

جامعة عـمار ثليجي الأغواط

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

عقد الإمتياز في إطار قانون 10-03

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري

إشراف الأستاذ:

النوعي أحمد

إعداد الطلبة :

1 / وذناني الحاج

2 / تقاري البشير

لجنة المناقشة

رئيسا

د/ برايك الطاهر

: الأستاذ

مقررا و مشرفا

النوعي أحمد

: الأستاذ

عضوا مناقشا

غريبي عطاءالله

: الأستاذ

شكر و عرفان

الحمد لله عز و جل ابتداء و انتهاء ، و له نتوجه بالشكر و الحمد على فضله و نعمه التي لا تتقطع أبدا و لا تحصى عددا ، و على توفيقه لنا على إتمام هذا العمل المتواضع .

و نتقدم بخالص الشكر و العرفان إلى :

الأستاذ المشرف على انجاز هذه المذكرة ، الأستاذ النوعي أحمد الذي لم يبخل علينا بنصائحه و توجيهاته القيمة .

كما نتوجه بالشكر كذلك لكل من ساعدنا على انجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد .

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى روح والدي و إلى كل العائلة و جميع الأصدقاء .

وذناني الحاج

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع إلى كل طالب علم يرغب في المزيد .

تقاري البشير

مقدمة

يعتبر العقار الفلاحي مصدرا رئيسيا للثروة الغذائية الدائم و المحرك الأساسي الذي من شأنه المساهمة في إنجاح أي سياسة زراعية أو إفشالها ، و السبيل الأنجع لتحقيق الأمن الغذائي للمجتمع و من دعائم البناء الإقتصادي ، و بغية إنجاح أي سياسة زراعية ينبغي إمتلاك قاعدة صلبة قوامها ثابت أهم عامل من عوامل الإنتاج في القطاع الفلاحي و هي الأرض.

تمثل حماية و تنظيم الملكية العقارية من أولويات أي سياسة زراعية و لا يمكن أن توصف بالسياسة الناجحة إلا إذا تركزت على قاعدة عقارية جديرة بالثقة ، لتوفير الإستقرار الإجتماعي و السياسي ، فالإستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية يعتبر ركيزة أساسية لبناء الإقتصاد .

و لقد لجأت الجزائر بعد الاستقلال إلى إيجاد حلول عديدة و متنوعة حسب كل فترة و أصدرت عدة قوانين خاصة بتنظيم هذا الصنف من الأراضي ، فبعد الإستقلال مباشرة صدر المرسوم رقم 02-62 المؤرخ في 1962/10/22⁽¹⁾ و المرسوم رقم 03-62 المؤرخ في 1962/10/23⁽²⁾ ثم المرسوم 88-63 المؤرخ في 1963/03/19⁽³⁾ ثم الأمر رقم 68 - 653 بتاريخ 1968/12/30⁽⁴⁾ يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة الذي جعل من العمال منتجين و مسؤولين لأنهم يستفيدون فعلا من ثمار عملهم ، إذ منحت هذه الأراضي بدون مقابل و في شكل استغلالات فلاحية لمجموعة العمال للإنتفاع بها لمدة غير محدودة

¹ المرسوم رقم 02-62 المؤرخ في 1962/10/22 يتضمن تأسيس لجان تسيير المستثمرات الفلاحية الشاغرة ، الجريدة الرسمية العدد 01 السنة الأولى الصادرة بتاريخ 1962/10/26 ، ص 14 .

² المرسوم رقم 03-62 المؤرخ في 1962/10/23 المتضمن المعاملات المتعلقة بالأملك العقارية و المنقولة ، الجريدة الرسمية العدد 01 السنة الأولى الصادرة بتاريخ 1962/10/26 ، ص 14 .

³ المرسوم رقم 88-63 المؤرخ في 1963/03/19 المتعلق بالأملك الشاغرة ، الجريدة الرسمية العدد 15 السنة الثانية الصادرة بتاريخ 1963/03/22 ، ص 290 .

⁴ الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 1968/12/30 يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة ، الجريدة الرسمية العدد 15 سنة السادسة الصادرة في 1969/02/15 ، ص 154 .

و بصفة جماعية مع عدم إمتلاكها أو التصرف فيها أو إيجارها أو الحجز و كان يخص أراضي المعمرين و الجزائريين المعادين للثورة ، و كانت اراضي فلاحية اخرى تابعة للأملاك الوطنية خاضعة للإستغلال التقليدي ، إضافة إلى أراضي شاسعة تابعة للأفراد غير مستغلة ، ثم صدر الأمر رقم 71-73 بتاريخ 1971/11/8⁽¹⁾ المتعلق بالثورة الزراعية التي كانت تهدف إلى التوزيع العادل و الفعال لوسائل الإنتاج و أول هذه الوسائل هي الأرض .

و قد منح هذا الأمر الأراضي الفلاحية بدون مقابل لأستغلالها بصفة جماعية أو فردية في شكل تعاونيات ، و تنازلت الدولة عن حق الإنتفاع بصفة مؤبدة لهؤلاء المستحقين و هذا الحق ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث ، و هو غير قابل للتنازل أو التصرف فيه أو الحجز عليه و لا رهنه و لا يؤجر و لا يوقع عليه أي عقد بأي صفة كان .

و نظرا لنتائج السلبية التي سجلت و مع إنخفاض اسعار البترول و تدهور الوضعية الإقتصادية للبلاد أدى بالسلطة إلى إعادة النظر في إعادة هيكلة قطاع الفلاحي حيث مرت بمرحلتين :

المرحلة الأولى 1981 : تناولت إعادة الهيكلة قطاع التسيير الذاتي الفلاحي و تعاونيات قدماء المجاهدين و كل تعاونيات الإنتاجية للثورة الزراعية الخاسرة ، حيث أدمجت بعض هذه التعاونيات في القطاع المسير ذاتيا ، كما وزعت أراضي بعضها الآخر على الأفراد من الفلاحين من أجل الإستغلال الفردي.

¹ الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1973/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية العدد 97 سنة العاشرة الصادرة في 1971/11/30 ، ص 1281.

المرحلة الثانية : تم بموجب القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987⁽¹⁾ المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تحديد حقوقهم المنتجين و واجباتهم .

صدر قانون 87-19 في ظل دستور 1976 ، و قد ألغى نصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي للمزارع و كذا المواد (858 – 866) من القانون المدني المتعلق بحق استعمال الأراضي الممنوحة لأعضاء المجموعات و كذا كل النصوص المخالفة له بما فيها بعض احكام قانون الثورة الزراعية ، و استحدث مصطلح مستثمرة.

و نطاق تطبيق هذا القانون ينحصر في الأراضي التابعة للدولة ، أراضي البلديات و العرش ، و الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في المزرعة ، الأراضي التي لا وارث لها أو لا مالك لها الأراضي المؤممة و المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية ، أضف إلى ذلك الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة ، و يستثنى من مجال تطبيق هذا القانون المزرعة النموذجية و مؤسسات التكوين و البحث و معاهد التنمية .

جاء القانون 87-19 بهدف ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا أمثل ، رفع الإنتاج و الإنتاجية بهدف تلبية الحاجيات الغذائية للسكان و احتياجات الإقتصاد الوطني ، تمكين المنتجين من ممارسة مسؤوليتهم في استغلال الأراضي ، ضمان الإستقلالية الفعلية للمستثمرات الفلاحية ، إقامة صلة خاصة بين المنتجين و حاصل الإنتاج ، كما يهدف هذا القانون إلى تفادي الخطاء المرتكبة سابقا بإعطائه ضمانات أكبر للمستفيدين و هذا يمنحهم حقا عينيا عقاريا قابلا للتنازل الإرث و الرهن⁽²⁾ .

¹ قانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، الجريدة الرسمية العدد 50 الصادرة بتاريخ 09/12/1987 ، ص 1918 .

² انظر المواد 1 و 23 من قانون 87-19 .

و قد جسد هذا القانون عملية تنظيم القطاع العمومي و ذلك بإنشاء مستثمرات فلاحية
جماعية و فردية على مساحات متوسطة و تشكيل جماعات صغيرة من الفلاحين للتحكم
في استغلال هذه الأرض.

كان من المفروض أن يعاد النظر في جميع النصوص المطبقة على الأراضي الفلاحية
التابعة للأموال الوطنية بما فيها قانون المستثمرات الفلاحية لأنه صدر في ظل دستور
1976 ، فهو لا يعكس استراتيجية و ايدولوجية دستور 1989 ، لكن نظرا للظروف التي
مرت بها الجزائر في التسعينات و التطورات السياسية و الاقتصادية التي شهدتها الساحة
و عدم استقرار الحكومات المتعاقبة أدى إلى تباطؤ في اصدار القوانين و المراسيم .

إن إهمال الأرض و تحويل طبيعة النشاط و تغيير و جهتها الفلاحية و التهام كثير
من الأراضي الفلاحية لصالح البناء و التعمير أو إقامة مشاريع صناعية ، أدى إلى إصدار
قانون رقم 90-25⁽¹⁾ التوجيه العقاري جاء لسد النقائص و الثغرات التي ظهرت
في قانون المستثمرات و قد تم بقانون آخر و هو 95-26⁽²⁾ و كلا القانونين كانا يهدفان
إلى معالجة ما سبقهما من القوانين ، و رسم السياسة العقارية في الجزائر.

ومن اجل مواكبة التطورات الحاصلة في الميدان و معالجة المشاكل الناجمة عن التجارب
السابقة ، استحدثت عدة إصلاحات ، و فتح المجال أمام الفعاليات و الوطنية و الأجنبية
لاستقطاب المشاريع ، تبني سياسة جديدة محفزة و مشجعة للفلاحين و حصر دور الدولة
في المتابعة و التقييم المراقبة و الدعم في مختلف الوسائل متعلقة بالجانب الضريبي
أو من خلال توفير الطاقة أو شق الطرق و الدعم المالي ، و هذا في إطار ما يعرف بتقنية

¹ قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة بتاريخ 1990/11/18 ، ص 1560 .

² قانون رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995 ، يعدل و يتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 55 الصادرة بتاريخ 1995/09/27 ، ص 11 .

الإمتياز بعد صور مرسوم رقم 97-483 المؤرخ 15/12/1997⁽¹⁾ و الذي ينظم هذه العملية عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

إن قانون 87-19 لم يحقق أهدافه ، والنتائج المحققة لم تكن في مستوى الآمال المنتظرة والأهداف المسطرة ، ولم يلق القانون نفسه الصدى والتجاوب المسطر، ونتيجة لذلك تعيش أغلبية المستثمرات الفلاحية حالات الإهمال و عدم الاستغلال و تحويل و جهتها الفلاحية و صعوبة التمويل إضافة إلى عدم استقرار الوعاء العقاري خاصة بعد ارجاع الأراضي لملاكها الأصليين زد الخلافات المستمرة بين أعضاء المستثمرات .

مما أدى الى التفكير في اعادة النظر في طريقة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة و في هذا الاطار بادرت في السنوات الاخيرة وزارة الفلاحة باقتراح مشروع قانون لاستغلال الأراضي عن طريق التأجير أو البيع ، لكن المزايدات السياسية حول موضوع الأرض جعلت عرضه على البرلمان يتأخر ثم حسم الموقف سياسيا في مآل الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية عندما أعلن رئيس الجمهورية في خطاب ألقاه أمام الولاية في شهر ماي 2000 أن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لن تأجر ولن تباع وإنما تمنح عن طريق الامتياز . و منذ ذلك التاريخ شرعت وزارة الفلاحة في إعداد عدة مشاريع نصوص قانونية و تنظيمية لتجسيد هذا التوجيه⁽²⁾ .

و في 2008 صدر القانون رقم 08-16⁽³⁾ المتضمن التوجيه العقاري الذي يهدف إلى تحديد عناصر توجيه الفلاحة

يهدف هذا القانون إلى تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد و تهمين وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية ، وذلك

¹ مرسوم تنفيذي رقم 97 - 483 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997 يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية و أعبائه و شروطه ، الجريدة الرسمية العدد 83 الصادرة بتاريخ 17/12/1997 ، ص 15 .

² عمر حمدي باشا وليلى زروقي ، المنازل العقارية ، دار هومة الجزائر ، الطبعة الثالثة عشرة ، 2011 ، ص 121 .

³ قانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 غشت سنة 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة بتاريخ 10 غشت 2008 ، ص 4 .

بتشجيع زيادة مساهمتها في جهود التنمية الاقتصادية ، وكذا التنمية المستدامة للفلاحة على الخصوص والعالم الريفي على العموم .
و لقد نصت المادة 17 منه انه يشكل الإمتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة . و نص في المادة 18 : لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها و التابعة للأمالك الخاصة للدولة إلا :

- شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة .

- شكل ملكية عقارية فلاحية في مفهوم التشريع المعمول به ، بالنسبة للأراضي التي استصلحتها المستفيدون في المناطق الصحراوية و شبه الصحراوية و كذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأمالك الخاصة للدولة .

و من هذا نلاحظ أنه قد أعتمدت تقنية الإمتياز أو شكل ملكية عقارية كنمط لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة

و تطبيقا لذلك صدر القانون 03-10⁽¹⁾ المؤرخ في 15-08-2010 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة و المرسوم التنفيذي رقم 10-326⁽²⁾ المطبق له ، و صدر المرسوم رقم 06-11⁽³⁾ المؤرخ في 10/01/2011 الذي يحدد كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية كتطبيق للمادة 19 منه القانون 08-16 .

¹ قانون رقم 10 - 03 مؤرخ في 15 غشت سنة 2010 يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة بتاريخ 18 غشت 2010 ، ص 4 .

² مرسوم تنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في ديسمبر 2010 يحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لأستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 79 الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010 ، ص 11 .

³ مرسوم تنفيذي رقم 06-11 المؤرخ في 10 يناير سنة 2011 يحدد كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة بتاريخ 12 يناير 2011 ، ص 7 .

لقد اتجهت الدولة من خلال القانون رقم 10-03 إلى إيجاد طريق أكثر نجاعة لإدارة الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة ، فقد اسندت تسييرها إلى اشخاص طبيعيين عن طريق تقنية الإمتياز و الذي من شأنه أن يحقق جملة من النتائج المرضية و الوصول إلى الأهداف المسطرة من قبل الدولة ، و كل هذا نراه في محاولة المشرع لإيجاد وضعية جديدة تكون الدولة فيها في وضع قانوني قوي لحماية هذه الأراضي و الأملاك الملحقة بها من كل محاولة لتغيير وجهتها الفلاحية و ذلك لما طال هذه الأراضي من جملة من التغييرات لوجهتها الفلاحية ، اضافة الى قصد المشرع الى المحافظة على هذا النوع من الأراضي نتيجة للوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية المنوطة بالعمارة الفلاحي ، و ذلك كله عبر الأدوات القانونية التي أوجدها المشرع عبر قانون التوجيه العقاري الى قانون التوجيه الفلاحي وصولا الى القانون رقم 10-03 محل دراستنا.

فللدولة آليات في توجيه الحياة الاقتصادية عموما، والنشاط الفلاحي خصوصا كون هذا النشاط هو نشاط مضبوط من طرف الدولة ، ومن أجل ضبط هذا النشاط لجأت الدولة لإستخدام آلية حيث بقيت الدولة من خلالها مالكة لحق الرقبة في الأراضي الفلاحية التابعة للدومين الخاص، وعملت على إلزام المستثمر صاحب الامتياز باستغلال الوعاء الممنوح له واحترام وجهته وتخصيصه.

إشكالية الدراسة

ما هي الآلية التي تبناها المشرع الجزائري لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و التي كانت خاضعة للقانون 87-19 ؟

هذه الإشكالية الرئيسية تتبثق عنها مجموعة من التساؤلات الفرعية التي تتمثل فيما يلي :

- ما مفهوم عقد الامتياز و ما هي و شروط و إجراءات تحويل حق الانتفاع إلى عقد امتياز ؟

- ماهي الآثار المترتبة عن عقد الامتياز و نهايته ؟
- ماهي شروط و كفيات حل المنازعات إذا حدثت بين الطرفين ؟

أما أهمية الموضوع فتتلخص في النقاط الآتية :

- محاولة التعريف بعقد الامتياز .
- محاولة الكشف عن النمط الذي إعتمده الدولة لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 .
- الرغبة في إثراء الدراسات القانونية الجامعية و بالتحديد الدراسات المتخصصة .

أسباب إختيار الموضوع :

- إختيار عقد الإمتياز في العقار الفلاحي ك مجال للدراسة لحساسية موضوع القطاع الفلاحي الذي يعد قطاعا استراتيجيا مرتبطا اساسا بالجانب الإجتماعي و الإقتصادي للسكان .
- توجه الدولة و ميلها و تبنيها عقد الإمتياز الفلاحي و لأهميته الحيوية في تطور النشاط الفلاحي .
- نقص الكتابات المتخصصة في هذا الموضوع .

الصعوبات التي تلقيناه أثناء البحث :

- نقص الدراسات لعقد الامتياز الفلاحي و لاسيما في التشريع الجزائري ، فقمنا بدراسته في إطار القانون والفقہ الإداريين ، باعتبار أن عقد الامتياز هو عقد إداري .

المنهج المتبع :

المنهج الوصفي التحليلي الذي يمكننا من استعراض المفاهيم القانونية و الإدارية المتعلقة بالموضوع ، لأن هذه الدراسة هي عبارة عن شرح لعقد الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 .

يلعب المنهج التحليلي على تحليل الوقائع و دعمها بالبراهين و الأحكام القانونية ، و هو عبارة عن تسلسل منطقي في الأفكار ينطلق من معطيات و يصل إلى نتائج مستخلصة عن طريق التحليل العقلي .

خطة الدراسة :

تحتوي خطة الدراسة على فصلين على النحو التالي :

الفصل الأول : نشأة عقد الإمتياز الفلاحي و تحويل نمط الإستغلال

قسمنا هذا الفصل إلى ثلاث مباحث تناولنا في المبحث الأول ماهية عقد الإمتياز حيث قمنا بتعريف عقد الإمتياز فقهيًا و تشريعيًا و قضائيًا ثم استخلصنا الطبيعة القانونية لهذا العقد متناولين استغلال العقار الفلاحي عبر المراحل التاريخية في الجزائر ثم تعرضنا لخصائص عقد الإمتياز و مقارنته بغيره من العقود المشابهة له ، أما في المبحث الثاني فتناولنا اركان العقد ، و في المبحث الثالث تطرقنا لعملية تحويل نمط الاستغلال حيث تناولنا الأسباب التي أدت بالمشروع لإعادة النظر في قانون المستثمرات ، ثم قمنا بتسليط الضوء على الهيئة المكلفة بتسيير الأراضي الفلاحية ، و استعرضنا شروط و إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز .

أما الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز ، انتهاءه و منازعاته .

فيتناول الآثار التي يربتها عقد الامتياز بالنسبة لطرفيه من حيث الالتزامات و الحقوق ، ما يظهر بعض الآثار غير المألوفة بالنسبة لطرفي العقد في عقود القانون الخاص من خلال المبحث الأول ، الى جانب الوقوف على الأسباب التي تؤدي الى نهاية حق الامتياز ، تلك النهاية التي لا نجدها الا في اطار هذا النوع من العقود و مدى ما يربته هذا الانتهاء من آثار لا تظهر الا بانتهاء هذا العقد و ذلك في اطار المبحث الثاني ، كما لا يمكن اغفال المنازعات التي يربتها هذا العقد في شقيها القضاء العادي و القضاء الاداري و مدى توزعها بينهما و ذلك من خلال المبحث الثالث .

تبرير الخطة :

ان هدف الاحاطة بموضوع الدراسة جعل منا نتبنى التدرج في تقديم المادة العلمية ، مما دفع بنا الى تصور شكلي و موضوعي للموضوع محل الدراسة ، فمن ناحية الشكل أثرنا أن نقدمه في فصلين يضم كل فصل ثلاثة مباحث انطلاقا من الأفكار التي أردنا طرحها على اعتبار هذه الأفكار محاور أساسية لا مناص من دراستها لفهم الموضوع ، فكان التعرض لعقد الامتياز بتعريفاته المختلفة الفقهية و التشريعية و القضائية و تمييزه عن غيره من العقود ذو أهمية بمكان ، مسترسلين في الحديث عن التطور التشريعي لمثل هذه العقود ، حتى نصل لمعرفة ماهية هذا العقد و ذلك قبل انعقاده ، كل هذا من خلال المبحث الأول .

أما الحديث عن أركان العقد فمهم من حيث قيامه صحيحا و مدى خصوصيته لارتباطه بالعقد الاداري ، وهذا ما رأيناه من خلال المبحث الثاني ، و لكي يكتمل قيام عقد الامتياز في ظل القانون 10-03 لابد من اتباع اجراءات معينة نص عليها المشرع الجزائري قانونا و ذلك من خلال تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز كأهم عنصر ، مما يدفع بنا الى تسليط الضوء على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره ضابط السياسة العقارية الفلاحية من خلال المبحث الثالث .

ان كل هذه الأفكار تبلورت في شكل عناصر مستقلة لتعطي في الأخير فكرة أساسية عن نشأة عقد الامتياز الفلاحي موضوع الدراسة و اجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز لتظهر في الفصل الأول .

بعد انعقاد عقد الامتياز، لابد أن يرتب أثارا بالنسبة لطرفيه، شأنه في ذلك شأن أي عقد فكان لابد من التطرق لهذه الآثار ، دون اغفال مسألة نهاية العقد للتأكيد عليها في القانون وصولا الى مسألة المنازعات المرتبطة بعقد الامتياز ، على اعتبار أنه من أهم العقود ، كل هذه الأفكار تجسدت من خلال المباحث المرتبطة بالفصل الثاني .

الفصل الأول

نشأة عقد الامتياز

الفلاحي

و تحويل نمط الإستغلال

ان التطور التشريعي في الجزائر في مجال العقار الفلاحي من حيث استغلاله عرف عدة قوانين أفرزت أنماطا مختلفة من الاستغلال ، فنص قانون التوجيه الفلاحي (1) في المادة 17 منه على أن الامتياز هو نمط الاستغلال الذي تبناه المشرع لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، ان هذا التوجه الجديد للمشرع الجزائري ليس وليد الصدفة و لكنه كان نتيجة لتأثيرات واقعية و اقتصادية مرحلية تتطلبها كل مرحلة ، ان كل هذا يدعونا للبحث في هذا النمط من الاستغلال أي البحث عن عقد الامتياز من حيث كونه أحد العقود الادارية و لكي نصل الى تحديد طبيعته القانونية نتعرض الى تعريفاته الفقهية و التشريعية و القضائية مبرزين خصائصه من خلال المبحث الاول ، محاولين أن نبين أركانه للوصول الى الطبيعة الخاصة لمثل هذه العقود من خلال تلك الشروط غير المألوفة في القانون الخاص و ذلك من خلال المبحث الثاني وصولا الى الاجراءات التي تتضمنها عملية التحويل في المبحث الثالث .

المبحث الاول : ماهية عقد الإمتياز في ظل القانون 03-10

قد يختلف مفهوم عقد الامتياز من منظوره الكلاسيكي المرتبط بتسيير المرفق العام في القانون الاداري الى مفهومه في ظل القانون 03-10 (2) ، ما يدفع بنا الى التعرض الى تعريفاته المختلفة باختلاف منظوره الفقهي أو التشريعي أو القضائي للوقوف على البنود أو الشروط غير المألوفة في جملة عقود القانون الخاص .

المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز

لوصول إلى مفهوم عقد الامتياز نتكلم عن تعريف عقد الامتياز الفقهي و التشريعي و القضائي ثم طبيعته القانونية و تطور نمط استغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر ثم نتطرق إلى خصائصه .

¹ قانون رقم 16-08 ، القانون السابق .
² قانون رقم 03 - 10 ، القانون السابق .

الفرع الأول : تعريف عقد الإمتياز

للموصول إلى تعريف عقد الإمتياز لابد أن نتطرق إلى التعريف الفقهي للعقد ثم التعريف التشريعي و القضائي .

أولا : التعريف الفقهي لعقد الإمتياز

إعتبر الدكتور سليمان الطماوي عقد الامتياز من أشهر العقود الإدارية المسماة ، ولعله كما قال أهمها أيضا في الدول غير الاشتراكية ، وعرفه أنه (عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان او شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنتها عقد الامتياز)⁽¹⁾ .

وعرفه الدكتور عصمت عبد الله الشيخ بأنه : (اتفاق يتم بين الإدارة و بين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته وتحت مسؤوليته وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة وذلك مقابل الإذن لهذا الفرد أو لهذه الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن ويقوم الاستغلال عادة في صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق) .

وعرف جانب من الفقه في الجزائر عقد الامتياز بأنه : (هو عقد تمنح بموجبه الادارة العمومية ، تسمى مانحة الامتياز ، لشخص طبيعي كان أو معنوي يسمى صاحب الامتياز ، حق تسيير مرفق عمومي لمدة محددة ، و يستغل صاحب الامتياز هذا المرفق

¹ سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة ، الطبعة الخامسة ، مطبعة جامعة عين شمس ، مصر سنة 1991 ، ص 108 .

تحت رقابة الإدارة ، بالمقابل يستلم مبلغا يتمثل في الثمن الذي يدفعه المنفعين من خدمات هذا المرفق و يحدد العقد هذا الثمن أو الإتاوة (1) .

ورغم أن عقد الامتياز يعتبر عقدا يتجلى فيه مبدأ سلطان الإرادة كأى عقد ولو في جوانب جزئية و محددة ، إلا أنه مع ذلك يتضمن جوانب عامة ويحتوي على سلطات إدارية معترف بها لجهة الإدارة تمارسها تجاه المتعهد بما يجعله أكثر اقترابا من عقود القانون العام (2) .

ثانيا : التعريف التشريعي

لقد وردت عدة تعريفات لعقد الامتياز في نصوص قانونية متفرقة نحاول الإلمام بها لمقارنتها في الأخير بتعريف عقد الامتياز وفقا للقانون رقم 10-03 و هي :

تعريفه في القانون رقم 88-01 المتعلق بتوجيه المؤسسات العمومية الاقتصادية :

ورد في نص المادة 55 من القانون 88-01 (3) المتعلق بتوجيه المؤسسات العمومية والإقتصادية تعريفا لعقد الامتياز بقولها :

(... و في هذا الإطار ، يتم التسيير طبقا لعقد إداري للإمتياز و دفتر الشروط العامة و تكون المنازعة المتعلقة بملحقات الأملاك العامة من طبيعة ادارية) .

تعريفه في المرسوم التنفيذي رقم 89-01 المتعلق بإحتكار الدولة للتجارة الخارجية :

ورد في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-01 المؤرخ في : 98/01/15 المتعلق بإحتكار الدولة للتجارة الخارجية ما يلي (4) :

¹ ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري ، دار المجدد للنشر و التوزيع ، سطيف الجزائر ، ط4 ، سنة 2010 ، ص 282.

² د/عمار بوضياف ، عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص ، ص 4 .

³ قانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 12 يناير سنة 1988 يتضمن القانون الاساسي التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، الجريدة الرسمية العدد 2 ، سنة 1988 ، ص 50 .

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 89 - 01 المؤرخ في 15 يناير سنة 1989 يضبط كفيات تحديد دفاتر الشروط المتعلقة بالامتياز في احتكار الدولة للتجارة الخارجية ، الجريدة الرسمية العدد 3 ، سنة 1989 ، ص 69 .

(إمتياز إحتكار الدولة للتجارة الخارجية عقد من عقود القانون الإداري تحدد بموجبه الدولة التبعات والشروط التي يخضع لها أصحاب الامتياز ، وتبين حقوقهم وواجباتهم إزاء الدولة .
ينجز صاحب الامتياز في هذا الإطار تحت مسؤولياته الخاصة وحسب أنسب الصيغ للمصالحة عمليات الإستيراد المطابقة للمخطط المتوسط الأمد، ضمن إحترام البرنامج العام للإستيراد) .

تعريفه في المرسوم التنفيذي رقم 94-41 المتعلق بإستغلال مياه الحمامات :

وفقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 41-94 المؤرخ في 29/01/94 المتضمن تعريف المياه المعدنية، تنظيمها حمايتها، إستعمالها وإستغلالها⁽¹⁾ .

(بأن إمتياز مياه الحمامات هو العقد الإداري الذي يخول بموجبه الوزير المكلف بصفته الهيئة المانحة للإمتياز لشخص طبيعي أو معنوي ، عام أو خاص يدعى صاحب الامتياز الحق في إستغلال مياه الحمامات المعدنية لمدة محددة بمقابل) .

تعريفه حسب قانون المياه المعدل و المتمم 05-12 المؤرخ في 04 غشت سنة 2005

لقد ورد في المادة 76 من قانون المياه⁽²⁾ تعريف لعقد الامتياز وهو:

(يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه ، الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون

¹ مرسوم تنفيذي رقم 94-41 مؤرخ في 17 شعبان عام 1414 الموافق 29 يناير سنة 1994 يتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية و تنظيم حمايتها و استعمالها و استغلالها ، الجريدة الرسمية العدد 7 ، سنة 1994 ، ص 6 .

² قانون المياه رقم 05 - 12 المؤرخ في 4 غشت 2005 ، يتعلق بالمياه المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 60 ، سنة 2005 ، ص 3 .

الخاص يقدم طلبا بذلك طبقا للشروط المحددة في القانون و الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم) .

وفي هذا الصدد ، يمكن أن تمنح لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية والجماعات المحلية والأشخاص الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص ، يجب أن تتوفر في هؤلاء الأشخاص الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص المؤهلات الضرورية ، ويحدد كيفيات تطبيق ذلك وشروطه عن طريق التنظيم ، يمكن أن يشمل هذا الامتياز إنجاز هياكل أساسية للري قصد إستغلالها من طرف صاحب الامتياز، ويكون الامتياز في جميع الحالات مرفق بدفتر شروط ، فهو عقد إداري يبرم بين الإدارة وشخص طبيعي أو إعتباري خاضعا كان للقانون العام أو القانون الخاص ، قصد إستعمال الملكية العامة للمياه .

تعريفه حسب نموذج دفتر الشروط المطبق لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية (1) .

(منح الإمتياز هو إتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ، قصد إنجاز مشروع إستثماري) .

تعريفه حسب قانون الأملك الوطنية العمومية

الفقرة الأولى من المادة 19 من القانون 08 - 14 (2) فعرفته بأنه :

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، سنة 2009 ، ص 4 .

² قانون رقم 08 _ 14 ، المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008 ، المعدل والمتمم للقانون رقم 90 _ 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، يتضمن قانون الأملك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 03 أوت 2008 ، ص 10 .

(يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها ، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز ، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/ أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة ، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز ، محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الإمتياز.....) .

تعريفه وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المعدل بالمرسوم رقم 98-372 :

لم يرد أي تعريف لعقد الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 97 - 483 ⁽¹⁾ ، وإنما ورد في دفتر الشروط الملحق بعنوان دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الواقعة داخل المساحات الإستصلاحية وإحتمال تحويله الى تنازل .

فنصت المادة 02 منه على ما يلي : (الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه ، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة ، حق الإنتفاع بأراض متوافرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة ، لكل شخص طبيعي أو معنوي ، في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية ، الجبلية و السهبية) .

¹ مرسوم تنفيذي رقم 97 - 483 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997 يحدد كفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية و أعبائه و شروطه ، الجريدة الرسمية العدد 83 ، سنة 1997 ، ص 16 .

تعريفه حسب القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي :

نصت المادة 03 من قانون 08-16⁽¹⁾ () ... الإمتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية (...).

تعريفه حسب القانون رقم 10-03 :

تنص المادة 4 من القانون رقم 10-03⁽²⁾ () الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الإمتياز " ، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك 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 كفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها . بموجب قانون المالية.

يقصد في مفهوم هذا القانون ب " الأملاك السطحية " مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري)

حيث أنه نصت المادة على أهم عناصر الإمتياز لذلك سنتناول عناصر عقد الإمتياز وهي: أطراف العقد ، موضوع العقد أو محله ، المدة ، المقابل المالي .

أ / أطراف عقد الإمتياز:

- 1-المستثمر صاحب الإمتياز :هو الشخص الطبيعي الجزائري الجنسية الفلاح العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الذي استفاد من أحكام القانون 87-19.
- 2-الدولة مالك الرقبة : الدولة باعتبارها مالكا لرقبة الأراضي الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة لتبقي الدولة على ملكيتها للرقبة التي لن تتنازل عنها بأي حالة من الحالات .

¹ قانون رقم 08-16 ، السابق الذكر .
² قانون رقم 10 - 03 ، السابق الذكر .

ب/ موضوع الامتياز:

إن موضوع الامتياز وفقا للقانون 10-03 هو استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة واستثمارها وكذا الأملاك السطحية والتي كانت خاضعة لأحكام القانون 87-19 والذي منح لمستغليها المنتجين الفلاحين حق انتفاع دائم على مجمل الأراضي وحق امتلاك الأملاك السطحية .

ج /مدة الامتياز:

الامتياز فهو حق مؤقت لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من المستثمر صاحب الامتياز .

د /المقابل المالي :

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

ثالثا : التعريف القضائي

جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 9 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 ما يلي : (أن عقد الامتياز التابع لأمولاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل ، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأمولاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع أتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه...) ، من هذا التعريف يتضح لنا أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري والطابع العام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها تجاه الطرف المتعهد⁽¹⁾.

و مما سبق نلاحظ أن عقد الإمتياز الفلاحي في اطار القانون 10-03 يتضمن عدة عناصر إذا توفرت كان العقد عقد إمتياز و هي :

¹ عمار بوضياف ،عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص ، ص4 .

1- أنه عقد إداري يربط بين سلطة إدارية وبين شخص طبيعي .

2- إن الإدارة في هذا العقد بالذات تتمتع بسلطات استثنائية تفرضها صفتها كشخص من أشخاص القانون العام .

3- يلتزم المتعاقد مع الإدارة أن يتولى استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة واستثمارها وكذا الأملاك السطحية والتي كانت خاضعة لأحكام القانون 87-19 والذي منح لمستغليها المنتجين الفلاحين حق انتفاع دائم على مجمل الأراضي وحق امتلاك الأملاك السطحية .

4- يتحمل الملتزم في عقد الامتياز الفلاحي النفقات الناتجة عن تسيير المشروع و دفع أتاوة سنوية يحدد وعائها وكيفية تحصيلها بموجب قوانين المالية .

يتعلق العقد باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة واستثمارها وكذا الأملاك السطحية وهو إمتياز يمنح لبعض الأشخاص دون غيرهم بقصد إنجاز مشاريع تهدف لتحقيق الصالح العام فما هي طبيعة هذا العقد ؟

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز الفلاحي

عقد الإمتياز الفلاحي هو عقد إداري ذو طبيعة مركبة يتكون من شقين أحدهما تعاقدية يخضع لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين و شق آخر لائحي يعد مسبقا من طرف الإدارة .

أولا : المركز اللائحي

إن دفتر الشروط المعد من الإدارة سلفا يقتصر دور صاحب الامتياز على الموافقة عليه، ويشمل كل ما يتعلق بالتنظيم و التسيير و هذه الشروط يمكن للإدارة أن تعدلها

بإرادتها المنفردة و لا يكون للملتزم إلا أن يطالب بالتعويض إذا ترتب على هذا التعديل إختلال في التوازن المالي للعقد .

دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 10-326 هو عمل قانوني منشئ لعقد الامتياز وجزء لا يتجزأ منه ، حيث أن نفاذه وترتيبه لآثاره القانونية لا يكون إلا بإدماجه بعقد الامتياز وهو بذلك مرحلة من مراحل إعداد العقد فلا يصح عقد الامتياز دون إتمام إجراءات إعداد دفتر الشروط ، بل إن إمضاء دفتر الشروط يعني بالضرورة إمضاء عقد الامتياز ما يبرهن أن دفتر الشروط هو جزء لا يتجزأ من عقد الامتياز.

جاء دفتر الشروط الملحق بالمرسوم محتويا على 09 مواد احتوت جميع الأحكام تقريبا ، (حقوق المستثمر صاحب الامتياز والتزاماته ، كيفية ممارسة الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، مدة الامتياز، نهاية الامتياز، أسباب الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز، الشروط المالية) ، فجميع أحكام دفتر الشروط جاءت على شكل تنظيم غير قابلة للمناقشة ، بل واحتاؤه على أحكام جديدة خاصة فيما يتعلق بأسباب الفسخ والتي لم يتناولها القانون 10-03، والإعداد الانفرادي لدفتر الشروط لا يسئ ولا يمس بالطابع التعاقدية له لأنه يعطيه ببساطة طابع انعقاد الموافقة على بنود سبق إعدادها من الإدارة⁽¹⁾.

ثانيا : المركز التعاقدية

يحتوي على شروط تعاقدية تحكمها قاعدة أن العقد شريعة المتعاقدين ، يشمل الشق التعاقدية المزايا المالية و الاعانات المالية التي تتعهد الادارة بمنحها للملتزم و حق ضمان التوازن المالي كما يشمل مدة الالتزام و هذه الشروط لا يحق للادارة ان تعدلها بإرادتها المنفردة⁽²⁾.

عقد الامتياز هو على عكس النظام السابق عقد فردي ، وإذا ما قارناه بدفتر الشروط فهو أقصر منه إذ يقتصر على تحديد المستثمر صاحب الامتياز والحصص المحصلة والمدة وموقع الأرض وقوام الأملاك السطحية ، يتم إعداد هذا العقد من قبل مديرية الأملاك

¹ جروني خالد ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون عقاري ، جامعة الجزائر 1 بن عكنون ، 2011-2012 ، ص 13.

² محمد فؤاد عبد الباسط ، العقد الاداري المقومات و الاجراءات والآثار ، دارالجامعية الجديدة للنشر، مصر، 2006، ص 475 .

الوطنية ، ويتم ذلك بعد الانتهاء من إمضاء دفتر الشروط ، فهو لا يحتوي على أي من الحقوق أو الالتزامات فجميعها مدرجة في دفتر الشروط وهو عقد إداري عند التطرق إلى الجهة المختصة بإعداده فوفقا للمعيار العضوي هو عقد إداري .
كذلك إمكانية فسخ العقد انفراديا دون اللجوء إلى القضاء عند الإخلال بالالتزامات وذلك في الحالات المدرجة في المادة 08 من دفتر الشروط هي من الشروط غير المألوفة في عقود القانون الخاص التي تؤكد أن العقد هو عقد إداري⁽¹⁾ .

الفرع الثالث : تطور نمط إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

عرفت الجزائر عبر المراحل التاريخية عدة أنماط لإستغلال العقار الفلاحي ، بدءا بالعهد العثماني و مرورا بالفترة الإستعمارية إلى غاية ما بعد الإستقلال .

أولا : نمط إستغلال العقار الفلاحي في العهد الأتراك 1830-1518

قسمت الأراضي في هذا الحكم كما يلي :

- **أراضي البايك** : أراضي ذات جودة عالية تقع بالقرب من المدن ، تخضع لسلطة الداي مباشرة ، يتم توزيعها على كبار الموظفين و ذوي النفوذ و الأعيان و زعماء القبائل القوية لكسب تأييدهم مقابل دفع جزء من المنتج إلى الباي ، و دفع رسوم رمزية للسلطة الحاكمة مع بقاء الملكية تحت سلطة الباي ، يتم إستغلال هذه الأراضي بنظام التوزيع و التسخير و الخماسية .

- **أراضي الملك** : أراضي ذات جودة زراعية ضعيفة ، تقع بعيدة عن المدن في سفح الجبال ، و تعود ملكيتها للخواص امتلاكها إما عن طريق تعاقب أجيال في إستغلالها ، و إما منحت لأفراد من الجيش التركي كمكفآت ، تتميز بصغر حجمها و صعوبة أستغلالها بوسائل على عاتق هؤلاء الأفراد لأنها تمثل ملكية خاصة .

¹ جروني خالد ، المرجع السابق، ص 14.

- **أراضي العرش** : هي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل و العروش الذين كانوا مواليين لهم على سبيل الإنتفاع الجماعي⁽¹⁾ ، حيث أن كل فرد من أفراد القبيلة له حق الإنتفاع بالمساحة التي يستطيع استغلالها وخدمتها ، مع حظر عملية الإيجار أو الرهن أو البيع أو القسمة ، و تنتقل إلى الورثة للإنتفاع للذكور دون الإناث و في حالة عدم استغلالها و تركها بورا يحق للجماعة استرجاعها و اعادة منحها لمن يستغلها .

- **أراضي الحبوس** : و هي أراضي ذات طابع ديني ، تكون تابعة للزوايا والمساجد و غيرها من المؤسسات الدينية ، و لا يحق للأفراد تملكها أو الاستفادة من غلاتها حيث تصنف حسب طريقة الإنتفاع به إلى :

- **أراضي الوقف الخيري (الحبس العام)** : و هي التي تعود غلتها للمنفعة العامة مثل الآبار ، بناء مساجد و ترميمها .

- **أراضي الوقف الأصلي (الحبس الخاص)** : و تعود غلتها إلى أفراد الأسرة التي تعمل للصالح العام ، مثل شيوخ الزوايا و المدرسين الخ

و هذه الأراضي غير قابلة للبيع أو التنازل ، بل تبقى حبوس ، كان إستغلال هذه الأراضي بواسطة المتطوعين من السكان و الأهالي المجاورين لهذه الأرض⁽²⁾ .

ثانيا : نمط استغلال العقار الفلاحي خلال فترة الإستعمار الفرنسي

قام المستعمر بسن قوانين و تشريعات تعيد تقسيم هذه الأراضي بما يتماشى مع سياساته الإستعمارية ، و القضاء على الملكية الجماعية للأراضي الجزائرية ، بغية تفتيت المجتمع ، و تسهيل مهمة فرنسا الجزائر تدريجيا .

¹ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة الجزائر ، 2013 ، ص 205 .
² حاشي امعرم الأزهر ، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في التحليل الاقتصادي ، جامعة الجزائر3 ، السنة الجامعية 2010 / 2011 ، ص56 .

1- تفكيك الهيكل العقاري الجزائري :

أدركت السلطات الفرنسية ، أنه لا يمكن بسط نفوذها إلا بتفتيت هذا المجتمع و تقسيمه إلى وحدات لكي يسهل السيطرة عليه ، فبدأت في تطبيق سلسلة من الإجراءات و القوانين ، و أصدرت الأمر المؤرخ في 1830/09/08 و الذي يأمر بمصادرة جميع الأراضي الزراعية الخصبة سواء من الداوي أو البايات أو المؤسسات الوقفية ، حيث و إدراكا منها أن الغزو و الإحتلال يمكن أن ينجح بشكل أسرع ، إذا استطاعت بتفكيك البنية العقارية و الفلاحية الذي يقوم عليه القبائل و العروش و تحطيم هذا الجدار من شأنه أن يسهل أكثر عملية التغلغل ، و مصادرة الأراضي و إضعاف المقاومة⁽¹⁾ و مع تجمع هذه الأراضي تشكلت النواة الأولى لما عرف لاحقا بالدومين العام الاستدماري و الذي تكفلت بتسييره المزرعة النموذجية لإفريقيا ، المنشأة من طرف القائد كلوزيل و الذي منح لها إمتياز استغلال سهول متيجة⁽²⁾.

- 01 مارس 1833 أنشأت السلطة الفرنسية لجنة خاصة كلفتها بفحص سندات الملكية لفترة قبل الإحتلال و امهلتهم ثلاثة ايام لتقديمها ، و إلا ستصادر بعد تصنيفها كأملك شاغرة .

لزيادة الضغط على الفلاحين فرضت عليه ضريبة قدرها 05 فرنكات و عند العجز عن دفعها تصادر هذه الأراضي كما أن السندات التي بحوزتهم لا تكون لها حجة قانونية إذا لم تكن مصادق عليها من طرف السلطات الفرنسية .

1836/09/27 توزيع أولي للحصص العقارية على المستوطنين الفرنسيين أو الأوروبيين ، و لحماية المستوطنين من احتجاجات الأهالي قامت السلطات الفرنسية بإصدار الأمر 1844/10/01 و الذي يضيفي الشرعية على عقود التملك الممنوحة

¹ حاشي امعر الأزهر ، المرجع السابق، ص59 .

² عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2005 ، ص19 .

لهم من قبل هذه السلطات ، إضافة إلى ذلك أعتبر عدم الإستغلال سببا كافيا في نظر القانون لنزع الملكية .

و زيادة للخناق على الجزائريين صدر قانون 1846/07/21 و الذي نزع الإختصاص من الجهات القضائية الفرنسية في مراقبة إجراءات نزع الملكية ، و جاء بمبدأ تحديد الملكية للأهالي في حدود ثلاثة هكتار فقط ⁽¹⁾.

و بموجب المرسوم 11 جوان 1858 تم إدخال حالة الطوارئ كسبب إضافي لنزع الملكية و استمر سريانه إلى غاية 1924 .

2 - فرنسة العقار الجزائري

تم من خلال قانونين كان لهما الأثر البالغ على النظام العقاري هما قانون سيناتوس كونسيلت و قانون ورنى .

- مرسوم سيناتوس كونسيلت الصادر في 22 افريل 1863 المعروف بقانون أعيان أملاك الدولة ، إذ تم بموجبه تجزئة اراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها، إذ تحولت أراضي شاسعة عرشية إلى ممتلكات فردية خاصة قابلة للتصرف فيها خاصة لفائدة المعمرين و كان هذا القانون يرمي إلى تحقيق هدفين ⁽²⁾ :

هدف مادي : تسهيل عملية انتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين .

هدف سياسي إجتماعي : القضاء على النسيج الاجتماعي و الترابط العائلي .

¹ حاشي امعر الأزهر ، المرجع السابق، ص 60 .

² ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، ط2013 ، مرجع سابق ، ص 208 .

- **قانون ورنبي 1873/07/26** يسعى هذا القانون إلى تحقيق هدفين هما⁽¹⁾ :

1- توزيع الأراضي الجماعية و المشاعة على المستوطنين الجدد و الذين يكتسبون بموجب هذا القانون صفة المالك .

2- توسيع نطاق الملكية العامة للإدارة الاستدمارية من ملكية البايلك و الأهالي و الغابات و المراعي و الأحرش و المناطق النهرية و البحرية و الأملاك الشاغرة .

و قد اجريت بمقتضى هذا القانون تحقيقات عقارية أدت إلى تأسيس سندات ملكية سلمت للأهالي المنتفعين بهذه الأراضي في شكل مخططات و جداول إظهارية⁽²⁾.

- **قانون 1897/02/16 المتمم بالقانون 1926/08/04**

جاء بالتحقيق الجزئي و الاجمالي :

التحقيق الجزئي : تسلم عن طريقه سند ملكية للطالب من طرف مصلحة املاك الدولة و يصبح العقار خاضعا للقانون الفرنسي .

التحقيق الإجمالي : تقوم الدولة من تلقاء نفسها في أراضي العرش التي لم تيقدم اصحابها بطلبات تمليك ، حيث تصفى الأرض من الديون التي تثقلها و تغير طبيعتها من عرشية إلى ملكية خاصة فتصبح قابلة لجميع أنواع التصرف ، و بذلك تكون خاضعة للتشريع الفرنسي⁽³⁾ .

ثالثا : نمط استغلال العقار الفلاحي بعد الاستقلال

نميز مرحلتين مرحلة التوجه الاشتراكي و مرحلة التوجه الليبرالي :

¹ عجة الجيلالي ، مرجع سابق ، ص 23 .

² ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، ط2013 ، المرجع السابق ، ص 209 .

³ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، نفس المرجع ، ص 210 .

1 - مرحلة التوجه الإشتراكي

تمت معالجة الإشكاليات المتعلقة بقطاع الفلاحة خلال عدة حلول حسب كل مرحلة و التالي سنتناولها فيمايلي :

أ - التسيير الذاتي :

ظهر التسيير الذاتي منذ البداية كطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون ، و تولى هذه المهمة نفر من عمال المزارع و بشكل تلقائي و أمام هذا الوضع لم تجد الدولة بدا من الإعراف المؤقت بهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم رقم 02-62 المؤرخ في 22 اكتوبر 1962 حيث منح لهم الحق في استعمال و إستغلال العقارات الفلاحية ، و حتى لا تستغل هذه العقارات في عملية المضاربة أصدرت السلطة المرسوم رقم 03-62 المؤرخ في 1962/10/23 و الذي يمنع بيع الأملاك الشاغرة (1) .

ثم أصدر المشرع سلسلة من المراسيم حول التسيير الذاتي أهمها المرسوم 63-88 . ثم الأمر رقم 68-653 بتاريخ 1968/09/30 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة(2) الذي جعل من العمال منتجين و مسئولين لأنهم يستفيدون فعلا من ثمار عملهم ، إذ منح هذه الأراضي بدون مقابل و في شكل استغلالات فلاحية لمجموعة العمال للإنتفاع بها لمدة غير محدودة و الإستفادة بجزء من ثمارها و منتجاتها حسب أعمالهم .

لكن لا يجوز لهم التصرف فيها أو امتلاكها بالتقادم أو إيجارها أو الحجز كما لا يجوز استغلالها إلا بصفة جماعية ، و كان نظام التسيير مطبقا على أرضي المعمرين والجزائريين الذي كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية .

¹ عجة الجبالي ، مرجع سابق ، ص 30 .

² الأمر رقم 68-653 ، السابق الذكر .

و مع مرور الوقت بقيت هيمنة الدولة واضحة ، ولم تستطع جعل التسيير ذاتيا بمعنى الكلمة بل بقي خاضعا للإدارة المركزية ، متمثلة في وزارة الفلاحة و أجهزتها الإدارية مما ولد لدى المزارعين الشعور بالإستغلال ، حيث يشتغلون في أرض ليست ملكا لهم و لا تربطهم علاقة و ثقة بالأرض سوى الأجرة التي يتقاضونها ، بالإضافة إلى مشاكل التمويل المادي في شكل قروض و إن تمويل المزارع بالمعدات و الآلات الضرورية و المواد الأولية ، كان يصل إليه متأخرا نتيجة لمروره بعمليات مكتيبة معقدة ، أدى كل ذلك إلى نقص الإنتاج الفلاحي على ماكان عليه .

ب - الثورة الزراعية :

لقد اتضح للدولة أن تطوير القطاع الفلاحي لن يتأتى إلا بتطبيق سياسة زراعية شاملة تستدعي تغيير العلاقات الإنتاجية و هذا ما هدفت إليه السياسة الزراعية الجديدة المتمثلة في الثورة الزراعية .

تمت المصادقة على ميثاق و قانون الثورة الزراعية بموجب أمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 و تم إعتماده كنظام يخدم التوجيه الإشتراكي في المجال الزراعي القائم على (الأرض لمن يخدمها) و الذي يهدف إلى الإستغلال الأمثل للأرض و وسائل الإنتاج و تطوير الريف بشكل عام ، فيتم إحداث ثورة شاملة على طرق الإستغلال القديمة و إتباع سياسة اقتصادية و إجتماعية من شأنها إقامة علاقات جديدة ، فالثورة الزراعية كانت تهدف إلى التوزيع العادل و الفعال لوسائل الإنتاج و أول هذه الوسائل هي الأرض .

و قد منح هذا الأمر الأراضي الفلاحية بدون مقابل لأستغلالها بصفة جماعية أو فردية في شكل تعاونيات ، و تنازلت الدولة عن حق الإنتفاع بصفة مؤبدة لهؤلاء المستحقين و هذا الحق ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث ، و هو غير قابل للتنازل أو التصرف فيه او الحجز عليه و لا ائقاله باي حق عيني عقاري و لا يؤجر و لا يوقع عليه أي عقد باي صفة كان .

مر تنفيذ نظام الثورة الزراعية بثلاث مراحل اساسية⁽¹⁾ :

اهتمت المرحلة الأولى بتأميم أملاك الدولة و البلدية و أراضي العرش و الوقف العمومي وضمها للصندوق الوطني للثورة الزراعية و ذلك من جانفي 1972 حتى سبتمبر 1972.

المرحلة الثانية انطلقت من سبتمبر 1972 و اهتمت بتحديد الملكيات الخاصة و تأميم الكبيرة منها و توزيعها على المستفيدين الجدد .

المرحلة الثالثة و التي بدأت بصدور الأمر رقم 75-43 المؤرخ في 17/06/1975 المتعلق بالمناطق الرعوية و السهبية و تم في إطارها تحديد عدد رؤوس الماشية و الفائض يوزع على الفلاحين الصغارة كما شملت المنطقة الصحراوية و حقول النخيل .

لقد جعلت الثورة الزراعية ، من الإستغلالات الفلاحية أداة لإنجاز المخطط الوطني للتنمية على أساس مبادئ مفترضة لم يكن لها الحظ في التطبيق العملي ، حيث وجد الفلاح نفسه مكلف بعدة أدوار سياسية و إجتماعية على حساب دوره الأساسي بإعتباره منتج للثروة الفلاحية .

و من جهة أخرى ، تجلى للسلطة و هم إصلاح الفلاحة عن طريق إصدار القوانين ، لأن العملية تتطلب بذل جهد ذهني و ليس قانوني ، لأنه لا يمكن بقانون تغيير ذهنية الفلاح الجزائري ، أو بث الوعي الزراعي المطلوب فيه ، حيث اصبح مجرد عامل مما أضعف علاقته المقدسة بالأرض⁽²⁾ .

ج - إعادة هيكلة القطاع الفلاحي

إن كل الرهانات السابقة المتمثلة في التسيير الذاتي و الثورة الزراعية لم تؤتي ثمارها وجاءت فكرة إعادة هيكلة القطاع الفلاحي العمومي حيث تم على مرحلتين :

¹ حاشي امعمر الأزهر ، مرجع سابق، ص 91 .

² بوعافية رضا ، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2008 / 2009 ، ص 81 .

ج 1 - هيكله حق الإنتفاع :

حيث تم تقسيم التعاونيات الفلاحية و المزارع المسيرة ذاتيا إلى مزارع صغيرة و متوسطة قابلة للحياة بشريا و اقتصاديا و إعداد الملفات التي تجمع كل المعطيات الأساسية لتحديد المزارع القابلة منها للإستمرار و تلك التي يجب منحها للأفراد أو تجميعها و دمجها مع بعضها البعض باعتماد المقياس النجاعة الإقتصادية عكس ما تم من قبل ، حيث تم التطبيق الفعلي له بمقتضى التعليمه الرئاسية رقم 1981/03/14 حيث استبدلت المزارع القديمة باخرى جديدة سميت بالمزارع الفلاحية الإشتراكية (DAS) .

ج 2 - إعادة هيكله حق الملكية :

لأول مرة يحدث تغيير جذري في قوانين الدولة مست الملكية العقارية بموجب قانون الإستصلاح رقم 83-18 المؤرخ في 1983/08/13 اصبحت السلطة منفتحة على القطاع الخاص و ذلك بامتلاك الأرض عن طريق استصلاحها من طرف الخواص ، و كانت خطوة جريئة ، اعتبرت كبداية لنوايا السلطة في التوجه إلى خوصصة القطاع و لكن بشكل تدريجي .

أتاح هذا القانون للخواص إمكانية امتلاكهم للأراضي الفلاحية بعدما يقومون بعمليات استصلاحها و جعلها قابلة للحياة اقتصاديا و لهذه العملية أي عملية الاستصلاح جذور عميقة من حيث تشريعها ومن حيث تنظيمها حيث كانت تسمى بعملية احياء الأرض الموات و كان من نتائج احياء الأرض الموات تملكها استنادا لحديث الرسول (صلى الله عليه وسلم (من أحيأ أرضا ميتة فهي له) و الى ذلك يشير الماوردي أبو الحسن علي (على أنه من أحيأ أرضا فهي ملكه برخصة من الامام أو بدونها و يشترط أبو حنيفة رخصة الامام لذلك والأرض الموات حسب الامام الشافعي كل أرض غير مستغلة فلاحيا ، و يشير الماوردي

على أن احياء الأرض الموات يكون أحد طرق انتقال ملكيتها الى من يحييها (...)(¹) و في هذا الاطار وضع المشرع شروطا لاسيما ما نصت عنه المادة الثانية من نفس القانون والذي يجيز لكل شخص طبيعي أو معنوي يحمل الجنسية الجزائرية أن يمتلك أرض فلاحية ضمن شروط محددة ، و تتدخل السلطة المحلية مع التشاور مع المصالح الفلاحية و غيرها من الهيئات في تحديد المساحات القابلة للإستصلاح داخل حدودها الإقليمية ، و يتم التنازل عن الملكيات العامة لصالح المستفيد بعدما يستوفي الشروط و ينهي برنامجه الإستصلاحي ليمنح رفع الشرط الفاسخ و تنتازل الدولة له عن الملكية بالدينار الرمزي ، و بهذا نلاحظ أن سياسة الدولة تجاه القطاع الفلاحي قد تغيرت و أولت اهتماما أكبر بعلاقة الإنسان بالأرض(²).

ورغم كل هذا فإن العجز المالي للمزارع الإشتراكية المعاد تأهيلها كان مستمرا و يرجع أسباب ذلك إلى أسلوب تسييرها و الذي لم يختلف عن الأساليب السابقة سواء في نظام التسيير الذاتي أو الثورة الزراعية ، حيث ما تغير هو عدد العمال و المساحات المزروعة أما طريقة إدارتها لم تخرج من دائرة المركزية و البيروقراطية و سلطة اللجان الولائية و الوطنية .

2 - مرحلة التوجه الليبرالي

بعد تجربة إعادة الهيكلة و بعد النتائج الهزيلة المحققة ، تم الإعتراف بفشل أسلوب الثورة الزراعية و عدم نجاعة الحلول الترقيعية المنتهجة إبان مرحلة إعادة الهيكلة كل هذا أدى إلى البحث عن حلول حقيقية قلبت الوضع السابق رأسا على عقب و كون النواة الأولى لما سمي بخصوصية حق الإنتفاع و خصوصية حق الملكية ابتداء بصدور قانون 19-87 .

¹ Mawerdi abou -I-hassan'ali , LES STATUS GOUVERNEMENTAUX traduits par E.FAGNAN,office des publications universitaires ,1984 , page 379)

² حاشي امعمر الأزهر ، مرجع سابق ، ص 102 .

أ - تنظيم المستثمرات الفلاحية قانون 87-19

جاء قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 يعتبر هذا القانون في حد ذاته خطوة جريئة من المشرع تتجه نحو إقرار خصوصية جزئية للقطاع الفلاحي ، بحيث فصل بين حق الملكية الذي يبقى للدولة و حق الإنتفاع المؤبد الذي يستفيد منه المنتج و يسعى هذا القانون عموما إلى تصحيح الإنحرافات الناجمة عن قانون الثورة الزراعية من جهة و قانون التسيير الذاتي من جهة أخرى⁽¹⁾ ، و القانون يبين قواعد استغلال الأراضي الفلاحية و تحديد حقوق و واجبات المنتجين و عصرنة القطاع و للرفع من الإنتاج و الإنتاجية لتلبية حاجيات السكان الغذائية المتزايدة ، و المساهمة في نمو الإقتصاد الوطني .

حيث يتم تشكيل مستثمرات فلاحية فردية و جماعية ، بعدما توزع أراضي الأملاك الوطنية و عوامل الإنتاج اللازمة على عدد من العمال مكونين من ثلاثة فلاحين أو أكثر بالنسبة للجماعة بشرط أن تحقق شرط التوازن بين المساحات و عدد العمال و تقسم بينهم المستثمرة بالتساوي حيث يوجد توافق بين المجموعة حتى لا تتعطل عملية الإنتاج كما لا يحق للفلاح الحصول على أكثر من استفادة واحدة⁽²⁾ .

و من أهم الإلتزامات التي كرسها قانون 87-19 للأعضاء هو المشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية و مباشرة ، أنظر القرار 191795 بتاريخ 22/12/1999(من المقرر قانونا أن الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الجماعية تستغل جماعيا و على الشيوع حسب حصص متساوية بين أعضاء الجماعة . و عليه فان القضاء للمطعون ضده بحقه في الأرباح المحققة دون التأكد من المشاركة مباشرة و شخصيا في الأشغال ضمن الاطار الجماعي هو قرار مشوب بالقصور في الأسباب)⁽³⁾ ، المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية و إستمراريتها و اجتناب القيام بأي عمل يعرقل المستثمرة أو يقضي عليها

¹ عجة الجليلي ، مرجع سابق ، ص 192 .

² حاشي امعر الأزهر ، المرجع السابق، ص 111 .

³ جمال سايس ، الاجتهاد القضائي في القضاء العقاري ، كليك للنشر ، الطبعة الأولى 2009 ، ص343 .

و بمقابل الإلتزامات أقر جملة من الحقوق لا يمكن المساس بها إلا بموجب نصوص قانونية كحق التصرف في الحصة ، الحق في إنتقال الحصة للورثة ، الحق في الإستفادة من القروض ...

و الاستقلال بالإدارة و التسيير من طرف المنتجين الفلاحين لم يمنع الدولة بصفتها المالكة لحق الرقبة و المسؤولية على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية و استغلالها استغلالاً أمثل نظراً لوظيفتها الإجتماعية و الإقتصادية الهامة باستعمال الصلاحيات المخولة لها قانوناً من خلال الرقابة على استغلال الأراضي و ممارستها لحق الشفعة⁽¹⁾.

ب - قانون 90-25 التوجيه العقاري

بعد مرور الوقت لم يحقق قانون حق الإنتفاع الدائم ما كانت الدولة تصبوا إليه ، لم يحقق لا زيادة في الإنتاج و لا من حيث حل النزاعات التي كانت قائمة بسبب العقار.

صدر قانون رقم 90-25 التوجيه العقاري و المشرع يسعى من خلال هذا النص تكيف قانون التوجيه العقاري كإطار مرجعي للملكية العقارية ، يحدد كيفية استعمالها و استغلالها والتصرف فيها و هو بالتالي يحل محل الثورة الزراعية التي انحازت إلى التعريف الإيديولوجي للعقار الفلاحي على أساس مبدأ الأرض لمن يخدمها و هكذا يحل مبدأ الأرض المنتجة⁽²⁾ .

فالقانون يعتبر الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في بلادنا حتى و إن كان جزءاً هاماً من أحكامه قد خصص لمعالجة العقار الفلاحي .

¹ بو عافية رضا ، مرجع سابق ، ص 134 .
² عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 238 .

قد كان الهدف من إصدار هذا القانون هو محاولة إيجاد تطابق بين التشريع العقاري والأحكام الدستورية الجديدة التي جاء بها دستور 23 فبراير 1989 و الذي تضمن حق الملكية العقارية⁽¹⁾ و لقد حددت له أهداف نذكرها في النقاط التالية :

- تحديد الأراضي الفلاحية بدقة .
 - حماية المستثمرات الفلاحية الواقعة على الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة من الزحف العمراني .
 - ضمان استغلال جميع الأراضي الفلاحية و التحفيز على الاستثمار .
 - إيجاد حلول للنزعات المتعلقة بالعقارات الفلاحية .
- و تضمن القانون المحاور التالية :
- التصنيف الدقيق للأراضي : تقني و قانوني .
 - إعادة الاعتبار للملكية الخاصة .
 - إعادة الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين .
 - إعادة النظر في مفهوم الملكية العقارية الفلاحية .
 - تدخل الدولة : نزع الملكية ، الشفعة ، تشجيع الإستثمار .

ج - التعديل الهيكلي للإستغلات الفلاحية

قصد إزالة التناقضات و سد النفاثص اصدرت السلطة الأمر رقم 95-26 المعدل والمتمم للقانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و سارعت إلى تبني نظام الإمتياز في المساحة

¹ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، ط 2013 ، مرجع سابق، ص 277 .

الإستصلاحية كما أنشأت ديوان متخصص للإصلاح الفلاحي يسهر على تنفيذ التعديلات الهيكلية للإستغلالات الفلاحية .

ج 1 - سد نقائص قانون التوجيه العقاري :

بعد مرور خمس سنوات من تطبيق القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري كشفت عن وجود عدة فراغات قانونية اجبرت السلطة على تعديل هذا القانون بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 و قد تضمن هذا الأمر شيئاً جديداً لم يتعرض له قانون التوجيه العقاري فبالإضافة إلى إعادة الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين فلقد نص على إعادة الأراضي المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية و الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة⁽¹⁾ .

ثم أنشأت السلطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على إثر المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فبراير سنة 1996 و المعدل و المتمم⁽²⁾ ، و هو مؤسسة عمومية تكتسي طابعا صناعيا و تجاريا تحت وصاية وزارة الفلاحة و التنمية الريفية ، غير أن نشاطه لم يبدأ إلا في سنة 2010 .

ج 2 - تبني تقنية الإمتياز :

ج 2 / 1 - الامتياز في اطار المرسوم التنفيذي 97-483 :

يتضمن هذا المرسوم 97-483⁽³⁾ كفيات منح حق الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه .

¹ عجة الجيلالي ، مرجع سابق ، ص 261 .

² مرسوم تنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 اكتوبر سنة 2009 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 و المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 61 ، سنة 2009 ، ص 6 .

³ مرسوم تنفيذي رقم 97 - 483 ، السابق الذكر .

عرفت المادة 2 منه المقصود بالاستصلاح على انه كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الاملاك العقارية منتجة و الى تثمينها .

يبدأ الاستثمار بمنح الارض عن طريق الامتياز و بمقابل دفع اتاوة و تساهم الدولة بالنسبة للمشاريع التي تحظى بالأولوية بتوفير المياه و الكهرباء و شق الطرق بالإضافة إلى الإستفادة من الإمتيازات المالية و الجبائية .

و إذا أنجز المشروع و تمت معاينته فيمكن بالنسبة للجزائريين أن يستفيدوا من التنازل عن الأرض بمقابل عن طريق عقد إداري .

و نص دفتر الشروط على الحقوق التي يستفيد منها الحاصل على الامتياز و لا سيما انتقاله للورثة و امكانية توقيع رهون لضمان القروض على حق الامتياز و على البنائيات المحتمل انجازها ، ولكن في حالة الفسخ أو عند انتهاء الامتياز دون اكتساب الأرض يلزم المستفيد بارجاع الأرض خالية من أية رهون عقارية أو حقوق امتياز .

و المرسوم يطبق في حالة انجاز مشاريع استثمارية في المجال الزراعي و الصيد البحري و يمكن تطبيقه في الأراضي الجبلية و السهبية و الصحراوية حسب دفتر الشروط الملحق به .⁽¹⁾

ج 2/ - الامتياز في اطار القانون 10-03 :

يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، حيث يشمل تطبيقه الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 و يشكل الإمتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية موضوع القانون 10-03 وهذا الإمتياز هو العقد تمنح بموجبه الدولة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الإمتياز حق إستغلال الأرض والأملاك السطحية بناء على

¹ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، ط 2013 ، مرجع سابق ، ص 155 .

دفتر شروط لمدة اقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية تضبط بموجب قانون المالية .

يمنح هذا الامتياز لأعضاء المستثمرات الذي استفادوا في اطار قانون 87-19 و الحائزين على عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو قرار من الوالي يدفع الملف إلى ديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقوم بدراسته و التوقيع على دفتر شروط ثم إرساله إلى إدارة أملاك الدولة حيث يتم إعداد العقد و يسجل و يشهر بالمحافظة العقارية .

طبقا لدفتر الشروط يمنح حقوقا لصاحب الإمتياز و الاستغلال الحر للأرض و الأملاك السطحية و القيام بكل تهيئة أو بناء ضروري بناء على ترخيص من الديوان ، كما يحق لصاحب هذا الحق الرهن و الحجز و التنازل و التجديد ، و الخروج من الشيوخ ، و الفسخ المسبق⁽¹⁾ ، و إلى جانب هذه الحقوق له إلتزامات و هي التعهد بادارة المستثمرة بصفة شخصية والإعتناء بالأرض و المحافظة على وجهتها الفلاحية ، و منع تأجير الأرض والأملاك السطحية من الباطن ، التصريح بكل اتفاقات الشراكة و دفع الأتاوة السنوية والرسوم و المصاريف ، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث⁽²⁾ .

كما انه يخضع للرقابة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يتم انهاء الإمتياز عند انقضاء المدة المحددة في حالة عد التجديد و بطلب من المستثمر و بالإخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته⁽³⁾ .

كما يمكن للإدارة فسخ العقد في حالات عددها المادة 8 من دفتر الشروط كعدم استغلال الأراضي خلال سنة تغيير الوجهة الفلاحية أو البناء دون رخصة أو التأجير من الباطن كذلك عم دفع الأتاوة بعد أجلين و إعدارين ، إضافة غياب الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة .

¹ المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 السابق الذكر .

² المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 السابق الذكر .

³ المادة 7 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 السابق الذكر .

خلافاً لما سبق من أنظمة جاء حق الامتياز حقا مؤقتا لكي لا يصبح الحق الممارس قيدياً أبدياً على حق الملكية ، ويبقى للمستثمر الحق في التجديد كلما وفى بالتزامه المفروض ألا وهو " واجب الاستغلال " ولم يرقم بأي مظهر من مظاهر وأوجه التعدي والتي تضمنها دفتر الشروط لإعطائها صبغة التعاقد ، والتي تعتبر إخلالاً بهذا الواجب وتسمح بالفسخ الانفرادي للعقد من قبل الإدارة .

كما أن للدولة سلطة الرقابة في أي وقت بواسطة جهاز مختص وهو ضابط السياسة العقارية الفلاحية هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، إضافة إلى مهام الوساطة والضبط والتوجيه وحماية الأراضي الفلاحية والقيام برخصة الشفعة .

و في إطار المستثمرات الفلاحية لتربية الحيوانات صدر منشور وزاري مشترك بين وزير الفلاحة والتنمية الريفية ووزير الداخلية و الجماعات المحلية حول إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات⁽¹⁾ .

يشكل إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات وتوسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية كلما توفرت الظروف أحد الأهداف الأساسية لسياسة التجديد الفلاحي والريفي يتمثل في تشجيع تثمين الأراضي التابعة للخواص وغير المستغلة و ذلك بتسجيل المستثمرات لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإمضاء دفتر شروط يتضمن التعهد بإنجاز مشروع التثمين ، ويمكن الحصول على قرض مدعم في حدود المليون دينار للهكتار ويكون سند الملكية موضوع رهن ، كما يمكن له في حالة ما إذا كانت مستثمرته لا تتجاوز 10 هكتارات الاستفادة بالمجان من دراسات معمقة يعده المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية أما المستثمرات الجديدة و تربية الحيوانات المزمع إنشائها على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة فيبدأ بتحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية من قبل الولايات وتناول المنشور إجراءات ذلك ، ويتم منح الامتياز بمفهوم القانون 10-03 حيث يقوم المترشح بتوقيع دفتر الشروط وهو ذاته الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 لمدة 40 سنة قابلة للتجديد ، غير أن ما يمكن ملاحظته هو انه الزم صاحب حق الامتياز ، تحت طائلة البطلان ، بمباشرة الأشغال المتضمنة في البرنامج خلال الأشهر الستة التي تلي حصوله على عقد الامتياز .

¹ منشور وزاري مشترك بين وزير الفلاحة والتنمية الريفية ووزير الداخلية و الجماعات المحلية حول إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 .

كما جاء في المنشور أن (.....مهما تكن المساحة الممنوحة يعفى صاحب حق الامتياز من دفع الإتاوة خلال فترة 10 سنوات). .
إضافة إلى إمكانية الحصول على محيط يتجاوز الحدود القصوى المسموح بها وفقا للمرسوم التنفيذي 10-326 .

الفرع الرابع : خصائص عقد الامتياز الفلاحي

عقد الامتياز الفلاحي هو عقد إداري مكون من جزأين هما (دفتر الشروط ، الاتفاق نفسه) وبعد إتمام الشكليات المنصوص عليها في القانون من تسجيل وشهر وكذلك التسجيل في بطاقة المستثمرات الفلاحية الممسوكة لهذا الغرض ، فإن هذا العقد ينشئ مراكز قانونية وآثار كما له خصائص و مميزات أنه ينشأ حقا عينيا و انه عقد محدد المدة كما أنه عقد شكلي.

أولا : عقد الامتياز ينشأ حق عيني عقاري اصلي

يتميز هذا الحق بعدة ميزات و خصائص هي :

1-حق محدد المدة : قانون 10-03 حدد مدة الامتياز الفلاحي بمدة اقصاها 40 سن قابلة للتجديد .

و قد حددت المادة 26 الحالات التي ينتهي بها حق الامتياز .

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده .

- من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز .

- عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته .

- عند نزع حق الامتياز من اجل المنفعة العمومية .

في كل الحالات تسترجع الدولة الوعاء العقاري الممنوح و كذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها .

و يترتب على نهاية الامتياز الحق في التعويض تحدده مديرية الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته⁽¹⁾ .

2 - حق قابل للنقل : لا ينتهي بوفاة المستثمر بل ينتقل إلى الورثة و يكون لهم مهلة سنة تسري ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من اجل⁽²⁾.

اختيار واحد منهم ليمثلهم و يتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة ، و في حالة وجود قاصر يجب الحصول على إذن قضائي.

• التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم .

• التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون .

إلا أنه و عند إنقضاء اجل سنة ، وعدم إختيار الورثة لإحدى الحالات المذكورة أعلاه يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك⁽³⁾ .

3 - حق قابل للتنازل : تنص المادة 13 من القانون⁽⁴⁾ (يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل و التوريث و الحجز طبقاً لأحكام هذا القانون) .

¹ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، ط 2013 ، مرجع سابق ، ص 129 .

² المادة رقم 25 من قانون رقم 10 - 03 السابق الذكر .

³ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، نفس المرجع ، ص 129 .

⁴ المادة رقم 13 من قانون رقم 10 - 03 السابق الذكر .

لكن يجب على المستثمر صاحب الامتياز الراغب في التنازل عن حقه في الامتياز في اطار أحكام المادتين 15 و 17 من القانون رقم 10-03 إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، مع توضيح مبلغ التنازل و كذا هوية المترشح لإقتناء حق الإمتياز .

وهنا يحق للأعضاء الآخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة و في حالة الإمتناعهم يمكن للديوان بدوره ممارسة حق الشفعة .

وإذا لم يختار الديوان و لا الأعضاء الآخرين للمستثمرة ممارسة حق الشفعة ، يرخص الديوان للمستثمر صاحب الإمتياز مواصلة التنازل عن حقه في الإمتياز⁽¹⁾.

4- حق قابل للرهن : وأهم خاصية هي إمكانية رهنه واعتبار حق الامتياز كضمان للقروض التي يتحصل عليها المستثمر الفلاح لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في إطار الاستثمار الفلاحي⁽²⁾ على الرغم من أن المادة 884 من القانون المدني تشترط في المدين الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون و رغم ذلك يمنح القرض و هذا من أجل تشجيع الإستثمار في الأراضي الممنوحة و عصرنتها⁽³⁾ .

5 - حق قابل للحجز عليه : حق عيني عقاري قابل للحجز عليه و تطبق هنا إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها بالمادة 721 و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾ .

لكن الشخص الراسي عليه المزاد يجب أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها بالمادتين 16 و 19 من القانون رقم 10-03 .

¹ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 130 .
² جروني خالد ، مرجع سابق ، ص 18 .

³ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 130 .
⁴ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 131 .

6- لا يمكن تجريد حق الامتياز من صاحبه إلا في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة :
رغم أن حق الإمتياز هو حق عيني عقاري ، إلا أنه يمكن للدولة ممارسة نزع حق الإمتياز
عندما تكون كل الأراضي الممنوحة أو جزء منها مبرمجة لأن تستعمل كوعاء عقاري من
أجل إنجاز منشأة ذات منفعة عمومية أو مصلحة عامة (1) .

ثانيا : عقد شكلي

في العقود الشكلية لا بدا من توفر ركن الشكل إلى جانب الأركان الموضوعية الأخرى
الرضا و المحل و السبب و غياب الشكل في هذه العقود يبطل العقد .

و يرى أحد فقهاء القانون الإداري الأردني أن "عقد الامتياز هو عقد شكلي يحتاج إلى
توثيقه ، لأن هنالك حقوق و التزامات تترتب على عاتق طرفيه ، كما أن دفتر الشروط هو
وثيقة مكتوبة و بالتالي بالنظر لأهمية هذا العقد فالكتابة شرط جوهري فيه لدرجة أنه لا
يمكن تصور وجود عقد امتياز غير مكتوب لأنه يحتاج إلى شكليات لإبرامه منها موافقة
السلطة صاحبة الصلاحية في الإبرام (2) .

و لقد نصت المادة 04 من القانون 03-10 (الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة
شخصا ...بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم ...) .

تنص المادة 6 من نفس القانون (تعد إدارة الأملاك الوطنية ... عقد تحويل حق الانتفاع
الدائم إلى حق امتياز...) .

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 (...يعد عقد الإمتياز...) كما
نصت المادة 13 منه على البيانات التي يتضمنها العقد.

¹ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 131 .

² بلكعبيات مراد ، منح الإمتياز للأستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في
الحقوق ، فرع قانون الأعمال ، جامعة بسكرة ، 2012 ، ص 61 .

و تنص المادة 8 من القانون 10-03 (تعفى إجراءات الإعداد و التسجيل و الإشهار العقاري لعقد الإمتياز من جميع المصاريف) .

و من هنا فلا الزام إلا بموجب دفتر للشروط تحدد فيه الإدارة سلفا سائر الاحكام المتعلقة بإدارة المرفق بما في ذلك الأحكام التي تمتد آثارها لفئة المنتفعين⁽¹⁾ .
فعقد الامتياز مكون من جزأين لا يتجزآن هما دفتر الشروط والعقد أو الاتفاق نفسه ، فلا يمكن نفاذ عقد الامتياز وترتيبه لآثاره القانونية إلا بإتمام إجراءات إعداد الوثيقتين وإدماجهما.

ثالثا : عقد زمني طويل المدة

العقد الممتد أو المستمر هو الذي ينفذ فيه الالتزام بأداءات مستمرة أو أداءات دورية ، أداءات مستمرة كعقد الايجار ، و أداءات دورية كعقد التوريد ، و من هنا فالعقد المستمر أو الزمني هو العقد الذي يكون الزمن عنصرا أساسيا مقصودا لذاته⁽²⁾ .
و يختلف مدة الزمن من عقد لآخر لقد نصت المادة رقم 04 من القانون رقم 10-03 على انه يمنح الإمتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوة تحدد عن طريق قانون المالية .

فعقد الامتياز عقد مؤقت لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من المستثمر صاحب الامتياز، غير أن للمستثمر صاحب الامتياز طلب فسخ العقد قبل انقضاء المدة ما يعني حرية الاستغلال .

و عادة ما يراعى في تحديد مدة الامتياز أن تكون كافية لتغطية نفقات المشروع و السماح للملتزم بقدر معقول من الربح .

المطلب الثاني : تمييز عقد الامتياز عن العقود المشابهة له

يشبه عقد الامتياز في ظل القانون 10-03 بعض العقود الأخرى، لذلك سنحاول إجراء مقارنة بينهم بغرض تحديده تحديداً دقيقاً حتى لا يلتبس بها .

¹ عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري ، دار الريحانة للكتاب ، ص 191 .
² بلحاج العربي ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، ج1 ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 4 ، 2005 ، ص 51 .

ومن العقود التي تشبهه ، التصرفات المتعلقة بإستصلاح وإستغلال الأراضي التابعة للدولة في الجزائر وهي عقد حيازة الملكية العقارية عن طريق الإستصلاح في ظل القانون 83-18 و العقد الاداري في ظل القانون 87-19 ، و عقد الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي 97-483 و عقد الإمتياز في المرسوم التنفيذي 11-06 ، هذا ما سنتعرض له بالتفصيل فيما يلي :

الفرع الأول : تمييزه عن عقد الإداري لقانون 83-18

مجال تطبيق القانون 83-18⁽¹⁾ أراض تابعة للملكية العامة و الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة و كذا على الاراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة و الممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح و تستثنى الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو للصندوق الوطني للثورة الزراعية أي لا يشمل الأراضي الفلاحية و الغابية و الحفائية و الرعوية و أراضي العرش و أراضي البلديات و كذا الأملاك الفلاحية الوقفية التي أدمجت كلها في صندوق الثورة الزراعية .

أما مجال تطبيق قانون 10-03 الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19.

في قانون 83-18 يمنح للشخص الطبيعي و المعنوي و ينقل الملكية بشرط فاسخ يتمثل في انجاز المشروع و يتم بالدينار الرمزي أما في قانون 10-03 يمنح للشخص الطبيعي حق الانتفاع فقط و لا ينقل الملكية .

في قانون الاستصلاح تمنح مدة خمسة سنوات لإنجاز المشروع الاستصلاحى بدون دفع أتاوي أما قانون الإمتياز محدد بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مع دفع الأتاوى .

¹ قانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 34 ، سنة 1983 ، ص 2045 .

فالإستصلاح في نظر قانون 83-18 هو كل عمل من شأنه جعل أراض قابلة للفلاحة صالحة للإستغلال ، وينصب هذا العمل على أشغال تعبئة المياه ، التهيئة والتجهيز والسقي والمحافظة على التربة وإخصابها .

إن عملية الاستصلاح وفقا لهذا القانون لا تتم إلا بتوافر شروط في المستفيد وأخرى في الأرض محل الإستصلاح .

بالنسبة للشروط الواجب توافرها في المستفيد هي التي حددتها المادة 03 من قانون 83-18 حيث تمنح الأرض لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص إعتباري تابع للنظام التعاوني كما إشتطرت أن يكون المستفيد جزائري الجنسية .

أما في ما يخص الشروط المتعلقة بالأرض محل الإستصلاح فإن القانون 83-18 ينص إجمالاً بأن حيازة الملكية عن طريق الإستصلاح ينصب على أراض تابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة والواقعة في المناطق الصحراوية وعلى الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية الخاصة للدولة والتي يمكن إستخدامها بعد الإستصلاح .

ولقد أشار المرسوم رقم 83-724⁽¹⁾ الى أن حصر الأراضي يتم في شكلين هما :

- بمبادرة من المجموعات المحلية .

- بمبادرة من المترشحين لإستصلاح الأرض .

ومبادرة المجموعات المحلية تكون بحصر الأراضي حسب المادة 03 من المرسوم ، يعني تحديد الأراضي الواقعة داخل أو حول التمرکزات الفلاحية الموجودة أو قدرات التمرکزات الفلاحية لا سيما عند توفر المورد المائي ، بحيث أن كل عمليات التملك تنصب حتما على هذه الأراضي التي تكون موضوع المحيط المحدد بعد أخذ رأي المصالح التقنية المؤهلة للفلاحة والري وأموال الدولة .

¹ المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 51، سنة 1983 ، ص 3216 .

وإشترط المشرع إعداد برنامج الإستصلاح خلال خمس سنوات مع إمكانية تمديد الأجل في حالة القوة القاهرة إذا حالت دون إنجاز المشروع وفقا للمادة 11 القانون 83-18 .

وتمنح ملكية الأرض بالدينار الرمزي وشرط فاسخ هو إنجاز مشروع الإستصلاح خلال المدة المحددة ولا يمكن للمستفيد أن يتصرف في الأرض إلا بعد رفع الشرط الفاسخ بقرار من الوالي عندما تتم معاينة إنجاز الإستصلاح من طرف اللجنة التقنية المختصة التي نص عليها المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983 .

وقد يكون تقرير اللجنة التي قامت بالمعاينة إيجابيا ، ففي هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع شرط البطلان خلال الخمسة عشر يوما الموالية على الأكثر لتاريخ تسليم التقرير، ويثبت الوالي هذا الأمر بقرار يسلم ويبلغ الى المجلس الشعبي البلدي والى المالك ثم يودع بالمحافظة العقارية قصد إلغاء الشرط الفاسخ.

وقد يكون تقرير اللجنة والتقييم سلبيا، ففي هذه الحالة ، إذا كانت مدة الخمس سنوات لم تنتهي ، فيمكن للمستفيد أن يكمل المدة الباقية من الخمس سنوات لإتمام إستصلاح الأرض وتنفيذ التزاماته ، وعند إنتهاء المدة تقوم اللجنة بمعاينة جديدة تخضع لنفس الإجراءات والتدابير .

وعليه فقد إشرط القانون 83-18 أن يتمتع الشخص الطبيعي بحقوقه المدنية الشيء الذي لم يشترطه القانون 10-03 موضوع دراستنا ، كما إشرط القانون رقم 83-18 في الشخص الاعتباري أن يكون خاضعا للنظام التعاوني⁽¹⁾ ، حين أن القانون 10-03 مخصص للشخص الطبيعي دون الأشخاص المعنوية .

¹ المادة 03 من القانون رقم 83-18 ، السابق الذكر .

ينصب الإستصلاح وفقا للقانون رقم 83-18 على قطعة أرضية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة و الواقعة في المناطق الصحراوية⁽¹⁾ بينما يكون الإمتياز وفق القانون 10-03 على أراضي تابعة للأمالك الوطنية الخاصة في كل المناطق .

تنتقل ملكية الأرض وفقا لقانون رقم 83-18 لصالح مترشح الإستصلاح بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج الإستصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة ، ويتم نقل الملكية بالدينار الرمزي (م : 6) من القانون 83-18 ، بينما لا تنتقل الملكية لصاحب الامتياز طبقا للقانون 10-03 ، بل يتمتع بحق إنتفاع فقط لمدة معينة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مع دفع الأتاوى .

الفرع الثاني : تمييز عقد الامتياز عن العقد الإداري وفق القانون رقم 87 - 19

لقد صدر القانون رقم 87-19⁽²⁾ في ظل دستور سنة 1976 وفي ظل القانون رقم 84 - 16 المؤرخ في 30 / 06 / 1984 المتعلق بالاملاك الوطنية الملغى بموجب قانون 90 - 30 المؤرخ في 01/12/1990 ويتعلق هذا القانون بكيفية إستغلال الاراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للدولة عن طريق منح هذه الأراضي من طرف الدولة للمنتجين في شكل حق انتفاع دائم الى جانب التنازل الكلي عن مجمل الاملاك العقارية المبنية والمشغولة والمخصصة لاستغلال هذه الأراضي و الأغراس .

وحق الانتفاع بالأراضي يمنح أساسا بصفة جماعية أو على الشيوخ أنظر القرار رقم 191795 (قرار سابق) ولكن يمكن إستثناء منحه فرديا ، فحق الإنتفاع الدائم حسب

¹ المادة 04 من القانون رقم 83-18 ، السابق الذكر .

² قانون رقم 87-19 ، السابق الذكر .

قانون 87-19 هو حق عيني عقاري ينتقل الى الورثة و يمكن التنازل عنه والحجز عليه وبالتالي رهنه⁽¹⁾ .

وتنشأ المستثمرة الفلاحية بتحرير العقد الإداري الذي يجب إظهاره لتنتقل ملكية الوسائل وحق الانتفاع المؤبد وتصبح الحصص ملكا لها وليس للشركاء .

أما شروط منح حق الانتفاع الدائم طبقا لقانون 87 - 19 فهناك شروط يجب أن تتوفر في المستفيد وأخرى كيفية إستغلاله للأرض مع إعطاء حق الرقابة للدولة تمارسه بصفتها مالكة لحق الرقبة .

فالشروط التي يجب توفرها في المستفيد نصت عليها المادة 09 و 10 من قانون 87 - 19 وهي :

أن يكون شخصا طبيعيا يتمتع بالجنسية الجزائرية ولم يكن له مواقف معادية من الثورة .

أن يكون بالغاً عاقلاً غير محجور عليه وقادراً على الإشتغال بالفلاحة ولا يملك أرضاً خاصة وليس عضواً في مستثمرة فلاحية أخرى .

أن يكون عاملاً دائماً في القطاع الفلاحي أو حائزاً على شهادة تكوين في الفلاحة ويمكن إضافة العمال الموسمييين في القطاع الفلاحي إذا توفرت أراض لذلك .

وفي كل الحالات تعطى الأولوية للمجاهدين و ذوي الحقوق .

أما أهم الشروط المفروضة لإستغلال الاراضي الفلاحية أن يكون الاستغلال جماعياً في شكل مستثمرة فلاحية عبارة عن شركة مدنية و الى ذلك يشير القرار القضائي (... المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية تتمتع بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط و الالتزام والتعاقد طبقاً للقانون المدني و أحكام التشريع المعمول به)⁽²⁾ وكل عضو هو شريك له حق

¹ المادة 23 و 24 من قانون 87-19 السابق الذكر .

² القرار القضائي رقم 184041 ، صادر بتاريخ 16/12/1998 ، المجلة القضائية لسنة 1998 ، عدد 2 ، ص 41 .

الإنتفاع الدائم على الأرض وحصته هي حق شخصي في ذمة المستثمرة ولدائنيه حقوق عليه وليس لهم مباشرة على ممتلكات المستثمرة ولكن لدائني المستثمرة حقوق في ذمة أعضائها بصفة تضامنية المادة 17 من القانون 87-19 .

ويمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع أتاوة كل سنة ، يحدد وعاؤها وكيفية تحصيلها وتخصيصها قانون المالية (المادة 2/6 قانون 87-19) ويكون مبلغها زهيدا بغية دفع المستفيدين الى خدمة الأرض .

وتسدد في شكل نقود وعدم دفعها قد يؤدي الى إسقاط حق الإنتفاع .

و عليه ، فإن الشروط الواجب توافرها في المستفيد من العقد الإداري وفقا للقانون 87-19 تختلف عن تلك التي يجب توافرها في المترشح للحصول على عقد الامتياز، حيث يشترط أن يكونوا أعضاء مستثمرات فردية أو جماعية استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 و أن يكونوا قد وفوا بالتزاماته ، كما أن الإمتياز لم يشترط البلوغ وعدم الحجر على المترشح، ولا حتى عدم إمتلاكه لأرض خاصة ، وأنه لم يجعل الأولوية للمجاهدين ولا لذوي الحقوق .

ينفق القانونان على أن يكون المستفيد مؤهلات في القطاع الفلاحي .

حق المستفيد في ظل القانون 87-19 هو حق انتفاع دائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة و على الشيوخ و بحصص متساوية قابلة للنقل و التنازل و الحجز⁽¹⁾ مع امكانية الدولة في جميع الحالات ان تمارس حق الشفعة .

بينما حق صاحب الإمتياز في ظل القانون 10-03 له حق إنتفاع محدد المدة أقصاها 40 سنة هو قابل للتنازل و التوريث و الحجز و يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية .

¹ المادة 23 و 24 من قانون 87-19 السابق الذكر .

الفرع الثالث : تمييزه عن عقد الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 97-483

يمنح الإمتياز في قانون 03-10 على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 لكل شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية من أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 قد وفوا بالتزاماتهم لمدة محددة أقصاها 40 سنة⁽¹⁾ ، بينما يمنح الإمتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 97-483⁽²⁾ على الأراضي التابعة لأمولاك الخاصة للدولة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الإستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية و السهلية .

يشترط القانون 03-10 أن يكون شخصا طبيعيا يتمتع بالجنسية الجزائرية ولم يكن له مواقف معادية من الثورة ، وليس عضوا في مستثمرة فلاحية أخرى أما وفق المرسوم 97-483 يمكن حتى للأجانب الإستفادة من أحكام هذا المرسوم بشرط عدم إمكانية تحول الامتياز الى تنازل عن القطع الأرضية موضوع الامتياز .

يخول حق الامتياز الممنوح بموجب المرسوم التنفيذي 97-483 للأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية و الأشخاص المعنويين الذين يكون كل المساهمين من بينهم ذوي جنسية جزائرية التنازل بمقابل⁽³⁾ ، بينما وفق القانون 03-10 لا يكون هناك تنازل و تبقى الدولة مالكة للرقبة .

حق الامتياز وفق المرسوم 97-483 ليس حقا دائما بل هو محدد بمدة معينة بمقتضى دفتر الشروط وهو غير قابل للحجز ولا ينتقل إلا للورثة أو ذوي الحقوق بعد وفاة صاحب

¹ المادة 4 من القانون 03-10 ، السابق الذكر .

² مرسوم تنفيذي رقم 97-483 ، السابق الذكر .

³ المادة 05 من نفس المرسوم السابق .

الإمتياز، في حالة تمسكهم بهذا الحق أما وفق القانون 03-10 فهو قابل للتنازل و التوريث و الحجز⁽¹⁾ و الرهن مع امكانية ممارسة الشفعة .

الفرع الرابع : تمييزه عن عقد الإمتياز في المرسوم التنفيذي 06-11

وفق المرسوم التنفيذي رقم 06-11⁽²⁾ توضع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري أو بالمؤسسات العمومية الإقتصادية ، مهما كان طابعها و كذا وسائل الإستغلال تحت تصرفها عن طريق الإمتياز حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، يمنح الإمتياز مقابل إتاوة .

بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و المؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي تودع المؤسسة طلب التخصيص لدى الوزير المكلف بالمالية بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالفلاحة و يجب أن يبين فيه وجهة الأرض الفلاحية و طبيعتها و قوامها و موقعها مخطط التحديد ، و يكرس هذا التخصيص بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا .

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري يودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يبين فيه الهيئة المستفيدة و طبيعة الأملاك و قوامه و موقعها و الإستخدام الذي من أجله وضعت الأرض الفلاحية تحت التصرف .

نلاحظ أن الإمتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 06-11 يتعلق بأشخاص معنوية ذات طابع إداري أو علمي أو تكنولوجي أو صناعي أو تجاري و يمنح الإمتياز على أراضي فلاحية تابعة لأمالك الدولة الخاصة مخصصة أو ملحقة بهذا الشخص المعنوي⁽³⁾ ، في حين أن الإمتياز في قانون 03-10 يخص شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية من لأعضاء

¹ المادة 13 من القانون 03-10 ، السابق الذكر .

² مرسوم تنفيذي رقم 06-11 ، السابق الذكر .

³ المواد 2 و 3 و 4 من مرسوم تنفيذي رقم 06-11 ، السابق الذكر .

المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 قد وفوا بالتزاماتهم وأنهم لم يسلكوا سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني وليس أعضاء في مستثمرة فلاحية أخرى .

أن القانون 03-10 حدد مدة الإمتياز بمدة أقصاها 40 سنة في حين المرسوم التنفيذي لم يتطرق لذلك .

المرسوم 06-11 ينص على ان ايداع الملف بالنسبة لأشخاص المعنوية ذات الطابع الإداري و العلمي و التكنولوجي لدى الوزير المكلف بالمالية بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالفلاحة و الأشخاص المعنوية ذات الطابع الصناعي و التجاري لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أما القانون 03-10 ينص أن ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

المبحث الثاني : بيان أركان عقد الإمتياز

العقود بصفة عامة سواء كانت إدارية أم مدنية تتكون بتوافق إرادتين قصد إحداث أثر قانوني معين ، و أن أطراف العقد المدني يتمتعون بحرية كبيرة في التعبير عن إرادتهم و يخضعون لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين ، أما بالنسبة لعقود الإدارة التي تبرم من قبل أشخاص القانون العام فالإدارة تستخدم في ذلك أساليب السلطة العامة ، تحقيقا للمصلحة العامة .

إن عقد الإمتياز الفلاحي قد يتفق مع عقود القانون الخاص في عدة نقاط نذكر منها ضرورة توافر أركان العقد و هي الرضا و المحل و السبب ، و مشروعية المحل و السبب و ضرورة تحقق شروط صحة وسلامة إنعقاد العقد من عيوب الرضا و هي الغلط و التدليس و الإكراه إضافة إلى ركن رابع و هو ركن الشكل .

المطلب الأول : الأركان الموضوعية

الفرع الأول : الرضا

و يقصد بالتراضي توافق ارادتي طرفيه على إحداث الأثر القانوني المقصود منه (1) ويتميز الإيجاب بصدوره عن الإدارة التي تحكمها قواعد خاصة تلتزم بإتباعها أساليب محددة للتعاقد (2) .

لم يعد العقد عبارة عن توافق أو تطابق الإرادتين ، بل هو اتفاق يلتزم به المتعاقدان المقصود بالاتفاق هو إتحاد وجهة نظر أشخاص اتجاه أمر معين ، حيث أنه يتفق الأطراف على كل الجوانب : الإدارية و المالية و التقنية و القضائية و التحكيمية المتعلقة بالعقد و الجانب القضائي هو ليس القاعدة بل احترازي و استثنائي على غرار التحكيم ، ولا يمكن بأي حال من الأحوال الاتفاق عن أشياء تخرج عن دائرة العقد و ما يترتب عنه مثلا : عدم التطرق إلى المسائل الشخصية في هذا العقد(3).

و بعد وجود الرضا يلزم أن يجيء صحيحا ، أي يصدر عن شخص متمتع بالأهلية ، و أن يكون خاليا من العيوب التي تشوبه و هي الغلط و التدليس و الإكراه و الإستغلال(4).

تعتبر الإدارة عن إرادتها بواسطة ممثلها الذي منح له الإختصاص و هو المدير الولائي لإدارة أملاك الدولة بطلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بترخيص من الوالي حيث تنص المادة 17 من القانون 10-03 على (تمنح إدارة الأملاك الوطنية ، بطلب من الديوان

¹ محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري ، ج1 ، دار الهدى عين مليلة الجزائر ، ط4 ، 2008 ، ص 76 .

² عليوات ياقوتة ، تطبيقات النظرية العلمية للعقد الإداري الصفقات العمومية في الجزائر رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه الدولة في القانون العام ، جامعة منتوري بقسنطينة ، السنة الجامعية 2008-2009 ، ص 72 .

³ بلكعبيبات مراد ، مرجع سابق ، ص 65 .

⁴ محمد صبري السعدي ، نفس المرجع ، ص 151 .

الوطني للأراضي الفلاحية ، إمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة
و كذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت ، بعد ترخيص من الوالي (.....)

كما لا يملك إبرام العقود باسم الإدارة إلا أشخاص محدودون والذين يعينهم المشرع ، والأصل
- وفقا للقاعدة العامة - أن هؤلاء الأشخاص اختصاصاتهم بأنفسهم ، بحيث لا يجوز أن
يحل محلهم في ممارسة هذا الاختصاص ، كما لا يجوز لهم تفويض غيرهم في ممارسته إلا
في الحدود و بالقيود التي يضعها المشرع⁽¹⁾.

أما بالنسبة للأهلية في العقد الإداري فانها تختلف عن أهلية الشخص الطبيعي في الحكم
لأن الإدارة تمتع بشخصية معنوية مستقلة و أهليتها أهلية الشخص الذي يمثله ، و لقد
نصت المادة رقم 20 من قانون 10-03 (تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية
الكاملة للإشتراط و المقاضاة و التعهد و التعاقد طبقا لأحكام القانون المدني) .

أما المتعاقد مع الإدارة يشترط فيه أن يكون متمتعا بالأهلية القانونية اللازمة للتعاقد ، ليصبح
الشخص قادرا على اكتساب حقوق و تحمل الالتزامات في مواجهة الإدارة ، و الإدارة لا
تسمح لناقص الأهلية أو فاقدها من التعاقد .

و لقد حددت المادة 40 من القانون المدني سن الرشد بـ 19 سنة حيث نصت (كل شخص
بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ، و لم يحجر عليه ، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه
المدنية .

و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة)⁽²⁾.

و تجدر الإشارة الى أن صحة الإرادة تعني خلوها من عيوب الرضا المعروفة في القواعد
العامة ، كالغلط و التدليس ، الإكراه .

¹ بلكعبيات مراد ، المرجع السابق ، ص 67 .
² الأمر رقم 75_58 ، المؤرخ في 1975/09/26 و المتضمن القانون المدني ، معدل و متمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ
في 2007/05/13 ، الجريدة الرسمية العدد 31 الصادرة في 2007/05/13 .

الفرع الثاني : المحل

و محل العقد هو محل الإلتزام الذي ينشئه و نعرف محل الإلتزام بأنه الشيء الذي يلزم المدين بإعطائه أو بعمله أو الإمتناع عن عمله .

يتمثل المحل بالنسبة للدولة في توفير العقار الفلاحي كونها صاحبة الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة أما المحل بالنسبة لصاحب الامتياز فيتمثل في استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها و هي مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية و لا سيما المباني منها و الأغراس و منشآت الري (1) .

و تنص المادة 5 من القانون 10-03 (يمنح الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87 - 19 و تنحصر الأراضي التي كانت خاضعة للقانون 87-19 في :

الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الزراعة ، أراضي العرش ، الأراضي المؤممة و المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية و لم تسترجع ، الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة و لم تسترجع ، الأراضي التي لا وارث أو لا مالك لها.

أولا : الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الزراعة

وهي الأراضي التي بقيت شاغرة بعد رحيل عدد كبير من المعمرين ، و كذا الجزائريين الذي كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية ، حيث قام نفر من عمال المزارع بتسيير هذه المزارع تلقائيا ، و أمام هذا الوضع لم تجد السلطة إلا الاعتراف المؤقت بهذا التسيير فأصدرت سلسلة من النصوص لتنظيم ذلك فأصدرت المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 1962/10/22 الذي منح الحق في استعمال و استغلال العقارات الفلاحية ، ثم المرسوم

¹ أنظر المادة رقم 4 من القانون 10-03 السابق الذكر.

رقم 03-62 المؤرخ في 1962/10/23 لحماية العقارات من عملية المضاربة حيث يمنع بيع الأملاك الشاغرة ، لكن التقنين و التنظيم لهذا الأسلوب بدأ في الواقع سنة 1963 باصدار مجموعة من النصوص تتعلق بهذه المزارع و كيفية استغلالها (1) و بعد التصحيح الثوري تم الحاق هذه المزارع بأملك الدولة (2) .

ثانيا : أراضي العرش

هي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل التي كانت موالية لهم على سبيل الإنتفاع الجماعي (3) و بعد الاستقلال فان السلطة الحاكمة في تلك الفترة لم تتجرأ على إصدار أي قانون أو تنظيم يبين كيفية انتفاع مستغلي هذا النوع من الأراضي فواصلوا الإنتفاع بها مما ولد لهم إعتقاد بأنها ملكا لهم استمر الأمر كذلك إلى غاية صدور قانون 73-71 المتعلق الثورة الزراعية حيث ضمت إلى صندوق الثورة الزراعية و أصبحت من أملاك الدولة ، ثم جاء قانون رقم 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري حيث لم يصنف الملكية العرشية كنظام قانوني مستقل بذاته ، و عند تعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الامر رقم 26-95 المؤرخ في 1995/09/25 تم تعديل المادة 85 بموجب المادة 13 حيث نصت (تبقى ملكا للدولة أراضي العرش و البلديات ...) .

ثالثا : الأراضي المؤممة و المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية و لم تسترجع

عند صدور قانون التوجيه العقاري الذي ألغى قانون الثورة الزراعية حيث لم يسمح باسترجاع سوى الأراضي المؤممة تطبيقا لقانون الثورة الزراعية و حدد شروط ذلك في المادة 76 منه

¹ عجة الجيلالي ، مرجع سابق ، ص 30 .

² جروني خالد ، مرجع سابق ، ص 42 .

³ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، ط 2013 مرجع سابق، ص 205 و ما بعدها.

ونص على أن الدولة لا تدفع أي تعويض ولا تتحمل أي عبء بسبب عدم الاسترجاع ، إلا إذا تعلق الأمر بأراضي حافظت على طابعها الفلاحي ولكن لم تسترجع لأن ذلك يتسبب في الإخلال بفعالية المستثمرة الفلاحية القائمة التي تدخل ضمن نطاقها الأراضي ، فالاسترجاع ليس حقا وإنما الدولة تمنحه للمالك الأصلي بالشروط التي قررها المشرع وعدم توفر الشروط لا يترتب أي تعويض ، إلى غاية تعديل القانون بالامر 95-26 والذي أدخل تعديلات هامة تمثلت في تمديد حق الاسترجاع للأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية ، كما أن المشرع كرس حق تعويض للمالك في حالة عدم استرجاع أرضه لفقدانها لطابعها الفلاحي بالبناء عليها أو تصنيفها ضمن الأراضي القابلة للتعمير بموجب أدوات التعمير أو بسبب تنازل الدولة عنها في إطار الاستصلاح تطبيقا للقانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية (1) .

فالأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية والتي لم يطالب بها أصحابها أو الأشخاص الذين لم تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في الأمر السالف الذكر في الآجال المحددة في المادة 81 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم والتي كانت مستغلة وفقا لأحكام القانون 87-19 تدخل في نطاق تطبيق القانون 10-03 ويمنح لمستثمريها حق امتياز بمفهوم التشريع الساري .

رابعا : الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة ولم تسترجع

هي أراضي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963 لأنها كانت موضوع معاملات عقارية أثناء حرب التحرير أو مخالفة للنصوص التي تمنع ذلك أو يكون استعمال الأرض أو استغلالها من طرف المالك يؤدي إلى الإخلال بالأمن العمومي و صدور قرار ولائي بوضعها تحت الحراسة فهو ليس تأميما ولا نزع ملكية لكن في الواقع هذه الأراضي أدرجت ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية والإدارة تصرفت فيها كأنها ملك للدولة فمنحتها في إطار القانون 87-19 و القانون 83-18 وأنجزت عليها مشاريع أفقدتها لطابعها الفلاحي ، بعد تعديل قانون التوجيه العقاري أجاز المشرع إرجاع هذه الأراضي لأصحابها ووضع لذلك شروط تكاد تتطابق مع الشروط التي وضعها بالنسبة للأراضي المؤممة بعد التعديل باستثناء أنه اعتبر التعامل الذي يحول دون

¹ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 179 و ما بعدها.

إرجاع الأرض هو التعامل الذي تم مع المعمر بعد الاستقلال في حين بالنسبة للأراضي المؤممة اشترط أن لا يكون التعامل قد تم أثناء حرب التحرير .
فالأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة التي لم يطالب بها أصحابها أو لم تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 85 مكرر 1 من قانون التوجيه العقاري ، وبقيت مستغلة طبقاً للقانون 19-87 يمنح لمستثمريها حق امتياز⁽¹⁾ .

خامساً : الأراضي التي لا وارث أو لا مالك لها

إذا كانت المادة 773 من القانون المدني قد اعتبرت الأملاك التي لا وارث لها تعد ملكاً من أملاك الدولة فهذا لا يعني أن إلحاق هذه الأملاك لا يتم بقوة القانون ، بل يجب على الجهات الإدارية المختصة أن تتخذ جملة من الإجراءات لأيلولة هذه التركة الشاغرة لملكية الدولة الخاصة⁽²⁾ .

بعد الإنتهاء من الإجراءات يتم إدماجها نهائياً في ملكية الدولة الخاصة ، فإذا كان المال الشاغر أرضاً فلاحية فإنها تمنح بموجب القانون 10-03 .
هذه الأصناف من الأراضي بالإضافة إلى أراضي البلديات - سابقاً - هي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وهي محل عقد الامتياز بمفهوم القانون 10-03 .

الفرع الثالث : السبب

يقصد بالسبب بإعتباره ركناً في العقد أو ركناً في الإلتزام الغاية أو الغرض الذي يقصد الملتمزم إليه وراء رضائه التعامل بالإلتزام⁽³⁾ .
و سبب الإلتزام يتميز عن محل الإلتزام ، فالمحل كما سبق بيانه هو الأمر الذي يلتزم المدين بإعطائه أو بعمله أو الإمتناع عن عمله .

¹ جروني خالد ، مرجع سابق ، ص 45 و 46 .

² ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 274 .

³ عليوات ياقوتة ، مرجع سابق ، ص 82 .

أما سبب الإلتزام ، فهو الغاية أو الغرض الذي يسعى الملتزم إلى تحقيقه من وراء تحمله الإلتزام ، فالسبب تتضمنه الإجابة عن السؤال لماذا التزم المدين؟ أما المحل فتتضمنه الإجابة عن السؤال بماذا التزم المدين (1) .

يجمع الفقه على ضرورة السبب كركن في العقود الإدارية ، و أن الأفكار المدنية هي بعينها التي تحكم الموضوع في هذا المجال مع مراعاة ما يتعلق بطبيعة العلاقات الإدارية ، و هنا نكتفي في أحكام ركن السبب بالإحالة إلى المصادر المدنية ، و إذا كانت هذه الافتراضات تقتضيها طبيعة التعامل والعلاقات القانونية في إطار القانون الخاص ، فإن ذات المبررات تكون مقتضاه في العقود الإدارية مضافا إليها أن من مقتضيات حسن الإدارة في العقد هو تحقيق مصلحة عامة ، و من النادر أن تتعاقد الإدارة مع شخص دون سبب أو سبب باطل لان الإدارة دائما تخضع إلى نظام قانوني معين ولا يمكن لها التحايل عليها(2).

نصت المادة 29 من القانون رقم 10-03 (يعد إخلال بالإلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز في حالة :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية ،

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

فلاحظ أن هذا الإخلال يؤدي إلى فسخ منح الإمتياز و نستنتج أن هذه المادة تعالج سبب منح الامتياز و هو إنجاز مشروع استثمار فلاحى ، فإذا كان السبب غير مشروع يفسخ العقد .

¹ محمد صبري السعدي ، مرجع سابق ، ص 217 .

² بلكعبيات مراد ، مرجع سابق ، ص 78 .

المطلب الثاني : ركن الشكلية

أركان العقد بصفة عامة هي الرضا و المحل و السبب و قد يضيف القانون ركن الشكل والمقصود بالشكل جملة من الإجراءات و الترتيبات يقوم بها المتعاقدون بعد تمام الأركان الموضوعية حيث يتم إفراغ هذه الأركان الموضوعية في قالب رسمي .

وحسب المبادئ العامة في نظرية العقود ، فإن الكتابة ليست ركناً من أركان العقد ، ذلك أن الكتابة مجرد وسيلة لإثبات انعقاد العقد وشروطه كذلك .
العقود الإدارية لا يشترط لصحتها شكل معين ، فتوافق إرادتين كاف لصحة العقد ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك⁽¹⁾ .

والملاحظ أنه يستحيل أن يكون عقد الامتياز غير مكتوب لأن الكتابة تعبر عن ضمان الطرفين من أي إخلال أحدهما بالتزاماته العقدية⁽²⁾ .
و لقد نصت المادة 04 من القانون 03-10 (الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً...بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم) .

تنص المادة 6 من نفس القانون (تعد إدارة الأملاك الوطنية ... عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز...) .

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 (...يعد عقد الإمتياز...) ، كما نصت المادة 13 منه على البيانات التي يتضمنها العقد .

و تنص المادة 8 من القانون 03-10 (تعفى إجراءات الإعداد و التسجيل و الإشهار العقاري لعقد الإمتياز من جميع المصاريف) .

ومن هذا نلاحظ أن المشرع اشترط الكتابة لعقد الإمتياز الفلاحي و التي تقوم بإعداده مديرية أملاك الدولة بناء على دفتر شروط أو دفتر أعباء محرر و معد من طرف الديوان

¹ عليوات ياقوتة ، مرجع سابق ، ص 83 .
² بلكعبيات مراد ، المرجع السابق ، ص 81 .

الوطني للأراضي الفلاحية و موقع من طرف المستثمر صاحب الإمتياز و بترخيص من طرف الوالي و يخضع العقد لاجراءات التسجيل و الاشهار العقاري .

المبحث الثالث : تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

بعد تحقق المشرع الجزائري من فشل مشروع المستثمرات الفلاحية بموجب القانون 87-19 نتيجة لاسباب موضوعية ، أراد تدارك الوضعية الكارثية للقطاع الفلاحي باعتماده تقنية الامتياز في اطار القانون 10-03 عن طريق عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز مما يتطلب فرض شروط و اتباع اجراءات قانونية معينة يكون فيها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية دور أساسي باعتباره ضابط السياسة العقارية الفلاحية في هذه العملية .

المطلب الأول : أسباب إعادة النظر في قانون المستثمرات الفلاحية

جاء قانون 1987 ليوحد نظام استغلال الأراضي الفلاحية العمومية ويحررها من التسيير الإداري و البيروقراطية التي عانى منها القطاع أثناء الحقبة السابقة ، وليضمن حقوق المنتجين الفلاحين ، غير أنه ولأسباب مختلفة ساهم الوضع الأمني للبلاد فيها بشكل كبير جعلت هذا القانون لا يحقق الأهداف المرجوة من إعادة هيكلة هذه الأراضي ، وجعل هذه الأراضي تستنزف بتواطؤ جهات ما ، مما جعل الحكومة تسن قانونا يتعلق بإمكانية بيعها هذا القانون لم يصدر وفصل في الأمر بقرار "سيادي" بأن عدم الاستغلال ليس عذرا لبيع الأراضي الفلاحية وتستغل عن طريق الامتياز الذي سنت أحكامه في القانون 10-03 . لذلك سنتناول أسباب إعادة النظر في قانون المستثمرات الفلاحية والذي اعتبرت أحكامه غير واقعية في التطبيق ، بالإضافة إلى النزاعات بسبب أحكامه أحيانا أو لتناقضه مع نصوص لاحقة خاصة بعد إعادة الاعتبار للملكية الخاصة .

الفرع الأول: عدم واقعية بعض أحكام القانون

أولاً : الشيوع الأبدي المفروض

الاستغلال في قانون 19-87 هو استغلال جماعي أصلاً وفردى استثناءً و الأحكام المثالية والتي تفترض وجود منتجين متفاهمين ومتسامحين ، فشل فرض الإستغلال الجماعي المباشر نظراً لعدم أخذه بعين الإعتبار واقع الريف الجزائري و الذهنيات السائدة فيه و التي تفضل الإستغلال الفردي ، مما أدى إلى عدم استقرار المجموعات أو تجزئة المستثمرة في الواقع و استغلالها فردياً رغم أن القانون يمنع ذلك⁽¹⁾ .

فتغير أعضاء المجموعات لإمكانية التنازل عن الحقوق وتوريثها والحجز عليها من جهة، أو عدم التفاهم حول اقتسام الدخل أو الربح أحدث نزاعات داخل المستثمرات أدى ذلك إلى إهمالها ، أو تغيير وجهتها أو القيام بقسمة غير قانونية تنتافي وأحكام تجزئة الأراضي الفلاحية ما أدى إلى تشتيت الأراضي وإضعاف قدراتها ، لذلك حاول المشرع عند سن أحكام القانون 03-10 تدارك ذلك بإمكانية تكوين مستثمرات فردية⁽²⁾ .

ثانياً : صعوبة التنازل عن الحصص

الأصل في القانون 19-87 هو إمكانية التنازل عن الحصص وإمكانية نقلها ، لكن جواز التنازل ليس مطلقاً خاصة وأن القانون قد قيد ذلك بمدة 05 سنوات من إنشاء المستثمرة طبقاً للمادة 23 منه إلا في حالة انتقال الحصة عن طريق الوفاة ، وقد تم رفع المدة إلى 10 سنوات بموجب المادة 84 من قانون التوجيه العقاري 25-90 ثم إلغاء ذلك بموجب الأمر 26-95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري ، كذلك التنازل لا يكون إلا لصالح من تتوفر فيهم شروط المستفيد الأصلي بموجب المواد 9 و 10 من القانون وما تلاه من مناشير أي أن التنازل جائز لكنه صعب التحقيق كون المستثمرة تبقى جماعية والاستغلال يكون في الشيوع الإجباري ولا يمكن طلب القسمة أو التجزئة ، بالإضافة إلى الشرط الوارد في المادة

¹ شريفي إسلام ، حق الإنتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع القانون الخاص ، جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون ، 2007 ، ص 240 .

² جروني خالد ، مرجع سابق ، ص 50 .

25 من ذات القانون والتي تشترط توافر موافقة باقي الأعضاء على العضو الجديد عدا الدولة والعامل بالمستثمرة ، فما المقصود بالعامل بالمستثمرة مع أن المنح كان على أساس القدرة على العمل ، والعمل المباشر الشخصي واجب على كل منتج فلاح؟ كذلك موافقة باقي الأعضاء صعبة التحقيق كون تكوين المجموعات كان على أساس اعتبارات شخصية لأن المستثمرة هي شركة أشخاص مدنية ، وما زاد من عدم الواقعية هو عدم إمكانية الحصول على أكثر من حصة واحدة، ما حاول المشرع تداركه في القانون الجديد بإمكانية الحصول على عدة حقوق امتياز مع احترام الحدود القصوى المسموح بها في التنظيم واحترام ترتيب أصحاب حق الشفعة .

وكذلك حالة حدوث مانع للمنتج الفلاح يحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة في أعمال المستثمرة والذي يخول لباقي أعضاء المستثمرة طلب للمحكمة بإسقاط حقه واستبداله بعضو جديد ، ما أشعر المستفيدين بعدم العدالة في ذلك ، كونهم تحصلوا على حقوقهم بموجب عقود مشهورة أو قرارات ، بل ويمكن أن يكونوا قد استفادوا من أحكام الأمر المتعلق بالثورة الزراعية أو نظام التسيير الذاتي وأعيد إدماجهم بعد الهيكلة وهو ما جعل تأييد حق الانتفاع دون فائدة ، لذلك نصت المادة 14 من القانون 10-03 (يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الإمتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد) (1) .

ثالثا : صعوبة التمويل بالقروض

عدم واقعية الشروط المفروضة لأمكانية اكتساب حق الإنتفاع من المستفيد أو بيعه في المزاد من طرف البنوك في حالة توقيع رهن عليه(2) ، فالقانون السابق ولو أنه أجاز رهن الحقوق وإمكانية الحجز عليها إلا أنه قد فرض شروط يصعب تحقيقها الأمر الذي جعل التنازل والرهن غير فعال و غير قابل للتطبيق .

فالذي يدخل المزاد والراسي عليه يجب أن يكون منتجا فلاحيا ولا يمكنه أن يكتسب إلا حصة واحدة ، هذه الشروط تجعل اللجوء إلى المزاد أمرا غير سهل مما يجعل توقيع رهن

¹ جروني خالد ، المرجع السابق ، ص 51 .

² شريفي إسلام ، المرجع السابق ، ص 240 .

على حق الانتفاع لا يضمن الديون بصفة مؤكدة لذلك فالحصول على القروض لتمويل الاستثمار الفلاحي ليس أمرا سهلا (1) .
لذلك تم اللجوء إلى حلول أخرى غير قانونية في أغلب الأحوال .

الفرع الثاني : غياب الرقابة

غياب الفاعلية في الرقابة الإدارية و عدم تطبيق العقوبات على المخالفين جعل الإعتداء على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و رغم توفر الحماية القانونية كثير الوقوع و في بعض الأحيان يقع بتواطؤ من المكلفين بالحماية .
كذلك عدم احترام الإدارة للشروط التي نص عليها القانون و المتعلقة بالمستفيدين فمنحت الأراضي لأشخاص لا تتوفر فيهم الشروط قاموا في الكثير من الأحيان إما بإهمالها و إما بتأجيرها من الباطن وإما بالتنازل عنها .

وعدم التزام الولاية للإجراءات القانونية المنصوص عليها لاسقاط حق الإنتفاع الدائم مما أدى أيضا إلى التشكيك في قيمة هذا الحق الممنوح للمستفيدين رغم أنه يخول لهم كل السلطات المخولة للمالك الحقيقي للأرض (2) .

هذا الوضع جعل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي تشكل أجود الأراضي الفلاحية هي الأكثر عرضة للاعتداءات ، وبالتالي فشل القانون في تحقيق أهدافه واستمر الاعتداء على الأراضي الفلاحية وتقليص مساحتها والبناء فوق أجودها في غياب مكنيزمات رقابة فعالة وتذبذب النصوص وعدم استقرار الخيارات الإستراتيجية .

الفرع الثالث : إرجاع الاراضي المؤممة لملاكها الأصليين سبب النزاعات

تزامن تطبيق هذا القانون مع إرجاع الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين و ما أحدثه من تذبذب في المستثمرات وتشكيك المستفيدين في قيمة العقد الإداري الممنوح لهم .
فقانون 90-25 جاء محددًا لشروط الإسترجاع و قواعد تعويض المستفيدين في قانون 87-19 و الذين تضرروا من عملية الإرجاع .

¹ جروني خالد ، المرجع السابق ، ص 52 .

² شريفي إسلام ، المرجع السابق ، ص 241 .

كذلك صدر قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/02/1991 المتعلق بالأوقاف و نصت المواد 38 ، 39 ، 40 منه على إرجاع أراضي الوقف المؤممة و المدرجة في صندوق الثورة الزراعية أثر كذلك على بنية المستثمرات الفلاحية القائمة و خلق نوعا من عدم الإستقرار⁽¹⁾ .

المطلب الثاني : الهيئة المكلفة بتسيير الأراضي الفلاحية

إن تسيير القطاع الفلاحي في الجزائر منذ الإستقلال عرف عدة صعوبات ، كان لا بد من تنظيم العلاقة بين الدولة و تعاونيات التسيير الذاتي و الذي تم من خلال إنشاء الديوان الوطني للإصلاح الفلاحي الزراعي (ONRA) بموجب المرسوم رقم 63-90 المؤرخ في 18/03/1963 غير أن الأمر لم يدم طويلا نظرا لتحويله إلى جهاز بيروقراطي يعيق تطور الفلاحة و تم حله بموجب الأمر 68-50 المؤرخ في 22/02/1968 و استمر الأمر كذلك بتسيير القطاع الفلاحي من طرف وزارة الفلاحة و المؤسسات التابعة لها إلى غاية تبني السلطة لبرنامج التعديل الهيكلي حيث تم احياء فكرة الديوان من جديد .

الفرع الأول : مفهوم الديوان و تنظيمه

أولا : مفهوم الديوان

الديوان هو كيان أسس بموجب أحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري ، و تم إنشائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87⁽²⁾ ،

¹ جروني خالد ، المرجع السابق ، ص 53 .

² مرسوم تنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فبراير سنة 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 15 ، سنة 1996 ، ص 3 .

المؤرخ في 1996/02/24 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339⁽¹⁾ المؤرخ في 2009/10/22 .

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتكفل بمهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر شروط الخدمة العمومية² الملحق بالمرسوم السالف الذكر و التي تجعل منه أداة رئيسية لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال العقار الفلاحي⁽³⁾ .

و يتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي و تدعى في صلب النص الديوان وتخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة و تعد تاجرا في علاقاتها مع الغير⁽⁴⁾ .

مقره الجزائر العاصمة و هو تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة و له هياكل جهوية موزعة عبر التراب الوطني⁽⁵⁾ .

ثانيا : التنظيم الإداري و المالي

يدير الديوان مجلس إداري و يسيره مدير عام و يقترح النظام الداخلي للديوان و يتداول بشأنه المجلس و يصادق عليه الوزير الوصي .

و يختص هذا المجلس بالنظر في المسائل المتعلقة بسير و تنظيم الديوان إعداد البرنامج السنوي أو المتعدد السنوات و برنامج الاستثمار و شروط إبرام الإتفاقيات و الصفقات

¹ مرسوم تنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 اكتوبر سنة 2009 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 61 ، سنة 2009 ، ص 6 .

² المادة رقم 3 مرسوم تنفيذي رقم 96-87 السابق الذكر .

³ المادة رقم 4 مرسوم تنفيذي رقم 96-87 السابق الذكر .

⁴ المادة رقم 1 مرسوم تنفيذي رقم 96-87 السابق الذكر .

⁵ المادة رقم 2 مرسوم تنفيذي رقم 96-87 السابق الذكر .

والمعاملات الأخرى ، كما ينفذ المجلس سياسة الدولة في المجال الفلاحي بإعتباره أداة تابعة للدولة⁽¹⁾ .

أما الجانب المالي فيتلقى الديوان من الدولة عن كل سنة مالية مقابل تبعات الخدمة العمومية الملقاة على عاتقه و تحدد تلك التبعات سنويا بين الوزير المكلف بالفلاحة و وزير المالية و تبدأ السنة المالية في أول يناير و ينتهي في 31 ديسمبر من كل سنة و تمسك المحاسبة وفق الشكل التجاري و وفق المخطط الوطني للمحاسبة و تسند مسك المحررات المحاسبية و حركة الأموال إلى محافظ حسابات و يحدد المدير العام جدول الديوان التقديرية السنوية و يرسلها إلى مجلس الإدارة المتداول بشأنها لتعرض على السلطة الوصية .

و ترسل الحصيلة السنوية و ملاحقها مرفقة بتقرير المدير العام لتعرض على هيئات الموافقة و الرقابة .

الفرع الثاني : مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهام الخدمة العمومية وفقا لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 96-87 السالف الذكر و بصفته أداة لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية للدولة يقوم بمهام مرتبطة بالتسيير و أخرى رقابية .

أولا : في مجال التسيير

لقيام بالمهام المنوطة إليه و لبلوغ الأهداف المسطرة له تزود الدولة الديوان عن طريق التخصيص بالوسائل البشرية و المادية الضرورية لنشاطاته بحيث أنه يشجع على إستعمال

¹ المادة رقم 12 مرسوم تنفيذي رقم 96-87 السابق الذكر .

كافة الوسائل التقنية و المالية الهادفة إلى تحديث المستثمرات الفلاحية عن طريق ضم الأراضي أو المبادلات الودية .

- تشجيع و مرافقة ملاك الأراضي الخواص من أجل إنشاء مستثمرات للفلاحة و تربية الحيوانات .

- القيام بتحويل حقوق الإنتفاع الدائم الممنوحة في إطار القانون رقم 87-19 إلى حقوق امتياز.

- التدخل في عملية التهيئة الريفية .

- و لكي يقوم بتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية يمكن أن يفتتي أي مستثمرات أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحي و تهيئتها أو تتميتها أو استصلاحها عن طريق التعاقد .

- يبرم كل صفقة أو اتفاق مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية.

- يقوم بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولة أو العقارية التي من شأنها أن تسهل توسعه.

- و يشارك في كل الملتقيات أو التظاهرات التي لها علاقة بميدان نشاطه في الداخل أو الخارج .

- يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية و باستمرار.

ثانيا : في مجال الرقابة

لعل أبرز ما قام عليه إنشاء هذا الديوان ، هو الوجه الرقابي نظرا لما آلت إليه وضعية الأراضي الفلاحية نتيجة المضاربة و تغيير الوجهة الفلاحية و من أبرز ممارسات الرقابة :

- يمارس الديوان الوطني الرقابة على المستثمرة الفلاحية للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 .
- يضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الإستغلال أو الإيجار أو البيع و ذلك انطلاقا من أن عدم إستغلال الأراضي الفلاحية يعد فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا للموظيفة الإجتماعية و الأهمية الإقتصادية للأراضي م 51 التوجيه العقاري .
- يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع .
- ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة و وضع آليات لتقييم استعمالها الدائم و الأمتل من طرف أصحاب الإمتياز.
- السهر على أن لا تؤدي اي صفقة تخص الأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.
- وضع اليد على الأراضي التي تكون موضوع تداولات تتم خرقا للتشريع و التنظيم المعمول به .
- متابعة حركة أصول المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة دون المساس باستمرارية نشاطها و القيام بالتحقيقات اللازمة في هذا الشأن .
- و عموما فان مجالي الرقابة و التسيير هما في إتساع نظرا لطبيعة العقار الفلاحي من جهة و لأهميته من جهة أخرى .

المطلب الثالث : إجراءات تحويل حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز

إن عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم في إطار قانون 87-19 إلى حق إمتياز يمر بإجراءات و شروط و آجال حددها قانون 10-03 و المرسوم المطبق له 10-326 و قبل

أن نتطرق إلى اجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز و منح الإمتياز على الأراضي المتوفرة رأينا أن نتكلم عن شروط تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز ثم نتطرق إلى إيداع و دراسة الملفات و أخيرا إعداد عقد الإمتياز.

الفرع الأول : شروط تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز

هناك شروط يجب أن تتوفر في المستثمر صاحب الإمتياز و أخرى متعلقة بالأرض الفلاحية الممنوحة

أولا : الشروط التي يجب توفرها في المستثمر صاحب الإمتياز

يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية الذين استفادوا من قانون رقم 87-19 و الحائزين على :

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية .
- أو قرار من الوالي .
- أن يكون المستفيد شخص طبيعي من جنسية جزائرية و لم يسلك سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني⁽¹⁾ .
- يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية ، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 87-19⁽²⁾ .
- يقصى من الإستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص :

¹ المادة رقم 19 من القانون 10-03 السابق الذكر.

² المادة رقم 5 من القانون 10-03 السابق الذكر.

- الذين حازوا الأراضي الفلاحية في إطار قانون 87-19 و الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها .

- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء . كما جاء مثلا في القرار القضائي رقم 3535(1) الذي ينص على (اسقاط الحق في العضوية قضائيا بعد التنازل عن حق الانتفاع لتعاونية عقارية باعتباره عملا غير قانوني) .

- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم .

أما الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز إلى غاية إصدار حكم نهائي(2) .

أما شروط منح الأراضي و الأملاك السطحية المتوفرة فتعطى الأولوية إلى(3) :

- المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة ذات أصحاب امتياز متعددين .

- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم .

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرنتها .

ثانيا : الشروط المفروضة لاستغلال الأراضي الفلاحية

هناك شروط يجب إحترامها لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة وأهم هذه الشروط :

- إدارة و استغلال مستثمراتهم بصفة مباشرة و شخصية .

¹ قرار رقم 3535 الصادر بتاريخ 2001/07/09 ، مجلة مجلس الدولة سنة 2001 ، عدد 1 ، ص 128 .

² المادة رقم 7 من القانون 10-03 السابق الذكر و المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 .

³ المادة رقم 17 من نفس القانون 10-03 .

- حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية .
- منع التآجير من الباطن للأراضي و الأملاك السطحية .
- إستغلال صاحب الإمتياز الأرض الممنوحة له .
- عدم تغيير الوجهة الفلاحية لأرض أو الأملاك السطحية .
- عدم البناء في الأراضي إلا بموجب رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

الفرع الثاني : إيداع و دراسة الملفات

يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية ، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية .

يشتمل الملف على :

- استمارة وفق نموذج تملأ بشكل واف .
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها .
- شهادة فردية للحالة المدنية .
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي .
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما توفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي .
- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرداً محيناً لأموال المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87-19 و الذي يتم إعداده وفق نموذج.

- توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

في حالة ما إذا كانت المستثمرة المعنية غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل و لم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد أو تحيين هذا المخطط .

وإذا لم يتم إيداع الملفات من قبل المستثمر أو ورثته في الآجال المحددة وبعد الإعذارات الواردة في المادة 30 من القانون 10-03 يسقط حقهم ويعتبرون متخليين عن حقوقهم ويصرح بالإسقاط بقرار من الوالي يشهر في المحافظة العقارية ، تسترجع الدولة الأراضي والأملك السطحية لإعادة منح امتيازها .

و نميز في دراسة الملفات الحالات التالية :

أولاً : حالة القبول

مطابقة أسماء جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو المستثمرة الفلاحية الفردية الواردة أسماؤهم في العقد أو القرار أو العقد الموثق المشهر في المحافظة العقارية ، و ثبوت امتثالهم لأحكام القانون 87-19 يتم إستدعاء المستثمر للقيام بالتوقيع على دفتر الشروط بعد التوقيع يرسل دفتر الشروط مرفقا بالملف إلى مديرية أملاك الدولة للولاية لإعداد عقد الامتياز بصفة فردية، وفي حالة مستثمرة فلاحية جماعية يعد العقد أيضا بصفة فردية ، لكن في الشبوع مع باقي المستثمرين وهو الجديد خلافا للنظام السابق .

ثانياً : حالة تطلب الملف معلومات تكميلية

إذا تطلب الملف معلومات تكميلية أو استحق تحقيقا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها⁽¹⁾ يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال الملفات إلى لجنة ولائية تحت رئاسة الوالي دراستها و تتشكل هذه اللجنة من :

- مدير أملاك الدولة

¹ المواد 6 و7 و8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، السابق الذكر .

- مدير المحافظة العقارية
- مدير المصالح الفلاحية
- مدير مسح الأراضي
- مدير البناء و التعمير
- مدير التنظيم و الشؤون العامة
- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا

يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشاتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها .

عند نهاية الدراسة من اللجنة إذا تم قبول الملف يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى ديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالشكليات المنصوص عليها سابقا .
أما إذا لم يقبل الملف المذكور ، يعلم الوالي المعني ، عن طريق رسالة معطلة مع إرسال نسخة منها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، برفض منح الامتياز في هذه الحالة يمكن للطلاب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة .

و حسب المادة 30 من القانون 10-03 فإن : (يمنح المستثمرون المذكورون في المادة 05 أعلاه أجلا مدته 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية) .

أي أن المشرع قد قيد ذلك بمدة تقاديا للسياسات السابقة كما ألزم حسب المادة 32 من القانون الهيئات والمؤسسات المعنية بتنفيذ الأحكام التي تتضمن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في أجل ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية .

ولقد جاءت التعليمات الوزارية المشتركة (1) لمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية لتحقيق هدفين :

- من جهة تطهير نهائي للوضعيات التي تلحق ضررا بالاستغلال العقلاني للأراضي و بالاملاك العقارية بصفة عامة .

¹ التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة المالية و وزارة الداخلية و الجماعات المحلية رقم 06 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 .

- من جهة اخرى ضمان أمن عقاري مستديم لمستغلي الأراضي الفلاحية .
- و الملفات التي عالجتها التعليمه هي :

1 - ملفات تنازل المستثمرين الأصليين عن حقهم في الإنتفاع

- إما بعقد موثق معد في اطار التعليمه الوزاريه المشتركة رقم 7 المؤرخة في 15 يوليو 2002 لكن غير مشهر بالمحافظة العقارية .
- و إما بعقد عرفي .
- يسوى الملف بشرط استيفاء شروط قانون 87-19 و قانون 10-03 و استغلاله الفعلي للأرض و يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل .

2 - ملفات الأراضي التي شيدت عليها مباني غير شرعية

- مباني صالحة للمستثمرة تتم التسوية بشرط المباني لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة.
- مباني لا علاقة لها بالمستثمرة مشيدة من طرف المستفيد اسقط حقه و متابعتة قضائيا .
- مباني مشيدة من الغير إذا ثبت تواطؤ المستثمر يسقط حقه مع متابعتهم قضائيا .

3 - ملفات منح الاراضي للمجاهدين و ذوي الحقوق

- عدم توفر قرارات لكن وردت أسمائهم في محاضر إجتماع اللجان الولائية يسوى بشرط استيفاء شروط قانوني 87-19 و 10-03 و أستغلاله الفعلي للأرض .
- توفر قرارات إستفادة مع عدم استغلال أي ارض هنا يتم رفض الملف .

4 - ملفات عدم تطابق ما بين العقد الإداري و مخطط تحديد و رسم الحدود(الفارق في المساحة يفوق 20/1)

- هنا تكريس حق المستثمر و القيام بعد ذلك بتحيين المخطط من طرف مصالح مسح الأراضي .

الفرع الثالث : إعداد عقد الإمتياز

بعد التوقيع على دفتر الشروط من طرف المستثمر صاحب الإمتياز و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم هذا الأخير بإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة حيث تعمل على إعداد عقد الإمتياز باسم كل مستثمر ، و عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية ، يعد عقد الإمتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ و بحصص متساوية .

و في حالة تقديم الملف من ممثل الورثة ، يعد عقد الإمتياز في الشيوخ و باسم كل الورثة⁽¹⁾ و يجب أن يتضمن عقد الإمتياز على الخصوص⁽²⁾ :

- لقب و اسم و تاريخ ميلاد و عنوان المستثمر صاحب الإمتياز .
- الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الإقتضاء .
- مدة الإمتياز .

- موقع الأرض و قوام الأراضي و الأملاك السطحية .

ثم يتم تسجيل العقد و إشهاره بالمحافظة العقارية و كل إجراءات الإعداد و التسجيل والإشهار العقاري لعقد الإمتياز معفاة من جميع المصاريف⁽³⁾.

ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الإمتياز بمجرد نشره إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الإمتياز⁴.

بناء على دفتر الشروط الموقع من المستثمر صاحب الإمتياز و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بناء على عقد الإمتياز المشهر بالمحافظة يقوم الديوان بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض⁽⁵⁾ ، و تقوم المستثمرة كشخص معنوي مستقل .

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، السابق الذكر .

² المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، السابق الذكر .

³ المادة 8 من القانون رقم 10-03 ، السابق الذكر .

⁴ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، السابق الذكر .

⁵ المادة 10 من القانون رقم 10-03 ، السابق الذكر .

الفصل الثاني
آثار عقد الإمتياز
إنتهائه
و منازعاته

بعد إبرام العقد ، يدخل طرفا العقد في مرحلة تنفيذ العقد ، ان دراسة العقد الاداري تظهر عدم المساواة بين أطراف العقد ، و الذي يبرزه القانون الاداري فيما يخص تنفيذ العقد الاداري ، هو بصورة خاصة عدم المساواة لصالح الادارة عند تنفيذ العقد الاداري . الا أنه ، لا ينبغي الاعتقاد بأن مصلحة الطرف المتعاقد مع الادارة غير مصنونة . لأنه لو حصل هذا ، فان الادارة ، لن تجد أمامها شخصا تتعاقد معه⁽¹⁾.

و لهذا نجد ان عقد الامتياز في ظل القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 كونه من أهم العقود الادارية ، يرتب أثارا هامة بالنسبة لطرفي العقد ، تتمثل أساسا في تلك الالتزامات التي يتحملها صاحب الامتياز أو المستثمر الى جانب ما على الدولة . اضافة الى ما لهما من حقوق تقابل تلك الالتزامات و هذا ما يتضمنه المبحث الاول . ينقضي العقد الاداري في نهاية مساره العادي بتنفيذ الالتزامات محله في أجلها المضروب لذلك . ولكن قد يبتسر انتهائه قبل الأجل لأسباب عدة⁽²⁾.

وهذا ما نلتمسه في عقد الامتياز محل دراستنا من خلال القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي المطبق له رقم 10-326 الى جانب دفتر الشروط الملحق به من خلال المبحث الثاني ، أما في المبحث الثالث و لأنه لا مناص من اعتراض عقد الامتياز منازعات تفرض اللجوء الى مرفق القضاء ، مما يدفع بنا الى البحث عن الاختصاص القضائي لمثل تلك المنازعات ، و مدى توزعها بين القضاء العادي و القضاء الاداري .

المبحث الاول : آثار عقد الامتياز

كما ذكرنا من قبل فان أهم خصائص العقود الادارية التي تتميز بها عن عقود القانون الخاص تكمن في تمتع الادارة بسلطات و حقوق استثنائية لا مثيل لها في نطاق علاقات أشخاص القانون الخاص ، و لكن يقابل هذه السلطات و الحقوق التي تتمتع بها الادارة حقوق خاصة للمتعاقد معها لضمان مستحقته المالية و تحقيق التوازن المالي للعقد .

و من الطبيعي أن يكون تنفيذ العقد هو المجال الذي تظهر فيه سلطات و امتيازات الادارة مجسدة بالتطبيقات العملية ، كما تظهر فيه أيضا حقوق و التزامات المتعاقد مع الادارة و قد

¹ ناصر لباد ، مرجع سابق ، ص 293 .

² محمد فؤاد عبد الباسط ، مرجع سابق ، ص 455 .

تميزت عن حقوق و التزامات اطراف عقود القانون الخاص بالطابع المميز للعلاقات الادارية⁽³⁾ .

المطلب الاول : آثار عقد الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز

الفرع الاول : التزامات صاحب الامتياز

يلتزم المتعاقد مع الإدارة - ككل طرف في عقد ما - بأن يفي بالتزاماته التعاقدية وفقا لشروط العقد و حسب القواعد العامة المقررة في هذا الصدد . و لا يكاد يختلف موقف المتعاقد في العقود الإدارية من هذه الناحية عن موقف غيره من سائر المتعاقدين ، والتزامات المتعاقدين مع الإدارة تختلف في صورها و أوضاعها باختلاف عقودهم مع الإدارة وهكذا نجد أنه قد توزعت نصوص القانون التي تحدد التزامات صاحب الامتياز بين القانون رقم 03-10 و ذلك من خلال ما أفرده المشرع في الفصل الرابع تحت عنوان التزامات صاحب الامتياز و ما جاءت به المادة رقم 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326-10 و ما جاء به هذا الأخير .

نص القانون رقم 03 -10 و المرسوم المطبق له على الشروط التي يجب أن تحترم في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و ما يترتب على عدم احترامها .

و من أهم هذه الشروط أن هذا القانون يفرض على المستثمرين أصحاب الامتياز ادارة واستغلال مستثمراتهم بصفة مباشرة و شخصية علما أن المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو مشكلة من أصحاب امتياز متعددين وبعد انتهاء الشكليات المطلوبة ، تكتسب صفة الشخص المعنوي المتميز عن أعضائه كما أن المستثمرين أصحاب الامتياز ملزمين بحماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها و المحافظة على وجهتها الفلاحية و يجب عليهم دفع الاتاوة التي يحدد وعاؤها بموجب قانون المالية .

³ محمد فؤاد عبد الباسط، المرجع السابق ، ص 239 .

و بصفة عامة يلتزم المستثمرون أصحاب الامتياز باحترام القيود المفروضة عليهم بموجب أحكام المرسوم رقم 10-326 المؤرخ في 2011/12/23 المتعلق بشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة ، و أهمها :

- منع التأجير من الباطن للأراضي و الاملاك السطحية .
- استغلال صاحب الامتياز للأراضي الممنوحة له .
- عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي او الاملاك السطحية الممنوحة.
- عدم البناء في الأراضي إلا بموجب رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾.

و يمكن تفصيل هذه الالتزامات على الوجه التالي :

أولاً : التزام المتعاقد بتنفيذ التزاماته العقدية .

يلتزم المتعاقد مع الإدارة بصفة أساسية بأن ، يقوم بتنفيذ كافة الالتزامات المحددة في العقد ، و تلك التي تنص عليها القوانين و اللوائح متى اعتبرت جزءاً مكملاً للعقد⁽²⁾ .

على المتعاقد أن ينفذ التزاماته وفق ما وردت في نصوص العقد أو ما تمليه الشروط العامة في تنفيذ الأعمال ، فموجب الشروط التعاقدية يتحدد موضوع الالتزام الذي يشملته عقد الامتياز و تتحدد الالتزامات الملقاة على عاتق المتعاقد مع الإدارة ، و بدون أن تستعمل الإدارة سلطاتها الآمرة ، فإن العقد يتضمن التزامات متقابلة ، فيعتبر وثيقة واجبة الاحترام بين الطرفين لأنها عبرت عن اتفاق إرادتهما .

حيث نصت المادة 03 من دفتر الشروط على أنه : (زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاح ، يجب على صاحب الامتياز الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 10-03...) .

ثانياً : الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة الفلاحية

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بالإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة الفلاحية وعندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز عليهم اضافة الى الإدارة

¹ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 134 .
² محمد فؤاد ، المرجع السابق ، ص 384 .

المباشرة و الشخصية وجوب تحديد العلاقات فيما بينهم و ذلك بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير بوجوب تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية مع وجوب تحديد طريقة ذلك ، مع توضيح و ابراز طريقة مشاركة كل مستثمر في الاشغال مع تحديد توزيع و استعمال المداخل ، و عليه فعلى المستفيد أن يتعهد بالعمل مباشرة و شخصيا ، و يجب عليه أن يسهر و يحافظ على مصالح المستثمرة مثلما يفعل في تدبير مصالحه الخاصة فلا ينزل عن هذا القدر من العناية حتى لو زاد على عناية الرجل المعتاد ، فالعمل المباشر و الشخصي هو واجب وفقا للقانون 19-87 ، أنظر القرار رقم 191795 مؤرخ في 1999/12/22 (من المقرر قانونا أن الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الجماعية تستغل جماعيا و على الشيوع ، و عليه فان القضاء المطعون ضده بحقه في الأرباح المحققة دون التأكد من المشاركة المباشرة و شخصيا في الأشغال ضمن الاطار الجماعي هو قرار مشوب بالقصور في الأسباب)⁽¹⁾ ، الا الاستثناءات الواردة كحالة العجز أو أداء الخدمة الوطنية أين يقوم بانابة عضو مكانه و يبقى ملتزما أمام المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة ، وجاء القانون 03-10 و الذي فرض بدوره الادارة الشخصية و المباشرة مما يدفع بنا أن نحدد مقصود الادارة فهل يعني ذلك القيام بأعمال المستثمرة بصفة مباشرة ، أم أن الادارة تعني الاشراف على أشغال المستثمرة فقط ؟

بالرجوع الى القانون 19-87 فان المستفيد لا يستطيع الحصول على أكثر من حصة واحدة و لا يستطيع الانضمام الى أكثر من جماعة و الأراضي منحت على أساس القدرة على العمل كما أن طبيعة المستثمرة باعتبارها شركة أشخاص مدنية تساعد القاضي في الرجوع الى القواعد العامة في حالة عدم وجود نص خاص ، أما القانون رقم 03-10 فانه أجاز الحصول على أكثر من حق امتياز لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية ، فهي مساحة معتبرة لذلك لا يتخيل القيام بالعمل الشخصي المباشر حتى و ان قام بالعمل المباشر فلا بد من الحصول على يد عاملة فلاحية .

و بناء على عرض أسباب القانون و محتواه فان المشرع قد قصد سلطة الاشراف المباشر و الشخصي ، و في حالة غياب هذه الادارة فان ذلك يشكل اخلالا بالتزام تعاقدى يسمح بالفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من قبل الادارة⁽²⁾ .

¹ جمال سايس ، مرجع سابق ، ص 343 .

² جروني خالد ، مرجع سابق ، ص 78 .

و في هذا الاطار منع المشرع عملية التأجير من الباطن و أعتبرها مخالفة موجبة للعقوبة ولا يزال التعاقد من الباطن في نطاق العقود الإدارية يشكل في نظر البعض خطرا جسيما إذا لم يقترن بموافقة الإدارة ، و يبرر لها توقيع أقصى الجزاءات منها : الفسخ و إسقاط الالتزام و احلال العقوبات ، و لذلك لا يمكن للمتعاقد أن يؤجر من الباطن لصالح متعاقد آخر .
وعلى هذا الأساس جاءت أحكام القضاء فنجد مثلا في القرار القضائي رقم 226275 ينص (يسقط الحق في مواجهة كل جماعة أو مستثمر شخصي يقوم بتأجير الأراضي التابعة للأموال الوطنية مهما كانت الأشكال و شروط المعاملة)⁽¹⁾

يعرف التعاقد من الباطن بأنه (هو مساهمة الغير في تنفيذ كل أو بعض العقد الإداري المبرم بين الجهة الإدارية ومن تعاقدت معه ، بحيث تنشأ بين طرفين جديدين هما المتعاقد الأصلي والمتعاقد من الباطن رابطة عقدية جديدة هي رابطة التعاقد من الباطن ، على أن يبقى المتعاقد الأصلي من حيث المبدأ مسؤولا عن تنفيذ العقد بأكمله مع إمكانية أن يصبح المتعاقد من الباطن دائما لإدارة المتعاقد في حدود الأعمال المنفذة) و القاعدة المسلم بها في هذا الخصوص أنه يتمتع على المتعاقد مع الإدارة أن يحل غيره محله في تنفيذ جميع التزاماته التعاقدية أو تنفيذ بعض هذه الالتزامات إلا بموافقة الإدارة مقدما⁽²⁾ .

ان الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة لا يمكن أن تكون مصدر غناء أو ريع دون عمل و انتاج ، فهذا المبدأ هو امتداد لمبدأ (الأرض لمن يخدمها) الوارد في نص الأمر المتعلق بالثورة الزراعية و المادة (692) من القانون المدني ، ففرض الالتزام بعدم التأجير جاء ليكون استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا شخصيا و مباشرا أنظر القرار رقم 227424 المؤرخ في 20/03/2002 (المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية تخضع لأحكام القانون المدني و طبقا للمادة 21 من القانون 87-19 أعلاه فان استغلال الأراضي في اطار المستثمرة الفلاحية يكون استغلالا شخصيا للمستفيد فقط و بالتالي فان أي ايجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا و لا أثر له و عليه لا مجال لتطبيق المادتين 173 و 176 من القانون التجاري المحتج بهما)⁽³⁾ ، فهذه الأراضي ملك للدولة و المستفيد لا بد أن يكون ممارسا للنشاط الفلاحي كون شخصية المستفيد من هذه الأراضي هي دائما محل اعتبار و هو ما كان عليه الحال بالنسبة للقانون 87-19 فتأجير الأرض يعتبر اخلايا بالتزام يؤدي الى اسقاط

¹ قرار صادر بتاريخ 2002/04/24 ، المجلة القضائية 2002 ، العدد 1 ، ص 255 .

² بلكعبيات مراد ، مرجع سابق ، ص 112 .

³ جمال سايس ، المرجع السابق ، ص 359 .

حقه في الانتفاع الدائم ، و القانون 10-03 جعل من تأجير الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية اخلايا بالتزام قانوني و عقدي يوجب فسخ عقد الامتياز بارادة منفردة من الادارة .

ثالثا : التزام المتعاقد بالقيام بتسيير و استغلال و حماية الاراضي الفلاحية و الاملاك السطحية الملحقة بها

و ذلك بصفة منتظمة و دائمة و مطابقة للتشريع و لدفتر الشروط و للقانون رقم 10-03 ، و لذلك أوجب المشرع على المتعاقد أن يلتزم باستغلال الأراضي و الأملاك السطحية و عدم تركها بدون استغلال لمدة تصل الى سنة واحدة ، كما أوجب عليه وفي اطار حماية هذه الأراضي بعدم تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و الأملاك السطحية الملحقة بها هذا ما نلتمسه من خلال القرار رقم 130980 مؤرخ في 23/02/1998 بنصه (... و أن كفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 السالف الذكر قد تم تحديدها في المرسوم 90-51 المؤرخ في 06/02/1990 و أنه طبقا لهذا النص عندما يتم تغيير طابع الأرض الفلاحية يقوم الوالي بتحقيق و تقوم اللجنة بالسماع الى المنتج الفلاحي المعني و ان اقتضى الأمر تنذره بوضع حد للاخلالات... (المادة 6 منه المرسوم 90/51) (...)⁽¹⁾

القيود التي فرضها المشرع لاستغلال الأراضي الفلاحية هي قيود واردة على جميع الأراضي الفلاحية مهما كان نظامها القانوني لوظيفة هذه الأراضي كما سبق الاشارة وجاء قانون التوجيه الفلاحي 16-08 بقواعد آمرة من النظام العام فنص في المادة 14) يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية) ، كذلك نص المادة 22 (يجب ألا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية الى تغيير وجهتها الفلاحية) ، و قد قيد الغاء تصنيف الأراضي الفلاحية حسب درجة خصوبتها بموجب المادة 15 منه و المادة 36 من قانون التوجيه العقاري 90-25 و أصبح الغاء التصنيف لا يتم الا بموجب نص في القانون و ذلك بعدم السماح بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة الى صنف الأراضي القابلة للتعمير الا بترخيص من القانون⁽²⁾ ، و على هذا الأساس كانت أحكام القضاء في مواجهة تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية فنجد مثلا القرار القضائي رقم 202362

¹ حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة ، الطبعة الثامنة 2009 ، ص 120 .

² ليلي طلبية ، الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، ص 116 .

المؤرخ في 2000/05/08 يقضي (... فلا يجوز تحويل الوجهة الفلاحية للأرض لغرض البناء فوقها و هذا حتى و ان كانت البلدية مالكة لها كما هو الشأن في قضية الحال)⁽¹⁾ .

و قبل الانتقال الى النقطة الموالية نود أن نشير الى ظاهرة خطيرة في بلادنا انتشرت عبر كافة ولايات الوطن تتمثل في استحواذ المجموعات المحلية (البلديات) على مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تجزئتها ثم بيعها للخوادم للبناء عليها خارج أدوات التعمير أو في غيابها و بدون أن تنتقل لها الملكية بقرارات من السلطة الادارية المعنية تحول لها ملكية هذه الأراضي⁽²⁾ ، و قد جرم المشرع تغيير الطابع الفلاحي لأرض فلاحية بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 (يعاقب بالحبس من (1) سنة الى (5) سنوات و بغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000 دج) الى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) ، كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية ، خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون) .

القانون 87-19 كذلك قد جاء بهذه المبادئ اذ أن تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك يعد اخلالا بالتزام ينجم عنه اسقاط حق الانتفاع الدائم أنظر القرار القضائي رقم 130980⁽³⁾ مؤرخ في 1998/02/23 و الذي يقضي باسقاط الحقوق العقارية أمام القاضي المختص المكلف بالنظر في اسقاط الحقوق العقارية في حالة ما اذا تواصلت المخالفات بعد أجل الانذار .

منح القانون المستثمر صاحب الامتياز حقوقا واسعة لاستغلال للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية و استثمارها و في مقابل ذلك فرض عليه التزامات يؤدي الاخلال بها الى فسخ العقد بارادة منفردة من الادارة المانحة ، هذا الالتزام و الجزاء ليس وليد القانون 10-03 بل هو مفروض في الأمر المتعلق بالثورة الزراعية فالأرض لمن يخدمها و لا يملك الحق في الأرض الا من يفلحها و يستثمرها ، و جاء في المادة الثانية منه (لا حق في الأرض للملاكين الزراعيين الذين لا يساهمون فعليا في الانتاج و يسقط حق كل مستغل سواء كان مالكا أو غير مالك يهمل فلاحه أرضه) ، كذلك في القانون 87-19 الذي ألزم المنتجين باستغلال الأراضي الفلاحية و عدم تغيير وجهتها و العمل على زيادة طاقتها الانتاجية تحت طائلة اسقاط حق الانتفاع الدائم ، بل ان المشرع كما سبق الاشارة قد فرض هذا الالتزام

¹ حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، المرجع السابق ، ص 121 .

² حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الطبعة الثامنة 2012 ، ص 115 .

³ حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، نفس المرجع ، ص 120 .

على الأراضي الفلاحية الخاصة و وسع من دائرة المدينين بالاستثمار حيث نص في المادة 48 من قانون التوجيه العقاري (يشكل عدم استغلال الأراضي الفلاحية فعلا تعسفا في استعمال الحق نظرا الى الأهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي ، و في هذا الاطار يشكل الاستثمار الفعلي و المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها و على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما) ، يستخلص من هذا النص ، وجود قيد على الملكية العقارية الفلاحية ، يتمثل في الزامية استغلال الأراضي الفلاحية من طرف المالك أو صاحب الحق العيني أو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحيازة على هذه الأراضي ، أي كل شخص له حق الاستغلال⁽¹⁾، و بالتالي أصبح استغلال الأرض بمثابة التزام قانوني ، أي قيد على ممارسة حق الملكية⁽²⁾. فعدم استغلال الأراضي الفلاحية يعد خطأ تقصيريا ، فالخطأ في المسؤولية التقصيرية هو اخلال بالالتزام قانوني ، كما أن الخطأ في المسؤولية العقدية هو اخلال بالالتزام عقدي⁽³⁾ و وسع من دائرة المدينين بالاستغلال و الاستثمار مهما كان سندهم أو صفتهم وسواء أشخاص طبيعية أو معنوية ، المهم هو استغلال الأرض و انتاجها ، فهناك مفهوم جديد للملكية العقارية الفلاحية فهي ملكية من أجل الاستغلال بل أن هذا الأخير هو أهم عنصر في الأرض الفلاحية فبدون استغلال ليس هناك أي وظيفة للملكية الفلاحية ، و بما أن عدم الاستغلال اعتبر تعسفا في استعمال الحق (إساءة استعمال الحق) أي أنه خطأ تقصيري يصل جزاؤه و خروجا عن القواعد العامة الى امكانية المساس بالحق في ذاته بامكانية بيع هذه الأراضي جبرا لمن يستغلها اذا كانت خصبة أو خصبة جدا ، أو عرضها للايجار أو الاستثمار⁽⁴⁾ ، لكن الوضع الأمني المتدهور حال دون تطبيق هذه النصوص وتأخر انشاء الجهاز المكلف بمراقبة عدم الاستغلال و اثباته و جهاز توقيع الجزاءات .

كما فرض قانون التوجيه الفلاحي هذا الالتزام على كل الأراضي مهما كانت نظامها القانوني لكون المادة قد جاءت عامة (وطنية ، وقفية ، خاصة) (يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية الزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا) بل و قد جرم فعل المساس بالطابع الفلاحي للأرض و عدم احترام وجهتها لكن تأخر النص التنظيمي الذي أحال اليه القانون التوجيهي يحول دون ذلك ، و جاء القانون 10-03 محافظا على نفس

¹ ليلي طلبية ، مرجع سابق ، ص 114 .

² حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 115 .

³ مقدم سعيد ، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، طبعة 1992 ، ص 31 .

⁴ جروني خالد ، مرجع سابق ، ص 80 .

المبادئ و نفس الالتزام ، و ضمن للمستثمر حقوقا تناولها دفتر الشروط ، و فرض عليه التزامات أي جعل الاخلال بها اخلايا بالالتزام قانوني و عقدي يوجب اعمال الشرط الاستثنائي الغير موجود في عقود القانون الخاص و الموجود في العقود الادارية بما فيها عقد الامتياز ، بإمكانية فسخ العقد دون الالتجاء الى القضاء و ذلك تقاديا لما كان عليه الحال في ظل القانون السابق فاسقاط الحقوق لا يكون الا عن طريق القضاء بعد استيفاء اجراءات ضرورية يقوم بها الوالي لاثبات المخالفة ، أنظر القرار القضائي رقم 14397 والذي يقضي بمعاينة اهمال المستثمرة كأساس لاسقاط حق الانتفاع (1) و حتى الاستثمارات الحائزة لقرارات الاستفادة رفض القضاء اسقاط الحقوق فيها الا باتباع نفس الاجراءات واسقاطها أمام القضاء ، فالقضاء حكم بالغائها ، رغم أن هذه القرارات مجرد ترخيص بالاستغلال لا ترقى الى سندات مكسبة لحقوق عينية عقارية ، و يفسر اشتراط الاسقاط عن طريق القضاء الى نية المشرع ضمان حقوق المنتجين الفلاحين ، و ضمان عدم تعسف الادارة في ذلك نظرا للتسيير الاداري المركزي الصارم الممارس على هذه الأراضي قبل اعادة هيكلتها سنة 1987 لكن ذلك أثر سلبيا على انتاجية الأرض ، و نظرا لاستنزافها وتغيير وجهتها و اهمالها لعدم فعالية الأحكام ، سمح القانون 10-03 بإمكانية فسخ الادارة لعقد الامتياز بارادتها الانفرادية عند اخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته القانونية والعقدية أي أنه أعطى الأولوية للمحافظة على الأراضي الفلاحية و انتاجيتها على عكس القانون 87-19 الذي منح الأولوية لضمان حرية ومداخل المنتجين (2).

و قد ذهب المشرع الجزائري أبعد من ذلك عندما ألزم المالك الجديد للعقار الفلاحي طبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري بعدم الاضرار بقابلية الأراضي للاستثمار ، و عدم تغيير وجهتها الفلاحية و كذا عدم تجزئتها بحيث لا تتعارض مع المقاييس المحددة للمساحة أي بصفة مختصرة على المالك الجديد للعقار الفلاحي أن يلتزم باستغلال ملكيته في النشاط الفلاحي (3) .

¹ قرار مؤرخ في 2005/02/01 ، مجلة مجلس الدولة عدد 7 ، منشورات الساحل ، سنة 2005 ، ص 157 .

² جروني خالد ، المرجع السابق ، ص 82 .

³ حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 115 .

رابعاً : الالتزام بدفع الاتاوة السنوية

تكون الاتاوة هي المقابل المالي الذي يدفعه المستثمر صاحب الامتياز مقابل مزاولته نشاطه الفلاحي في المستثمرة الفلاحية عند حلول اجالها ، و يكون تحديد الاتاوة السنوية حسب المناطق ذات الامكانيات الفلاحية و اصناف الاراضي كونها مسقية او غير مسقية بالهكتار و سنويا خارج الرسوم .

و للعلم فقد جاءت المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، المعدلة و المتممة بالمادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، تحدد نسبة الاتاوة المطلوب تحصيلها و يعتبر دفع الاتاوة في اجالها اهم التزام على عاتق صاحب الامتياز او المستثمر ، و لذلك الغرض تدفع هذه الاتاوة الى صندوق مفتشية املاك الدولة المختصة اقليميا ، كما يرسل صاحب الامتياز دوريا الى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بذلك اي بدفع الاتاوة .

و الجديد وفقا للقانون 10-03 أن عدم دفع الأتاوة بعد حلول أجلين متتاليين و بعد انذارين غير مثيرين هو اخلال بالالتزام يوجب الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من الادارة ، حيث أنه و رغم أن القانون 87-19 قد منح المستفيدين حق الانتفاع الدائم مقابل هذه الاتاوة (1) الا أن عدم دفعها ليس سببا في اسقاط هذا الحق ، و كذلك بتفحص عرض أسباب القانون 10-03 و مناقشاته نجد أن عدم دفع الاتاوات من النظام السابق لا يعتبر سببا للاقصاء من تحويل حق الانتفاع المؤبد و يستفيد المستفيدون المتراكمة ديونهم من برنامج مسح الديون الفلاحية ، لكن هذه الاتاوة بمثابة ضريبة و مسح الديون يشمل ديون القرض غير المسددة (2) .

كما أنه وفقا للنظرية التقليدية للأملاك الوطنية فان أملاك الدولة ، الخاصة بما فيها الأراضي الفلاحية فان الغرض منها يقتصر على الاستثمار المالي و انماء موارد الدولة أي أن الأملاك الوطنية هي أملاك مستغلة ذات مردودية ، و حتى لو كان القانون 87-19 صدر في ظل تبني نظرية وحدة الأملاك الوطنية ، و هي تابعة للأملاك الاقتصادية فهذه

¹ قرار رقم 011798 مؤرخ في 2004/04/06 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 05، منشورات الساحل ، سنة 2004 ، ص 224 .

² جروني خالد ، المرجع السابق ، ص 76 .

الأمالك هي أملاك ذات مردودية و خلاصة القول أن المشرع تدارك ذلك وضمن دفع الاتاوة الذي جعل من عدم دفعها اخلالا بالالتزام قانوني و عقدي (1) .

كما أن المستثمر صاحب الامتياز يلتزم بجملة من الالتزامات نلخصها في ما يلي :

• الالتزام بايداع طلب خطي لدى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية اثنا عشر (12) شهرا قبل نهاية مدة العقد عند الرغبة في تجديده(2) .

• الالتزام بتحمل مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية(3) .

• الالتزام بعدم التصريح الكاذب الذي يعرض طلبه للرفض او لفسخ العقد(4).

• الالتزام عند كل تغيير ان يثبت ذلك بناء على دفتر شروط لدى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية و بعقد امتياز جديد(5) .

• الالتزام بعدم اكتساب عدة امتيازات (6)، الا في حالة التوجه الى تشكيل مستثمرة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة (10) اضعاف المساحة المرجعية للمستثمرة التي يحددها المرسوم التنفيذي رقم 97-490 و المنشور الوزاري المشترك رقم 108.

• الالتزام باعطاء مردودية للاراضي الفلاحية و الاملاك السطحية الممنوحة لها وذلك بتوفير الوسائل الكافية ، و ذلك ما يفترض الاطلاع الكامل لصاحب الامتياز على قوام الاملاك الممنوحة له (7).

• كما انه يلتزم بعدم استعمال مباني المستثمرة الا من اجل اهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية المقامة فيها .

• الالتزام تحت طائلة البطلان ، بمباشرة الاشغال المتضمنة في البرنامج خلال ستة (06) اشهر الاولى التي تلي حصوله على عقد الامتياز (8).

¹ جروني خالد ، المرجع السابق ، ص 75 .

² المادة رقم 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، السابق الذكر .

³ المادة رقم 15 من نفس المرسوم .

⁴ المادة رقم 16 من نفس المرسوم .

⁵ المادة رقم 18 من نفس المرسوم .

⁶ المادة رقم 23 من نفس المرسوم .

⁷ المادة رقم 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، السابق الذكر .

⁸ المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و وزارة الداخلية و الجماعات المحلية رقم 108 المؤرخ في 23-02-2011 ، ص 4 .

• الالتزام بالتصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها او يلغيها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما⁽¹⁾ .

• الالتزام بسداد الرسوم و المصاريف الاخرى التي يمكن ان تخضع لها الاملاك طيلة مدة الامتياز .

• الالتزام باعلام الديوان الوطني للاراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن ان يؤثر على السير العادي للمستثمرة .

• الالتزام اثناء عمليات الرقابة ان يقدم مساعدته لاعوان الرقابة و ذلك بان يسهل لهم الدخول الى المستثمرة و ان يزودهم بكل المعلومات و / او الوثائق المطلوبة⁽²⁾ .

كما يلتزم صاحب الامتياز بالاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 10-03 و النصوص التطبيقية له وذلك ما يخص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 و دفتر الشروط الملحق به .

و يرتب على كل اخلال من المستثمر صاحب الامتياز ، بالالتزامات المذكورة اعلاه و بعد اثبات المخالفة بمحضر معاينة يعده محضر قضائي ، اعذاره من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية حتى يكف عن المخالفة و يمثل لاحكام القانون المتعلق بالامتياز الفلاحي .

وفي حالة عدم جدوى الاعذار ، تقوم مديرية املاك الدولة بعد اخطار من الديوان ، بالفسخ الاداري لحق الامتياز⁽³⁾ .

الفرع الثاني : حقوق صاحب الامتياز

يهدف المتعاقد مع الادارة بطبيعة الحال الى تحقيق كسب مادي معين من العملية التعاقدية التي يتعاقد عليها ، و يستتبع ذلك ان يكون له حق اولى في مطالبة الادارة بتنفيذ التزاماتها الناشئة عن العقد و بتمكينه من اداء التزاماته ، كما يكون له الحق في مطالبتها بالتعويضات اللازمة في بعض الحالات لحفظ التوازن الاقتصادي و المالي للعقد و لمواجهة الظروف غير المتوقعة وقت التعاقد التي تجعل تنفيذ العقد مرهقا له ، خاصة و انه لا يتمتع

¹ المادة رقم 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، السابق الذكر .

² المادة رقم 04 من نفس دفتر الشروط .

³ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، ط 2013 ، مرجع سابق ، ص 135 .

بحق الدفع بعدم التنفيذ ، كاصل عام و كما سبق بيانه ، و يقع باطلا اي شرط في العقد من مقتضاه اعفاء الادارة اعفاء مطلقا من مسؤوليتها اتجاهه⁽¹⁾.

و لا شك ان عقد الامتياز في ظل القانون رقم 10-03 لا يخلو من حقوق يتمتع بها صاحب الامتياز ضمنا لدفع عجلة الاستثمار في المجال الفلاحي.

اين تصبح الفلاحة نشاط او تصرف عقلاي خاضع لمنطق الربح ، و المردودية الاقتصادية و مكلف بانتاج المواد او السلع الزراعية الموجهة لتغطية الاحتياجات الضرورية للسوق الوطنية و تخصيص الفائض للتصدير⁽²⁾.

و عليه منح القانون رقم 10-03 للمستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق باعتباره صاحب مال عقاري هو حق الامتياز ، وليقوم باستغلال الاراضي الفلاحية الممنوحة له بحرية وليستطيع توسيع نطاق فلاحته و عصرنتها باعتباره مستثمرا فلاحيا ، فجعل المشرع حق الامتياز حقا قابلا للتنازل و التوريث و الرهن ، كما ان استغلال الوعاء الممنوح له يكون بحرية الا ما يعتبر اضرارا بنجاعة المستثمرة ، كما ان التجريد من الحقوق لا يكون الا بموجب قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية ما يضمن تعويضا عادلا و منصفا ، و اهم هذه الحقوق هي :

أولا : حق التنازل عن حق الامتياز

يمكن التنازل عن حق الامتياز غير ان هذا الحق ليس مطلقا خاصة اذا كانت المستثمرة الفلاحية مكونة من عدة مستثمرين اصحاب امتياز لنص المادة 15 من القانون 10-03 في حالة التنازل عن حق الامتياز ، يمكن للمستثمرين الاخرين اصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية ، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به) هذه المادة لم توضح معنى (المستثمرين الاخرين اصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية) غير أن المادة 18 من المرسوم التنفيذي للقانون 10-326 أوضحت ذلك (...يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ .) ففي حالة رغبة هذا الاخير في التنازل بمقابل الزمه القانون باعلام الديوان الوطني للاراضي الفلاحية عن رغبته في التنازل مع توضيحه لهوية المرشح للاقتناء و مبلغ التنازل .

¹ محمد فؤاد عبد الباسط ، مرجع سابق ، ص 392 .

² عجة الجيلالي ، مرجع سابق ، ص 178 .

في هذه الحالة أي في حالة ما اذا كان المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ يخطر الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الاعضاء الاخرين لنفس المستثمرة كتابيا (مع وصل استلام) يعلمهم بمبلغ التنازل و هوية المرشح لاقتناء الحق و ذلك قصد ممارستهم المحتملة لحقهم في الشفعة ، و يمهلهم لذلك مدة 30 يوم للافصاح بردهم الى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ، عند ابداء الاعضاء الاخرين لرغبتهم في اقتناء الحق المعروض للبيع يعلم الديوان المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في شكليات التنازل .

أما اذا كان الرد سلبيا أو في حالة عدم الرد في الأجل المحدد (30 يوم) يمكن للديوان أن يقتني حق الامتياز ، و في حالة عدم ممارسة رخصة الشفعة لا من الأعضاء الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة و لا من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، يمكن عندئذ لصاحب الامتياز أن يتنازل عن حقه للمرشح للاقتناء غير أن المشرع ألزمه بضرورة الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن موافقة الوالي .

أي أن المشرع رخص لصاحب الامتياز التنازل عن حق الامتياز الا أنه قيده باجراءات وشروط حفاظا على ما تبقى من الأراضي الفلاحية ، فأعطى حق الشفعة لباقي أعضاء⁽¹⁾ المستثمرة الفلاحية لزيادة وعائهم العقاري و مستلزماتهم من أملاك سطحية و عقارات بالتخصيص لزيادة استثماراتهم و تحفيزهم على البقاء في خدمة الأرض ، و جاؤوا في ترتيب أول أسبق من الدولة مالكة الرقبة .

لكن المشرع لم يتطرق الى الشروط الواجب توافرها في الشخص الذي يقتني حق الامتياز عكس القانون 87-19 الذي حدد شروط الشخص الذي يتنازل له المنتج على حصته ، وفي اعتقادنا أن من يقتني الحق لا بد أن يكون شخص طبيعي جزائري الجنسية تنطبق عليه أحكام المادة 47 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 ، لكن التنظيم الذي أشارت اليه المادة لم يصدر بعد ، و الذي يحدد شروط و كفايات الاعتراف بصفة المستثمر الفلاحي أو الشخص الذي له مؤهلات علمية و / أو تقنية و يقدم مشروع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها لتطرق المشرع اليه في حالة منح الأراضي المتوفرة في المادة 17 من القانون 10-03 ، هذا في حالة ما اذا كانت المستثمرة جماعية بمفهوم القانون 10-03 فما حكم التنازل في حالة المستثمرة الفردية ؟

اذا كانت المستثمرة فردية فانه طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي فعلى المستثمر اخطار الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بمبلغ التنازل و هوية المرشح للاقتناء ، في هذه الحالة

¹ جروني خالد ، مرجع سابق ، ص 25 .

الديوان الوطني له ان يمارس حق الشفعة ، و في حالة عدم ممارسة الديوان للشفعة يرخص للمستثمر بالتنازل بعد موافقة الوالي ، و تجدر الاشارة الى ان المشرع نص على انه في حالة وجود اراضي متوفرة فان الاولوية تعطى للمستثمرين اصحاب امتياز المتبقين في المستثمرة ذات اصحاب امتياز متعددين ثم اصحاب الامتياز المحاذين من اجل توسيع مستثمراتهم ، بغرض تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة بمفهوم المادة 16 من القانون 03-10 ، و ذلك تشجيعا لسياسة تجميع الاراضي و ما له من فوائد ، و على العموم فالاملاك التي يكتسبها الديوان عن طريق الشفعة فانها تمنح عن طريق المزايدة او بالتراضي بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة لتخصيصها لسياسة تجميع المستثمرات و في هذه الحالة يتم التنازل بسعر الاكتساب مع زيادة 20% هذا اذا كان التنازل بمقابل ، فما حكم التنازل المجاني ؟

• التنازل المجاني

تماشيا مع سياسة التجديد الفلاحي نص القانون 03-10 في المادة 14 (يمكن التنازل عن حق الامتياز لاحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و / او بلوغ سن التقاعد) لان من يبلغ سن التقاعد او يعجز لا يمكنه خدمة الارض و بالتالي تفقد الأراضي الفلاحية لوظيفتها الحيوية و لدورها الاساسي في تحقيق الامن الغذائي ، لذلك منحت هذه الرخصة لتشجيع اليد الفلاحية العاملة من جهة ، و منح هذا الحق لذوي حقوق المستثمر الذي عجز او تقاعد يتماشى مع احد خصائص النشاط الفلاحي كونه ذو طابع عائلي ، و الديوان في هذه الحالة لا يستطيع ممارسة الشفعة كون الشفعة لا تكون الا في حالة التنازل بمقابل كما هو الحال في الشريعة العامة (بيع العقار) ، كذلك المرسوم التنفيذي رقم 326-10 اشار الى المادة 15 من القانون 03-10 و اوجب على المتنازل أن يذكر مبلغ التنازل ، فلا شفعة التنازل المجاني لذوي الحقوق ، لكن التساؤل يطرح هنا و هو ما اذا تم التنازل بمقابل بين الأصول و الفروع أو بين الزوجين أو بين الاقارب أو الأصهار فهل يأخذ بأحكام المادة 798 قانون مدني و يسقط الحق في الشفعة أم أن حق الشفعة يبقى قائما مادام التنازل بمقابل ؟ بتفحص القانون نجد أن المشرع أجاز التنازل المجاني لذوي حقوقه عند وجود عذر (العجز أو التقاعد) ، أما غير هاتين الحاليتين فيجب أن يكون التنازل بمقابل أين يمكن للدولة ممارسة حق الشفعة أو اعضاء نفس المستثمرة ، و في جميع الحالات لا يبقى الامتياز الا للمدة المتبقية من الامتياز الأصلي ، و يمكن أن يتبين أن

المشروع و ان سمح بالتنازل فانه قيده بقيود و اجراءات لكن أكثر مرونة و واقعية في التطبيق عما جاء به القانون 87-19 كونه حتى و ان كان التنازل مسموحا به تطبيقا لمبدأ الباب المفتوح لكن جاء بشروط يصعب تحقيقها مثل اشتراط أن يكون التنازل لعمال القطاع الفلاحي المادة 24 ، قبول الأعضاء المنتجين للمنتج الجديد المادة 25 ، تقييد التنازل بمدة قبل الغاء ذلك بموجب قانون التوجيه العقاري ..، و ذلك راجع لطبيعة المستثمرة الفلاحية في أحكام القانون الملغى⁽¹⁾ .

و كملاحظة فان قانون التوجيه الفلاحي نص في المادة 21 منه على أن كل تصرف موضوعه الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية مهما كان نظامها القانوني هو باطل الا بعد اتمام اجراءات التسجيل في الادوات المؤسسة بموجب المادة 13 من نفس القانون والتي هي :

• فهرس العقار الفلاحي .

• خريطة تحديد الاراضي الفلاحية .

و عموما فدراسة طلبات التنازل تعتبر المرحلة الثالثة من تطبيق القانون 10-03 بعد الانتهاء من عملية تحويل نظام الاستغلال و بعد دراسة طلبات تشكيل المستثمرات الفردية .

ثانيا : حق الاستخلاف لحق الامتياز

حق الامتياز مال عقاري قابل للتوريث لنص المادة 13 من القانون 10-03 ، و قابلية التوريث هي للورثة الذكور و الاناث لان النص جاء مطلقا و لم يخرج القانون الجديد في ذلك عما جاء في القانون السابق (القانون 87-19 في المواد 8 و 23 منه) ، فالوفاة من الأسباب الطبيعية لانتقال حق الامتياز من المستثمر الى ورثته ، و بما أن القانون قد أجاز التنازل عن الحق لأجنبي فمن الأولى أن يحل ورثته محله في حالة الوفاة ، و منح القانون 10-03 الورثة مدة سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم (المستثمر صاحب الامتياز) من أجل اختيار أحد الحالات الواردة في المادة 24 من القانون ، و هي نفسها الواردة في المادة 25 من القانون 87-19 ، و يجب التذكير بوجود استصدار الشهادة التوثيقية وفقا لأحكام المادة 91 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل

¹ جروني خالد ، مرجع سابق ، ص 27 .

العقاري كون الانتقال هنا هو انتقال لحق عيني عقاري و قد حدد المشرع ثلاثة (03) حالات :

1 - اختيار احد الورثة لتمثيلهم

في هذه الحالة يختار الورثة اقدمهم ليمثلهم و يتكفل بحقوق و اعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية على ان يراعي في ذلك احكام قانون الاسرة في حالة وجود قصر ، و في هذه الحالة يجب ان يكون ذلك بموجب وكالة خاصة لتمثيل الورثة في الحقوق و الواجبات و يجب ان يتمتع بالاهلية القانونية الكاملة لان عليه تحمل الالتزامات القانونية و التعاقدية المفروضة في دفتر الشروط خاصة ، و يجب عليه في هذه الحالة الادارة الشخصية و المباشرة للمستثمرة الفلاحية .

2 - التنازل عن الحقوق لأحد الورثة

و يكون هذا التنازل بمقابل أو تنازل مجاني ، و في هذه الحالة هل يمكن لمن لهم رخصة الشفعة ممارستها ؟ اذا كان القانون 10-03 قد منح المستثمرين أصحاب نفس المستثمرة في حالة مستثمرة جماعية و للديوان الوطني للاراضي الفلاحية الحق في الشفعة عند التنازل فهذا استثناء اخر - الاستثناء الأول عند العجز أو التقاعد - لا يمكن للدولة ممارسة الشفعة حتى لو كان التنازل بمقابل ل يبقى استغلال الأرض و استثمارها ذو طابع عائلي ، و التنازل اذا كان لصاحب أهلية كاملة لا يطرح أي اشكال ، أما اذا كان لناقص أهلية كالقاصر مثلا فهل يمكن التنازل له و ينوب عنه وليه أو وصيه ..؟ أم لا يجوز ذلك لأن القانون في المادة 25 قد تطرق لأحكام قانون الأسرة في الحالة الأولى السابقة الذكر فقط ؟

3 - التنازل عن الحقوق

في حالة عدم اختيار الحالتين السابقتين فان الورثة يمكنهم أن يتنازلوا عن حق الامتياز وفقا للاحكام التي تم التطرق لها سابقا ، ففي حالة ما اذا كان حق الامتياز (أو عدة حقوق) ممارسا على مستثمرة فلاحية جماعية بمفهوم القانون الجديد ، في هذه الحالة على الورثة

أخطار الديون بالرغبة في التنازل مع ذكر مبلغ التنازل و المرشح للاقتناء ، يخطر الديوان الأعضاء الآخرين اصحاب امتياز نفس المستثمرة ، و في حالة قبولهم تتم الاجراءات ، أما في حالة الرفض أو عدم الرد يمكن للديوان ممارسة الشفعة أو الترخيص بالتنازل و على العموم هي نفس الاجراءات السابق ذكرها .

بعد انقضاء أجل سنة واحدة و عدم اختيار الورثة لأية حالة من الحالات السابقة أو المذكورة في المادة 25 من القانون ، يخطر الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة لاسقاط الحق ، و كملاحظة فان القانون السابق لم يحدد أجلا لاختيار الورثة لاحدى الحالات الثلاثة المبينة .

ثالثا : حق رهن حق الامتياز

نصت المادة 12 من القانون 10-03 (بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض) ، فحق الامتياز هو مال عقاري يخول للمستثمر صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية و عصرنتها و اعادة تجهيزها ، فيمكن للمستثمر الحصول على قروض الاستثمار و كذلك قروض الاستغلال و يضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم ، أما عن ضمان القرض عند تأسيس رهن عقاري هو حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و ذلك ما جاء به المنشور الوزاري المشترك رقم (108) بنصه (... و بإمكان المالك المعني ، مرفوقا بشهادة المصادقة على المشروع المثبت في دفتر أعباء موقع عليه من طرفه و المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و كذا سند ملكيته ، أن يتصل ببنك الفلاحة و التنمية الريفية من أجل الاستفادة من قرض مدعم في حدود المليون (1.000.000) دينار للهكتار الواحد ، و يكون سند الملكية موضوع رهن) اذ يمكن الحجز على هذا الحق في حالة عدم التسديد ، لكن المشرع لم يتناول الشروط الواجب توافرها في حالة الحجز عن الحقوق و البيع بالمزاد العلني ، على عكس قانون 87-19 و الذي فرض أن يكون الراسي عليه المزاد متوفرا على نفس شروط المستفيد الأصلي و الحفاظ على الطابع الجماعي للمستثمرة ، مما جعل الدخول الى المزاد غير سهل أو غير مرغوب ، و بالتالي فحق

الانتفاع الدائم بمفهوم القانون السابق اعتبر ضمانا غير كاف ، و لحماية الأراضي الفلاحية العمومية نجد المشرع عند تعديل قانون الأملاك الوطنية 08-14 نص في المادة 04 منه و المعدلة للمادة 04 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 أن الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و الحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، أي أنه أخضعها لقواعد الحماية التقليدية للأملاك الوطنية ، فبذلك ملكية الرقبة التي تبقى للدولة لا يمكن الحجز عليها أما حق الامتياز الذي يخول سلطة التمتع يمكن الحجز عليه .

لكن تأقيت حق الامتياز قد يجعل هذا الحق ضمان غير كاف و كذلك السلطات الموسعة للإدارة في فسخ هذا العقد ، الأشكال الأخير قد تناوله المشرع في المادة 27 من القانون لكن مادام القانون قد أعطى ضمانات للمستثمر صاحب الامتياز و فرض عليه التزامات في صلب نص القانون ، و هناك جهاز للرقابة المشددة على ضمان الاستغلال فما الهدف من التأقيت طالما أنه قابل للتجديد ، خاصة أن التأقيت قد يعطي للمستثمر شعورا بعدم الاستقرار⁽¹⁾ .

رابعا : حق حرية الاستغلال و الاستثمار

الى جانب الحق في التنازل و التوريث و الرهن منح المستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق ليستطيع و بحرية استغلال و استثمار الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية محل عقد الامتياز ، شريطة أن يكون ذلك لأغراض فلاحية و يحترم القيود المنصوص عليها في القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي و دفتر الشروط ، و تجدر الإشارة أنه لا القانون 10-03 و لا المرسوم التنفيذي 10-326 قد تم النص على كل حقوق المستثمر صاحب الامتياز ، على عكس القانون 19-87 و الذي نص على جميع الحقوق الممنوحة للمنتج الفلاح ، لكن دفتر الشروط قد تضمن حقوق المستثمر صاحب الامتياز ، و تكمن مظاهر حرية الاستغلال في أن يستغل المستثمر الأرض و الأملاك السطحية و ينتفع بها لكل ما أعدت له ، و حرية الاستغلال هنا من الجانب الايجابي للاستغلال ، فالامتياز أو عدم الاستغلال يعتبر اخلايا بالتزام يوجب الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من الادارة ، كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية ، و ليس لاحد التدخل في تسيير المستثمرة ، الا التدخل عند الاخلال بالالتزامات القانونية و التعاقدية ، و اذا كانت المستثمرة مشكلة من عدة

¹ جروني خالد ، مرجع سابق ، ص 31 .

أصحاب امتياز فان تحديد طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة يكون بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير أي هم أحرار في ذلك ، المهم أن تكون مشاركتهم شخصيا ومباشرة (الادارة المباشرة و الشخصية) ، فلا يمكن ترتيب ايجار أو حق انتفاع أو غيره . فالاستغلال و ان كان حرا يمكن للمستثمر القيام بالانتفاع و تثمين و استثمار الوعاء الممنوح له لكن ذلك في حدود ما يسمح به القانون و التنظيم و مقتضيات المصلحة العامة .

خامسا : الحق في كل تهيئة أو بناء ضروري

اهتم المشرع بحماية الاراضي الفلاحية و ذات الوجهة الفلاحية ، من أجل السهر على الحفاظ على طبيعتها كما وضع قيود في استغلالها ، خاصة منها عدم البناء ، فلا يمكن انجاز مباني في الاراضي الفلاحية الا بعد الحصول على رخصة صريحة من السلطة الادارية ، حسب الاشكال المحددة في شروط تسليم رخصة البناء و كل بناء يراد انجازه داخل مستثمرة فلاحية أو منشأة أساسية و لو مخصصة للعمل الفلاحي لا يمكن أن يتم الا بعد الحصول على رخصة صريحة بالبناء ، و القيام بانجاز أي بناء أو مشروع لا صلة له بالفلاحة و دون الحصول على رخصة يؤدي الى فقدان صفة العضو في المستثمرة . كما أن البنائيات ذات الاستعمال السكني في المناطق الخصبة لا يرخص بانجازها الا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية⁽¹⁾ .

فيمكن للمستثمر القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي الفلاحية لكن ذلك ليس مطلقا بل يكون بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يخطر ادارة أملاك الدولة بذلك ، و الترخيص هنا لملائمة ما اذا كان البناء أو التهيئة ضروريين للاستثمار الفلاحي ، و يختلف البناء هنا اذا كان بناء منشآت للتجهيز أو بناءات ذات استعمال سكني ، و عموما يجب أن يساهم كل بناء أو تهيئة في رفع الطاقة الانتاجية للمستثمرة الفلاحية ، و قد نصت المادة 48 من قانون التهيئة و التعمير 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 (تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية ، الاستغلالات الفلاحية و البناءات ذات المنفعة العمومية ...) ، و طلب الترخيص المسبق من الديوان الوطني

¹ منصورى نورة ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، طبعة 2010 ، ص 10.

للأراضي الفلاحية جاء لحماية هذه الأراضي التي طالما طالتها عمليات تحويل وجهتها الفلاحية و الذي يكون عادة برخصة بناء (1) .

قصد المحافظة على هذا النوع من الأراضي نتيجة للوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية المنوطة بالعقار الفلاحي ، أكدت المادة 36 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا الى صنف الأراضي القابلة للتعمير la categorie de terre urbanisable كما يحدد القانون القيود التقنية و المالية التي يجب أن ترافق انجاز عملية التحويل حتما ، بل أن المادة و نظرا لحجم ظاهرة تحويل الأراضي عن طابعها الفلاحي خلال السنوات الأخيرة رغم ما يوجد من تشريعات قانونية و نصوص تطبيقية لحماية الأراضي الفلاحية ، صدرت التعليمات الرئاسية رقم (05) المؤرخة في 10/03/1995 التي دعت جميع الأطراف المعنية الى التطبيق الصارم و الفوري لهذه النصوص القانونية وتجسيدها ميدانيا(2) .

لذلك يجب أن يحدد تنظيم المساحات القسوى المسموح ببناءها كمنشآت للتجهيز أو ذات الاستعمال السكني لكن قبل ذلك يجب وجود تصنيف دقيق للأراضي الفلاحية حسب درجة خصوبتها (3).

ان المهم بمكان أن يكون تشييد هذه البنيات في اطار القانون و التشريع المعمول بهما في هذا الاطار ، و هو اطار التهيئة و التعمير و ذلك بموجب استصدار الرخصة المتعلقة بالموضوع ، وعليه لا يجوز تشييد أي بناء الا بموجب رخصة البناء المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير . وتعتبر هذه الرخصة أداة رقابية قبلية و شرط لكل تشييد لبنيات جديدة مهما كان استعمالها ، و لتمديد البنيات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منها أو الواجهات المفضية الى الساحة العمومية ، و يجب لذلك أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه لاستصدار رخصة البناء الوثائق التالية :

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة ،
- توكيلا طبقا لاحكام الأمر رقم 75-58 ،
- أو نسخة من العقد الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية .

1 جروني خالد ، مرجع سابق ، ص 33 .

2 حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 113 .

3 جروني خالد ، نفس المرجع ، ص 33 .

و نضيف في هذا الاطار الى أنه أجازت بعض القوانين الخاصة لصاحب حق الامتياز في الاملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء (1).

وفي النطاق نفسه يجب مراعاة أحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 و قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 في شروط تسليم رخصة البناء و مراعاة القواعد الخاصة التي وضعها المشرع حفاظا على الوجهة الفلاحية للأرض ، خاصة ما تضمنته المادة 34 من القانون 08-16 التي أكدت بأنه لا يمكن انجاز أي منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرة الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الشروط و الأشكال التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء وعليه يجب مراعاة المادة 48 و 49 من القانون 90-25 ، و التي تحصر حقوق البناء للأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد في البنائات الضرورية و الحيوية للاستغلالات الفلاحية و البنائات ذات المنفعة العمومية والتي اشترطت المادة 48 بأن تكون في جميع الأحوال المدرجة في مخطط شغل الأراضي، كما اشترطت المادة 35 من القانون 90-29 لانجاز سكنات في الاراضي الخصبة جدا الحصول على رخصة صريحة ، و لا تسلم الا للملاك الحائزين أو الشاغلين و في نطاق احتياجاتهم الذاتية(2) . غير أنه و في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، يجب استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة للترخيص ب :

- البنائات و المنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي ،
- البنائات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية ،
- التعديلات في البنائات الموجودة .

كما يجب التقيد باحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 ، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الاراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية (3). حيث نجد المادة 3 من نفس القرار تضع قيودا لذلك ، بنصها على أنه يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البنائات الضرورية لمنشآت التجهيزات و المرتبطة بالاستغلال الزراعي 01-50 من مساحة الملكية عندما تكون هذه الأخيرة أقل من (5) هكتارات ، و ترفع هذه المساحة الى 50 متر مربع اذا تجاوزت المساحة الكلية الحد المذكور .

1 منصورى نورة ، مرجع سابق ، ص 42 .

2 منصورى نورة ، نفس المرجع ، ص 42 .

3 المادة رقم 1 فقرة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، الجريدة الرسمية العدد 86 ، ص 2196 .

و نجد المادة 4 من نفس القرار تنص على أن تطبق هذه المواصفات في المناطق التي يتم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الأراضي الزراعية ذات الامكانيات العالية والحسنة و المتوسطة و الأراضي الصحراوية المستصلحة و الأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي و على الأراضي الحلفائية .

ولا تتجاوز مساحة البنايات (25/1) من مساحة الملكية المحددة لنفس الشروط و الزيادة اذا كانت الأراضي الزراعية ذات امكانيات ضعيفة⁽¹⁾

سادسا : حق تجديد الامتياز

ملك القانون 87-19 المستفيدين حق الانتفاع على وجه التأييد على الأراضي الفلاحية للأمالك الوطنية ، و ملكهم الأملاك السطحية ، لكن اعادة النظر في نمط استغلال هذه الأراضي بموجب القانون رقم 10-03 جعلت من حق الامتياز حقا مؤقتا لمدة أقصاها 40 سنة مع القابلية للتجديد لأكثر من مرة لعدم تقييد النص ، هذا التجديد لا يكون ضمنا أي تجديد الامتياز لا يكون تلقائيا بانتهاء المدة المقررة لذلك ، بل يجب على المستثمر أن يقدم طلبا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل انقضاء الأجل بسنة واحدة ، و ذلك ما تقرره المادة 14 من المرسوم المشار اليه أعلاه من خلال الفقرة الثانية بنصها) يجدد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز و يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اثنا عشر (12) شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه) و ذلك ليستطيع الديوان باعتباره ممثلا لمالك الرقبة من التحقق من مدى التزام المستثمر بواجباته القانونية و التعاقدية فاذا وفي المستثمر بجميع التزاماته يمنح له عقد امتياز جديد (مع دفتر شروط) لمدة (40) سنة ، كذلك في حالة انتقال الحقوق الى الورثة و الوفاء بالالتزامات يمكنهم عندئذ الحصول على عقد امتياز جديد في الشيوخ ، و التجديد هنا ضمان للمستثمر و من يخلفه فمن غير المنطقي أن يستغل الوعاء الممنوح له و يستثمره ثم ينتهي حقه .

و قد أثار تحديد مدة الامتياز الكثير من التحفظات باعتباره مساسا بمبدأ الحقوق المكتسبة خاصة و أن القانون 87-19 قد ملك المستفيدين الأملاك السطحية ملكية خاصة تامة ، فان تحديد ذلك يعتبر حسب رأي البعض مساسا بحق دستوري ، (تنص المادة 52 فقرة 1 من الدستور الملكية الخاصة مضمونة) لذلك فان المشرع قد ضمن تعويضا عادلا و منصفا في

¹ العربي رابح أمين ، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها ، مذكرة تخرج للقضاء ، السنة 2006/2005 ، ص 21 .

جميع حالات انتهاء الامتياز على الأملاك السطحية ، و كذلك فان تحديد هذا الحق هو من قبيل المصلحة العامة .

و لم يتطرق المشرع من خلال هذا القانون ، أي القانون رقم 10-03 و المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أو دفتر الشروط الملحق به ، الى الجزاء المفروض في حالة عدم احترام اجال طلب التجديد .

سابعا : حق طلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز

لما كان المبدأ هو حرية الاستغلال فان القانون 10-03 منح المستثمر الحق في الفسخ المسبق لعقد الامتياز بناء على طلبه الى جانب حقه في التنازل المجاني أو بمقابل عن حقه شريطة أن يكون ذلك بموجب اشعار مسبق قبل سنة و ذلك قصد ضمان استغلال الأراضي الفلاحية لما يسببه عدم استغلالها من ضرر بمصالح المجموعة الوطنية ، واشتراط الاشعار المسبق لغرض ايجاد مستثمر جديد ، و يبقى للمستثمر الحق في التعويض لنص المادة 26 من القانون 10-03) ..يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده ادارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية...

- و يكون مبلغ التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة).

فالمستثمر صاحب الامتياز يحصل على تعويض كامل على الأملاك السطحية تقدره الادارة و يمكن الطعن فيه ، و الهدف من هذا الحق هو ضمان ديمومة استغلال الأراضي والأملاك ، ففي حالة عدم القدرة أو عدم نية الاستغلال للمستثمر الحق في الفسخ والحصول على التعويض كاملا بدل اهمال الأراضي و حصوله على تعويض تطرح منه نسبة 10 % مع احتساب الامتيازات و الرهون ، و التساؤل يثار حول ما اذا كان حق التعويض يكون ثابتا بالنسبة للمستفيدين من قانون 87-19 و حول نمط استغلالهم كونهم تملكوا حق انتفاع ، و ملكية خاصة تامة على الأملاك السطحية فيكون التعويض عن الحقوق التي ستقتضي بانتهاء الامتياز أم أن الحق ثابت لكل مستثمر ؟

بالرجوع للنص السابق نجد أن ⁽¹⁾ النص جاء مطلقا و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، لكن عرض أسباب مشروع المرسوم الأخير أشار الى أن التعويض يكون على الأملاك السطحية المنجزة من المستثمر (بطاقة جرد أملاك المستثمر - النموذج الملحق رقم 02 بالمرسوم 10-326 الذي يحدد كيفية تطبيق الامتياز- والتي هي ضمن ملف

¹ جروني خالد ، مرجع سابق ، ص 34 .

تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز جاءت بتفصيل التصريح بالأمالك السطحية لامكانية تحديد التعويض عن الأملاك السطحية في حالة انتهاء حق الامتياز ، و كل تصريح كاذب يعد اخلايا بالتزام يوجب رفض التحويل أو فسخ عقد الامتياز) .
كذلك هناك ملاحظة حول هل من المنطقي تعويض من أخل بالتزاماته خاصة الذي غير الوجهة الأرض الفلاحية و / أو الأملاك السطحية رغم الضرر الذي سببه للمجموعة الوطنية مع أن قانون التوجيه الفلاحي قد جرم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض .

ثامنا : حق توسيع نطاق المستثمرة

وفقا للمادة 09 من القانون 87-19 الملغى فان المنتج لا يجوز له الحصول على أكثر من حصة واحدة و لا الانضمام الى أكثر من جماعة ، لكن القانون رقم 10-03 قد منح للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الحصول على أكثر من حق امتياز لتوسيع استثماراته في اطار المستثمرة الفلاحية المشكلة من قطعة واحدة ، و منح له حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز في الشيوخ ، بل أن له الأولوية في حالة توزيع الأراضي المتوفرة بعد الانتهاء من تحويل نمط الاستغلال و ذلك تفاديا للنتائج السلبية للسياسة السابقة وتجميع الأراضي الفلاحية ، لكن ذلك يكون في حدود رسمها القانون و التنظيم فالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 نص في المادة 23 منه (لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة الى تشكيل مستثمرة تفوق مساحتها (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية) .
كما أن هناك قيودا اخر وضعه المشرع هو عدم امكانية اكتساب أكثر من حق امتياز على كامل التراب الوطني .

تاسعا : حق تكوين مستثمرة فردية

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في تكوين مستثمرة فلاحية فردية و هو حق تضمنه دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي في المادة 02 منه (...الخروج من الشيوخ في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم 97-490..) و هي المرحلة الثانية من مراحل تطبيق القانون رقم 10-03 ، لكن هذا الحق ليس مطلقا أي يجب على المستثمر أن يقدم طلبا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و يكون المشرع

بذلك قد خرج و لأول مرة عن المبادئ المكرسة من الاستقلال اذ أن هذه الأراضي تمنح دائما بشكل جماعي سواء التعاونيات ثم المستثمرات و المنح الفردي كان استثناءا الا في حالة النخيل ، و يرجع ذلك حسب عرض أسباب مشروع القانون الى النتائج السلبية المحققة في المستثمرات الجماعية ، و النتائج الايجابية في المستثمرات الفردية ، و الدولة في كل الحالات تساهم في تجميع الأراضي الفلاحية ، لكن التساؤل يطرح حول انتقال الحق الى الورثة في هذه الحالة يمنح لهم عقد امتياز في الشيوخ على عكس عقد الامتياز الذي يكون فرديا ، ففي هذه الحالة هل يمكن للورثة طلب تقسيم هذه الأراضي اذا كان هذا التقسيم لا يتناقض مع أحكام مرسوم تجزئة الأراضي لقلة عدد الورثة أو اتساع الأراضي محل الامتياز؟ القانون حدد 03 حالات محددة في المادة 25 أي أن التقسيم غير جائز .

المطلب الثاني : اثار عقد الامتياز بالنسبة للسلطة المانحة

الفرع الاول : التزامات السلطة المانحة بتنفيذ بنود عقد الامتياز

تلتزم الإدارة المتعاقدة بما تتضمنه بنود العقد و لا يمكن لها التملص من التزاماتها ، لأنها مطالبة بتنفيذ التزاماتها أمام صاحب الامتياز ، وفق قاعدة العقد شريعة المتعاقدين في شقها التعاقدية ، أما في شقها اللائحي فلها التزامات مستمدة من المبادئ العامة للعقود الإدارية وتضمنها دفتر الشروط .

إن كانت السلطة المانحة ملزمة بتنفيذ جميع بنود عقد الامتياز إلا أن ذلك لا يحول دون استعمال حقها في تعديل بنود العقد التنظيمية و ذلك بقرارات صادرة بإرادتها المنفردة كما أن السلطة المانحة ملزمة أيضا بعدم اتخاذ أية إجراءات أو إصدار أية قرارات تتعارض مع التزاماتها التعاقدية لأن العقد يقضي باتخاذ الإجراءات التي تضع التزاماتها موضع التنفيذ وكل إجراء مخالف يقيم مسؤوليتها أمام قاضي العقد⁽¹⁾.

يدخل في هذا الاطار التزام السلطة المانحة بتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز لكل مستثمرة فردية أو جماعية ممنوحة في اطار القانون رقم 87-19 وتطبق عليها شروط التحويل ، كما تقوم السلطة المانحة بدور تنظيمي مهم في تحديد المساحات القابلة

¹ بلكعبيات مراد ، مرجع سابق ، ص 126 .

للاستصلاح و تكون موضوع حق امتياز ، كما تقوم بانتقاء المرشحين الاكفاء لمنحهم حق الامتياز بالنسبة لهذه الأراضي (1).

كما أنه على السلطة المانحة تمكين المستثمر صاحب الامتياز من الحصول على المزايا المعلنة و المتمثلة في القروض و الدراسات المجانية المعدة من طرف المكتب الوطني للدراسات و التنمية الريفية و المرافقة الشخصية من مصالح المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية (2) .

الفرع الثاني : حقوق السلطة المانحة

اذا كانت القاعدة العامة في عقود القانون الخاص ان (العقد شريعة المتعاقدين) فلا يجوز لأي من اطرافه ان يستقل بإرادته المنفردة بتعديله او انهاءه ، فان هذه القاعدة يتعطل اعمالها في مجال عقود القانون العام و متى اقتضت ذلك المصلحة العامة .

الإدارة لا يمكن ان تعامل معاملة الافراد في تنظيمهم و تسييرهم لمصالحهم الخاصة . ومن هنا منحت الجهة الادارية المتعاقدة سلطات و حقوق استثنائية في مواجهة المتعاقد معها تستطيع بمقتضاها ان تباشر حق الاشراف و الرقابة على تنفيذ العقد و ان تقوم بتعديل شروطه و فسخه و انهاءه بإرادتها المنفردة ، و لا يكون للمتعاقد معها الا الحق في طلب التعويض ان كان له محل ، فتجرى احكام القضاء في هذا الخصوص على ان (العقود الادارية تتميز عن العقود المدنية بطابع خاص مناطه احتياجات المرفق الذي يستهدف العقد تسييره و تغليب وجه المصلحة العامة على مصلحة الافراد الخاصة و يترتب على ذلك ان للإدارة سلطة الاشراف و التوجيه على تنفيذ العقود الادارية و لها دائما حق تغيير شروط العقد و اضافة شروط جديدة بما قد يتراءى لها انه اكثر اتفقا مع الصالح العام دون ان يحتج الطرف الاخر بقاعدة ان العقد شريعة المتعاقدين ، كما يترتب عليها كذلك ان للإدارة دائما سلطة انهاء العقد اذا قدرت ان هذا هو ما يقتضيه الصالح العام ، و لا يكون للطرف الاخر الا الحق في التعويضات ان كان لها وجه حق ، و ذلك كله على خلاف الاصل في العقود المدنية التي لا يجوز للطرف الاخر ان يستقل بتعديل شروطها او فسخها او انهاءها دون اراد الطرف الاخر) ، وعلى ان الإدارة تتمتع بكل هذه السلطات و الحقوق (حتى ولو

¹ المنشور الوزاري المشترك رقم 108 ، السابق الذكر .

² المنشور الوزاري المشترك رقم 108 ، السابق الذكر .

لم ينص عليها في العقد لأنها تتعلق بالنظام العام) ، و هو ما ينبني عليه عدم جواز الاتفاق على عكسها او النزول عنها مقدما ، فحقوق و سلطات الادارة ازاء المتعاقد معها تتجمع اذا بصفة اساسية في ما يلي :

- حق الاشراف و التوجيه و الرقابة .
- حق تعديل شروط العقد .
- حق توقيع جزاءات على المتعاقد .
- حق انتهاء العقد للمصلحة العامة⁽¹⁾ .

اولا : حق الاشراف و التوجيه و الرقابة

هناك صورتان لممارسة هذا الحق

الصورة الاولى تبدو الادارة كاي طرف في علاقة تعاقدية له الحق في مراقبة تنفيذ الطرف الاخر لالتزاماته المنصوص عليها في العقد ، و في الصورة الثانية تظهر بمظهر السلطة المميز لعلاقات القانون العام و باعتبار ان (العقود الادارية تتميز عن العقود المدنية بطابع خاص مناطه احتياطات المرفق الذي يستهدف العقد تسييره و تغليب وجه المصلحة العامة على مصلحة الافراد الخاصة ، و يترتب على ذلك ان للادارة سلطة الاشراف و التوجيه على تنفيذ العقود الادارية) .

و هذه السلطة تتيح للجهة الادارية المتعاقدة (مراقبة تنفيذ شروط العقد و توجيه اعمال التنفيذ و اختيار طريقته) و بما يتضمن اصدار اوامر ملزمة للمتعاقد معها لتنفيذ التزاماته على نحو معين او على اخر⁽²⁾ .

و يراعى هنا ان سلطة الادارة في ممارسة حق التوجيه و الاشراف ليست مطلقة ، اذ تنقيد من ناحية بما يقتضيه صالح المرفق العام ، و من ناحية اخرى بعدم تعديل موضوع العقد ذاته و مواصفات تنفيذه الاصلية تحت ستار التوجيه و الاشراف⁽³⁾ .

¹ محمد فؤاد عبد الباسط ، مرجع سابق ، ص 248 .

² محمد فؤاد عبد الباسط ، نفس المرجع ، ص 251 .

³ محمد فؤاد عبد الباسط ، نفس المرجع ، ص 252 .

و القاعدة العامة ، ان سلطة الادارة في الاشراف و المراقبة من النظام العام لا يمكن الاتفاق على مخالفتها ، كما لا يمكن للادارة التنازل عنها ، ذلك انها تشكل اهم مظهر و تطبيق للشرط الاستثنائي غير المؤلف الذي يميز العقود الادارية عن العقود المدنية⁽¹⁾ .

و يمثل موضوع الرقابة من اهم سلطات الادارة او السلطة المانحة ، جاء في المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 10-326 و تحت عنوان (الرقابة من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية) أن (دون الاخلال بالمراقبات الاخرى الممارسة في اطار التشريع والتنظيم المعمول بهما ، يمكن للديوان الوطني للاراضي الفلاحية ان يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقت النشاطات المقامة عليها في أحكام القانون رقم 10 - 03

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز اثناء عمليات الرقابة ان يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بان يسهل لهم الدخول الى المستثمرة و ان يزودهم بكل المعلومات و / او الوثائق المطلوبة) فالديوان باعتباره ممثلاً لمالك الرقبة يمكنه و حفاظاً على الاراضي الفلاحية و احترام تخصيصها ان يقوم بالرقابة في وقت ، لكن المادة نصت على الرقابة لمراقبة النشاطات المقامة فقط اي التي يحتاج القيام بها الى ترخيص من الديوان كالبناى او التهيئة والنشاطات بها ذات طابع فلاحى ، اما استغلال الاراضي و استثمارها من عدمه لم يتطرق له نص المادة ، غير ان الالتزام بالاستغلال له اجراءات اخرى ، و في مقابل ذلك يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بتقديم يد العون و المساعدة لاعوان الرقابة ، و ما يمكن ملاحظته ان ادراج هذا الحق و / او الالتزام في دفتر الشروط لاعطائه طابع التعاقد ، و لكي يلتجأ الى احكام المسؤولية التعاقدية في حالة اخلال المستثمر بالتزامه بتقديم يد العون أو في حالة تعسف اعوان الرقابة في التقييم⁽²⁾ .

أما فيما يخص مسألة التوجيه ، فالادارة تمكن المستثمر صاحب الامتياز من الاستفادة من أية مزية أخرى المنشئة عن طريق الأجهزة المبادر بها من طرف وزارة الفلاحة و التنمية الريفية في اطار سياسة التجديد الفلاحي و الريفي ، بما في ذلك اذا تم اثبات الضرورة من أجل انجاز دراسات التعزيز لعمليات التثمين المعدة مجاناً من طرف المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية ، كما تمكنه من الاستفادة من المرافقة الشخصية من مصالح

¹ محمد الصغير بعلي ، العقود الادارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، طبعة 2005 ، ص 73 .

² جروني خالد ، مرجع سابق ، ص 39 .

المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية ، وهذا ما أشار اليه المنشور الوزاري المشترك رقم (108) المؤرخ في (2011/02/23) .

ثانيا : حق تعديل شروط العقد

تتمتع الادارة الى حد ما بسلطة تعديل احكام العقد بصفة انفرادية ، و سلطة التعديل المعترف بها للادارة باعتبارها طرفا للعقد ، تميز العقد الاداري عن عقد القانون الخاص بحيث ان هذا الخير لا يمكن تعديله الا بارادة و موافقة الطرف الاخر⁽¹⁾ .

ولهذا ، يعتبر الاستاذ محيو ، ان :

• يجب على التعديلات ان لا تؤدي الى تغيير جذري في العقد ، بشكل يمس مضمون العقد نفسه اي يعني طلب القيام باعمال جديدة ،

• يجب على التعديلات ان لا تمس بالامتيازات المالية التي ينص عليها العقد لصالح المتعاقد ،

• و اخيرا ، فانه يجب على الادارة ، ان تدفع احيانا تعويضات⁽²⁾ .

و من مظاهر هذا الحق كتعديل الادارة لمدة انجاز المشروع ، أو مراجعة نسبة الاتاوى المحددة من طرف السلطة المانحة بموجب قوانين المالية حسب الظروف.

ثالثا : سلطة توقيع عقوبات على الطرف المتعاقد

للادارة الطرف في العقد ، عندما لا ينفذ المتعاقد معها الالتزامات المنصوص عليها في العقد (كالتاخير في التنفيذ ، و الاهمال) ، اولا امكانية اللجوء الى القاضي للحصول على ادانة المقاول او المورد ليدفع للادارة تعويضات و فوائد .

و يمكن كذلك للقاضي ان يعلن عن فسخ العقد على حساب الطرف العاجز .

و لكن يمكن للادارة كذلك ، ان تتخذ بعض الاجراءات ضد المتعاقد العاجز ، و هي الاجراءات التي تطبق كذلك في القانون الخاص مثل توقيف تنفيذ التزاماتها لا سيما توقيف

¹ ناصر لباد ، مرجع سابق ، ص 294 .

² ناصر لباد ، نفس المرجع ، ص 295 .

دفع المبالغ المالية المخصصة ، و كذلك طلب دفع غرامات تم ادراجها في العقد لاسباب تتعلق بعدم القيام او التأخر في التنفيذ⁽¹⁾.

كما أن القانون رقم 03-10 ، لم يترك السلطة المانحة للامتياز لتواجه المخالفات والاخلالات بالوسائل المعروضة بين المتعاقدين في القانون الخاص ، بل وفر هذا القانون الى جانب التنظيم المتمثل في المرسوم التنفيذي و دفتر الشروط الملحق به ، حق الادارة في توقيع الجزاءات بنفسها بطريق اداري دون الحاجة الى اللجوء الى القضاء .

و عليه يكون الاخلال بأحد الالتزامات المنصوص عيها قانونا هو الأساس الذي يقوم عليه توقيع الجزاء ، و لهذا الغرض جاءت المادة 29 من القانون رقم 03-10 لتحدد بعض النقاط التي يعتبرها القانون اخلالا بالترام قانوني و هي :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و / أو الأملاك السطحية .
- عدم استغلال الأراضي و / أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة .
- التأجير من الباطن للأراضي و / أو الأملاك السطحية .
- عدم دفع الاتاوة بعد أجلين متتاليين و بعد اعدارين غير مثيرين .
- التصريح الكاذب و عدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز .
- غياب الادارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة .

و يكون جزاء هذه الاخلالات المنصوص عليها قانونا هو الفسخ الاداري ، دون الحاجة للجوء الى القضاء كما تحدده المادة 28 من نفس القانون .

كما أنه قد تتعدى الجزاءات مسألة الفسخ ، الى الفسخ مع التعويض بالنسبة للأملاك السطحية ، وهذا التعويض تحدده ادارة أملاك الدولة و ذلك بطرح نسبة 10 % كتعويض من كامل التعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الامتياز مقابل الأضرار ، مع حساب الامتيازات و الرهون المحتملة التي تنقل المستثمرة الفلاحية ، أي أنه يتعرض للفسخ اضافة الى عقوبة مالية تنقرر اداريا لفائدة السلطة المانحة ، و ما يدعو الى التساؤل كيف يقوم حق المستثمر صاحب الامتياز في التعويض مع كونه الطرف الذي أوقع الضرر بالطرف المتعاقد الآخر ؟ و بمعنى اخر كيف يقوم حقه في التعويض مع قيام مسؤوليته العقدية على أساس اخلاله بالتزامه العقدي ؟

¹ ناصر لباد ، المرجع السابق ، ص 295 .

رابع : سلطة فسخ العقد

ان فسخ العقد يمكن ان يتم من جهة باتفاق من الطرفين كما هو الحال في القانون الخاص فهو يسمى بالفسخ الاتفاقي la resiliation conventionnelle ، و يمكن من جهة ثانية ان يكون الفسخ كذلك بتدخل من القاضي سواء بناء على طلب من الادارة او بناء على طلب من المتعاقد معها .

و من جهة ثالثة ، يجوز للادارة اذا اخل المتعاقد معها بالتزاماته بصورة جسيمة ان تفسخ العقد او حتى في حالة عدم ارتكابه لخطأ اذا كان الفسخ مبنيا على مقتضيات المصلحة العامة و متطلباتها ، اما بقرار فردي او بقرار تنظيمي ، و هو الاجراء الاداري الذي يقابل بالرفض من طرف بعض الفقهاء⁽¹⁾ .

لقد جاءت المادة 28 من القانون رقم 10-03 لتحدد كيفية توقيع الفسخ ، و مفاده أن كل اخل بالالتزام منصوص عليه قانونا بموجب المادة 29 من نفس القانون يكون محل معاقبة من طرف محضر قضائي ، و موضوع محضر بذلك ، بعدها يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعذار المستثمر صاحب الامتياز ، اعذارا يتضمن الدعوة الى الامتثال الى تنفيذ التزاماته المنصوص عليها و التي هي محل الاخلال .

يكون عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز لمطالب الادارة بعد انقضاء الأجل المذكور بالاعذار المبلغ بدوره بالطرق القانونية ، و لا يكون ذلك الا عن طريق محضر قضائي سببا مشروعا لفسخ عقد الامتياز من طرف ادارة الأملاك الوطنية بالطرق الادارية بعد اخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

علما أن الفسخ المشار اليه من طرف ادارة أملاك الدولة يكون بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و ذلك في حالة عدم قيام المستثمر صاحب الامتياز بانجاز برنامج الاستصلاح المتفق عليه في الاجال المحددة في دفتر الأعباء ، كما أن تأخره لمدة ستة أشهر لمباشرة الأشغال المتضمنة في البرنامج و التي حصوله على عقد الامتياز يعد كذلك سببا كافيا لفسخ عقد الامتياز ، وذلك ما أشار اليه المنشور الوزاري المشترك رقم (108) المؤرخ في 2011/02/23 .

و يرتب الفسخ لعقد الامتياز حق الادارة في الحل محل المستثمر صاحب الامتياز عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، أو احلال غيره محله في اكمال التنفيذ ، و يعتبر هذا الحق نتيجة لحق الادارة في توقيع الجزاءات .

¹ ناصر لباد ، المرجع السابق ، ص 295 .

كما نجد الى جانب هذه الحقوق :

• حق التجريد من الحقوق

التجريد من الحقوق هنا ، ليس كعقوبة للاخلال بالتزامات المستثمر بل أن التجريد في حالة نزع الملكية للمنفعة العمومية ، أو استرجاع الأراضي المدمجة في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير ، (هناك قرار وزاري مشترك -الفلاحة و الداخلية- موضوعه اقتطاع الأراضي الفلاحية لانجاز التجهيزات العمومية ، رقم 191 مؤرخ في 29 مارس 2011) .

ففي حالة نزع الملكية للمنفعة العمومية يجب أن تتوفر عناصر ذلك كون هذا الأخير هو طريقة استثنائية لاسترجاع الحقوق العينية العقارية و أهمها تقديم تقرير يثبت محاولة اقتناء الأموال بالتراضي و يجب احترام الأحكام الدستورية المتعلقة بذلك فنصت المادة 20 من الدستور (لا يتم نزع الملكية الا في اطار القانون ، و يترتب عليه تعويض قبلي و منصف) كما يجب احترام الأحكام القانونية ذات الصلة فنصت المادة 677 فقرة 2 من القانون المدني (غير أن للادارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل) لما يمثله هذا الانتزاع من عدم استقرار و مضار على المستثمرين . و يذهب الأستاذ أحمد رحمانى الى أنه و بالنظر لدرجة الخطر الذي يشكله اجراء نزع الملكية على الحقوق الفردية بوجه عام و على حق الملكية بوجه خاص و الناجم عن الصلاحيات الواسعة المخولة للسلطة الادارية في هذا الشأن فان مهمة القاضي الاداري تصبح جد معقدة حيث يطلب منه مراعاة حقوق الأفراد واحترام صلاحيات السلطة الادارية باعتبارها جهاز تنفيذي منفصل عن السلطة القضائية⁽¹⁾. أما الاسترجاع بسبب الادمج في القطاع العمراني فانه و ان كان مسموحاً⁽²⁾ به فيجب احترام الحدود القانونية خاصة مراعاة أحكام المادة 36 من قانون التوجيه العقاري و المادة 15 من قانون التوجيه الفلاحي .

¹ حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 118 .

² قرار مجلس الدولة رقم 851/017891 المؤرخ في 2005/07/12 (يمكن دمج الأراضي الفلاحية الممنوحة في اطار القانون 19/87 في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير ، الوالي مخول بسلطة الاسترجاع و يتحمل التعويض)-مجلة مجلس الدولة ، العدد 07 ، سنة 2005 ، ص13 -أنظر كذلك جمال سايس ، مرجع سابق، ص 642 و أنظر حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، ص360 .

• حق الشفعة

بما أن الدولة مالكة هي رغبة الأراضي الفلاحية محل الامتياز فان لها حق الشفعة (تعتبر الشفعة طريقا استثنائيا لتكوين الأملاك الوطنية حسب نص المادة 26 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية) الشفعة لتكتسب حقوق الامتياز المتنازل عنها وللدولة الحق في الشفعة خلال جميع أنظمة الاستغلال السابقة ، كما جاء في المادة 24 من القانون رقم 87-19 و كذلك لها الحق في الشفعة حتى في الأراضي الفلاحية الخاصة الخصبة و الخصبة جدا ، بموجب قانون التوجيه العقاري ، و يمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي له صفة المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري ، فما حكم الشفعة المنصوص عليها في القانون رقم 10-03 و مرسومه التنفيذي من أحكامها في الشريعة العامة ؟

يختلف حق الشفعة وفقا للقانون رقم 10-03 عما كان عليه في القانون رقم 87-19 و ذلك لتعديل نظام الاستغلال ، فاذا كانت الدولة دائما هي صاحبة المرتبة الأولى في الشفعة في القانون السابق كونها مالكة الرقبة ، بالاضافة الى أن الشريك في الشيوخ المفروض على حق الانتفاع لا يمكنه اقتناء حق جديد لكون المستفيد لا يستطيع الحصول على أكثر من حصة ، فان المشرع و على خلاف ما مضى قد منح الشريك في الشيوخ في حالة التنازل عن حق الامتياز رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالك الرقبة ، تشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية و تشجيعا على العمل الجماعي و تأتي الدولة كدرجة ثانية عند رفض المستثمرين في الشيوخ اكتساب الحق أو حالة عدم ردهم (في هذه الحالة يمكن للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس حق الشفعة و تقتتي حق الامتياز المعروف للتنازل) ، أما في حالة التنازل عن حق امتياز في مستثمرة فردية فان الديوان له الحق في الشفعة كصاحب مرتبة أولى و هو ما يتلاءم و الترتيب المنصوص عليه في المادة 795 قانون مدني اذا كيفنا حق الامتياز أنه حق انتفاع ، و لا يمكن بأي حال من الأحوال 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 مستثمرة جماعية ، و أي تنازل دون ترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو باطل يؤدي بالموثق الى المساءلة القانونية ، و حق الشفعة على هذه الأراضي أو حتى الأراضي الفلاحية الخاصة مفروض لتطبيق سياسة المحافظة على الأراضي الفلاحية نظرا لوظيفتها

ومحاربة ظاهرة المضاربة ، لكن هناك تساؤل يطرح حول محل المادة 798 من القانون المدني من أحكام الشفعة وفقا للقانون رقم 10-03 ؟

خاصة اذا وقع التنازل بين الأصول و الفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب أو بين الأصهار...، نص المادة 15 من القانون قد جاء عاما الا ما جاء في المادة 25 من القانون عندما يتم التنازل بمقابل لأحد الورثة ، في هذه الحالة لا يمكن ممارسة حق الشفعة لا من الديوان و لا من باقي المستثمرين في حالة الشيوخ ، كذلك المادة 14 نصت على التنازل المجاني لذوي الحقوق في حالة العجز أو التقاعد دون ذكر التنازل بمقابل ، و في اعتقادي أن الديوان يمكنه في جميع الحالات ممارسة حق الشفعة الا الاستثناء المذكور سابقا ، لكن ما مصير حقوق الامتياز المكتسبة بواسطة الشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ؟ جاء تفصيل ذلك في المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 حيث أن الحقوق المكتسبة تمنح عن طريق المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأموال السطحية ، كما أنه يمكن للديوان و باعتباره تاجرا في معاملته تخصيص هذه الأملاك لسياسة تجميع المستثمرات و يتم التنازل في هذه الحالة بسعر الاكتساب مع زيادة 20% .

و خلاصة القول اذا كان العقار محل الشفعة فلاحيا يكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو المخول بممارسة حق الشفعة باسم الدولة و لحسابها ، أما بالنسبة للجماعات المحلية فلم يمنحها التنظيم أداة لممارسة هذا الحق⁽¹⁾ .

¹ ليلي طلبة ، مرجع سابق ، ص 108 .

المبحث الثاني : نهاية عقد الامتياز و آثاره

تنتهي و تزول العقود الادارية مثل بقية العقود بأسباب الانقضاء العادية التالية :

1. انتهاء و انقضاء العقود الادارية بتحقيق أغراضها عن طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذا كاملا كتسليم المواد و السلع في عقود التوريد و الانتهاء من الأعمال المطلوبة في عقد الأشغال العامة .
 2. الأسباب غير العادية او المبترة لزوال و انقضاء العقود الادارية ، قد لا تظل وتبقى العقود سارية و نافذة حتى تنتهي و تنقضي انقضاء عاديا أو طبيعيا بالأسباب العادية السابقة بل قد تنقضي انقضاء مبترا أو مقطوعا بالأسباب الآتية:
 - انقضاء العقود الادارية لسبب الفسخ الاتفاقي الاداري ، باتفاق الطرفين المتعاقدين الادارة المتعاقدة و من جهة و الطرف المتعاقد معها من جهة اخرى .
 - الفسخ بقوة القانون و ذلك في بعض الحالات مثل الحالات مثل هلاك محل العقد الاداري أو حالة تحقق شروط أسباب معينة منصوص عليها في العقد فان ما تحققت تلك الشروط يفسخ العقد الاداري بقوة القانون من تاريخ تحقيق هذه الشروط أو الأسباب.
 - انقضاء و زوال العقود الادارية بسبب الفسخ القضائي ، وذلك عن طريق الحكم القضائي ينطق به القاضي المختص و الأسباب التي يمكن للقضاء أن يقضي وينهي العقود الادارية بموجبها و سببها هي:
 1. القوة القاهرة .
 2. الإخلال بالالتزامات التعاقدية من أحد طرفي العقد .
 3. تعسف الادارة و انحرافها في استعمال سلطتها و امتيازاتها الادارية في مواجهة الطرف المتعاقد معها .
 - انقضاء و زوال العقود الادارية بواسطة الادارة العامة ، ذلك أن السلطة الادارية كما سبق البيان تملك ان تنتهي العقود كما تقتضي و تستوجب ذلك . و هي تمارس هذه السلطة تحت رقابة القضاء الادارية⁽¹⁾ .
- قد ينتهي عقد الامتياز _ كما هو الشأن بالنسبة إلى سائر العقود الإدارية _ قبل المدة المحددة لنفازه .

¹ عمار عوابدي ، القانون الاداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ج2 ، الطبعة الثالثة 2005 ، ص 229 .

لهذا يتعين أن تتضمن العقود الإدارية الأحكام التي تنظم فرض هذه العقوبة ، و لكن عدم النص عليها لا يعني أن الإدارة المتعاقدة لا تملك إيقاعها ، بل أنها توجد بحكم القانون حتى لو لم ينص عليها صراحة في العقد الإداري (1) .

حيث تنص المادة 26 من القانون رقم 10-03

(تنتهي مدة حق الامتياز

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده ،

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز ،

- عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته .

و في كل الحالات المذكورة أعلاه ، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز و كذا الأملاك السطحية ، في الحالة التي عليها .

يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده ادارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته .

يكون مبلغ هذا التعويض قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة) .

المطلب الأول : نهاية عقد الامتياز

الفرع الاول : النهاية الطبيعية لعقد الامتياز

ينتمي عقد الامتياز إلى طائفة العقود الزمنية ، التي يعتبر الزمن عنصرا جوهريا فيها وبالتالي فإن النهاية الطبيعية لعقود الامتياز تحل بانقضاء الزمن المحدد لنفاذها ، و قد تؤدي النهاية الطبيعية للعقد إلى إلغاء العقد المقرر ، و يعتبر انتهاء مدة العقد السبب الطبيعي لانتهاء عقد الامتياز نهاية عادية .

¹ بلكعبيات مراد ، مرجع سابق ، ص 157 .

يبرم عقد الامتياز لمدة محددة يتفق عليها طرفا عقد الامتياز ، و تدرج في دفتر شروط العقد .

تسري مدة عقد الامتياز من تاريخ التصديق على العقد من قبل الهيئات المختصة ، كما يؤدي حدوث قوة قاهرة نهائية إلى إعفاء صاحب الامتياز من التنفيذ ، أما إذا كانت القوة القاهرة ذات طابع مؤقت فان مدة العقد تعلق لتبدأ مهلة جديدة عند زوال القوة القاهرة (1) .

تنتهي العقود الادارية مثل بقية العقود ، بتحقيق أغراضها عن طريق تنفيذ الالتزامات التعاقدية بتسليم المواد و السلع في عقود التوريد و الانتهاء من الأعمال المطلوبة في عقد الأشغال العمومية(2) ، و بتعبير آخر بالتنفيذ الكامل للالتزامات الناشئة عنه(3) أو كأن تأتي المدة التي ابرم العقد لها الى نهايتها(4) ، و بوجه اخر بانقضاء المدة ان كان العقد محددًا بمدة معينة ، و يخضع العقد في تجديده أو عدم تجديده لإرادة الطرفين التي قد يعبر عنها صراحة أو ضمنا ، على أنه اذا كان التعبير الصريح مشترطًا ، فلا يعتد بالتعبير الضمني . و في غيبة الاتفاق على التجديد ، لا للمتعاقد أدنى حق فيه (5) .

الحالة التي تمثلها العقود ذات المدة المحددة ، هنا تكون المدة عنصرا من عناصر العقد الجوهرية ، فاذا ما وصل العقد الى نهاية مدته ينتهي ذاتيا و تلقائيا ، و تكون نهايته طبيعية فاذا انتهت المدة المتفق عليها في عقد الامتياز ، انتهى العقد و انقضى ، و النهاية تقع بذات أحكام العقد و حسب شروطه ، فهي نهاية طبيعية .

و فيما يخص القانون رقم 03/10 فان المشرع و بموجب هذا القانون حدد بنص صريح الانتهاء الطبيعي لعقد الامتياز بانقضاء مدته دون طلب تجديده و حدد المدة القانونية المقررة لذلك و جعلها أربعين سنة (40) بموجب المادة 26 الفقرة الأولى من الفصل الخامس تحت عنوان نهاية مدة حق الامتياز فنصت المادة المشار اليها (تنتهي مدة حق الامتياز- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدمى تجديده ،...) .

وتضمنت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مدة الامتياز الفلاحي و التي حددتها بأربعين سنة (40) كحد أقصى .

1 بلكعبيات مراد ، المرجع السابق ، ص 151 .

2 ناصر لباد ، مرجع سابق ، ص 300 .

3 محمد فؤاد عبد الباسط ، مرجع سابق ، ص 456 .

4 ناصر لباد ، نفس المرجع ، ص 300 .

5 محمد فؤاد عبد الباسط ، نفس المرجع ، ص 456 .

وعليه فان النهاية الطبيعية لعقد الامتياز في ظل القانون رقم 10-03 تكون بانقضاء المدة المحددة دون طلب تجديدها ، مع التنفيذ الكامل لما تضمنه عقد الامتياز من التزامات مقررة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز دون أن يشوب هذا التنفيذ أي اخلال بالالتزامات المنصوص عليها قانونا ، وهذا ما تؤكد المادة رقم 26 في فقرتها الأولى .
و للتذكير فقد أكد المشرع الجزائري بموجب هذه المادة على أن استرجاع الأراضي الممنوحة و الأملاك السطحية الملحقة بها يكون بالحالة التي يكون عليها ، مما يفهم منه أنها تسترجع رغم أنها تكون مثقلة بالرهون أو الامتيازات .

الفرع الثاني : النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز

قد ينتهي عقد الامتياز قبل تنفيذ أغراضه ، أو تحقيق أهدافه ، و قد ينتهي قبل اتمام مدته . ان للعقد مدة محددة ، أي ينقضي العقد الاداري بصورة غير عادية في حالة وضع نهاية له قبل اتمام تنفيذه و قبل انتهاء مدته ، حيث لا يرتب العقد جميع آثاره تجاه طرفيه⁽¹⁾ .
وتتمثل النهاية غير العادية لعقد الامتياز الفلاحي - أساسا - في فسخه ، و تكون في حالة اخلال المتعاقد مع الادارة بالتزاماته التعاقدية ، حيث تنص الفقرة الثالثة من المادة 26 (... عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته...) و بالرجوع الى القانون 10-03 نجده قد نص على الأسباب التي تبيح للادارة توقيع الفسخ بارادتها المنفردة ، و ذلك ما تناولته المواد 22 الى 25 من الفصل الرابع ، الى جانب ما تناوله دفترالشروط بموجب المادة 8 منه .
نستنتج من خلال نص المادة أنها تخص الفسخ حيث يعرف بأنه : (فسخ العقد هو حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد إذا أخل الطرف الآخر بالتزامه ، فالفسخ جزاء إخلال العاقد الآخر نهائيا من الالتزامات التي يفرضها عليه العقد) و تعتبر عقوبة فسخ العقد وسيلة لإنهاء العقد نهاية مبسرة قبل نهايته الطبيعية فهو عقوبة جسيمة و قاسية بحق المتعاقد ، لهذا يجب أن يحاط فرض هذه العقوبة بقدر من الضمانات التي تكفل عدم إساءة استعمالها⁽²⁾ .

و قد أفرد المشرع الجزائري بموجب المادة 29 من القانون 10-03 بعض النقاط التي يوليها المشرع أهمية بالغة حسب اعتقادنا في كونها اخلالا يستوجب الفسخ و هي :
- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و / أو الأملاك السطحية .

¹ محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 102 .

² بلكعبيات مراد ، المرجع السابق ، ص 157 .

- عدم استغلال الأراضي و / أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة .
- التأجير من الباطن للأراضي و / أو الأملاك السطحية .
- عدم دفع الاتاوة السنوية بعد سنتين متتاليتين.

نصت المادة 28 من القانون 10-03 (يترتب على كل اخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون اعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام هذا القانون و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية. -و في حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الاعذار المبلغ قانونا تقوم ادارة الأملاك الوطنية بعد اخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الادارية) .

و لا يكون فسخ عقد الامتياز من طرف الادارة بارادتها المنفردة الا بعد اخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المخل بالتزاماته عن طريق اعدارين بعد معاينة المخالفة بواسطة محضر قضائي ، وفي حال عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز تقوم ادارة الأملاك الوطنية بفسخ عقد الامتياز ، و ذلك على خلاف ما جاء به القانون 87-19 و الذي نص على اسقاط حق الانتفاع دون نصه على فسخ العقد . و للإشارة فان فسخ العقد اداريا يفتح الباب أمام صاحب الامتياز لتقديم طعن قضائي في أجل شهرين تسري ابتداء من تاريخ تبليغ الفسخ الاداري من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحي للمعني بالأمر .

عند الرجوع للمادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 10-326 فانه لم يتطرق الى الحق في الطعن عن فسخ الامتياز ، و تتناول حق الطعن في مبلغ التعويض و الحالات التي أضافها المشرع بموجب هذا الدفتر نرى أنها تقبل الطعن عند فسخ العقد مثلها مثل الحالات الواردة في المادة المذكورة سابقا أي المادة 28 .

و يعتبر الفسخ الاداري من أشد الجزاءات التي تملكها الادارة لتوقعها على المتعاقد المخل بالتزاماته ، و يترتب على الفسخ الاداري قيام حق المستثمر صاحب الامتياز في التعويض. الى جانب قيام حق الإدارة في توقيع الفسخ لعقد الإمتياز بموجب المادة 26 فقد أجازت نفس المادة لصاحب الإمتياز طلب فسخ عقد الإمتياز قبل إنقضاء مدته ، إلا أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى الحالات التي تبيح لصاحب الإمتياز طلب الفسخ .

المطلب الثاني : آثار انتهاء عقد الامتياز

يترتب على نهاية عقد الامتياز عدة آثار، تتمثل في التعويض عن الفسخ و تصفية عقد الامتياز و مصير البنائيات و التجهيزات و مصير الرهون .

الفرع الأول : التعويض

التعويض هو الجزاء الذي يترتب على تحقيق المسؤولية و يقول الاستاذ السنهوري (أن التعويض يسبقه في غالب الاحيان دعوى المسؤولية ذاتها لأن المسؤول لا يسلم بمسؤوليته و يضطر المضرور الى أن يقيم عليه الدعوى)⁽¹⁾ .

التعويض بصفة عامة إما أن يكون عينيا أي الوفاء بالالتزام عينيا ، وهذا هو الأصل في الالتزامات التعاقدية ، و المقصود بالتعويض العيني هو الذي يمكن أن يحقق للمضرور ترضية من جنس ما أصابه من ضرر و ذلك بطريقة مباشرة أي من غير الحكم له بمبلغ من النقود " أي الوفاء بالالتزام العيني" ، و التعويض العيني شائع الوقوع في المسؤولية العقدية و لا يكون له في نطاق المسؤولية التقصيرية الا منزلة الاستثناء ، فالتنفيذ بمقابل أي عن طريق التعويض المالي هو القاعدة العامة في المسؤولية التقصيرية⁽²⁾ حيث يتفق على التزامات المدين مقدما أما بالنسبة للالتزامات التقصيرية ، فإن الأصل هو التعويض بمقابل سواء أكان هذا المقابل نقديا أو غير نقدي و إن كان الغالب أن يكون التعويض نقدا ، و هو جزاء المسؤولية ، أي الحكم أو الأثر الذي يترتب عليها فإذا توافرت أركان المسؤولية تحققت و تترتب عليها أثرها وهو التزام المسؤول بتعويض المضرور لجبر الضرر الذي أصابه وعلى ذلك فإن الحق في التعويض لا ينشأ من الحكم الصادر في دعوى المسؤولية ، و إنما ينشأ من العمل الضار فيرتب في ذمة المسئول التزامه بالتعويض من وقت تحقق أركان المسؤولية الثلاثة ، و الحكم ليس إلا مقرر لهذا الحق لا منشأ له ، قد ينظم العقد الإداري كيفية و عناصر استحقاق هذا التعويض ، و هنا يطبق القاضي شروط العقد ، فإذا خلا العقد من تنظيم لأوضاع منح هذا التعويض و عناصر تقديره و لم يرد بهذا الشأن نص في القوانين أو اللوائح ذات الصلة بالعقد الإداري ، كان للقاضي تقدير ما يستحقه المتعاقد من تعويض وفقا للقواعد العامة .

¹ مقدم سعيد ، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، طبعة 1992 ، ص 173 .

² مقدم سعيد ، نفس المرجع ، ص 178 .

كما يحق للإدارة الرجوع على المتعاقد معها بالتعويض عن الأضرار التي منيت بها من جراء إخلاله بالتزامه التعاقدى رغم إقدامها على فسخ التعاقد معه في إطار القواعد العامة للمسؤولية .

و قد حدد المشرع الجزائري تقدير التعويض في حالة نهاية عقد الامتياز نهاية طبيعية أو غير طبيعية ، بموجب نص الفقرة 5 من المادة 26 من القانون رقم 10-03 .

و عليه يعطي انتهاء الامتياز سواء بارادة المستثمر صاحب الامتياز أو عند انتهاء المدة أو بفسخ الادارة ، الحق في التعويض ، حيث جاء في المادة 26 (...) يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده ادارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته...) ، و جاء في الفقرة الأخيرة من المادة 08 من دفتر الشروط (يترتب عن فسخ الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن الى الدولة ، و يعطي الحق بالنسبة للأملاك السطحية في تعويض تحدده ادارة أملاك الدولة مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة اخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته ، يقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة ، تحسب الامتيازات و الرهون المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض.) ، لكن عند التطرق لعرض أسباب القانون فان الأملاك التي تعوض هي الأملاك المنجزة من قبل المستثمر (أمواله الخاصة) ، يحتسب من هذا المبلغ الرهون والامتيازات بعد طرح 10% من مبلغ التعويض و يكون قابلا للطعن أمام القاضي الاداري .

اذا رجعنا الى المادة 28 من القانون 87-19 فان عدم احترام الجماعة لالتزاماتها يترتب عليه فقدان الحقوق و دفع تعويض عن الضرر أو التلف لصالح الدولة ، و دفع التعويض للمستثمر عند نهاية المدة يفسر بعدم الاضرار بالأرض الفلاحية و كذلك فسخ العقد من قبل المستثمر ، لكن فسخ العقد بسبب الاخلال بالالتزامات القانونية و العقدية من المفروض أن يترتب عليه تقديم تعويض للدولة فالمادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي قد جرمت تغيير تخصيص الأرض فكيف يمكن أن يحصل المخل بالتزاماته على تعويض حتى لو اقتطع منه 10% من مبلغ التعويض ؟

و اذا سلمنا بأن التعويض مقدم في جميع الحالات فما مصير البناءات الغير مطابقة لغرض الفلاحة و الغير محترمة للمساحات القصوى المسموح بها ، فالأملاك السطحية المعوضة

يجب أن تطابق غرض الأراضي الفلاحية و وجهتها و أن تحترم القيود التشريعية والتنظيمية كإلزامية الحصول على الترخيص المسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ؟

و عليه يمكن القول أنه طالما حدد القانون المذكور أعلاه تقدير قيمة التعويض و تم الاتفاق عليه من قبل المتعاقدين بموجب دفتر الشروط الملحق بالعقد و الموقع عليه من قبل صاحب الامتياز ، فإن هذا التعويض يسمى بالتعويض القانوني أو الاتفاقي . و هذا النوع من التعويض كثير الوقوع في نطاق المسؤولية العقدية ، اذ يسوغ لاطراف العقد أن يحددوا بموجب الاتفاق ما يجب أدائه من تعويض في حالة الاخلال بالالتزام ، و لا يوجد ما يمنع ذلك قانوناً⁽¹⁾ ، أما في حالة عدم تقدير القانون لذلك فإنه يلجأ إلى القضاء الإداري و يسمى بالتقدير القضائي .

يحدد مقدار التعويض مصالح ادارة الأملاك الوطنية دون سواها أعلاه ، إن تقدير التعويض من الإدارة بعيدا عن القانون ، يترك المجال إلى حرية الإدارة في تمديد مقدار التعويض كما شاءت و قد لا يستند التعويض على أساس السوق بل على أساس إداري مخطط و بذلك يتناقض مع مبادئ اقتصاد السوق و تبقى هيمنة الإدارة مكرسة و كأن عقد الامتياز هو عقد الالتزام بأداء العمل ، مما يخرج المستثمر من طائفة المستثمرين إلى طائفة العمال ، بذلك يكون عمل الإدارة مشوب بإساءة استعمال السلطة و التعسف في استعمال الحق⁽²⁾ .

الفرع الثاني : مصير الأراضي و الأملاك السطحية الممنوحة

من أهم أسباب اعادة النظر في قانون المستثمرات الفلاحية و سن القانون رقم 10-03 هو "اعادة الاعتبار للدولة باعتبارها مالكا لرقبة الأراضي الفلاحية التابعة لأملاتها الخاصة " لتبقي الدولة على ملكيتها للرقبة التي لن تتنازل عنها بأي حالة من الحالات ، كذلك لتفرض رقابتها على هذه الاراضي التي تعتبر من أخصب و أجود الأراضي ، فاذا كان صاحب الامتياز يملك حقا عينيا عقاريا على الأرض فان الدولة تملك الرقبة ، و حتى لو كان المستثمر صاحب الامتياز يملك سلطة التمتع بالأرض فان هذا التمتع يكون في حدود قانونية تتماشى و سياسة التنمية و التخطيط و التوجيه الوطنية و مقتضيات المصلحة العامة

¹ مقدم سعيد ، المرجع السابق ، ص 178 .

² بلكعبيات مراد ، مرجع سابق ، ص 168 .

بمعنى اخر يجب على المستثمر عند استعمال حقه مراعاة طبيعة و وظيفة الأرض الممنوحة و احترام تخصيصها ، و تم تأقيت حق الامتياز في القانون الجديد تقاديا لنتائج السياسات السابقة و التي أصبحت فيها الدولة المالك الذي لا يملك⁽¹⁾ .

إن صاحب الامتياز يستعمل في سبيل استغلال الأراضي الفلاحية موضوع الامتياز أنواعا مختلفة من الأموال مثل المباني المعدة للسكن أو مباني التربية أو مباني الاستغلال أو الزراعة البلاستيكية أو تجهيزات الري أو الأغراس... الخ من أموال عقارية أو منقولة فما هو مصير هذه الأموال ؟

ان موضوع الامتياز في القانون رقم 10-03 هو استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و استثمارها و كذا الأملاك السطحية ، و التي كانت خاضعة لاحكام القانون رقم 87-19 و الذي منح لمستغليها المنتجين الفلاحين حق انتفاع دائم على مجمل الأراضي و حق امتلاك الأملاك السطحية .

القانون رقم 10-03 أعطى الحق في تجديد عقد الامتياز كلما كان هناك وفاء للمستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته ، كذلك قد منح الحق في التعويض عن الأملاك السطحية في جميع حالات انتهاء الامتياز حتى في حالة الاخلال بالتزامات من هنا ، و لمعرفة الأموال و المنشآت التي تعود إلى كل من السلطة مانحة الامتياز و صاحب هذا الامتياز يقتضي اللجوء إلى أحكام دفتر الشروط الخاص ، إلى تحديد غاية أو وجهة استعمالها بصرف النظر عن الجهة التي صدرت عنها ، جاء في الفقرة الأخيرة من المادة 08 من دفتر الشروط (يترتب عن فسخ الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن الى الدولة ، و يعطي الحق بالنسبة للأملاك السطحية في تعويض تحدده ادارة أملاك الدولة مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار ، في حالة اخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته. يقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة ، تحسب الامتيازات والرهنون المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض.) و على هذا الأساس ، نستطيع تحديد مصير هذه الأراضي و الأملاك السطحية كالاتي :

- بالنسبة للأراضي موضوع عقد الامتياز تؤول للدولة باعتبارها مالكة للرقبة ابتداء .

¹ جروني خالد ، مرجع سابق ، ص 9 .

• الأملاك السطحية و هي الأموال التي ينص دفتر الشروط على أنها تصبح في نهاية الامتياز ، بصورة إلزامية ملك للدولة مهما كانت هذه النهاية طبيعية بانتهاء المدة المقررة لحق الامتياز أو بنهاية غير طبيعية و ذلك بفسخ عقد الامتياز، و التي حسب النص القانوني المذكور أعلاه فان كل الاملاك الملحقة بالأراضي الفلاحية تؤول ملكيتها للدولة و بالتالي في ذمتها المالية ، و هذه الأموال تعتبر كلا غير قابل للتجزئة و ينبغي النص عليها صراحة في العقد ، وتشمل هذه الأموال العقارات المستغلة في المشروع كالمباني المعدة للسكن أو مباني التربية أو مباني الاستغلال أو الزراعة البلاستيكية أو تجهيزات الري أو الأغراس .

و عليه فأيلولة جميع الأملاك السطحية سواء كانت من انجاز الدولة في اطار القانون رقم 87-19، أو من انجاز المستثمر صاحب الامتياز ، تكون للدولة مع قيام حق التعويض للمستثمر صاحب الامتياز في حالة انجازها بأمواله الخاصة ، ان المشرع و بهذا القانون الجديد أي القانون رقم 10-03 جاء بحكم جديد ، وهو نية الدولة في عدم التنازل عن الأراضي الفلاحية باعتبارها مالك الرقبة اضافة الى عدم التنازل عن الأملاك السطحية باعتبارها أساس الاستغلال و الاستثمار لهذه الأراضي ، كل هذا نراه في محاولة المشرع لايجاد وضعية جديدة تكون الدولة فيها في وضع قانوني قوي لحماية هذه الأراضي والأملاك الملحقة بها ، من كل محاولة لتغيير وجهتها الفلاحية و ذلك لما طال هذه الأراضي من جملة من التغييرات لوجهتها الفلاحية ، اضافة الى قصد المشرع الى المحافظة على هذا النوع من الأراضي نتيجة للوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية المنوطة بالعقار الفلاحي ، و ذلك كله عبر الأدوات القانونية التي أوجدها المشرع عبر قانون التوجيه العقاري الى قانون التوجيه الفلاحي وصولا الى القانون رقم 10-03 محل دراستنا ، و كأن هذا الأخير جاء خصيصا لهذا الغرض .

والجدير بالذكر أن استرجاع هذه الأراضي و الأملاك السطحية يكون بالحالة التي عليها والمقصود بالحالة التي عليها كونها مثقلة بالامتيازات و الرهون وذلك ما تشير اليه المادة 26 من القانون بنصها في الفقرة الرابعة (و في كل الحالات المذكورة أعلاه ، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز و كذا الأملاك السطحية ، في الحالة التي عليها.)

و ما يؤكد هذا أن المادة الثامنة من دفتر الشروط في فقرتها الأخيرة نصت على مصير الامتيازات و الرهون و التي تؤول إلى مبلغ التعويض بنصها (... تحسب الامتيازات والرهن المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض .)

المبحث الثالث : المنازعات التي يثيرها عقد الامتياز

أقر المشرع الجزائري نظام ازدواجية القضاء بموجب الدستور الجزائري لسنة 1996 ، بفصل القضاء الإداري عن القضاء العادي ، و إحداث جهات قضائية إدارية ، تتمثل في المحاكم الإدارية الدرجة الأولى التي حلت محل الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي في ظل أحادية القضاء قبل سنة 1998 و مجلس الدولة درجة ثانية و أخيرة ، الذي حل محل الغرفة الإدارية على مستوى المحكمة العليا في ظل أحادية القضاء (1) .

نظرا لكون المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية ، فان المنازعات التي تدخل فيها مع الغير أو مع أحد أعضائها تكون من اختصاص القضاء العادي (القضاء العقاري) لكن يختص القضاء الاداري ايضا ببعض المنازعات تطبيقا للقواعد العامة التي تحكم توزيع الاختصاص بين القضاء العادي و الاداري(2) .

وعليه يتوزع الاختصاص في مسائل المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز في ظل القانون 03/10 بين القضاء العادي و القضاء الاداري ، مما يدفعنا للبحث عن اساس توزيع هذا الاختصاص الى جانب المواضيع التي يختص بها القضاء العادي و تلك التي يختص بها القضاء الاداري .

المطلب الاول : أساس توزيع الاختصاص القضائي

الفرع الاول: ولاية القضاء الاداري

يقصد بالاختصاص القضائي الأهلية القانونية لجهة قضائية للنظر في النزاعات ، و بالتالي فإن موضوع اختصاص القضاء الإداري يطرح ضرورة معرفة النزاع يعود الفصل فيه

¹ بلكعبيات مراد ، مرجع سابق ، ص 180 .

² ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، ط 2013 ، مرجع سابق ، ص 138 .

للقاضي الإداري لتحقيق هدفين أساسيين يتمثل الهدف الأول في توزيع الاختصاص بين القضاء الإداري و القضاء العادي ، و يتمثل الهدف الثاني في توزيع الاختصاص بين الجهات القضائية .

لا تخضع العقود الإدارية إلى رقابة قاض تجاوز السلطة لأنها من الأعمال الثنائية بل قابلة لدعوى القضاء الكامل ، لكن هذه القاعدة الإجرائية ليست مطلقة بحيث توصل كل من الفقه و القضاء الإداريين إلى وضع نظرية " الأعمال المنفصلة " و مفاده أن هذه الأعمال حتى وإن كان موضوعها مرتبط مباشرة بالعقود الإدارية فإنها أعمال انفرادية قابلة لدعوى تجاوز السلطة إذا توفرت فيها عناصر القرار الإداري ، و قد صنف القضاء الإداري الأعمال المنفصلة إلى أعمال متعلقة بإبرام العقد و الأعمال المتعلقة بتنفيذ العقد .

كما يرى الدكتور محمود عاطف أن قضاء التعويض و الطعون الخاصة بالعقود الإدارية بصفة خاصة يدخل في ولاية القضاء الكامل ، و تمتاز دعوى القضاء الكامل- بالإضافة إلى كونها دعوى قضائية - بأنها دعوى ذاتية و شخصية لأنها تستند في تحريكها و رفعها إلى سند قانوني ذاتي و شخصي و تستهدف حماية مركز قانوني ذاتي و خاص أي حماية حق ذاتي و شخصي للمدعي كما أن هذه الدعاوى تخاصم و تهاجم السلطات الإدارية التي صدر منها النشاط الإداري غير المشروع و الضار ، و لا تنصب على مهاجمة و مخاصمة التصرف الإداري غير المشروع ذاته كما هو الحال مع دعوى الإلغاء التي تنصب و تتركز على مخاصمة و مهاجمة القرار الإداري غير المشروع ذاته .

و ترمي دعوى القضاء الكامل إلى فحص مدى شرعية تصرف الإدارة و الحكم بإلغائه إذا ثبتت عدم شرعيته ثم تتصدى للتعويض المناسب جبرا للضرر الناجم عن هذا العمل غير المشروع الضار، و يخول القضاء الكامل القاضي تصفية النزاع كلية فعندما يلغى القرارات المخالفة للقانون لا تقف عند هذا الحد كقاضي الإلغاء و إنما يرتب على الإلغاء نتائج كاملة إيجابيا أو سلبا .

أما فيما يخص بالدفاع عن إدارة أملاك الدولة من قبل المحامي أمام الجهات القضائية فهو اختياري ، وهذا ما نصت الفقرة 03 من المادة 538 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

الجزائري على أنه : " تعفى الدولة و الولاية و البلدية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية من التمثيل الوجوبي بمحام (1) .

ان البحث عن ولاية القضاء الاداري تدفعنا الى تحديد معايير تحديد النزاع الاداري ، و على رأس هذه المعايير نجد المعيار العضوي .

و بحسبه يكون النزاع اداريا ، و يرجع الاختصاص فيه بالنتيجة الى القضاء الاداري ، متى كان أحد أطرافه شخصا معنويا عاما ، معنى ذلك الأخذ بالاعتبار الجهة التي تكون طرفا فيه ، و هي الأشخاص المعنوية العامة ، أو الأشخاص الادارية أو السلطات العامة ، أو السلطات الادارية المتمتعة بالشخصية المعنوية ، و بعبارة أدق العضو الذي يكون طرفا في النزاع(2) .

ان هذا المعيار بسيط الاستعمال ذلك ان النزاع يكون اداريا متى كان أحد أطرافه شخصا معنويا عاما ، لكنه غير جامع و لا مانع ، غير جامع لأن أشخاص معنوية عامة من غير المذكور سابقا أو حتى الخاصة قد تقوم بنشاط تهدف من ورائه خدمة المرفق العام و حسن سيره و قد تستعين في ذلك بامتيازات السلطة العامة (3) ، و قد قرر المشرع ، و حكم القضاء بمثل هذه النزاعات ادارية ، و هو معيار غير مانع لأننا اذا اخذنا به على اطلاقه فقد ندرج تحت النزاعات الادارية بعض الأنشطة التي يتصرف فيها الشخص المعنوي العام تصرف الأفراد ، و لبساطته فقد اعتمدته بعض الدول و منها الجزائر انطلاقا من نص المادة 7 من قانون الاجراءات المدنية (القانون القديم) ، 2/800 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و بالمقابل و لعدم شموليته فقد هجرته دول اخرى لتستعين بالمعيار المادي(4) .

و بالاعتماد على المعيار العضوي ، يعتبر كل تصرف أو عمل صادر من الادارة العامة نشاطا اداريا يحكمه و ينظمه القانون الاداري و يخضع في منازعاته لاختصاص القضاء الاداري الا في حالات استثنائية (5) .

بالنسبة للمعيار المادي ، يقصد بكلمة مادي محتوى العمل الاداري أو النشاط الاداري من خلال تحديد طبيعة موضوعه .

1 بلكعبيات مراد ، المرجع السابق ، ص 193 .

2 بوحميده عطاء الله ، الوجيز في القضاء الاداري ، تنظيم عمل و اختصاص ، دار هومة ، طبعة 2011 ، ص 123 .

3 بوحميده عطاء الله ، نفس المرجع ، ص 138 .

4 بوحميده عطاء الله ، نفس المرجع ، ص 124 .

5 بوجادي عمر ، اختصاص القضاء الاداري في الجزائر ، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، كلية الحقوق ، 2011 ، ص 13 .

و يتكون المعيار المادي من عنصرين

- المشاركة في تسيير مرفق عمومي بهدف تحقيق مصلحة عامة ،
- استعمال امتيازات السلطة العمومية .

و عليه فكلما احتوى نشاط اداري ما أحد العنصرين المذكورين اعتبر النزاع ، في حالة حدوثه ، نزاعا اداريا مهما كانت أطرافه ، وانعقد الاختصاص للقضاء الاداري⁽¹⁾ .

و الى جانب المعيار العضوي و المعيار المادي ، نجد المعيار الشكلي ، و بموجبه يكون النزاع اداريا متى خضع للقانون العام موضوعا (القانون الاداري) و اجراءا (قانون الاجراءات الادارية) .

ان هذا المعيار يحدد طبيعة النزاع من خلال النتيجة ، أي بعد رفع الدعوى و النظر في الموضوع و عليه فمتى تبين للقاضي أنه يخضع للقانون الاداري و تحكمه قواعد الاجراءات الادارية اعتبر اداريا فهو معيار بعدي و من ثم فهو صعب الاعمال .

و عليه يأخذ المشرع الجزائري بالمعيار العضوي ، و يشترط بالتالي لاختصاص المحاكم الادارية أن يكون أحد أطراف النزاع الاداري شخصا اداريا عاما طبقا لنص المادة 7 من القانون الملغى ، و التي حصرتها في الدولة و الولايات و البلديات و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية⁽²⁾ .

وجاءت المادة 800 من القانون 08-09⁽³⁾ لتتنص على الأشخاص الادارية التي نكرتها المادة 7 من قانون الاجراءات المدنية (القانون الملغى) الأمر الذي يؤدي الى القول أن تشخيص المعيار العضوي استند في جانبه الى الفصل بين الأشخاص الادارية في اعتبارها هيئات محلية أولا ، و ما دامت الادارة و التسيير في شؤون الدولة لا يقتصر على هذا الجانب فقط بل تعداه الى انشاء مؤسسات عديدة على مختلف المستويات لتتكفل بالنشاطات الأخرى لدولة ، البعض منها يكون ذا طابع اداري ثانيا⁽⁴⁾ .

الا أن المعيار العضوي لم يحتكر مجال هذا الاختصاص لوحده بل أدخلت عليه استثناءات اما بالإيجاب لصالح اختصاص القضاء الاداري عن طريق اعتماد معيار ثان و هو المعيار الموضوعي الذي يجعل القضاء الاداري صاحب الاختصاص رغم غياب المعيار العضوي أو بالسلب و هو فقدان المعيار العضوي لمكانته امام القضاء الاداري كأساس للاختصاص

¹ بوحميده عطاء الله ، المرجع السابق ، ص 124 .

² بوجادي عمر ، المرجع السابق ، ص 13 .

³ قانون رقم 09-08 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23/04/2008 ، ص 3 .

⁴ بوجادي عمر ، نفس المرجع ، ص 13 .

لما تتدخل بعض النشاطات الصادرة عن المعيار العضوي ، فتنزع مكانة المعيار العضوي الذي يبني عليه اختصاص القضاء الإداري ليحول الى اختصاص القضاء العادي⁽¹⁾ .

وعليه نجد المنازعة الإدارية تتميز عن سائر الخصومات المدنية و الشخصية و التجارية والعمالية و البحرية و غيرها بما يلي

• من حيث الأطراف .

ان أطراف المنازعة الإدارية طبقا للمادة 7 من قانون الاجراءات المدنية هي الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العامة ذات الصبغة الإدارية ، و هو ما يجعل للمنازعة طابعا خاصا⁽²⁾.

• من حيث الموضوع .

ان لموضوع المنازعة الإدارية في كثير من الأحيان صلة بالمصلحة العامة (أشغال عامة صفقة عمومية ، نزع ملكية للمصلحة العامة ، ضبط اداري...)⁽³⁾ .

• من حيث القانون الواجب التطبيق

اذا كان القاضي العادي في الغالب الأعم قاضيا تطبيقيا يطبق النص التشريعي الذي يحكم المنازعة التي بين يديه ، فان القاضي الإداري قاضيا منشئا في الغالب للقاعدة التي سيطبقها على المنازعة التي بين يديه .

و على حد قول الدكتورة سعاد الشراوي " ان القانون العام لم يبلغ درجة من الثبات تكفي لتنفيذ ما حدث بالنسبة للفروع الأخرى التي تم فيها التقنين ، ذلك ان القانون العام دائم التطور " ⁽⁴⁾ .

الفرع الثاني : ولاية القضاء العادي .

هناك من القضايا ما يفترض أيلولة الاختصاص فيها للقضاء الإداري عملا بالقواعد العامة للقانون ، الا أن مراعاة من المشرع للطابع الخاص لبعض المنازعات أسند اختصاص النظر فيها الى القضاء العادي⁽⁵⁾ .

يعود الاختصاص من حيث المبدأ في المنازعات المتعلقة بالأموال الوطنية للقضاء الإداري لكن المشرع و كاستثناء عن القاعدة أخضع بعض المنازعات المتعلقة بالأموال الوطنية

¹ بوجادي عمر ، المرجع السابق ، ص 52 و 53 .

² عمار بو ضياف ، النظام القضائي الجزائري ، دار الريحانة للكتاب ، الطبعة الاولى 2003 ، ص 223 .

³ عمار بو ضياف ، نفس المرجع ، ص 223 .

⁴ عمار بو ضياف ، نفس المرجع ، ص 223 .

⁵ بربارة عبد الرحمن ، شرح قانون الاجراءات المدنية و الإدارية ، الطبعة الأولى ، منشورات بغداددي ، ص 94 .

الخاصة للمحاكم العادية ، بصريح النص نذكر منها حالة الاستيلاء على التركات الشاغرة أو الأملاك التي لا مالك لها⁽¹⁾.

تنص المادة 800 من القانون رقم 08-09 على أنه : " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة ، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها . " من خلال نص المادة فقد صُعب على المشرع الجزائري تحديد تعريف دقيقا للمنازعة الإدارية ، لهذا اعتمد على المعيار العضوي و هو اعتبار كل نزاع تكون فيه الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري من اختصاص القضاء الإداري ، و كون أن العقود الإدارية و أخص بالذكر النزاع حول عقد الامتياز ، فإن الدولة أو أحد مؤسساتها الإدارية طرفا فيه .

بينما تكون من اختصاص القضاء العادي إذا رفعها الفرد أو الأفراد ضد صاحب الامتياز الذي لم يقدم خدمة معينة أو علاقة تبعية عمال ، و غيرها لانعدام المعيار العضوي.

حيث تظهر سهولة العمل بهذا المعيار في استطاعة المتقاضى العادي تحديد مجال اختصاص القاضي الإداري بصفة مسبقة ، بحيث يكفي أن يكون خصمه أحد الأشخاص العمومية ، ذات الطابع الإداري⁽²⁾.

المطلب الثاني : اختصاص القضاء العادي و الإداري في منازعات عقد الامتياز الفلاحي

الفرع الأول : منازعات القضاء العادي

قد تبرم المستثمرات الفلاحية عقودا مدنية مع الغير ، و قد تنشأ التزامات فيما بين أعضائها حول الاستغلال الفلاحي و الأرباح أو التنازل عن الحصص أو تسوية التركة بعد الوفاة وهو ما يجعلها تتقاضى أمام القاضي العادي بخصوص هذه المسائل⁽³⁾ .

¹ بربارة عبد الرحمن ، المرجع السابق ، ص 96 .

² بلكعبيات مراد ، مرجع سابق ، ص 195 .

³ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، ط 2013 ، مرجع سابق ، ص 138 .

أولاً : حماية حق الامتياز

يحق لرئيس المستثمرة اقامة دعوى عقارية ضد كل من يعتدي على الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة في اطار دعوى حماية حق الامتياز و ذلك دون الحاجة الى ادخال الدولة في الخصام باعتبارها مالكة الرقبة⁽¹⁾.

ثانياً : حق المطالبة بالأرباح

حق الامتياز هو حق عيني عقاري يمنح على الشيوخ و بحصص متساوية بين أعضاء المستثمرة و يتعين على كل مستثمر فلاحى صاحب امتياز أن يشارك مباشرة و شخصيا في أعمال المستثمرة و إلا فقد حقه في المطالبة بالأرباح التي تدرها المستثمرة . فبمجرد العضوية في المستثمرة لا تكفي وحدها لطلب التعويض أمام القضاء عن الأرباح المحققة من قبل المستثمرة⁽²⁾.

ثالثاً : ممارسة حق الشفعة

عند رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حصته أو وفاته دون اختيار الورثة أحد الحالات المبينة في المادة 25 من القانون 03-10 فان الدولة تمارس حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية التي نص عليها القانون رقم رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل و المتمم في المادة 62 منه و أنشأها المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 2009/10/22 أي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و هو عبارة عن مؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري ، و بالتالي فان أي نزاع يتعلق بممارسة هذا الحق (الشفعة) يعرض أمام القضاء العادي⁽³⁾ .

رابعاً : الاخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية

ينظر القسم العقاري بالمحكمة في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات أو

¹ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، ط 2013 ، المرجع السابق ، ص 138 .

² ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، نفس المرجع ، ص 138 .

³ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، نفس المرجع ، ص 138 .

الاتفاقية المنصوص عليها بالمادة 22 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتعلق بنظام الامتياز⁽¹⁾.

خامسا : التركة المهملة

في حالة عدم اختيار الورثة لأحد الحالات المذكورة في المادة 25 من القانون رقم 10-03 ، نجد ان المادة 53 من قانون الاملاك الوطنية تعطي هذا الاختصاص للقاضي المدني .

فاستنادا الى المادة 773 من القانون المدني ، و عملا بالمواد 48 و 51 من قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم و كذا المواد 88 الى 90 و 92 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المحدد لشروط ادارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها ويضبط كفيات ذلك ، ترفع الدولة أمام القضاء العادي ممثلة في شخص الوالي دعوى للحصول على حكم يصرح بانعدام الوارث ، بعد التحقيق من أجل البحث و التحري على الملاك المحتملين أو الورثة⁽²⁾ .

و يترتب على الحكم التصريحي الذي يثبت شغور تركة الأملاك العقارية التي تركها المالك تطبيق نظام الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الاجال المقررة في القانون و يتبع ذلك تصريح القاضي بالشغور و الحاقها بالأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

و عموما يعمل الديوان الوطني للاراضي الفلاحية على استغلال الاراضي الفلاحية الى ان يمنح حق امتياز عليها سواء كانت مستثمرة فردية او جماعية طبقا للمادة 31 من القانون .

¹ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 139 .
² بربارة عبد الرحمن ، المرجع السابق ، ص 96 .

الفرع الثاني : منازعات القضاء الاداري

رغم أن جل المنازعات التي تتعلق بالمستثمرات الفلاحية يختص بها القضاء العادي الا أن القضاء الاداري يختص بالدعاوى التالية :

اولا : التشكيك في الملكية

اذا تعلق الأمر بالتشكيك في الملكية ، كأن يدعي شخص بأن الوعاء العقاري الذي منح للمستثمرة في اطار عقد الامتياز يعد ملكا له بموجب عقد ملكية رسمي ، ففي هذه الحالة يتعين على المدعي أن يوجه دعواه أمام القضاء الاداري المختص ضد مديرية أملاك الدولة طبقا للمادتين 10 و 125 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم و كذا المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن شروط ادارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامّة التابعة للدولة⁽¹⁾.

ثانيا : نزع الملكية للمنفعة العامة

للدولة أن تحافظ على ملكيتها فاذا كان للمستثمر صاحب الامتياز الحق في رفع الدعاوى باعتباره صاحب حق عيني عقاري ، فان للدولة أن تخاصم في موضوع استحقاق الملكية المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية و عليه فان المنازعات التي موضوعها استحقاق الملكية و التي تكون الدولة طرفا فيها باعتبارها مالكة الرقبة تكون من اختصاص القضاء الاداري و هو ما ذهب اليه القضاء الجزائري⁽²⁾.

فنزع الملكية من أجل المنفعة العامة يمكن أن يرد على الوعاء العقاري التابع للمستثمرة الفلاحية و بالتالي فان أي نزاع يتعلق بنزع حق الامتياز يتم نظره من طرف القاضي الاداري كالطعن في قرار الوالي المتضمن استرجاع الأرض أو في مبلغ التعويض المقترح⁽³⁾.

¹ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 139 .

² قرار رقم 260154 مؤرخ في 2004/03/24 - القضاء الاداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة الرقبة - مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول ، 204 أنظر جمال سايس ، المرجع السابق ، ص 157 .

³ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، نفس المرجع ، ص 140 .

ثالثا : دفع الاتاوات

يمنح حق الامتياز مقابل دفع اتاوة سنوية ، يحدد وعائها و كيفية تحصيلها قانون المالية ويكون مبلغها رمزيا بغية دفع الأعضاء المستثمرين الى خدمة الأرض .
ويترتب على عدم دفع الاتاوة حق مديرية أملاك الدولة في المطالبة بتحصيلها عن طريق القضاء الاداري ، بل و يترتب على عدم دفعها بعد سنتين متتاليتين فسخ العقد اداريا من قبل مديرية أملاك الدولة (1).

رابعا : الطعن في عقد الفسخ الاداري لحق الامتياز

في حالة اخلال المستثمر الفلاحي بالتزاماته ، و بعد معاينة يعدها المحضر القضائي تقوم ادارة الأملاك الوطنية بعد اخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الادارية .
و يكون من حق المستثمرة اللجوء الى المحكمة الادارية للمطالبة بالغاء عقد الفسخ الاداري لحق الامتياز و ذلك في أجل شهرين تسري ابتداءا من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية(2) .

خامسا : الطعن في قرار رفض منح الامتياز

هي الدعوى التي يرفعها المدعي من أجل المطالبة بالغاء قرار اداري غير مشروع ، لكونه مشوبا بعيب من عيوب القرار الاداري و هي عيب السبب ، عيب الاختصاص ، عيب المحل ، عيب الشكل و الاجراءات ، عيب الغاية و الهدف(3) .
تنص المادة 8 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 (و اذا لم يقبل الملف المذكور يعلم الوالي المعني بالملف ، عن طريق رسالة معللة مع ارسال نسخة منها الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، برفض منح الامتياز ، في هذه الحالة ، يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهات القضائية المختصة.) هكذا يمكن لكل من يرفض طلبه في تحويل حق الانتفاع الى حق امتياز ، تقديم طعن قضائي لدى المحكمة الادارية بحكم أن النزاع ، نزاعا اداريا استنادا الى المعيار العضوي ، بحكم أن الوالي يمثل سلطة ادارية عامة .

¹ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 140 .

² ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، نفس المرجع ، ص 141 .

³ ليلي طلبية ، مرجع سابق ، ص 98 .

الختامة

من خلال دراستنا لعقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون رقم 10-03 ، يبدو واضحا أن نية المشرع في الحفاظ على ماتبقى من جملة الأراضي الفلاحية الخصبة و الخصبة جدا ظاهرة ، و ذلك من خلال اعتبار عنصر استغلال الأراضي الفلاحية و استثمارها من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز و اعتبار عكس ذلك إخلالا بالالتزام قانوني يقيم المسؤولية في حق المستثمر، إلى جانب حمايته لهذه الأراضي و ذلك بتجريم تغيير وجهتها الفلاحية ، و جعل ذلك إخلالا بالالتزام قانوني يقيم بدوره المسؤولية في حق المستثمر ، وجعل ذلك إلى جانب عدم استغلال هذه الأراضي سببا كافيا لفسخ عقد الامتياز دون اللجوء إلى القضاء ، كل هذا جاء تأييدا لقانون التوجيه الفلاحي و التوجيه العقاري في هذا المجال إلا أن الجديد في هذا القانون هو لجوء السلطة المانحة إلى فسخ العقد بإرادتها المنفردة على عكس القانون رقم 87-19 ، و الذي لا يكون الفسخ فيه إلا باللجوء إلى القضاء ، مما نرى فيه شيئا ايجابيا وهو تقرير الحماية لهذه الأراضي حين قيام أحد الأسباب المبيحة للفسخ ، وذلك ربحا للوقت و تفاديا للإجراءات القضائية التي تأخذ وقتا طويلا ، إلى جانب ذلك نرى في شق آخر سلبية هذا الإجراء الذي يفتح المجال أمام تعسف الإدارة مما ينقص من الحماية المقررة للمستثمر صاحب الامتياز .

إن تبني المشرع لتقنية الامتياز كنمط حصري في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بموجب هذا القانون أي القانون رقم 10-03 و الذي جاء تطبيقا للمادة رقم 17 من قانون التوجيه الفلاحي يعتبر نقلة نوعية في هذا الإطار ، و ذلك بما جاء به هذا القانون خلافا لما كان عليه الحال في القانون رقم 87-19 أو غيره من إمكانية اكتساب أكثر من حق امتياز في إطار سياسة تجميع الأراضي بهدف إنشاء مستثمرة من قطعة واحدة من أجل الاستثمار ، و ذلك كله للخروج من الطابع التقليدي للفلاحة ، إلى طابع الاستثمار لما يوفره القانون رقم 10-03 من امتيازات بجعل حق الامتياز حقا عينيا عقاريا ، يقبل التنازل كما يقبل الرهن و النقل ، ولهذا الغرض اثر المشرع أن يسمي صاحب الامتياز مستثمرا ، حتى يكون النشاط الفلاحي ذو طابع استثماري .

لقد منح هذا القانون للدولة سلطات واسعة و ذلك بتفعيل دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الرقابة و التوجيه و الضبط و قيامه بالشفعة لصالح الدولة ، لحماية هذه الأراضي من كل أوجه التعدي ، باعتبار أن الدولة هي مالك الرقبة و يقع على عاتقها حماية هذه الأراضي ، و على النقيض من القانون رقم 87-19 الذي جاء بتأييد حق الانتفاع ، جاء حق الامتياز مؤقتا قابلا للتجديد بشرط تفعيل عنصر استغلال الأراضي الفلاحية و عدم الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها قانونا ، تحت طائلة فسخ عقد الامتياز .

إن جملة التشريعات في مجال العقار الفلاحي ، و خاصة قانون التوجيه الفلاحي التي جاءت بهدف تحسين الأمن الغذائي للبلاد و تثمين وظائفها الاقتصادية و البيئية والاجتماعية تعتبر إلى جانب القانون رقم 10-03 دفعة قوية لاستغلال الأراضي الفلاحية للوصول إلى الهدف المنشود .

إلا أننا نرى أنه من واجب المشرع إعادة النظر في قضية التعويض ، تعويض المستثمر صاحب الامتياز في حالة إخلاله بالتزاماته ، مما يعتبر ضمانا غير كاف لحماية الأراضي الفلاحية من أوجه التعدي و خاصة ما تعلق بتغيير وجهتها الفلاحية ، ما يفتح الباب واسعا أمام التلاعبات التي أراد المشرع أن يتفادها ، و التي كانت ثغرات بموجب القوانين السابقة و لهذا الغرض نقترح تقديم إجراءات تحفيزية خاصة في المستثمرات النوعية ذات المساحات الواسعة ، مع وجوب تحديد إطار قانوني للاستثمار الفلاحي في هذه المستثمرات ، مع التدخل في تحديد و توجيه النمط الزراعي و الإنتاج الفلاحي في استغلال هذه الأراضي بما يتوافق مع الاحتياجات الوطنية و إمكانية التصدير .

في الأخير يمكن أن نقول أن احترام القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي المطبق له مع تفعيل دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في هذا المجال ، يجعل من الأراضي الفلاحية محل حق الامتياز قاعدة استثمارية مهمة ، للوصول إلى تحقيق الأمن الغذائي الذي أصبح

سلاحا فتاكا في يد الدول المنتجة ، و شكلا استثماريا يتماشى مع التوجهات الاقتصادية للدولة المؤسسة على الاقتصاد الحر الذي تلعب فيه المؤسسات الفردية دورا بالغ الأهمية باعتبار أن المستثمرة الفلاحية مؤسسة استثمارية تساهم في النهوض بالاقتصاد الوطني في أهم المجالات الحيوية ألا و هو مجال الأمن الغذائي .

المراجع

الكتب

الكتب العربية

- 1 - بربارة عبد الرحمن ، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، الطبعة الأولى ، منشورات بغدادية .
- 2 - بلحاج العربي ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، ج1 ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 4 ، 2005 .
- 3 - بوحميده عطاء الله ، الوجيز في القضاء الاداري ، تنظيم عمل و اختصاص ، دار هومة ، طبعة 2011 .
- 4 - جمال سايس ، الاجتهاد القضائي في القضاء العقاري ، كليك للنشر ، الطبعة الأولى 2009 .
- 5 - حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الطبعة الثامنة 2012 .
- 6 - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة ، الطبعة الثامنة 2009 .
- 7 - سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة ، الطبعة الخامسة ، مطبعة جامعة عين شمس ، مصر سنة 1991 .
- 8 - عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2005 .
- 9 - عمار بو ضياف ، النظام القضائي الجزائري ، دار الريحانة للكتاب ، الطبعة الاولى 2003 .
- 10 - عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري ، دار الريحانة للكتاب ، بدون طبعة .

- 11 - عمار عوابدي ، القانون الاداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ج2 ، الطبعة الثالثة 2005 .
- 12 - عمر حمدي باشا وليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة الجزائر ، الطبعة الثالثة عشرة ، 2011 .
- 13 - ليلي زروقي وعمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة الجزائر ، 2013 .
- 14 - ايلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة .
- 15 - محمد فؤاد عبد الباسط ، العقد الاداري المقومات و الاجراءات والآثار ، دارالجامعية الجديدة للنشر ، مصر ، 2006 .
- 16 - محمد الصغير بعلي ، العقود الادارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، طبعة 2005 .
- 17 - محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري ، ج1 ، دار الهدى عين مليلة الجزائر ، ط4 ، 2008 .
- 18 - مقدم سعيد ، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، طبعة 1992 .
- 19 - منصور نور ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، طبعة 2010 .
- 20 - ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري ، دار المجدد للنشر و التوزيع ، سطيف الجزائر ، ط4 ، سنة 2010 .

الكتب الأجنبية

1-Mawerdi abou -I-hassan'ali , LES STATUS GOUVERNEMENTAUX traduits par E.FAGNAN,office des publications universitaires ,1984.

المقالات

1-عمار بوضياف ،عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص .

المذكرات

رسائل الدكتوراه

1-بلكعبيات مراد ، منح الإمتياز للأستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في الحقوق ، فرع قانون الأعمال ، جامعة بسكرة ، 2012 .

2 -بوجادي عمر ، اختصاص القضاء الاداري في الجزائر ، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، كلية الحقوق ، 2011 .

3-عليوات ياقوتة ، تطبيقات النظرية العلمية للعقد الاداري الصفقات العمومية في الجزائر رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه الدولة في القانون العام ، جامعة منتوري بقسنطينة ، السنة الجامعية 2008-2009 .

رسائل الماجستير

1-بوعافية رضا ، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2008 / 2009 .

2-جروني خالد ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون عقاري ، جامعة الجزائر 1 بن عكنون ، 2011-2012 .

3- حاشي امعر الأزهر ، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في التحليل الاقتصادي ، جامعة الجزائر 3 ، السنة الجامعية 2010 / 2011 .

4- شريفي إسلام ، حق الإنتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع القانون الخاص ، جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون ، 2007 .

مذكرات قضاء

1 - العربي رايح أمين ، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها ، مذكرة تخرج للقضاء ، السنة 2006/2005 .

النصوص القانونية

القوانين

1- قانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 34 ، سنة 1983 ، ص 2045 .

2- قانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، الجريدة الرسمية العدد 50 الصادرة بتاريخ 1987/12/09 ، ص 1918 .

3- قانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 12 يناير سنة 1988 يتضمن القانون الاساسي التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، الجريدة الرسمية العدد 2 ، سنة 1988 .

4- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة بتاريخ 1990/11/18 ، ص 1560 .

- 5-قانون رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995 ، يعدل و يتمم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 55 الصادرة بتاريخ 1995/09/27 ، ص 11 .
- 6-قانون رقم 05 . 12 المؤرخ في 4 غشت 2005 ، يتعلق بالمياه المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 60 ، سنة 2005 ، ص 3 .
- 7-قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23 ، ص 3 .
- 8-قانون رقم 08 - 14 ، المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008 ، المعدل و المتمم للقانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 03 أوت 2008 ، ص 10 ، ص 19 .
- 9-قانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 غشت سنة 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة بتاريخ 10 غشت 2008 ، ص 4 .
- 10 - قانون رقم 10 - 03 مؤرخ في 15 غشت سنة 2010 يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة بتاريخ 18 غشت 2010 ، ص 4 .

الأوامر

- 1-الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 1968/12/30 يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة ، الجريدة الرسمية العدد 15 سنة السادسة الصادرة في 1969/02/15 ، ص 154 .
- 2-الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1973/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية العدد 97 سنة العاشرة الصادرة في 1971/11/30 ، ص 1281 .

3-الأمر رقم 75_ 58 ، المؤرخ في 26/09/1975 و المتضمن القانون المدني ،
معدل و متمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 ، الجريدة الرسمية
العدد 31 الصادرة في 2007/05/13 .

المراسيم

1-المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22/10/1962 يتضمن تأسيس لجان تسيير
المستثمرات الفلاحية الشاغرة ، الجريدة الرسمية العدد 01 السنة الأولى الصادرة
بتاريخ 26/10/1962 ، ص 14 .

2-المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23/10/1962 المتضمن المعاملات المتعلقة
بالأملاك العقارية و المنقولة ، الجريدة الرسمية العدد 01 السنة الأولى الصادرة
بتاريخ 26/10/1962 ، ص 14 .

3-المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 19/03/1963 المتعلق بالأملاك الشاغرة ،
الجريدة الرسمية العدد 15 السنة الثانية الصادرة بتاريخ 22/03/1963 ، ص
290.

4- المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 /12/1983 يحدد كفيات تطبيق القانون
رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية ، الجريدة
الرسمية ، العدد 51، سنة 1983 ، ص 3216 .

5-مرسوم تنفيذي رقم 89 . 01 المؤرخ في 15 يناير سنة 1989 يضبط كفيات
تحديد دفاتر الشروط المتعلقة بالامتياز في احتكار الدولة للتجارة الخارجية ، الجريدة
الرسمية العدد 3 ، سنة 1989 ، ص 69 .

6-مرسوم تنفيذي رقم 94-41 مؤرخ في 17 شعبان عام 1414 الموافق 29 يناير
سنة 1994 يتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية و تنظيم حمايتها و استعمالها و
استغلالها ، الجريدة الرسمية العدد 7 ، سنة 1994 ، ص 6 .

7-مرسوم تنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فبراير سنة 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 15 ، سنة 1996 ، ص 3 .

8-مرسوم تنفيذي رقم 97 . 483 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997 يحدد كفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية و أعبائه و شروطه ، الجريدة الرسمية العدد 83 الصادرة بتاريخ 1997/12/17 ، ص 15 .

9-مرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، سنة 2009 ، ص 4 .

10- مرسوم تنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر سنة 2009 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 61 ، سنة 2009 ، ص 6 .

11- مرسوم تنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في ديسمبر 2010 يحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لأستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 79 الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010 ، ص 11 .

12- مرسوم تنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 يناير سنة 2011 يحدد كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة بتاريخ 12 يناير 2011 ، ص 7 .

القرارات

1 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، الجريدة الرسمية العدد 86 ، ص 2196 .

المناشير

1- منشور وزاري مشترك بين وزير الفلاحة والتنمية الريفية ووزير الداخلية و الجماعات المحلية حول إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 .

التعليمات

التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة المالية و وزارة الداخلية و الجماعات المحلية رقم 06 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 .

القرارات القضائية

1-قرار رقم 184041 ، صادر بتاريخ 1998/12/16 ، المجلة القضائية لسنة 1998 ، عدد 2 ، ص 41 .

2-قرار رقم 3535 الصادر بتاريخ 2001/07/09 ، مجلة مجلس الدولة سنة 2002 ، عدد 1 ، ص 128 .

3-قرار رقم 226275 صادر بتاريخ 2002/04/24 ، المجلة القضائية 2002 ، عدد 1 ، ص 255 .

4-قرار رقم 14397 مؤرخ في 2005/02/01 ، مجلة مجلس الدولة ، عدد 7 ، منشورات الساحل ، سنة 2005 ، ص 157 .

5-قرار رقم 260154 مؤرخ في 2004/03/24 — مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول ، 204 .

6-قرار رقم 011798 مؤرخ في 2004/04/06 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 05، منشورات الساحل ، سنة 2004 ، ص 224 .

7-قرار رقم 851/017891 المؤرخ في 2005/07/12 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 07 ، سنة 2005 ، ص 13 .

الملاحق

- الملحق رقم 1 : بطاقة تسجيل المستثمرة الفلاحية.
- الملحق رقم 2 : نموذج بطاقة المستثمرات الفلاحية.
- الملحق رقم 3 : شهادة ترقيم للمستثمرة الفلاحية.
- الملحق رقم 4 : استمارة تتعلق بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز.
- الملحق رقم 5 : نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة .
- الملحق رقم 6 : نموذج لدفتر الشروط .
- الملحق رقم 7 : نموذج لعقد الإمتياز .
- الملحق رقم 8 : المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/0/23 .
- الملحق رقم 9 : التعلية الوزارية المشتركة رقم 006 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012.

المادة 9: يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية المستثمرين الفلاحيين بكل الوسائل بضرورة تسجيل مستثمراتهم الفلاحية في بطاقةية المستثمرات الفلاحية، ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

المادة 10: ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 رجب عام 1432 الموافق 16 يونيو سنة 2011.

رشيد بن عيسى

المادة 7: لا يمكن أن تتعدى مدة صلاحية الترقيم عشر (10) سنوات. ويتم تجديدها عند تاريخ انقضائها المبين في الشهادة بمبادرة من المستثمر.

المادة 8: في حالة تغيير الطبيعة القانونية للمستثمرة أو تشكيلتها البشرية أو قوامها بعد الترقيم أو تبعا للخروج من الشيوخ أو التنازل عن حق الامتياز أو أي ظرف قانوني آخر، يجب على المستثمر أو المستثمرين المعنيين، خلال الثلاثين يوما (30) التي تلي التغيير، توجيه تصريح إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مقر الترقيم، لإعلامه بالتغييرات الحاصلة.

الملحق الأول

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

بطاقةية تسجيل المستثمرة الفلاحية

ولاية

بلدية

العنوان

رقم ترقيم المستثمرة :

↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓
 سنة - النشاط - منطقة - الصنف - رقم المستثمرة - الطابع - البلدية - الولاية
 التسجيل - الغالب - ذات الإمكانات الفلاحية - للأراضي القانوني

1 - تاريخ التسجيل في بطاقةية المستثمرات الفلاحية :

2 - مقد الامتياز مقد الملكية الدفتر العقاري مقد إيجار وثيقة أخرى

..... للتوضيح.....

- رقم محرر في

- مشهر في المحافظة العقارية في تحت رقم

3 - المساحة الإجمالية للمستثمرة هكتار آر سنتيار

المسقية منها : هكتار آر سنتيار

4 - استغلال الأرض :

	أرض جرداء (هكتار)
	زراعة الأشجار المثمرة (هكتار)
	زراعة الكروم (هكتار)
	زراعة النخيل (هكتار)
	الزراعة في البيوت البلاستيكية المثمرة (هكتار)
	المباني (م ²)

5 - قوام الأملاك السطحية (معد التقييم) :

القدرة الاستيعابية (يجب تحديد الوحدة)	المساحة المستغلة (يجب تحديد الوحدة)	التعيين
		المزروعات
		- 1
		- 2
		ر -
		مباني الاستغلال
		- 1
		- 2
		ر -
		مباني تربية الحيوانات
		- 1
		- 2
		ر -
		الزراعة في البيوت البلاستيكية
		- 1
		- 2
		ر -
		المساكن
		- 1
		- 2
		ر -
		تجهيزات الري
		- 1
		- 2
		ر -

6 - الغالب للمستثمرة : حسب قيمة الإنتاج

- 01 - الحبوب
- 02 - الأشجار المثمرة
- 03 - الكروم
- 04 - النخيل
- 05 - الخضروات
- 06 - تربية الحيوانات
- 07 - غيرها

7 - منطقة ذات الإمكانيات الفلاحية : أ ب ج د

الإحداثيات : خطوط العرض خطوط الطول

8 - القائمة الاسمية للمستثمرين :

التاريخ ومكان الإزدياد	الاسم	اللقب

9 - الطابع القانوني للأرض : ملك وطني ملك خاص ملك وقفي

10 - صنف المستثمرة : فردية جماعية غيرها

الملحق الثالث

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

شهادة الترخيم

للمستثمرة الفلاحية

يشهد مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية

بأن المستثمرة الفلاحية الكائنة ببلدية

ذات مساحة مقدرة بـ هكتار آر سنتيار، المستغلة من طرف

السيد / السيدة (القائمة أدناه) مرقمة ببطاقية المستثمرات

الفلاحية طبقا للقرار الوزاري رقم المؤرخ في

حسب الترخيم الآتي :

تكون هذه الشهادة صالحة من إلى

قائمة المستثمرين :

..... -

..... -

..... -

..... -

..... -

الملحق الأول

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

المرجع: القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

اللقب:

الاسم:

عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية رقم:

المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية:

البلدية:

الولاية:

المستثمر صاحب الامتياز

الملحق الثاني نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة

الولاية :
البلدية :
القسم الفرعي الفلاحي :
المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية :
لقب واسم المستثمر المصروح :
الولود بتاريخ : ب :
صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم : المسلمة بتاريخ : من :

ملاحظة	استعمال الأملاك			أصل الأملاك المسطحة (الأملاك هذا الأرض)			وصف الأملاك المسطحة			
	من طرف الغير	بصفة جماعية	بصفة فردية	منجزة من طرف الغير (هناكلمين غير شرميين...)	منجزة بأموال خاصة	منجزة بأموال دم الدولة	مكتسبة في إطار أملاء هيئة النزاع الفلاحية الأوتسراكية	الفترة (تصديق الوحدة)	المساحة الممنولة (تصديق الوحدة)	التعيين
										أغراس
										1
										2
										ن
										مغاني الاستغلال
										1
										2
										ن
										مغاني التربية
										1
										2
										ن
										الزراعة البلاستيكية
										1
										2
										ن
										السكنات
										1
										2
										ن
										تجهيزات الري
										1
										2
										ن

أنا المصفي أسفله، السيد : بصفتي : أصرح بشرفي بصحة المعلومات المضمنة في بطاقة الجرد هذه حول مجمل الأملاك المسطحة (الأملاك عدا الأرض) الموجودة فوق المستثمرة.

إمضاء المصروح (يتم التصديق عليه)

الملحق الثالث

دفتري شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

المادة الأولى

الهدف

يهدف دفتري الشروط هذا إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بين:

المستثمر صاحب الامتياز

لقب واسم وتاريخ ميلاد وانتساب وعنوان صاحب الامتياز وكذا صفته كمثل للورثة، عند الاقتضاء

و

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مثلاب

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية :

المادة 2

حقوق المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في :

- الاستغلال الحر للأرض والأمالك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية،
- القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك،
- رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية. ويشمل الرهن أيضا البنايات الممكن تشييدها،
- التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة بأحكام القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- تجديد الامتياز، بطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،
- طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل،
- الخروج من الشيوخ في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المادة 3

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

- زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاح، يجب على صاحب الامتياز الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، ولا سيما للالتزامات الآتية :
- يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً اطلاعاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له. ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأمالك السطحية الممنوحة له،

- يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي :
- * إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة،
- * الاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها،
- * المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،
- * ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،
- * عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن،
- * التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،
- * دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول آجالها،
- * سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز،
- * إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

المادة 4

الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا بنود دفتر الشروط هذا.

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز، أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

المادة 5

مدة الامتياز وسريان مفعوله وتجديده

تحدد مدة الامتياز الذي يمنح بعنوان القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، بـ.....

يسري مفعول الامتياز ابتداء من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.

تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستثمر صاحب الامتياز، إذا لم تجدد مدة الامتياز بعد انقضاء أجلها المقرر، إلى الأملاك الخاصة للدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 26 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.

المادة 6

قوام الأملاك الممنوحة

- مساحة الوعاء العقاري الممنوح :
- المسقي منه :
- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني :
-
-
- الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز
-

المادة 7

نهاية الامتياز

يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه:

- عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها،
- بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز،
- بعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

المادة 8

فسخ الامتياز

يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته، لا سيما بسبب الإخلالات الآتية:

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة،
- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية الممنوحة،
- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- التأجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (2) متتاليين وبعد إذارين (2) غير مثمريين،
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز،
- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة.

يترتب عن فسخ الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، ويعطي الحق، بالنسبة للأملاك السطحية، في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته. يقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة.

تحسب الامتيازات والرهنون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض.

المادة 9

الشروط المالية للامتياز

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

تدفع الإتاوة في أقساط في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا. يرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات.

يؤدي عدم دفع الإتاوة إلى الفسخ الإداري للامتياز.

حرر بـ في

تم الاطلاع والمصادقة عليه

المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

توقيع المستثمر صاحب الامتياز

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة

حجم:.....
إيداع:.....
رقم:.....

في:.....
حجم:.....
رقم:.....

إتأوة

عقد إمتياز

رقم من سجل العقود الإدارية لسنة
العدد من السجل الخاص للأملاك

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر 1990، المعدل و المتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية؛
- و بمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي؛
- و بمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و الذي يحدد شروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة؛
- و بمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، سيما المادة 41 منه ؛
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك؛
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996، المعدل و المتمم و المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية؛
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 و الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية؛
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة؛

6

أصل الملكية

- إن العقار محل الإمتياز تابع للأملك الخاصة للدولة بموجب كان موضوع حق إنتفاع دائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية / الفردية بموجب:
- القرار الولائي رقم المؤرخ في المشهر بالمحافظة العقارية
 - العقد الإداري رقم المؤرخ في بتاريخ.....
 - ل..... تحت رقم حجم المؤرخ في المشهر بالمحافظة العقارية
 - العقد الموثق رقم المؤرخ في بتاريخ.....
 - ل..... تحت رقم حجم بتاريخ.....

الإستعمال

تستعمل الأملك الممنوح عليها الإمتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد و لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة إليه.

ثمن و مدة الإمتياز

يمنح هذا الإمتياز مقابل دفع الأتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، من طرف المستفيد من الإمتياز إلى صندوق مفتشية أملك الدولة ل..... عند تاريخ كل إستحقاق.

تحدد هذه الإتاوة طبقا أحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010.

يمنح الإمتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

الشروط و التكاليف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، فإنه في حالة التنازل عن حق الإمتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

يعتبر صاحب الإمتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء و الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد و أي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الإمتياز.

ينتفع المستفيد من الإمتياز بالإرتفاقات الإيجابية و يتحمل الإرتفاقات السلبية، الظاهرة منها و الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الإمتياز، إلا إذا تدرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقدمة، سواءا للمستفيد من الإمتياز أو لغيره.

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط و المقاضاة و التعهد و التعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني.

الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية لـ

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد و التسجيل و الشهر العقاري طبقاً للمادة 8 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد و في نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية و الأخرى للمستفيد من الإمتياز بعد الإطلاع و التوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة.

مشطوبة على أنها ملغية:

السطور الكاملة:

البياض:

كلمات:

الأرقام:

مدير أملاك الدولة

مكتب:

التسجيل في:

الحقوق المحصلة: معفى.

مفتش التسجيل:

أنا الموقع أسفله.....

مدير أملاك الدولة لولاية.....

أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة و مطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة و أشهد أيضاً على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد و أن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.

حرر بـ..... يوم.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية
والجماعات المحلية

وزارة الفلاحة
والتنمية الريفية

23 فيفري 2011

رقم: 108 / و.ا.

منشور وزاري مشترك

السيدة و السادة :

- الولاية
- المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- مديري المصالح الفلاحية للولايات
- محافظي الغابات للولايات
- رئيس شركة تسيير مساهمات الدولة / شركة تسيير التنمية الفلاحية
- الرئيس المدير العام للمؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية

الموضوع : إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات

بشكل إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات وتوسيع القاعدة الإنتاجية لفلاحية، كلما توفرت الظروف، أحد الأهداف الأساسية لسياسة التجديد الفلاحي و لريفي.

نمن هذا المنظور، يجب الإنطلاق في أقرب الأجال في إنشاء مستثمرات جديدة فلاحية و تربية الحيوانات على أراضي غير مستغلة و تابعة للخوادم أو الأملاك خاصة للدولة.

I. بخصوص الأراضي التابعة للخوادم و غير المستغلة :

م تشجيع و مرافقة ملاك أراضي الخوادم غير المستغلة من أجل تامين تملكاتهم و ذلك من أجل إنشاء مستثمرات للفلاحة و تربية الحيوانات.

و تحقيقا لذلك، فكل مالك لأراضي فلاحية، يثبت ملكيته و يمتلك مشروع لتنمية و تـمـيـن مـمـتـلـكـاتـه، مـدـعـو لـلـتـعـرـيـف بـنـفـسـه مـن أـجـل المـصـادـقـة عـلـى مـشـروـعـه و تـسـجـيـل مـسـتـثـمـرـتـه لـدى مـصـالـح الـديـوان الـوـطـنـي لـلـأـرـاضـي الـفـلاـحـيـة. و بـإـمـكـان المـالـك المـعـنـي، مـرفـوقـا بـشـهـادـة المـصـادـقـة عـلـى المـشـروـع المـثـبـت فـي دـفـتـر أـعـبـاء مـوقـع عـلـيـه مـن طـرفـه و المـدـيـر الـولـائـي لـلـديـوان الـوـطـنـي لـلـأـرـاضـي الـفـلاـحـيـة و كـذا سـنـد مـلـكـيـتـه، أن يـتـصـل بـبـنـك الـفـلاـحـة و التـنـمـيـة الـرـيـفيـة مـن أـجـل الإـسـتـفـادـة مـن قـرـض مـدـعـم فـي حـدود المـلـيـون (1.000.000,00) دـيـنـار لـلـهـكـتـار الـواـحـد؛ و يـكـون سـنـد المـلـكـيـة مـوضـوع رـهـن.

كـمـا يـمـكـن لـه، فـي حـالـة مـا إـذا كـانـت مـسـتـثـمـرـتـه لا تـتـجـاوز العـشـر (10) هـكـتـارـات، الإـسـتـفـادـة بـالمـجـان، مـن دـراسـات مـعـمـقـة يـعـدـها المـكـتـب الـوـطـنـي لـلـدـراسـات لـلـتـنـمـيـة الـرـيـفيـة و أن يـطـلـب، عـند الـضـرـورـة، مـرافـقـة شـخـصـيـة يـضـمـنـها لـه إـطـارـات المـؤسـسـة الـجـزائـريـة لـلـهـنـدسـة الـرـيـفيـة أـثـنـاء مـرحـلـة تـمـيـن الأـرـاضـي.

II. بـخـصـوص المـسـتـثـمـرات الجـديـدة لـلـفـلاـحـة و تـربـيـة الـحـيـوانـات المـزـمـع إـنـشـائـها عـلـى الأـرـاضـي التـابـعـة لـلـأمـلاك الـخـاصـة لـلدـولـة :

1- فـي الـبـدأـيـة تـقـوم الـولـايـات بـتـحـديـد المـحـيـطـات القـابـلـة لإـسـتـقـبـال المـسـتـثـمـرات الفـلاـحـيـة، ثم تـقـوم بـعـد ذـلك بإـطـلاق عـبـر الـبلـديـات إـعـلانـات عـن إـظـهـار المـنـفـعـة بـالنـسـبـة لـلـمـرـشـحـين الأـكـفـاء. تـخـضـع أـراء الإـعـلانـات عـن إـظـهـار المـنـفـعـة إـلى نـشـر و اسـع بـكل الـوسـائـل بـمـا فـي ذـلك فـي المـوقـع الإـلـكـتـروـني عـلـى شـبـكـة الأـنـتـرنـيـت لـوزـارـة الفـلاـحـة و التـنـمـيـة الـرـيـفيـة.

2 - يـتـوجـب عـلـى المـرـشـحـين المـهـتـمـين أن يـكـون لـديـهم مـشـروـع تـنـمـيـة و تـمـيـن لـلـأـرـاضـي الـتي سـتـمـنـح لـهم.

3 - تـقـوم الـولـايـات بـتـنـظـيـم تـقـيـيـم لـلـإـجـابـات عـن الإـعـلانـات الـخـاصـة بإـظـهـار المـنـفـعـة ثم تـقـوم بـتـرتـيـبـها و فـق الشـرـوط المـذـكـورـة أـدـناه.

هـنـاك ثـلاثـة و ضـعـيـات مـحـتمـلـة، تـكـون بـدـلالـة طـبـيـعـة الأـرـاضـي و إـمـكـانـيـاتـها مـن جـهـة، و الإـمـكـانـيـات التـقـنـيـة و المـالـيـة لـلـمـرفـقـين مـن جـهـة أـخـرى.

1 - الوضعية الأولى تخص تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع لا تتجاوز العشر (10) هكتارات، تتغير بدلالة المناطق و إمكانيات المحيطات؛ و الهدف هو على الدوام جمع الشروط من أجل وضع مستثمرات فلاحية قابلة للحياة إقتصاديا.

في هذه الحالة، يجري تقييم الإعلان عن إظهار المنفعة من طرف لجنة يرأسها رئيس الدائرة و تجمع علاوة على ذلك ممثلي البلديات المعنية، مسؤولي الفلاحة، محافظة الغابات، البيئة، الموارد المائية و الأملاك الوطنية.

يتم ترتيب أصحاب الطلب أخذا بعين الاعتبار طبيعة المشروع المقدم و قابليته للحياة و بعد ذلك الأولوية الممنوحة للحائزين على الشهادات و / أو الذين يثبتون تكويننا له علاقة بالفلاحة، تربية الحيوانات و التنمية الريفية و كذا أبناء الفلاحين و مربي الحيوانات الذين قاموا بالممارسة في الميدان و القاطنين بالمكان الذي يتواجد به المحيط.

2 - الوضعية الثانية تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العشر (10) هكتارات و الأقل من المساحة القصوى المحددة بواسطة المادة رقم 23 من المرسوم رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 :

و يتم إتباع نفس المسعى المذكور أعلاه، فقط في هذه الحالة يترأس السيد الوالي للجنة المكلفة بانتقاء المرشحين. و يتوجب على صاحب الطلب أن يرفق عرض مشروع التنمية بدراسة و مخطط استثمار.

في هذا الإطار، المساحة القصوى المتحصل عليها من طرف كل مستغل، هي محددة تبعا لمنطقة الإمكانيات، نمط التوجيه و نظام الزراعة كالاتي :

3- الوضعية الثالثة تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العتبات المحددة في النقطة 2 أعلاه، علاوة على ترتيبها بعد الدراسة من طرف اللجنة التي يرأسها الوالي، تخضع الملفات إلى رأي وزير الفلاحة و التنمية الريفية.

و بعد تحديد القطع يتم منح حق الإمتياز طبقا للتشريع الساري المفعول و الإجراءات المنصوص عليها في هذا المنشور.

III. كفيات الإستفادة من إمتياز الأراضي بهدف إنشاء مستثمرات فلاحية :

1- بعد دراسة الترشيحات؛ و عند الإقتضاء، بعد التصديق على قائمة المستفيدين من طرف وزير الفلاحة و التنمية الريفية، تسلم لجنة إنتقاء الترشيحات للطالب المعتمد، شهادة إنتقاء أولي تمنح له حق مباشرة إجراءات منح الإمتياز على الأراضي الموجهة لإنشاء المستثمرات الفلاحية، و توضح شهادة الإنتقاء الأولي :

2- يمكن لصاحب الإمتياز أن يستفيد من أية مزية أخرى المنشئة عن طريق الأجهزة المبادر بها من طرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية في إطار سياسة التجديد الفلاحي و الريفي بما في ذلك، إذا تم إثبات الضرورة، من أجل إنجاز دراسات التعزيز لعمليات التثمين المعدة مجانا من طرف المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية.

3 - يمكن لصاحب الإمتياز الإستفادة أيضا من مرافقة شخصية من مصالح المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية.

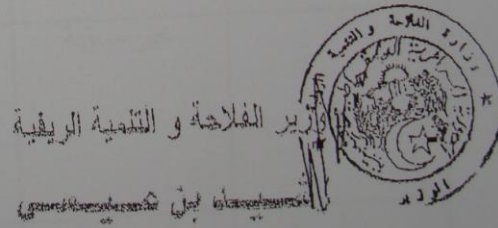
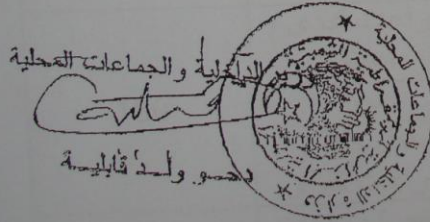
4 - يعتبر أصحاب حق الإمتياز المستفيدين من قطع ذات مساحة أكبر من عشرة (10) هكتارات، أحرارا في التفاوض من أجل الحصول على القروض لدى بنك الفلاحة و التنمية الريفية في إطار التشريع الساري المفعول.

5 -- مهما تكن المساحة الممنوحة، يُعفى صاحب حق الإمتياز من دفع الأتاوة خلال فترة عشر (10) سنوات.

نولي أهمية قصوى للتنفيذ السريع والصارم لأحكام هذا المنشور.

وزير الفلاحة
والتنمية الريفية

وزير الداخلية
والجماعات المحلية



للإعلام :

- السيد الوزير الأول.
- السيد وزير المالية.
- السيد الرئيس المدير العام لبنك الفلاحة و التنمية الريفية.

ملحق

المساحة القصوى المقررة تطبيقاً للمادة 23 من المرسوم التنفيذي
رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010

المساحة القصوى	نظام المزروعات	نوع الأراضي	المناطق
15	خضر	مسقية	أ
40	خضر / زراعة الأشجار		
70	زراعة الأشجار		
90	خضر / زراعات كبرى	غير مسقية	الأراضي المسقية في المناطق الأخرى ب، ج، د، الجبال
70	زراعات كبرى / أعلاف		
100	زراعات صناعية / زراعات كبرى		
200	زراعات كبرى / أعلاف	غير مسقية	
180	بقول جافة	غير مسقية	ب
	زراعات كبرى / أعلاف		
	بور		
100	بقول جافة / زراعات كبرى	غير مسقية	ج
	خضر / زراعات كبرى		
	زراعات نخيل / المكثفة		
30	زراعات نخيل / المكثفة	غير مسقية	د
10	زراعات نخيل / المكثفة	مسقية	الواحات
35	زراعات نخيل / زراعات كبرى		
100	زراعات كبرى / أعلاف	غير مسقية	الجبال
110	زراعات الأشجار غير المسقية		

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

وزارة الداخلية

والجماعات المحلية

11 SEP. 2012

رح

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

تعليمة وزارية مشتركة

الموضوع: معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية.

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

~~لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الصادر تطبيقا للقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، في مادته 6 على تشكيل لجنة ولائية يرأسها السيد الوالي من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق أو من الوقائع المصرح بها.~~

في هذا الإطار، يتساءل بعض الولاة حول طريقة المعالجة وكيفية ضمان التكفل بالملفات التي تمثل وضعيات خاصة أو تكون موضوع نزاع.

في هذا السياق، ومن أجل وضع نظام موحد للتكفل بتلك الملفات، فقد تمّ تنصيب فوج عمل وزارى مشترك ضمّ إطرارات من وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة العدل ووزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

وبعد الدراسة وفقا للتشريع والتنظيم الجاري العمل بهما، وإنطلاقا من الإحصاء الذي قامت به المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للحالات التي واجهتها ميدانيا، فقد توصل فوج العمل الوزاري المشترك إلى النتائج التالية التي يجب العمل على تطبيقها لتحقيق هدفين:

- من جهة، تطهير نهائيا الوضعيات التي تلحق ضررا بالإستغلال العقلاني للأراضي وبالأمالك العقارية بصفة عامة؛
- ومن جهة أخرى، ضمان أمن عقاري مستديم لمستغلي الأراضي الفلاحية.

1 - التنازل عن حق الإنتفاع:

من بين الملفات المطروحة على اللجان الولائية، تتواجد تلك المتعلقة بالمستثمرين الأصليين الذين قاموا بالتنازل عن حقهم في الإنتفاع:

- إما بواسطة عقد موثق معد في إطار التعليلة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 يوليو 2002، لكن غير مشهر بالمحافظة العقارية.
- وإما بعقد عرفي.

يجب نسوية الملفات المعنية بتكريس حق المكتسب بشرط إستيفاء هذا الأخير للشروط المحددة بواسطة القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 و القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 و إستغلاله الفعلي للأرض؛ في هذا الإطار، يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل.

في الحالة التي يكون فيها الأشخاص المعنيين قد قاموا برفع دعاوى قضائية أمام العدالة سواء تم النطق بالحكم أم لا، فإن معالجة هذه الملفات ستتابع على مستوى الجهات القضائية المختصة.

2 - الحالات المتعلقة بالإخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأراض التي شيدت عليها مباني غير شرعية:

إن معالجة هذا النوع من الحالات تتم تبعا لوجود علاقة تربط المبنى المعني مع المستثمرة الفلاحية أو إنتفائها.

مياني صالحة للمستثمرة: تتم التسوية، بعد التأكد ميدانيا من أن المياني لا تضر باستمرارياً نشاط المستثمرة.

مياني لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية مشيدة من طرف المستفيد أو المستفيدين: إسقاط حق المخالف أو المخالفين و متابعتهم قضائياً.

مياني مشيدة من طرف الغير (أجانب عن المستثمرة): إذا ثبت تواطؤ المستثمر أو المستثمرين، ينبغي إسقاط حق هؤلاء مع متابعتهم قضائياً بسبب تحويل الطابع الفلاحي.

3 - بالنسبة للملفات التي تدخل في إطار تنفيذ التعليمات الوزارية رقم 838 المؤرخة في 24 أكتوبر 1996 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق:

فقد تم إحصاء وضعيتين، ويتعلق الأمر:

- بوضعية عدم توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات إستفادة لكن وردت أسمائهم في محاضر إجتماع اللجان الولائية؛ في هذه الحالة يجب تكريس حق المستثمر بشرط إستيفاء هذا الأخير للشروط المحددة في القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 و القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 و إستغلاله الفعلي للأرض.

وضعية توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات إستفادة لكن لا يستغلون أي أرض؛ في هذه الحالة، يجب رفض ملف المعني.

4 - الملفات المتعلقة بعدم التطابق ما بين العقد الإداري و مخطط تحديد و رسم الحدود (الفارق في المساحة يفوق 20/1):

يتعلق الأمر بتكريس حق المستثمر و القيام بعد ذلك بتعيين مخططات تحديد و رسم الحدود الخاصة بالمستثمرات من طرف مصالح مسح الأراضي.

ومن أجل مواصلة إعداد عقود الإمتياز وإنهاء عملية تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز، التي وضع لها القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 آجالا محددة، وبالتالي تفادي وضعيات نزاع جديدة، ندعو السيدة والسادة الولاة إلى القيام بإجراء دراسة سريعة للملفات المعنية من طرف اللجان الولائية وإتخاذ كافة الإجراءات الضرورية في هذا المجال.

حرر بالجزائر في

وزير المالية
وزير المالية
الوزير
الوزير

وزير الداخلية
والجماعات المحلية

الداخلية والجماعات المحلية
الداخلية والجماعات المحلية
الداخلية والجماعات المحلية
الداخلية والجماعات المحلية

وزير الفلاحة والتنمية الريفية

وزير الفلاحة والتنمية الريفية
وزير الفلاحة والتنمية الريفية
الوزير
الوزير

للإعلام، إلى :

- السيد الوزير الأول

- السيد وزير العدل، حافظ الأختام

فهرس المواضيع

رقم الصفحة	العنوان
1	مقدمة
12	الفصل الأول : نشأة عقد الامتياز الفلاحي و تحويل نمط الإستغلال
13	المبحث الأول : ماهية عقد الإمتياز في ظل القانون (03/10)
13	المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز
14	الفرع الأول : تعريف عقد الإمتياز
14	أولا : التعريف الفقهي لعقد الإمتياز
15	ثانيا : التعريف التشريعي
15	تعريفه في القانون رقم : 01/88
15	تعريفه في المرسوم التنفيذي رقم 01/89
16	تعريفه في المرسوم التنفيذي رقم 41/94
16	تعريفه حسب قانون المياه المعدل و المتمم 12-05
17	تعريفه حسب نموذج دفتر الشروط المطبق لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 152-09
17	تعريفه حسب قانون الأملاك الوطنية العمومية
18	تعريفه وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 483/97 المعدل بالمرسوم رقم 372/ 98
19	تعريفه حسب القانون رقم 16-08 يتضمن التوجيه الفلاحي
19	تعريفه حسب القانون رقم 03-10
20	ثالثا : التعريف القضائي
21	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز
21	أولا : المركز اللاتحي
22	ثانيا : المركز التعاقدوي
23	الفرع الثالث : تطور نمط إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر
23	أولا : نمط إستغلال العقار الفلاحي في العهد الأتراك 1830-1518
24	ثانيا : نمط استغلال العقار الفلاحي خلال فترة الإستعمار الفرنسي
27	ثالثا : نمط استغلال العقار الفلاحي بعد الاستقلال
28	1 - مرحلة التوجه الاشتراكي

32	2 - مرحلة التوجه الليبرالي
40	الفرع الرابع : خصائص عقد الامتياز
40	أولاً : عقد الامتياز ينشأ حق عيني عقاري أصلي
40	1- حق محدد المدة
41	2- حق قابل للنقل
41	3- حق قابل للتنازل
42	4- حق قابل للرهن
42	5- حق قابل للحجز عليه
43	6- لا يمكن تجريد حق الامتياز من صاحبه إلا في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة
43	ثانياً : عقد شكلي
44	ثالثاً : عقد زمني طويل المدة
44	المطلب الثاني : تمييز عقد الامتياز عن العقود المشابهة له
45	الفرع الأول : تمييزه عن عقد الإداري لقانون 83-18
48	الفرع الثاني : تمييز عقد الامتياز عن العقد الإداري وفقاً للقانون رقم : 87 / 19
51	الفرع الثالث : تمييزه عن عقد الامتياز في المرسوم التنفيذي 97-483
52	الفرع الرابع : تمييزه عن عقد الإمتياز في المرسوم التنفيذي 11-06
53	المبحث الثاني : بيان أركان عقد الامتياز
54	المطلب الأول : الأركان الموضوعية
54	الفرع الأول : الرضا
56	الفرع الثاني : المحل
59	الفرع الثالث : السبب
61	المطلب الثاني : ركن الشكلية
62	المبحث الثالث : تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز
62	المطلب الأول : أسباب إعادة النظر في قانون المستثمرات الفلاحية
63	الفرع الأول: عدم واقعية بعض أحكام القانون
63	أولاً : الشبوع الأبدي المفروض
63	ثانياً : صعوبة التنازل عن الحصص
64	ثالثاً : صعوبة التمويل بالقروض
65	الفرع الثاني : غياب الرقابة
65	الفرع الثالث : إرجاع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين سبب النزاعات
66	المطلب الثاني : الهيئة المكلفة بتسيير الأراضي الفلاحية

66	الفرع الأول : مفهوم الديوان و تنظيمه
66	أولا : مفهوم الديوان
67	ثانيا : : التنظيم الإداري و المالي
68	الفرع الثاني : مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
68	أولا : في مجال التسيير
69	ثانيا : في مجال الرقابة
70	المطلب الثالث : إجراءات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز
71	الفرع الأول : شروط تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز
71	أولا :الشروط التي يجب توفرها في المستثمر صاحب الإمتياز
72	ثانيا : الشروط المفروضة لاستغلال الأراضي الفلاحية
73	الفرع الثاني : إيداع و دراسة الملفات
77	الفرع الثالث : إعداد عقد الامتياز
78	الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز انتهاؤه و منازعاته
79	المبحث الأول : آثار عقد الامتياز
80	المطلب الأول : آثار عقد الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز
80	الفرع الأول : التزامات صاحب الامتياز
81	أولا : التزام المتعاقد بتنفيذ التزاماته العقدية
81	ثانيا : الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمر الفلاحية
84	ثالثا : التزام المتعاقد بالقيام بتسيير و استغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها
88	رابعا : الالتزام بدفع الإتاوة السنوية
90	الفرع الثاني : حقوق صاحب الامتياز
91	أولا : حق التنازل عن حق الامتياز
94	ثانيا : حق الاستخلاف لحق الامتياز
96	ثالثا : حق رهن حق الامتياز
97	رابعا : حق حرية الاستغلال و الاستثمار
98	خامسا : الحق في كل تهيئة أو بناء ضروري
101	سادسا : حق تجديد الامتياز
102	سابعا : حق طلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز
103	ثامنا : حق توسيع نطاق المستثمرة

103	تاسعا : حق تكوين مستثمرة فردية
104	المطلب الثاني : آثار عقد الامتياز بالنسبة للسلطة المانحة
104	الفرع الأول : التزامات السلطة المانحة
105	الفرع الثاني : حقوق السلطة المانحة
106	أولا : حق الإشراف و التوجيه و الرقابة
108	ثانيا : حق تعديل شروط العقد
108	ثالثا : سلطة توقيع عقوبات على الطرف المتعاقد
110	رابع : سلطة فسخ العقد
111	• حق التجريد من الحقوق
112	• حق الشفعة
114	المبحث الثاني : نهاية عقد الامتياز و آثاره
115	المطلب الأول : نهاية عقد الامتياز
115	الفرع الأول : النهاية الطبيعية لعقد الامتياز
117	الفرع الثاني : النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز
119	المطلب الثاني : آثار انتهاء عقد الامتياز
119	الفرع الأول : التعويض
121	الفرع الثاني : مصير الأراضي و الأملاك السطحية الممنوحة
124	المبحث الثالث : المنازعات التي يثيرها عقد الامتياز
124	المطلب الأول : أساس توزيع الاختصاص القضائي
124	الفرع الأول: ولاية القضاء الإداري
128	الفرع الثاني : ولاية القضاء العادي
129	المطلب الثاني : اختصاص القضاء العادي و الإداري في منازعات عقد الامتياز الفلاحي
129	الفرع الأول : منازعات القضاء العادي
130	أولا : حماية حق الامتياز
130	ثانيا : حق المطالبة بالأرباح
130	ثالثا : ممارسة حق الشفعة
130	رابعا : الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية
131	خامسا : التركة المهملة
132	الفرع الثاني : منازعات القضاء الإداري

132	أولا : التشكيك في الملكية
132	ثانيا : نزع الملكية لمنفعة العمومية
133	ثالثا : دفع الإتاوات
133	رابعا : الطعن في عقد الفسخ الإداري لحق الامتياز الفلاحي
133	خامسا : الطعن في قرار رفض منح الامتياز
134	الخاتمة
138	قائمة المراجع
148	الملاحق