء العادي، القسم العقاري بالمحكمة بالمنازعات التي تنشأ بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم أو مع الغير²، هذه المنازعات منها ما هو داخلي يحدث بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم ومنها ما يخرج عن نطاقها الداخلي.

أولاً: المنازعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم:

يكون من اختصاص القسم العقاري بالمحكمة المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة وشغلها واستغلالها، كما ينظر القسم العقاري في الدعاوي المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية حسب ما نصت عليه المادة 514 من ق.إ.م.³

¹ انظر المادة 21 من نفس القانون.

² تنص المادة 513 من القانون رقم 08/09 على انه ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة وشغلها واستغلالها.

³ انظر المادة 514 من نفس القانون.

تتعلق هذه المنازعات على سبيل المثال، حول تقسيم الأرباح أو عدم التفاهم على تعيين رئيس المستثمرة الفلاحية الذي يمثل وينوب عنهم في كل عمل يخص المستثمرة، لذا فالقانون 03/10 أوجب على المستفيدين تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير لاسيما تحديد طريقة أو تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية وطرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة، كذلك توزيع المداخل واستعمالها¹ التي يمكن الرجوع إليها في حالة وقوع نزاع.

كما قد تنشأ بين المستثمرين أصحاب الامتياز في حالة عدم قيام الورثة باختيار أحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 03/10²، في هذه الحالة يرفع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوى قضائية قصد اثبات تخلي الورثة عن حقهم، يتم رفع الدعوى أمام القضاء العادي، قصد اثبات التخلي الذي يرتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة وإدراج أموال التركة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.³

كل نزاع ينشأ بين هؤلاء الأطراف في الاتفاقية يدخل ضمن اختصاص القضاء العادي.

ثانيا: المنازعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الامتياز والغير

إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية وأي شخص آخر سواء كان طبيعياً أو معنوياً يحكمه القانون الخاص، سواء كان الأمر يتعلق بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة أو تعويض ضرر تسبب فيه للغير أو أي نزاع آخر ، فالقضاء العادي هو المختص للنظر في ذلك، ما عدا التشكيك في ملكية الأرض.⁴ إن النزاعات المتصورة إنشاؤها بين المستثمر صاحب الامتياز والشريك عند إبرام عقد الشراكة، قد تكون حول قسمة الأرباح كون عقد الشراكة عقد مدني، تطبق عليه القواعد العامة التي تنطبق على العقود المدنية ويخضع لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

إن المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية قد تبرم عقوداً مدنية وتقوم بأي عمل آخر كما يمكن أن تنشأ التزامات وحقوق فيما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية حول الاستغلال الفلاحي، حسب الاتفاقية المشتركة بين أعضائها وقد تنشأ حقوق وواجبات بين المستثمرات الفلاحية كشركات مدنية في

¹ راجع المادة 22 من القانون رقم 10/03، المرجع السابق.

² انظر المادة 25 من نفس القانون.

³ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة طبقاً للقانون 10/03 ، المرجع السابق، ص. 13.

⁴ حمدي باشا عمر، ليلي زروق، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 122.

تعاملاتها مع الغير وفي حالة قيام أي نزاع فإن الاختصاص النوعي ينعقد للقضاء المدني.
ترفع الدعوى في كل الحالات باسم المستثمرة الفلاحية ويمثلها رئيسها ولا تكون باسم أعضائها.
كما أن هناك نزاعات متعلقة بالمستثمرة الفلاحية والتي تكون الدولة طرفا فيها في حالة ممارسة حق الشفعة، يمثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يخضع من حيث الاختصاص للقضاء العادي.¹

الفرع الثاني: المنازعات الخاضعة لرقابة القضاء الإداري

طبقا للمادة 800 من ق.إ.م.² ، نجد أن المشرع الجزائري كرس العمل بالمعيار العضوي عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية، فهذه الجهة مختصة بالنظر في المنازعات التي تكون الدولة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع، بحيث تختص بالفصل في تلك القضايا في أول درجة بحكم قابل للاستئناف.³

في هذا الإطار، فإن القضاء الإداري يختص بنوعين من النزاعات، الأولى إذا تعلق الأمر بالتشكيك في الملكية كأن يدعي شخص أن الأرض الممنوحة للمستثمرة الفلاحية أو جزء منها ملك له، أما الثانية إذا اتخذ الوالي قرار بإسقاط حق الانتفاع مرتكبا بذلك تجاوز السلطة وخرقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90.⁴

كما أن هناك منازعات أخرى يختص بها القضاء الإداري مثل المخالفات المرتكبة من طرف البلديات كذلك يختص بالنظر في النزاع في حالة فقدان الأراضي الفلاحية لطابعها الفلاحي وفي حالة نزع الملكية للمنفعة العامة⁵، إضافة إلى هذا فأهم النزاعات التي يمكن تصور طرحها أمام المحاكم الإدارية هي النزاعات المتعلقة باستحقاق الملكية والنزاعات المتعلقة بإلغاء القرارات الصادرة عن الإدارة، كذا أي نزاع يكون نتيجة تصرف صادر عن الإدارة. حسب رأينا قد تثار نزاعات كثيرة في حالة رفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، لذا سنتطرق أولا إلى النزاعات المتعلقة باستحقاق الملكية وثانيا إلى النزاعات المتعلقة بمدى مشروعية تصرف الإدارة.

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

² راجع المادة 800 من القانون رقم 08/09، المرجع السابق.

³ المجلة القضائية للمحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد رقم 1 الجزائر، 2000، ص 148.

⁴ راجع المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 90/51 المرجع السابق.

⁵ بن رقية بن يوسف شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية

الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، العدد 2، 2001، ص 32

أولاً: المنازعات المتعلقة باستحقاق الملكية

قد يثار نزاع حول ملكية الأرض كأن يدعى الغير أن مستثمرة فلاحية قامت بالتعدي على ملكيته الخاصة، في هذه الحالة يقوم المدعي برفع دعوى الحماية حق ملكيته ويكون ذلك عن طريق رفع دعوى استحقاق الملكية التي تعد من وسائل حماية حق الملكية.¹

بصفة عامة إن دعوى الاستحقاق هي الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولاً، فهي الدعوى التي تقوم لحماية الملكية، كل مالك يطالب بملكه تحت يد الغير يستطيع رفع هذه الدعوى على الغير.²

باعتبار أن المعيار العضوي هو الفاصل في مسألة الاختصاص النوعي للجهات القضائية الإدارية تأسيساً عليه يعود الاختصاص للجهة القضائية الإدارية بالفصل في دعاوى الملكية واستحقاقها لاسيما وأن ملكية الرقبة في الأراضي الفلاحية محل الامتياز تعود للدولة.

لقد قضت المحكمة العليا في القرار المؤرخ في 9 ماي 2007 ملف رقم 399822، بأن أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المستفيدين من مجرد حق الانتفاع لا يتمتعون بصفة التقاضي، إذا كانت المنازعة متعلقة بملكية الدولة لأرض المستثمرة وأن قضاة الاستئناف كما فصلوا في دعوى استحقاق يكونوا قد أساءوا تطبيق القانون، بالتالي فإن قرارهم مشوب بانعدام الأساس القانوني الأمر الذي يعرض قرارهم للنقض والإبطال.³

هذا ما يؤدي بنا إلى التساؤل حول من له الصفة في التقاضي وتمثيل الدولة أمام القضاء في هذه الحالة ؟

طبقاً للمادة 10 و 125 من القانون 90/30 المتعلق بالأحكام الوطنية⁴، نجد أنه لكل من رئيس البلدية، والوالي والوزير المكلف بالمالية لهم الصفة في تمثيل الدولة أمام القضاء، سواء كمدعين أو مدعى عليهم في المنازعات المتعلقة بالأحكام الخاصة التابعة للدولة.

¹ عامر سامية، المرجع السابق، ص 72.

² السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، المجلد 8، دار النشر للجامعات المصرية، 2007، ص 591. لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع في مجال الدولة في مجال الملكية والتسيير الديوان الوطني للأشغال التربوية ط1، الجزائر، 2004، ص 339.

³ لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع في مجال الدولة في مجال الملكية والتسيير الديوان الوطني للأشغال التربوية ط1، الجزائر، 2004، ص 339.

⁴ راجع المادتين 10 و 125 من القانون رقم 90/30، المرجع السابق.

إضافة إلى ذلك، أكدت المادة 183 من المرسوم رقم 454/91 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة للدولة¹، على أن الوزير المكلف بالمالية يختص بمتابعة الدعوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعيا أو مدعى عليه في جميع الأملاك الوطنية الخاصة، وفقا للمادة 184 من المرسوم السالف الذكر² فإنه بإمكان الوزير المكلف بالمالية أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة الذين يخولهم قانونا بتمثيله في الدعاوي القضائية، هذا ما يتم في كل مرة يعين فيها وزير مالية جديد يقوم بإصدار قرار يمنح بموجبه توكيل عام لمديري أملاك الدولة أمام القضاء.³

في حالة التشكيك في الملكية كأن يدعي شخص أن الأراضي الممنوحة للمستثمرة أو جزء منها هو ملك له، يتعين عليه أن يوجه دعواه أمام الغرفة الإدارية ضد مديرية الأملاك الوطنية، أما إذا رفعت الدعوى ضد المستثمرة وحدها فإنها تكون غير مقبولة لسوء توجيهها وإذا لم ترفع أمام القاضي الإداري يجب التصريح بعدم الاختصاص النوعي.⁴

إلا أن الغرفة العقارية للمحكمة العليا تمسكت باختصاصها في نزاع يتعلق بالتشكيك في الملكية في القرار الصادر عنها بتاريخ 28/04/1999 وجاء فيه ما يلي: " ... حيث أن قضاة الموضوع لم يتفقوا على المستثمرة الفلاحية المطعون ضدها صفة الشخص الاعتباري كما ذهب إليه الطاعنون خاصة أن المادتين 13 و 14 من القانون 87/19 أقرنا للمستثمرة الفلاحية صفة شركة أشخاص مدنية تتمتع بكامل الأهلية القانونية، إنما اشترطوا لصحة الدعوى المرفوعة ضدها أن تقم فيها الجهة المالكة لتعلق الدعوى بالملكية ولكون أعضاء المستثمرة لا يتمتعون إلا بحق انتفاع دائم على الأرض الممنوحة للمستثمرة من طرف الدولة كما نصت عليه المادة 6 من القانون المذكور أعلاه وبقضائهم كما فعلوا فإن قضاة الموضوع لم يخالفوا القانون بل طبقوا ضمنا أحكام القانون رقم 90/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية لاسيما المواد 10 و 125 منه وكذا المادة 183 من المرسوم رقم 91/454، المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة ومنها كان الوجه الوحيد ومعه الطعن غير مؤسس يتعين رفضه ..."⁵

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91/454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج و عند 60، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991.

² راجع المادتين 183 و 184 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ زروقي ليلي وحمدى باشا عمر المرجع السابق، ص 104.

⁴ ابن علال عبد الرفيق المرجع السابق، ص 56.

⁵ المجلة القضائية للمحكمة العليا، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، عدد 1 الجزائر، 2000، ص 143

ثانيا: المنازعات المتعلقة بمدى شرعية تصرف الإدارة

إن الإدارة تقوم بأعمال إدارية مختلفة، حيث تكون هذه الأعمال إما مادية أو قانونية فالأعمال الإدارية المادية عبارة عن مجموعة من الأعمال التي تأتيها الإدارة من أجل ممارسة وظيفتها الإدارية دون أن تقصد ترتيب أي أثر قانوني عليها، أي دون أن تتجه إرادتها إلى إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية معينة، أما فيما يخص الأعمال القانونية فهي تلك الأعمال التي تقوم بها الإدارة مع اتجاه إرادتها إلى ترتيب آثار قانونية، بمعنى أن تتجه إرادة الجهة الإدارية عند القيام بالأعمال القانونية إلى إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية معينة عامة كانت أو خاصة وتنقسم إلى قسمين، أعمال إدارية قانونية انفرادية وهي الصادرة عن الإدارة وحدها وإيراداتها المنفردة وهي القرارات الإدارية وأعمال إدارية قانونية اتفاقية أو رضائية الصادرة بناء على اتفاق وتبادل الرضا بين الجهة الإدارية والطرف الآخر.¹

في هذا المقام، باعتبار الوالي الممثل القانوني للدولة يقوم بإصدار قرارات إدارية، التي تعتبر أعمال إدارية قانونية انفرادية كقرار القاضي بإسقاط حق المستثمر الفلاحي أو ورثته في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفهم الخاص بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال المحددة رغم الإنذارات هذا وفقا لما نصت عليه المادة 9 من المرسوم التنفيذي 326/10،² حيث عندما يتخذ الوالي قرارا بإسقاط الحق يمكن للمعني المتضرر من هذا القرار الإداري رفع دعوى أمام القضاء الإداري لطلب إلغاء هذا القرار³، تكون هنا المحكمة الإدارية هي المختصة بالنظر في الدعوى طبقا لما نصت عليه المادة 801 من ق...م .. التي أعطت للمحاكم الإدارية سلطة الفصل في دعاوى الإلغاء ضد القرارات الإدارية الصادرة عن الولاية.⁴

طبقا لما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 326⁵/10، فإنه إذا قام المتضرر من قرار الوالي القاضي بإسقاط حقه يرفع دعوى أمام القضاء، فإن الأرض الفلاحية والأموال السطحية التي كان يستغلها لا يحق لإدارة أملاك الدولة استرجاعها، ذلك مراعاة لحقوق المستثمر الفلاحي حتى يتمكن من

¹ عامر سامية، المرجع السابق، ص 75.

² راجع نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326، المرجع السابق.

³ بن علل عبد الرفيق المرجع السابق، ص. 57.

⁴ راجع المادة 801 من القانون رقم 08/09، المرجع السابق.

⁵ نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326 على أنه تسترجع الأراضي والأموال السطحية غير الممنوحة في الحالات بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية".

تنفيذ الحكم الصادر لصالحه في حالة استجابة القضاء لطلبه ولكي لا يجد المستثمرة الخاصة به قد استفاد منها أشخاص آخريين.

أما المادة 9 من المرسوم التنفيذي المشار إليه أعلاه، نصت على أن قرار الإسقاط الصادر عن الوالي يشهر بالمحافظة العقارية غير أنها لم تحدد المدة الزمنية اللازمة للقيام بالشهر وهل يشهر هذا القرار بمجرد صدوره بالمحافظة العقارية أو يشهر بعد التأكد من عدم قيام المعني برفع دعوى الإلغاء هذا القرار.

إضافة إلى هذا، ستثار حتما نزاعات في حالة عدم قبول ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وهذه الحالة تتعلق بالأشخاص الذين تطلبت ملفاتهم معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها والتي تعرض على لجنة ولائية، سبق القول أنها عند انتهائها من دراسة الملف إما تقبله أو ترفضه وفي هذه الحالة الأخيرة يعلم المعني برفض منح الامتياز عن طريق رسالة معللة من قبل الوالي والتي ترسل نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بحيث يمكن للمعني تقديم طعن أمام الجهات القضائية المختصة وهذا ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي 326¹/10، إلا أن هذه المادة لم تقم بتحديد الجهة المختصة بالفصل في هذا النزاع.

كما نتساءل هل أن الدعوى توجه ضد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو ضد اللجنة الولائية باعتبارها هي التي لم تقبل ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، هل يمكن مخاصمتها أو أن الدعوى توجه ضد الوالي باعتباره رئيس اللجنة الولائية؟

حسب رأينا أن المعني يوجه دعواه ضد الولاية باعتبار أن رفض الطلب لم يكن من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإنما تم من قبل اللجنة الولائية وهذا ما نصت عليه المادة 87 من القانون 90/09 المؤرخ في 17 أبريل 1990 المتضمن قانون الولاية الملغى²، باعتبار أن الوالي هو ممثل الدولة أمام القضاء فبالتالي التصرفات الصادرة عن اللجنة الولائية هي من ناحية القانون صادرة عن الولاية والدعوى ترفع ضد الولاية ولا ترفع ضد اللجنة³.

¹ عامر سامية المرجع السابق، ص ص 75 76.

² القانون رقم 09/90، المؤرخ في 17 أبريل 1990 المتضمن قانون الولاية، ج و عدد 15 الصادر بتاريخ 11 افريل 1990 (ملغى).

³ عريشي أعمر : المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية، المجلة القضائية لمجلس الدولة، العدد رقم 07، منشورات الساحل الجزائر، 2005، ص35

تبعاً لذلك فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري وفقاً للمادة 801 من ق.إ.م. ! لكون الولاية طرف في النزاع، باعتبار أيضاً أن مصدر النزاع هو الطعن في وثيقة صادرة عن هيئة إدارية. إضافة إلى كل هذا فهناك حالة أخرى نصت عليها المادة 28 من القانون 03/10 التي يمكن فيها للمعني اللجوء للقضاء والتي تتمثل في حالة فسخ عقد الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة، حيث نصت على أنه : " ... يكون فسخ عقد الامتياز قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

في هذا الإطار، لا توجه الدعوى ضد إدارة أملاك الدولة، إنما توجه ضد الوزير باعتباره ممثل الدولة بإضفائها الشخصية المعنوية التي تعمل باسمها الوزارة، ذلك وفقاً للمواد 9 و125 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية والمادة 183 من المرسوم رقم 454/91، إلا أنه وكما سبق الذكر فإن الوزير المكلف بالمالية يمكنه تكليف مديري أملاك الدولة بتمثيل الدولة أمام القضاء، طبقاً للمادة 800 من ق.إ.م. ! فإن المحاكم الإدارية هي المختصة للفصل في هذا النزاع.¹

كما قد تثار نزاعات عند انتهاء عقد الامتياز في حالة التعويض المتعلق بالأملاك السطحية ووفقاً لما سبق الذكر، فإنه في حالة نهاية عقد الامتياز يحق للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة، حيث أن مبلغ التعويض يكون قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة طبقاً للمادة 26 من القانون 03²/10.

طبقاً للمعيار العضوي الذي تم تكريسه من طرف المشرع في المادة 800 من ق.إ.م.، ففي حالة ما إذا كان النزاع حول التعويض الخاص بالأملاك السطحية المقدر من قبل إدارة أملاك الدولة بموجب تكليف وزير المالية لها، فإن القضاء الإداري هو المختص للفصل في النزاع باعتبار أن إدارة أملاك الدولة ممثلة للدولة تعد المدعى عليها في الدعوى التي يرفعها المستثمر صاحب الامتياز.

¹ عامر سامية، المرجع السابق، ص 77.

² انظر المادة 26 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.



الخاتمة

الخاتمة:

من خلال ما سبق فإن القطاع الفلاحي في الجزائر حظي باهتمام كبير من طرف المشرع الذي خصه بترسانة من القوانين توالى عليه منذ الاستقلال وحتى أمد ليس بالبعيد، كان أولها نظام التسيير الذاتي وآخرها القانون 03/10، كل ذلك من أجل ضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وتحسين إنتاجها ومردوديتها، وذلك نظرا لما لهذا التحسين من وقع في تنمية وتطوير للاقتصاد الوطني ككل. وتقديراً للأخطاء التي أدت بفشل أنظمة الاستغلال المنتهجة من طرفه سابقا، حيث أنه أولى عنصر الاستغلال أهمية كبيرة وقام بتأقيت العقد الأمر الذي يساهم وبشكل كبير في حماية هاته الأراضي.

وقد توضح لنا جليا من خلال هذه الدراسة أن عقد الامتياز الفلاحي هو عقد إداري ذو طبيعة خاصة تتمتع فيه الإدارة بسلطات واسعة غير موجودة في عقود القانون الخاص. حيث يخول لصاحبه حق عيني عقاري أصلي قابل للتنازل والنقل والرهن، وذلك تسهيلا للمستثمر صاحب الامتياز، وقد أجاز المشرع للمستثمر صاحب الامتياز إبرام عقود الشراكة من أجل تحقيق استثمار ناجح قوي بتبادل الخبرات والتقنيات الجديدة مع أشخاص أخرى. وتتمتع الدولة بسلطة رقابة تمارسها في أي وقت ويمثلها في ذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأمر الذي يساهم في المحافظة وبشكل كبير على الأراضي الفلاحية وضمان تحسين إنتاجها، وكل تعدي أو إخلال بالالتزامات يعرض العقد للفسخ من طرف الإدارة مانحة الامتياز. وقد حاول المشرع من خلال هذا القانون إلى تشجيع استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا أمثلا وحرص على تجميع الأراضي الفلاحية فأجاز للمستثمر الحصول على عدة حقوق امتياز من أجل تكوين مستثمرة فلاحية واحدة.

إلا أنه يأخذ على المشرع أنه لم ينص على أحقية الشخص المعنوي في اكتسابه الامتياز الفلاحي من خلال القانون 10/03، بالرغم من أنه أقر ذلك في قانون التوجيه الفلاحي 16/08.

وفي الأخير وتأسيسا على ما قدمناه من نتائج نخلص إلى إبداء جملة من التوصيات:

1- الإسراع في عمليات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز وذلك من أجل الرفع من مستوى فعالية تطبيق القانون 10/03 على المستثمرات الفلاحية .

2- إتمام عمليات مسح الأراضي للحصول على الإحصائيات النهائية للمناطق الفلاحية على مستوى التراب الوطني والعمل على حمايتها والمحافظة عليها من أشكال التعدي.

خاتمة

3- إنشاء محاكم عقارية وذلك نظرا لما يتسم به العقار من أهمية في حياة الأفراد وكذلك للإسراع في حل النزاعات العقارية الفلاحية التي يعاني منها الفلاح منذ سنوات.

وفي النهاية نقول بأن الإجابة عن الإشكالية التي طرحناها في مقدمة دراستنا مرتبطة بمدى متابعة الدولة للنشاطات الفلاحية بصفة مستمرة وأنية، الأمر الذي يضيف نوع من الجدية والعزم على تغيير الواقع الفلاحي في الجزائر إلى الأفضل، وكذلك في مدى التزام المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته في إطار هذا القانون.

و في الختام نصلي ونسلم على أشرف المرسلين.

قائمة

المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية:

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 1987/12/08 الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وتحدد حقوق 2 المنتخبين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية العدد 50 ،المؤرخة في 1987/12/09.
3. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
4. القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
5. القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد رقم 46 المؤرخ في: 18 أوت 2010.
6. القانون رقم 08-16 الصادر في 03 أوت 2008 والمتعلق بقانون التوجيه الفلاحي.
7. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 02/25 /2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 21، السنة 45 الصادرة في 2008/04/23.

الأوامر:

1. الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 يتضمن الثورة الزراعية ،جريدة رسمية العدد 97 لسنة 1971.
2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم
3. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 1206.

المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 2010/12/23، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 79.

قائمة المصادر والمراجع

2. مرسوم تنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية، العدد69.

الاجتهادات القضائية:

1. التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،المؤرخة في 25 ديسمبر 2011، تحت رقم 9365 ،المتعلقة بتحديد مبلغ الإتاوة السنوي.
2. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية ، ملف رقم: 253569، الصادر بتاريخ 24/09/2003، منشور في المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 2003.
3. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية ، ملف رقم: 260154 الصادر بتاريخ 24/03/2004، منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2004.
4. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية ، ملف رقم: 410746 الصادر بتاريخ 10/10/2007، منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، سنة 2004.
5. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 191795 الصادر بتاريخ 22/12/1999، منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2008.
6. قرار صادر بتاريخ 09 / 03 / 2004 ، يحمل رقم 11950 ، منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد 5 ، لسنة 2004 .

ثانيا: الكتب

1. كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
2. ليلى زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الاول ،الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 2، 2001.
3. محمد أنس قاسم جعفر، العقود الإدارية، مركز جامعة القاهرة للتعليم المفتوح، القاهرة، مصر، 1999.
4. لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع في مجال الدولة في مجال الملكية والتسيير الديوان الوطني للأشغال التربوية ط1، الجزائر، 2004.
5. أحمد محمود جمعة، العقود الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2002 .
6. كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل احكام القانون 03/10 ، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

قائمة المصادر والمراجع

7. لنفار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع في مجال الدولة في مجال الملكية والتسيير الديوان الوطني للأشغال التربوية ط1، الجزائر، 2004.
8. مخلوف بجرده، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
9. أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2008.
10. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
11. السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، المجلد 8، دار النشر للجامعات المصرية، 2007.
12. حمدي باشا عمر، ليلي زروق، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
13. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

ثالثا: الدراسات الأكاديمية:

1. مزواغي ميلود، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة مستغانم، 2015.
2. صادق وماحنوس الإطار القانوني لصيغ استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2011-2012.
3. سناء زوينة، استغلال الاراضي الفلاحية عن طريق الامتياز، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، الجزائر، 2014/2015.
4. حاشي أمعرم الأزهر، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2011.
5. خالد جروني، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 01، 2012.

قائمة المصادر والمراجع

6. فراح حورية، استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر، بن عكنون، 2007-2008.
7. أسية هتشان، نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 2012.
8. بوزنق زكية، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في ظل القانون رقم 03/10، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الملحققة الجامعة مغنية، الجزائر، 2015/2016 .
9. نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2013 .
10. بن علال عبد الرفيق المستثمرات الفلاحية طبقا للقانون 87/19، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18 المدرسة العليا للقضاء، وزارة العدل الجزائر، 2010.
11. بوشريط حسناء ، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، سنة 2016.

رابعاً: المقالات العلمية:

1. المجلة القضائية للمحكمة العليا، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، عدد 1 الجزائر، 2000.
2. بن رقية بن يوسف شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، العدد 2، 2001.
3. سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة مصر، 1975.
4. صافة خيرة ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي ، مداخلة مقدمة في إطار فعاليات ملتقى وطني حول العقار الفلاحي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية بملحققة السوقر ، جامعة ابن خلدون تيارت.
5. عريشي أمير : المنازعات الفضائية في المستثمرات الفلاحية، المجلة القضائية لمجلس الدولة، العدد رقم 07، منشورات الساحل الجزائر، 2005.



فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
1	مقدمة
الفصل الاول: الإطار القانوني لعقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية	
6	المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز
6	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز وتطوره في الجزائر
6	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
8	الفرع الثاني: تطور عقد الامتياز في الجزائر
9	المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز ومجال تطبيقه
9	الفرع الأول: خصائص عقد الامتياز
10	الفرع الثاني: مجال تطبيق عقد الامتياز
13	المبحث الثاني: شروط وكيفيات منح الامتياز
13	المطلب الأول: شروط منح الامتياز
13	الفرع الأول: الشروط الخاصة بصاحب الامتياز
14	الفرع الثاني : الشروط الخاصة بمحل الامتياز
15	الفرع الثالث: الشكلية في عقد الامتياز
16	المطلب الثاني: كيفيات منح الامتياز
16	الفرع الأول: تحويل عقد الانتفاع الدائم الى حق الامتياز
18	الفرع الثاني: اعداد عقد الامتياز
الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز استغلال الأراضي الفلاحية	
23	المبحث الأول: حقوق والتزامات أطرف الامتياز
23	المطلب الأول: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز
23	الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز
30	الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز
34	المطلب الثاني: حقوق والتزامات مانح الامتياز
34	الفرع الأول: حقوق مانح الامتياز

فهرس المحتويات

39	الفرع الثاني: التزامات مانح الامتياز
41	المبحث الثاني: الرقابة على عقد الامتياز
41	المطلب الأول: الرقابة الادارية على عقد الامتياز
41	الفرع الأول: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الامتياز
43	الفرع الثاني: رقابة اللجنة الولائية
44	الفرع الثالث: رقابة الدولة عن طريق أدوات التوجيه الفلاحي
46	المطلب الثاني: الرقابة القضائية على عقد الامتياز
46	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
48	الفرع الثاني: المنازعات الخاضعة لرقابة القضاء الإداري
55	خاتمة
58	قائمة المصادر والمراجع
63	فهرس المحتويات