

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



استغلال العقار الفلاحي في ظل القانون 03/ 10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار

الحقوق تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:
* بابا واسماعيل يوسف

إعداد الطالب :
الشارف محمد

أعضاء لجنة المناقشة:

الرقم	إسم ولقب الأستاذ(ة)	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
01	أنور خنان	أستاذ مساعد " أ "	جامعة غرداية	رئيسا
02	يوسف بابا واسماعيل	أستاذ مساعد " أ "	جامعة غرداية	مشرفا ومقررا
03	لحاج البشير جيدور	أستاذ مساعد " أ "	جامعة غرداية	عضوا
04	خديجة نبات	أستاذ مساعد " ب "	جامعة غرداية	عضوا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ ذُلُولًا
فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِنْ رِزْقِهِ وَإِلَيْهِ
النُّشُورُ (15) "

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمَ

سورة الملك، الآية : 14 - 15

شكراً روفان

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة ووفقني إلى إنجاز هذا العمل

أتوجه بجزيل الشكر والإمتنان إلى كل الأساتذة من طور الإبتدائي إلى الجامعي الذين أشرفوا علي

خصوصا الأستاذ المشرف " بابا اسماعيل يوسف " شكرا لتحفيزك لي على اتمام هذا العمل.

كما أتقدم باسمي عبارات الشكر والتقدير والمحبة الى الأستاذة الفاضلة " خديجة غازي "

على حرصها وتعبها لما قدمته لنا من معلومات ونصائح.

كما أشكر كل الشكر أخي وصديقي حامد جابر الذي وقف معي وأعانني على إنجاز هذا العمل.

إهداء

أهدي ثمرة هذا الجهد إلى

ينبوع الصبر والتفاؤل والأمل إلى كل من في الوجود بعد الله ورسوله إلى سندي وقوتي

إلى التي شجعتني ودعمتني لأكمل مسيرتي العلمية إلى التي جعلت اللجنة تحت قدميها

إلى أمي الحبيبة

إلى من أحمل إسمك بكل فخر إلى من كان منيرا لدربي ومرشدا لي إلى من أدين له بتربيتي

إلى من كان ساهرا على راحتي إلى الذي علمني أسمى الأخلاق وأفضلها

إلى القلب الكبير أبي الحبيب

إلى من آثروني على أنفسهم إلى من علموني علم الحياة إلى من أظهروا لي ما هو أجمل من الحياة

إلى إخوتي الأعزاء صفاء ولطفي وأحمد منصف حفظكم الله

إلى كل إخوتي الذين لم تلدهم أمي

بن خليفة عبد الغفور، بوسماحة إبراهيم، بلي عبد العالي، أحمد الشهبوني، بن ساحة صفوان،

هرويني أبو بكر، بن زيطة محمد، ذخينيسة بشير.

إلى كل طلبة سنة ثانية ماستر ل م د تخصص قانون عقاري

إلى من سهر معي على إنجاز هذا العمل الأستاذ بابا اسماعيل يوسف

إلى عائلة الشارف وعائلة بن بادة.

قائمة المختصرات :

الكلمة	الاختصار
القانون المدني	ق م
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	د و أ ف
الجريدة الرسمية	ج ر
المرسوم التنفيذي	م ت
بدون طبعة	د ط
الجزء	ج
الصفحة	ص
دون سنة النشر	د س ن

يتلخص موضوع مذكرتنا حول القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وكذا المرسوم التنفيذي له رقم 326/10 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، بحيث جاء هذا القانون كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية، بحيث يمنح الامتياز للأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

يسمى المستفيد من استغلال الأراضي الفلاحية "المستثمر صاحب الامتياز" ويكون استغلاله محدد المدة، حيث حددها المشرع 40 سنة قابلة للتجديد. يمنح الامتياز بموجب عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، تعده إدارة أملاك الوطنية، بعدما يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة الملفات. ويمكن أن يمنح الامتياز للأشخاص جدد لم تكن لهم علاقة بالقانون 19/87 وذلك بهدف تقديم مشاريع لتعزيز المستثمر الفلاحية وعصرنتها.

Conclusion

All in all, my dissertation topic falls on the law which focuses on the conditions and the manners of agricultural land exploitation which are the state's private property and more over, the exclusive decree of the following number 326/10 which shows exactly the way of applying franchise to exploit the state private lands. As far as, this franchise is given to both the collective agricultural investors and the individual

one shown benefit from the law provision 87/19 which consists an accurate and exact ways and manners of the state private lands exploitation as well as it shows the producers rights and duties.

The person who benefits from that exploitation is called investor concessionaire. And by taking into consideration timing, the state offers 40 renewable years, concession granted under a contract to confer the permanent right to use the right of national property management, just after the files studying and checking by the national office of agricultural lands. And more over this concession can be given to new persons when they don't have a relation with the following law 87/19 and this is to invest projects to both promote agricultural and modernize it.



مقدمة

إنَّ الحمد لله تعالى نحمده ونستعينه ونستهديه، ونؤمن به ونتوكل عليه، أمَّا بعد...

فإنَّ اهتمام المشرع الجزائري باستغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها كان جليا منذ الاستقلال، كونها ركيزة أساسية التي تقوم عليها الحياة الاقتصادية والاجتماعية، كما أنَّ الرحيل الجماعي للمعمرين وتركهم لعدة أراضي شاغرة وغير مستغلة، أدى بالمشرع إلى إصدار قوانين تنص على إدماج تلك الأراضي، وجعلها ملكية خاصة للدولة الجزائرية.⁽¹⁾

ولقد عرفت الأراضي الفلاحية عدة تشريعات، إذ كان أول نص يتعلق باستغلال العقار الفلاحي هو المرسوم 95/63 المتضمن تنظيم الاستغلال الفلاحية الشاغرة، إلا أنَّ هذا الأسلوب جعل من المنتجين الفلاحين مجرد أجراء، كونهم لا يستفيدون من ثمار أعمالهم.

ونتيجة لذلك أصدر المشرع الأمر 653/68 المتضمن نظام التسيير الذاتي، حيث كان يطبق على الأراضي المؤتممة في الفترة ما بين 1962 إلى 1968.

وبعد ذلك صدر الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية، الذي كان قائما في ذلك الوقت كأصل عام على مبدئين أساسيين وهما:

أولاً: التأميم، وذلك في حالة وجود أراضي فلاحية تابعة للأفراد، غير أنهم لا يستغلون أراضيهم، فتقوم الدولة بتأميمها.

ثانياً: التبرع، وهذا عند وجود أراضي فلاحية غير مستغلة من قبل مالكيها نظرا لعدم القدرة البدنية للممارسة الفلاحية⁽²⁾، فهنا يقوم ملاكها بالتبرع بها لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية، الذي يهدف إلى توزيع العادل والفعال لوسائل الإنتاج.

1- حكيمة كحيل، تمويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 07.

2 - أنظر الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، سنة 1971.

يرى البعض من أصحاب الاختصاص أنّ هذه التّصوص كانت غير واضحة، مما كانت سببا في نشوب عدة نزاعات بين المنتجين الفلاحين من جهة والدولة من جهة أخرى.

قبل صدور دستور 1989 كانت الجزائر تتبنى الفكر الاشتراكي، غير أنّ المشاكل التي طغت على الأحكام التنظيمية في تلك الفترة، ألزمت المشرع بالتفكير في حلول، وهو ما تكرر بموجب القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حق المنتجين وواجباتهم، والذي بين في بعض أحكامه تبني المشرع الجزائري النظام الرأسمالي، وهو ما تأكد بعد صدور دستور 1989. إن فكرة صدور القانون 19/87، نية المشرع في إعادة تنظيم القطاع الفلاحي⁽¹⁾، وذلك من أجل منح الفلاحين حق انتفاع دائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

استمر العمل بهذا القانون مرحلة من الزمن إلا أنّه لم يحقق النتائج المرجوة منه، خاصة في تحسين مستوى لإنتاج الزراعي والحفاظ على الأراضي الفلاحية، حيث استغل الفلاحون تقصير الدولة في الرقابة، مما أدى بهم إلى تغيير الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي، إذ وصول الأمر بهم إلى بيع العتاد الفلاحي.

والنتيجة المستخلصة من تطبيق هذا القانون أنّه ظل المنتج الفلاحي بعيدا عن الكمية والجودة المطلوبتان، مما دفعت هذه السلبيات المشرع إلى التفكير في مشروع قانون جديد، يهدف إلى استدراك النقائص والعوائق التي كانت تعرقل سيرورة المستثمرة الفلاحية، فمهد له قانون التوجيه الفلاحي 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 بموجب المادة 17 منه⁽²⁾ ثم أصدر المشرع نظام الامتياز بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة، علما أن هذا القانون قديم من حيث استعماله كأسلوب لتسيير المرفق العمومي، استحدثه المشرع كآلية لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة، أي أنّ الدولة ستمنح الأراضي الفلاحية التابعة لها بموجب عقد امتياز الذي يحل محل العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم.

1 - أنظر القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50، سنة 1989.

2 - المادة 17 من القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر العدد 46، سنة 2008.

تبرز أهمية موضوع الامتياز كونه:

- 1- آخر تشريع نص عليه المشرع المتعلق باستغلال العقار الفلاحي.
- 2- أيضا يتميز هذا النظام بخصائص وسمات كثيرة مما يستوجب دراسته، وإبراز دوره في إعادة بعث القطاع الفلاحي من جديد.

ومن أهم الدوافع التي جعلتنا نتناول هذا الموضوع بالدراسة ما يأتي:

- 1- قلة الدراسات حول هذا الموضوع، حتى وإن وجدت فإنها تعرضت له بصفة مختصرة مع باقي القوانين المتخصصة في العقار الفلاحي.
- 2- كما أن تخصصنا في القانون العقاري الذي يؤهلنا للدراسة هذه المواضيع المتعلقة بالعقار بصفة عامة والعقار الفلاحي بصفة أخص.

والهدف الذي نرجو أن نحققه من وراء هذا البحث هو: عرض الأحكام التنظيمية والتشريعية التي تنظم الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة ملكية خاصة في زمننا هذا.

هذا وقد بنينا موضوع هذا البحث على إشكاليات صغناها في قالب أسئلة، وسنحاول الإجابة عنها في ثنايا البحث:

- هل ساهم عقد الامتياز بموجب القانون 03/10 في تنظيم وتطوير الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية التساؤلات الآتية:

- ما مفهوم الامتياز؟ وفيما تتمثل إجراءاته القانونية؟ ماهي الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاعات المترتبة عن عقد الامتياز؟

من أجل الإجابة على الإشكالات المطروحة أعلاه، فإن المنهج يكون حسب طبيعة الموضوع حيث يرتكز موضوع الامتياز أساسا على النصوص القانونية والمناشير والتعليمات وقرارات المحكمة العليا، مع قدر يسير من

الكتب المتخصصة، فاعتمدنا على المنهج التحليلي كأساس لتلك النصوص. إضافة إلى المنهج المقارن عندما تقتضي الضرورة بمقارنة الامتياز الوارد في القانون 03/10 مع الامتيازات المنصوص عليها في قوانين أخرى.

وعلى هذا الأساس سيتم تقسيم موضوع البحث إلى فصلين، الفصل الأول قسمناه إلى ثلاثة مباحث، المبحث الأول خصصناه لبيان مجال تطبيق القانون 03/10، أما المبحث الثاني فقد سلطنا فيه الضوء على مفهوم الامتياز وتمييزه عن بعض المفاهيم، أما المبحث الثالث تناولنا فيه شروط وإجراءات منح الامتياز. أما الفصل الثاني قسمناه كذلك إلى ثلاثة مباحث، حيث ذكرنا في المبحث الأول الآثار المترتبة عن عقد الامتياز، أما المبحث الثاني تطرقنا فيه إلى انقضاء عقد الامتياز، أما المبحث الثالث خصصناه للمنازعات التي يثيرها عقد الامتياز.

وفي الأخير أتمينا هذا البحث بخاتمة جمعنا فيها أهم ما توصلنا إليه من نتائج وتوصيات.

أما ما يتعلق بالدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع، فإنّه بعد البحث والتقصي القاصر في الموضوع فلم أقف سوى على بحثين:

البحث الأول: جابر الخامد بعنوان تنظيم المستثمرة الفلاحية في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر جامعة غرداية. حيث تطرق إلى القانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، وقارنه بالقانون 03/10 المتعلق بحق الامتياز، علماً أنه لم يتطرق إلى نطاق تطبيق القانون 03/10، كما أنه لم يشر إلى كيفية انقضاء الامتياز.

البحث الثاني: بوزيدي نصيرة وبوزيت مجّد، بعنوان النظام القانوني لعقد الامتياز المرفق العمومي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، حيث عالجا مساهمة عقد الامتياز في تنظيم وتطوير العلاقة بين الإدارة والقطاع الخاص.

وهذا سيأتي بحثنا ليكمن الجوانب التي لم تفصل فيها هذه الدراسات

ومع أننا اقحمنا أنفسنا في معالجة هذا الموضوع رغم صعوبته، فإننا حاولنا جاهدين الإلمام به رغم الصعوبات التي واجهتنا، ويكفي الإشارة في هذا الصدد إلى:

- ندرة المراجع المتخصصة وعدم توافرها في المكاتب الجامعية.



الفصل

الأول

الفصل الأول : نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10

الفصل الأول : نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10.

صدر القانون رقم : 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط
وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وعلى إثر ذلك ألغى
القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي
الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حق المنتجين وواجباتهم والذي كان ينص على حق
الانتفاع الدائم، وهذا بعد فشل هذا الأخير في تحقيق أهداف السيادة الوطنية في حماية
الأراضي الفلاحية.

ولقد نص القانون رقم : 03/10 على جملة من النصوص القانونية من شأنها القضاء
على المعوقات التي تعرقل سيرورة المستثمرة الفلاحية، حيث نجد أن القانون 03/10 تضمن
في معظم نصوصه مواد قانونية صريحة وواضحة مما لا يجعل أي مجال للتفسير.

وحتى نتمكن من دراسة هذه المنظومة القانونية لابد من التطرق إلى نمط استغلال
الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقانون رقم : 03/10 ، وذلك من
خلال تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، نناول في المبحث الأول مجال تطبيق القانون
03/10، وفي المبحث الثاني مفهوم عقد الامتياز وتمييزه عن بعض المفاهيم، أما المبحث
الثالث يتضمن شروط وإجراءات منح عقد الامتياز .

المبحث الأول : مجال تطبيق قانون رقم 03/10.

يقصد بمجال التطبيق الأراضي التي يشملها أحكام القانون رقم 03/10، وبالرجوع إلى المادة 02 من نفس القانون تنص على ما يلي: " مجال تطبيق هذا القانون يشمل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حق المنتجين . " (1)

بالرجوع إلى المادة 01 من القانون 19/87 نلاحظ أن هذا القانون يهدف إلى تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية (2) المحددة بموجب المادة 19 من القانون 16/84 المؤرخ في 30 يونيو 1984 والمتعلق بالأملاك الوطنية والتي تنص على ما يلي : " الأراضي الزراعية أو ذات المال الزراعي الرعوية أو ذات المال الرعوي المشكلة للصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذلك الأراضي المخصصة للقطاع المسير ذاتيا والمزارع النموذجية. " (3)

علما أنه بصدور القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ألغت المادة 139 منه صراحة القانون رقم 16/84، ونصت المادة 105 منه على ما يلي: " يخضع حق التمتع الدائم بأراضي المستثمرات الفلاحية التابعة

1- المادة 02 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 46، سنة 2010.
2- أنظر المادة 01 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حق المنتجين وواجباتهم، ج ر العدد رقم 50، سنة 1987 .
3- أنظر المادة 19 من القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 يونيو 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 27، سنة 1984.

الفصل الأول : نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10

للقطاع العام وحق امتلاك جميع الأملاك الأخرى التي تدخل في مشتريات المستثمرة المقدمة للمنتجين الفلاحيين المعنيين عدا الأرض لأحكام القانون 19/87".⁽¹⁾

ومن خلال ما سبق فإن مجال تطبيق القانون 03/10، يشمل الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي بموجب الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الذي ألغي بموجب القانون 19/87 المادة 47.

والنوع الثاني من الأراضي التي شملها القانون 03/10 تلك الأراضي التي نص عليها الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 والمتعلق بالثورة الزراعية،⁽²⁾ الذي ألغي بموجب القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الذي عدل وتمم بالقانون 26/95 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

وعليه سيتم تقسيم المبحث إلى مطلبين، نتطرق في المطلب الأول الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي، وذلك من خلال المزارع التابعة للمعمرين في الفرع الأول، أما الفرع الثاني نتناول فيه الأراضي التابعة للجزائريين، أما المطلب الثاني نخصه إلى الأراضي الفلاحية التابعة لصندوق الثورة الزراعية، حيث يتم التطرق فيه إلى الأراضي التي ألحقت عن طريق الضم في الفرع الأول، والأراضي المؤممة في الفرع الثاني.

1- المادة 105 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد رقم 52، سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 44، سنة 2008.

2- وسام أزناني ونسيمة خياري، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس، كلية الحقوق، تخصص القانون العقاري، الجزائر، 2011، ص12.

المطلب الأول: الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي.

تنص المادة 01 من الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة على أنّ الأرض ووسائل الإنتاج الزراعيّة الأخرى من الأموال والعقارات المؤمّمة تعدّ كأساس للاستغلالات الزراعيّة⁽¹⁾ وعليه فإنّ الأراضي المؤمّمة في الفترة ما بين 1962 إلى 1968 هي التي كان يطبق عليها نظام التسيير الذاتي.

الفرع الأول: المزارع التابعة للمعمرين.

إنّ عملية إدراج هذه الأملاك ضمن ملكية الدولة تمت بصفة تدريجية، الأمر الذي فرض على المشرع استعمال عدة تقنيات قانونية، تشمل على حماية الأموال الشاغرة وتسييرها وكذا الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأجانب.⁽²⁾

أولاً: حماية المزارع الشاغرة.

نظرا للرحيل الجماعي للمعمرين وترك عدد كبير من المزارع الشاغرة، مما أثر بصفة سلبية على الاقتصاد الوطني، سارع المشرع إلى إصدار أول نص يتعلق باستغلال هذه الأراضي، وذلك بموجب الأمر 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 والمتضمن الأموال الشاغرة وتسييرها. ونصت المادة 01 من نفس الأمر " فإن عامل العمالة (الوالي حاليا) يضمن إدارة كل الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة والتي لم تمارس فيها الاستغلال أو الاستعمال مدة شهرين من طرف صاحب الحق الشرعي."⁽³⁾

1- المادة 01 من الأمر 653/68 المؤرخ في 30/12/1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر العدد 15، سنة 1969/02/15.

2- سميرة بومرار و بورنان حكيم، أنظمة إستغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة المدية، 2011، ص 9.

3- بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 47.

دفع هذا المفهوم الكثير من الأوربيين الذين غادروا الجزائر إلى أن يطالبوا باسترجاع أراضيهم، لأنه يتعارض مع أحكام المادتين 539 و 713 من القانون الفرنسي، إذ تشترط المدتان لكي يعد المال شاغرا، أن يكون المالك غير معروف أو لا يوجد له وارث.

ولتفادي الغموض والنقص صدر المرسوم رقم 88/63 بتاريخ 18 مارس 1963 يتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، ولذي نصّ على حالات الشغور منها:

- شغور ناجم عن رحيل المعمر.

- عدم استغلال الأرض من قبل مالكيها.⁽¹⁾

وفي 1966 صدر الأمر 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة حيث جاء في نص المادة 01 " تنتقل ملكية الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة إلى الدولة." ⁽²⁾ وبصدور هذا المرسوم يكون المشرع قد حل بصفة نهائية مشكل المزارع الشاغرة.

في 29 نوفمبر 1980 صدر المرسوم رقم 70/80 الذي ألغى كل النصوص المتعلقة بالأموال الشاغرة، ولا يكون لها أثر رجعي.

ثانيا: الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأجانب.

كانت بداية تطبيق نظام التسيير الذاتي في الزراعة سنة 1963، وكان مطبقا على الأراضي الفلاحية والمزارع الشاغرة، حينها بقي عدد كبير من المعمرين يستغلون مزارعهم وأراضيهم، لذا جاء المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 01/10/1963 يتضمن إدراج الاستغلال الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص والتي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية.

1- بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 48-49.

2- المادة 01 من الأمر 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة، ج ر العدد 36، سنة 1966.

ولا يتم إلحاق هذه الأراضي بأملاك الدولة الجزائرية إلا بشروط نص عليها المرسوم وذلك بموجب المادة 01 و 02 منه:

- أن لا يتمتع المالك بالجنسية الجزائرية، ولم يثبت أنه قدم ملفا للحصول عليها بتاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية. (1)

- صدور قرار من طرف عامل العمالة (الوالي حاليا) المختص إقليميا، وعند وجود أراضي المزرعة في عدة عمالات، فإن القرار يكون من طرف وزارة الفلاحة . (2)

الفرع ثاني: الأراضي التابعة للجزائريين.

بهدف معاقبة الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، أو من كانت مواقفهم مضادة للنظام الإشتراكي، أصدر المشرع عدة نصوص تتضمن مصادرة أو وضع أراضي هؤلاء الأشخاص تحت حماية الدولة، ومن بين هذه النصوص: قانون رقم 276/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بأراضي القياد والباشات، والأمر رقم 285/64 المؤرخ في 27 اوت 1964 يتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بمس أمن الدولة أو إستقلالها، والمرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 09 ماي 1963 يتضمن شروط وإجراءات وضع مال سواء كان عقارا أو منقولاً تحت حماية الدولة. (3)

1- المادة 01 من المرسوم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01 يتضمن إدراج الاستغلال الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية و المعنوية التي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية، ج ر العدد 73، سنة 1963.
2- المادة 02 من المرسوم 388/63، المشار إليه سابقا.
3- بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 58.

أولاً: مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين و البورجوازية.

لقد صدر في هذا الشأن نصين:

- القانون رقم 276/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بأراضي القياد والباشاغات الذي أضاف إلى أملاك الأراضي الفلاحية المسلوقة والأراضي التي تمت مصادرتها من طرف الإدارة الاستعمارية لصالح القياد والبشاغات والآغات،⁽¹⁾ وقد استثنى من تطبيق نص المعاملات التي تمت قبل 01 نوفمبر 1954.

- الأمر رقم 258/64 المؤرخ في 27 أوت 1964 يتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن الدولة واستقرارها أو أنهم ضد أهداف الثورة الاشتراكية. حيث تتكفل بهذه القضايا لجنة وطنية متكونة من الإطارات العليا للدولة من بينهم رئيس الجمهورية.⁽²⁾

الشيء الذي يمكن أن نلاحظه على النصوص المتعلقة بإدراج أراضي المعمارين والجزائريين ضمن أملاك الدولة، هو أن المشرع باستعمال عبارة "يصرح بأنها أموال الدولة"، ولم يستعمل مصطلح التأميم، والسبب في ذلك أن المجموعة الوطنية تحتفظ بصفة دائمة بأن لها حق سابقا على هذه الأراضي التي سلبت من طرف المعمارين، وعليه فإن المشرع يقصد من وراء هذه العبارة استرجاع الأراضي التي اغتصبت بدون وجه حق، لذا لم ينص على تعويض.⁽³⁾

1- القياد والباشاغات والآغات: الأشخاص الذين كانت لهم أعمال معادية للثورة التحريرية، والتي اكتسبها من قبل الإدارة الإستعمارية.

2- فاطمة بطاش وقاسمي وهيبة، المستثمرات الفلاحية في ظل القانون الجديد، مذكرة تخرج لليل شهادة ليسانس، كلية الحقوق، الجزائر، 2012، ص 19.

3- بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 59.

ثانياً : الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت الحماية.

إنّ وضع أراضي فلاحية تحت حماية الدولة معناه حرمان المالك من حق التصرف والاستغلال بصفة مؤقتة. ويتولى ذلك مبدئياً حارس يعين خصيصاً لهذا الغرض، فهو الذي يستغل الأراضي ويقبض الإيراد ويودعه لحساب الخاضع للحراسة. ويمنح له مقابل هذه الأعمال نفقة شهرية.⁽¹⁾

وبالرجوع إلى المرسوم رقم 168/63 السالف الذكر، وبموجب المادة 01 منه نصت على شرطين يجب توافرهم لكي يمكن وضع أراضي تحت حماية الدولة وهما:

- أن يكون استعمال الأرض أو استغلالها من طرف المالك يؤدي إلى الإخلال بالأمن العمومي أو السلم الاجتماعي، أو يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء حرب التحرير الوطني أو مخالفة للنصوص التي تمنع ذلك.

- صدور قرار بعد التحقيق من طرف عامل العمالة المختص، وقرار هذا الأخير قابل للطعن فيه أمام لجنة ولائية، خلال شهر يبدأ سريانه من يوم إعلان المعني بهذا القرار.⁽²⁾

المطلب الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الثورة الزراعية.

لقد أدى تطبيق الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن لقانون الثورة الزراعية، إلى إدماج قدر كبير من الأراضي الزراعية والمراعي في نطاق الأموال العامة، فشكل إضافة جديدة لنطاق هذه الأموال، وطبقاً لنص المادة 19 من الأمر 73/71 يتكون الصندوق الوطني للثورة الزراعية من صنفين من الأراضي: أولهما الأراضي الفلاحية التي تم

1- عبد الرزاق السنهوري، حق الملكية، دون طبعة، إحياء دار التراث العربي، بيروت، 1963، الجزء 8، ص 623.

2- بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 61.

إلحاقها عن طريق الضم، والصنف الثاني الأراضي الفلاحية التي تم إدماجها عن طريق التأميم.
(1)

الفرع الأول: أراضي الصندوق الناجمة عن الضم.

إنّ نقص الأراضي الفلاحية بالنسبة لعدد من الفلاحين الذين لا يملكون الأراضي أو الذين يملكون قليلاً منها جعل من الضروري استثمار أراضي الدولة والولاية والبلدية الزراعية أو المعدة للزراعة، والأراضي التابعة للمشروعات أو المؤسسات العمومية باستثناء الأراضي المخصصة للبحث العلمي، وأراضي العرش الخاصة بالزراعة وكذا الأراضي المتروكة ولا صاحب لها ولا وارث لها طبقاً لنص المادة 19 من الأمر 73/71 سالف الذكر.⁽²⁾

بدأ تطبيق الثورة الزراعية في مرحلته الأولى على الأراضي العمومية، غير أنه بقي مهماً وتدهورت قدرته على الإنتاج، وذلك بسبب أن المؤسسات لا تباشر عملية استغلال تلك الأراضي ذاتياً، وإنما تكتفي بتأجيرها فقط للفلاحين، وفي الكثير من الحالات تبقى مهملة.⁽³⁾

إذا كانت النصوص التشريعية الصادرة قبل الإستقلال في مجال الأراضي الفلاحية والتي بقيت سارية المفعول بعد جويلية 1962 قد نظمت الأراضي التابعة للدولة والولاية والبلدية باعتبار أنها أراضي عمومية، فإن أراضي العرش لم يحسم أمرها، إذ أن طبيعتها القانونية بقيت معلقة بين الملكية الخاصة والعامّة.⁽⁴⁾

1- بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 68.

2- أنظر المادة 19 من الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر العدد 97، سنة 1971.

3- سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق الاستفادة من المستثمرات الفلاحية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، القانون العقاري، جامعة منتوري قسنطينة، 2007، ص 43.

4- بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 68.

أراضي العرش: هي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل الإنتفاع الجماعي. حيث يحول لهم حق إنتفاع مع حظر عملية الإيجار والرهن والبيع، وتجري عليها أحكام خاصة يحكمها العرف. ⁽¹⁾ وبما أنّ المشرع الجزائري لم يصدر في شأن هذه الأراضي بعد الاستقلال أي قانون أو تنظيم يبين كيفية الانتفاع بها، فإنّ شاغلوا هذه الأراضي واصلوا الانتفاع بها، مما جعلهم يعتقدون أنّها ملكا لهم ⁽²⁾. واستمر هذا الفراغ التشريعي إلى غاية صدور قانون الثورة الزراعية سنة 1971 لتصبح بذلك ملكا للدولة، بموجب المادة 22 من الأمر 73/71 متضمن لقانون الثورة الزراعية. ⁽³⁾

بعد تعديل المادة 85 ⁽⁴⁾ من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، والذي عدل بموجب القانون رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري، حيث نصت المادة 13 منه " تبقى ملكا للدولة أراضي العرش، والبلديات المدججة ضمن صندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر 73/71 ⁽⁵⁾ سالف الذكر.

1- سوسن بوضييعات، المرجع السابق، ص 45.

2- ليلي زروقي وحدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 187.

3- أنظر المادة 22 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المشار إليه سابقا.

4- أنظر المادة 85 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر العدد 49، سنة 1990.

5- أنظر المادة 13 من الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر العدد 55، سنة 1995.

الفرع الثاني: الأراضي الناجمة عن التأميم أو المتبرع بها للصندوق.

من بين التقنيات التقليدية المعروفة لتملك الدولة هو التأميم، ولقد لجأ إليه المشرع في إطار الثورة الزراعية من أجل تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية. كما أنّ هناك وسيلة تملك أخرى قد رافقت عمليات البدء في تطبيق الثورة الزراعية، وهي التبرع بالأراضي الفلاحية لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية.⁽¹⁾

وقد ورد مصطلح التأميم أول مرة في الغرب، ودخل إلى اللغة العربية بفعل انتشار المذهب الاشتراكي، والذي كان يشكل فكرة عصرية لتلك الحقبة الزمنية.⁽²⁾

لقد نص المشرع الجزائري على التأميم في الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، وذلك بموجب المادة 678 " لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن شروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون ".⁽³⁾

في إطار الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية سالف الذكر، لجأت الجزائر إلى سلسلة من التأميمات، ومن بين الأراضي التي كانت محل التأميم:

أولاً: الأراضي الزراعية التي تغيب عنها ملاكها الخواص.

حق الملكية هي التمتع والتصرف في الأشياء،⁽⁴⁾ غير أنه بموجب الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وطبقاً لنص المادة 28 منه " يلغى حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة، بالنسبة لكل مالك لا يقوم بالاستغلال " ⁽¹⁾

1- بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص76.

2- أنظر عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 115.

3- المادة 678 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78، سنة 1975، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المؤرخ في 13/05/2007، ج ر العدد 31، سنة 2007.

4- أنظر المادة 674 من الأمر 58/75، المشار إليه سابقاً.

ولا يطبق مبدأ التأميم على الملكيات الصغيرة التي اضطر ملاكها إلى البحث عن أعمال أخرى لتوفير إمكانيات معيشتهم، وكذا الملاك الذين تركوا فلاحية أراضيهم بسبب الحرب، والملاك من كبار السن أو العجزة أو النساء أو الأطفال الذين لا يقدرّون على زراعة ممتلكاتهم بأنفسهم.

وبالرجوع إلى نص المادة 29 من الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية سالف الذكر، فنجد أنها بينت شروط استغلال المالك لأرضه، وعليه أن يكون الاستغلال مباشرا وشخصي للأرض، أي يتعين على المالك أن يخدم الأرض بمفرده أو بمساعدة أقاربه المباشرين، وأن يعيش من الإيراد الناجم عن هذا النشاط.⁽²⁾

ثانيا : أراضي الأوقاف.

طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية المتعلقة بالوقف، فإن الوقف يهدف إلى حبس العين على حكم الله تعالى والتصدق بثمارها على جهة من جهات البر فهو نوع من الصدقات الجارية، حيث لا يجوز التصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم.

غير أنّ المشرع قام بتأميم أراضي الوقف، فميز بين الوقف العام والوقف الخاص، فالوقف العام هو تأميم الأرض كلها إذا لم تكن تابعة لمؤسسة ذات مصلحة عمومية أو نفع عام⁽³⁾، أما الوقف الخاص فإذا لم يرقم الوطاء أي الموقوف لهم باستغلال الأرض بصفة شخصية ومباشرة، فيعتبرون مالكيين غير مستغلين⁽⁴⁾، فيطبق عليهم نص المادة 28 من الأمر 73/71 سالف الذكر. وعليه فإن المشرع في ذلك الوقت لم يحترم الأحكام التي تحكم الوقف، وأراد بأي وسيلة تأميم هذه الأراضي وإلحاقها بصندوق الثورة الزراعية.

1- المادة 28 من الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المشار إليه سابقا .

2- أنظر المادة 29 من الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المشار إليه سابقا .

3- بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 79.

4- المادة 37 من الأمر رقم 73/71، المشار إليه سابقا .

وصاحب الاختصاص في إصدار قرارات التأمين هو الوالي، سواء كان تأمين كلي أم جزئي. أما فيما يخص التعويض فيترتب لفائدة كل شخص شملت أرضه التأمين، ويستثنى من هذا التعويض الأشخاص الذين امتلكوا الأرض خلال حرب التحرير.⁽¹⁾

ثالثا : الأراضي المتبرع بها.

لم يرد أي نص في الميثاق ولا في الأمر 73/71 يخص مبدأ التبرع بالأرض لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية، بل كان خطاب الرئيس الراحل هواري بومدين سنة 1972 بمناسبة الندوة الوطنية السادسة لرؤساء المجالس الشعبية البلدية هو الدافع لذلك حيث قال " إذا كانت لإطارات الدولة والجيش وجهاز الحزب أراضي فلاحية فإنهم يتبرعون بها للثورة الزراعية " مفسدا بذلك بعض الإشاعات مفادها أن الثورة الزراعية لا تمس أراضي الشخصيات البارزة في الحكومة والجيش.⁽²⁾ في 1989 صدر الدستور الجديد والذي أقر حماية الملكية الخاصة، فكرس القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، مبدأ استرجاع الأراضي المؤممة بموجب الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية إلى ملاكها الأصليين، مما خلف نزاعات كثيرة بين المستفيدين من الأراضي في ظل قانون المستثمرات الفلاحية والملاك الأصليين لتلك الأراضي. وبعد تعديل القانون 25/90 بموجب القانون 26/95 امتد حق الاسترجاع للأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية والأراضي الموضوعة تحت الحماية،⁽³⁾ وعليه فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال بقاء هذه الأرض تحت حماية الدولة بصفة مؤكدة، لأن المرسوم رقم 168/63 لا يدمج الأرض ضمن أملاك الدولة بل تبقى ملكا لصاحبها.⁽⁴⁾

1- أنظر المادة 97 و 233 من الأمر رقم 73/71، المشار إليه سابقا .

2- بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 80.

3- خديجة غازي، محاضرات في منازعات الأراضي الفلاحية، لطلبة سنة أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، 2015/2014.

4- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والحكمة العليا، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 19.

المبحث الثاني: مفهوم عقد الامتياز وتميزه عن بعض المفاهيم.

يعتبر الامتياز أسلوب من أساليب تسيير المرفق العام، انتشر في كافة دول العالم خاصة في فرنسا التي تعتبر مهدا له، وكأصل عام فإن الامتياز هو توكيل الشخص العام بتسيير المرفق إلى شخص آخر لتأمين تسيير هذا المرفق،⁽¹⁾ وبالرغم من التطورات التاريخية والاقتصادية والاجتماعية، التي أدت بالدولة إلى تغيير أنظمتها المعتمدة في تسيير مرافقها العامة، إلا أنّ أسس ومبادئ نظام الامتياز مازالت موجودة، وذلك لأهمية هذا النظام وضمنان التسيير الأمثل للأملاك الوطنية بشكل عام.

لإبراز أهمية عقد الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية لابد من تحديد مفهومه من خلال هذا المبحث، والذي تم تقسيمه إلى مطلبين، نتطرق في المطلب الأول إلى تعريف عقد الامتياز وخصائصه، أما المطلب الثاني سوف نقوم بتمييز عقد الامتياز الوارد في العقار الفلاحي على الامتياز الوارد في القوانين الأخرى.

المطلب الأول: تعريف وخصائص عقد الإمتياز.

لقد اعتمد المشرع الجزائري على مصطلح الامتياز في الكثير من الأحيان، ومثال ذلك حق الامتياز المنصوص عليه في القانون المدني،⁽²⁾ وكذلك حق الامتياز بالنسبة للموارد المائية، والامتياز المنصوص عليه في العقار الصناعي. وعليه سوف نتطرق إلى تعريف عقد الامتياز من الناحية الفقهية والقانونية والقضائية في الفرع الأول، ثم إبراز خصائص عقد الامتياز.

1- نصيرة بوزيدي وبوزيت محمد، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، لمرجع السابق، ص 10.

2- أنظر الأمر 58/75، المعدل والمتمم بالأمر، المشار إليه سابقا.

الفرع الأول : تعريف عقد الإمتياز.

سنتناول في هذا الفرع تعريف عقد الامتياز من الناحية الفقهية، وكذا القانونية بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وفي الأخير نتطرق إلى التعريف القضائي للإمتياز على التوالي.

أولا: التعريف الفقهي لعقد الإمتياز.

يحتل عقد الامتياز مكانة مميزة ضمن العقود الإدارية، باعتبار أنه من العقود المرتبطة بالمرفق العام، ويعد من أشهر العقود المستعملة لتسيير المرفق العام، ولقد وردت عدة تعريفات لعقد الامتياز أهمها مايلي:

أ- تعريف الأستاذ أحمد محيو: " أسلوب التسيير، يتولى من خلاله شخص (وهو شخص خاص بصورة عامة) يسمى صاحب الامتياز، أعباء مرفق خلال فترة من الزمن، فيتحمل النفقات، ويتسلم الدخل الوارد من المنتفعين . " (1)

ب- تعريف الدكتور ناصر لباد: "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، بموجبه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العمومي أو القانون الخاص، يسمى صاحب الامتياز، بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الإمتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله، ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك، وفي المقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد، يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق . " (2)

1-أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 440.

2- ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار المجدد لنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 206.

ج- تعريف الدكتور عمار عوابدي: " عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو شركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقاً لشروط التي توضع له، لأداء خدمة عامة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له لاستغلال مشروع لمدة محددة من الزمن واستلائه على الأرباح." (1)

د- تعريف الدكتور عبد الرزاق السنهوري للامتياز: " يعد الالتزام طريقة من طرق إدارة المرفق العام بموجبه تعهد السلطته الإدارية في إدارة المرفق العام واستغلاله إلى ملتزم يقوم بتمويل المرفق ويستغل بتبعية المالية فيستأثر بكل الأرباح ويتحمل كل الخسائر." (2)

وعرفه أيضاً الأستاذ "ألان سيرج مشرياكوف" (امتياز المرافق العامة طريقة من طرق التسيير التي من خلالها يتعهد الشخص المعنوي عن طريق عقد تسيير المرفق العام لشخص آخر، والذي يتحمل مخاطره وفوائده مقابل الإستثمار المرفق العام .) (3)

من خلال هذه التعاريف يمكن القول: إنّ الامتياز أسلوب لتسيير المرفق العام، وباعتبار أن محل المرفق العام تابع للأملاك الوطنية العمومية، يستخلص من ذلك أن الفقه يعتبر الامتياز أسلوب غير مباشر لتسيير الأملاك الوطنية العمومية، ولم يتناول الإمتياز كآلية من أجل تسيير الأملاك الوطنية الخاصة .

1- عمار عوابدي، القانون الإداري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ج 1، ص 198.

2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ج 1، ص 278 .

3 -MESCHERIAKOFF Alain-Serge. Droit Des Services Publics, 1^{er} édition ,PUF,Paris, 1991,p 343.

ثانيا: التعريف القانوني لعقد الإمتياز.

لقد تناول المشرع الجزائري تعريف عقد الامتياز بموجب المادة 04 من القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة حيث نصت على مايلي: " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية. "

ويقصد في مفهوم هذا القانون ب' الأملاك السطحية ' مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس والمنشآت الري. (1)

ما يستخلص من نص المادة المكتوبة أعلاه، أن الامتياز هو عقد، أي إرادتين إجتاهتا إلى إحداث أثر قانوني، وأن هذا الامتياز ممنوح للشخص الطبيعي دون الشخص المعنوي، وهذا شرط لم يكن ساري في القوانين الأخرى المنظمة للعقار الفلاحي سابقا، ومثال ذلك القانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 والمتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح، بحيث كان المشرع يمنح حق الاستغلال في المستثمرات للشخص الطبيعي والمعنوي على حد السواء. (2)

1- المادة 04 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 10/05/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للإملاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 46، سنة 2010.

2- أنظر المادة 03 من القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 / 08 / 1983 والمتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح، ج ر العدد 34، سنة 1983.

ثالثا : التعريف القضائي لعقد الامتياز.

عقد الامتياز من أكثر العقود التي ثارت بشأنها منازعات بين الإدارة والأفراد، وأعلنت المحاكم بخصوصه مبدأ وجود عقود مميزة عن عقود القانون الخاص لصلتها الوثيقة بالمرافق العامة، ومن أوضح الأمثلة ذلك الحكم الصادر من المحكمة المصرية الذي جاء فيه " أن الامتياز عقد من عقود القانون العام. " ومن خلال ما سبق نلاحظ أن القضاء تطرق إلى عقد الامتياز وحدد تعريفه من خلال صدور عدة أحكام قضائية.⁽¹⁾

1- تعريف القضاء المصري لعقد الامتياز:

لقد عرفت محكمة القضاء الإداري المصري في حكمها الصادر في 25 مارس 1956 عقد الامتياز بأنه (.. إن إلزام المرافق العامة ليس إلا عقدا إداريا يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقا للشروط التي توضع له، بأداء خدمة عامة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة معينة من الزمن واستلائه على الأرباح، فالامتياز عقد إداري ذو طبيعة خاصة، وموضوعه إدارة مرفق عام، ولا يكون إلا بمدة محدودة، ويتحمل نفقات المشروع وأخطاره المالية، ويتقاضى عوضا على شكل رسوم يحصلها من المنتفعين).⁽²⁾

1- أسية هشتان، نظام الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القسم العقاري، جامعة المدية، 2012. ص 11.

2- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، مصر، 2005، ص 106.

2- تعريف القضاء الجزائري لعقد الإمتياز:

جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 29 مارس 2004 القضية رقم 11950 مايلى: " إن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت للعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي، ويهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه.....، فهو يقترب كثيرا من العقود الإدارية، المقننة أو ما يسمى بالصفقات العمومية. " (1)

رغم أن عقد الامتياز يعتبر عقدا تتجلى فيه مبدأ سلطان الإدارة كأى عقد، ولو في جوانب جزئية ومحددة، إلا أنه مع ذلك يتضمن جوانب عامة، ويحتوي على سلطات إدارية معترف بها لجهة الإدارة تمارسها تجاه المتعهد، بما يجعله أكثر إقترابا من عقود القانون العام.

الفرع الثاني: تمييز عقد الإمتياز الفلاحي عن بعض المفاهيم.

يعتبر عقد الامتياز المنصوص عليه في المادة 04 من القانون 03/10 من العقود الإدارية، ولقد وردت عدت تعريفات لعقد الامتياز في نصوص قانونية متفرقة، وعليه نتطرق إلى الإلمام بها ومقارنتها وفقا للقانون 03/10.

أولا: التعريف الإداري لعقد الإمتياز:

عرف القانون الإداري الإمتياز على أنه لجوء الإدارة العامة مركزية كانت أو لامركزية إلى إسناد ومنح عملية التسيير وإدارة مرافقها العامة إلى شخص آخر عادة ما يكون من أشخاص القانون الخاص، يسمى هذا الشخص بالملتزم، حيث يتولى ذلك على نفقته

1- عمار بوضياف، شرح التنظيم الصفقات العمومية، الطبعة الثالثة، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 98.

وبأمواله وعماله نظيرا على ما يتقاضاه يأخذه من رسوم من المنتفعين مقابل ما يقدمه من خدمات لهم في إحدى المجالات . (1)

من خلال التعريف السابق يمكن التمييز بين عقد الامتياز في إطار القانون 03/10 والامتياز الإداري حيث نجد أن الإدارة هي المانحة لعقد الامتياز في كلا العقدين، إلا أن عقد الامتياز في إطار القانون 03/10 يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، (2) أما الامتياز في القانون الإداري تمنحه الإدارة سواء كانت مركزية أو لامركزية متمثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية، أما الشخص الذي يبرم معه العقد فيسمى المستثمر صاحب الامتياز في القانون 03/10، أما في القانون الإداري فيسمى الملتزم.

تكون المدة محددة في كلا العقدين، غير أن المدة في القانون 03/10 محدد بنص قانوني، أما في القانون الإداري فالمدة تحدد باتفاق الطرفين.

ثانيا: تعريف عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي.

لقد عرف المشرع الجزائري الامتياز الصناعي في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية وهو " الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع إستثماري." (3)

1- محمد صغير باعلي، القانون الإداري (النشاط الإداري)، بدون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 248.

2- أنظر المادة 10 من القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقا.

3- المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر العدد 27، سنة 2009.

كما عرفه الأستاذ مخلوف بوجوده على أنه " ذلك العقد الذي تحول بموجبه الدولة لمدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملاكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق الصناعية. " (1)

يختلف الامتياز الصناعي عن الامتياز الفلاحي المذكور بموجب القانون 03/10، كون الامتياز الصناعي تمنحه الدولة للشخص الطبيعي والمعنوي على حد سواء، أما الامتياز الفلاحي فيمنح للشخص الطبيعي فقط، كما أن الامتياز الصناعي فمحلته إقامة مشروع استثماري في منطقة صناعية، أما الامتياز الفلاحي محلته استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ثالثا: تعريف عقد الإمتياز الوارد في قانون المياه.

لقد نصت المادة 21 من الأمر 13/96 المؤرخ في 10 جوان 1996 المتضمن قانون المياه المعدل والمتمم للقانون 17/83 المؤرخ في 13 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه، على تعريف الامتياز أنه: " عقد من عقود القانون العام، تكلف بموجبه الإدارة شخصا اعتباريا عاما أو خاصا، قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عمومية.

وفي هذا الصدد يمكن أن تمنح لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية والأشخاص المحلية والأشخاص الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص يجب أن تتوفر فيهم المؤهلات الضرورية، وتحدد كفاءات تطبيق ذلك وشروطه عن طريق التنظيم.

يمكن أن يشمل هذا الامتياز إنجاز هياكل أساسية للري قصد استغلالها من طرف صاحب الامتياز.

1- مخلوف بوجوده، العقار الصناعي، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 69.

الفصل الأول : نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10

ويكون الامتياز في جميع الحالات مرفق بدفتر شروط. " (1)

بموجب القانون 17/83 المتضمن لقانون المياه كان يمنح الامتياز للأشخاص الاعتبارية فقط، ومع التحولات السياسية والاقتصادية التي أدت إلى تبني نظام الرأسمالي، أضاف المشرع الجزائري الأشخاص الخاصة.

وبصدور القانون 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتضمن قانون المياه وبموجب المادة 180 (2) منه فلقد ألغت القانون 17/83، كما نصت المادة 76 من القانون 12/05 على تعريف للامتياز " يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأمولاك العمومية الطبيعية للمياه، الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام، لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص، يقدم طلب بذلك طبقا للشروط المحددة في هذا القانون. " (3)

بالعودة الى الأحكام الواردة في القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، فهو يختلف عن الامتياز الوارد في القانون 12/05 المتضمن لقانون المياه في عدة جوانب ومن أهمها:

- الامتياز الوارد في القانون 03/10 أسلوب لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، بينما الامتياز الوارد في القانون 12/05 فهو أسلوب لتسيير الأملاك الوطنية العامة.

1- المادة 21 من القانون 13/96 المؤرخ في 10/06/1996 المتضمن قانون المياه، ج ر العدد 37، السنة 1996/06/16.

2- أنظر المادة 180 من القانون 12/05 المؤرخ في 04/08/2005 المتضمن قانون المياه، ج ر العدد 60، سنة 2005 .

3- المادة 76 من القانون 12/05، المشار إليه سابقا.

الفصل الأول : نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10

- الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية،⁽¹⁾ أما الامتياز المنصوص عليه في القانون 12/05 فهو أسلوب لاستغلال واستعمال الموارد المائية.⁽²⁾

من خلال ما سبق يمكن القول: إنّ الامتياز الوارد في القانون 03/10 يهدف من خلاله المشرع الجزائري إلى جعله نمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية.

المطلب الثاني: خصائص عقد الإمتياز.

بالرجوع إلى المواد 12، 13 و 16 من القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نجد أن حق الامتياز الفلاحي يتمتع بالخصائص التالية:

الفرع الأول: عقد محدد المدة.

بخلاف القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، والذي منحت بموجبه الدولة للفلاحين انتفاع دائم، فإن القانون 03/10 حدد مدة الامتياز الفلاحي بمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد.⁽³⁾

الفرع الثاني: الامتياز حق عيني.

نصت المادة 12 من القانون 03/10 على مايلي: " بغض النظر عن أحكام القانون المدني يحول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة أصحاب القرض. "

1- أنظر المادة 03 من القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقا.

2- أنظر المادة 01 من القانون 12/05 المتضمن قانون المالية، المشار إليه سابقا.

3- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة الأولى، دار هومة، 2014، الجزائر، ص128.

من خلال هذه المادة يتضح أن الامتياز حق عيني عقاري، بحيث يعرف الحق العيني على أنه " سلطة مباشرة يقررها القانون لشخص معين على شيء مادي معين، تسمح لصاحبها أن يستعمل حقه القانوني على ذلك الشيء بدون وساطة، وعليه فالصلة تكون مباشرة بين صاحب الحق ومحل هذا الحق." (1) أي الشخص صاحب الحق يمكنه أن يمارس حقه في هذا دون الحاجة إلى شخص آخر ليتمكن من ذلك، والحقوق العينية نوعان:

- الحقوق العينية الأصلية: تلك الحقوق التي تكون مستقلة من حيث وجودها وهي حقوق قائمة بذاتها ولا تستند أو تتبع حقا آخر. " وهي حق الملكية وحق الانتفاع وحق الاستعمال والسكنى وحق الارتفاق " (2)

- الحقوق العينية التبعية: الحقوق العينية تهدف إلى تأمين أو ضمان الوفاء بحق شخصي ضمانا خاصا، وسميت حقوق عينية تبعية لكونها تابعة للحق الشخصي محل الضمان. " وهي حق الرهن الرسمي وحق الرهن الحيازي وحق الامتياز " (3)

الفرع الثالث: حق الامتياز قابل للنقل.

لا ينتهي حق الامتياز بوفاة المستثمر، بل ينتقل إلى الورثة ويكون لهم مهلة سنة تسري ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل :

- إختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.

- التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم.

1- أنظر إدريس فاضلي، مدخل إلى القانون نظرية القانون ونظرية الحق، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014، ص 280.

2- علي فلالي، نظرية الحق، د ط، موفم للنشر، الجزائر، 2011، ص 79.

3- أنظر المرجع نفسه، ص 118 .

- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون.

بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم إختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك. (1)

الفرع الرابع: حق الامتياز قابل للتنازل.

حق الامتياز قابل للتنازل طبقا لنص المادة 13 من القانون 03/10. (2)

كما نصت المادة 14 على مايلي: " يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز، أو بلوغ سن التقاعد. " (3)

يجب على المستثمر صاحب الامتياز الراغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام المادتين 15 و 17 من القانون 03/10 إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المترشح لإقتناء حق الامتياز.

وهنا يحق للأعضاء الآخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة وفي حالة امتناعهم يمكن للديوان بدوره ممارسة هذا الحق. (4)

كما أنّ المادة 17 من نفس القانون قد نصت على من تعطى الأولوية في خلافة المتنازل وهم:

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

1- المادة 25 من القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقا .

2- أنظر المادة 13 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقا .

3- المادة 14 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا .

4- أنظر المادة 15 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا .

- المستثمرين أصحاب الامتياز المجاورين من أجل توسيع مستثمراهم.

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.⁽¹⁾

الفرع الخامس: حق الامتياز قابل للرهن.

على الرغم من أن المادة 884 من القانون المدني تشترط في المدين الرهن أن يكون مالكا للعقار المرهون، يمنح الامتياز الفلاحي حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيئات القرض. وهذا من أجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الممنوحة وعصرنتها.⁽²⁾

الفرع السادس: الامتياز عقد معاوضة.

الامتياز هو عقد بعوض أي يلتزم كل من الطرفين بإعطاء أو فعل شيء ما،⁽³⁾ حيث تلتزم الدولة بمنح عقد امتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد للمستثمر صاحب الامتياز من أجل استغلال الأراضي الفلاحية، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بالمقابل يدفع المستثمر إتاوة سنوية يتم تحديدها وتخصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية، حيث تدفع هذه الإتاوة في شكل أقساط وفي آجالها المحددة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد تقديمها من المستثمر صاحب الامتياز.⁽⁴⁾

1- أنظر المادة 17 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا.

2- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، 2014، المرجع السابق، ص130.

3- المادة 58 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، المشار إليه سابقا.

4- أنظر المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 79، سنة 2010/12/29.

المبحث الثالث: شروط و إجراءات منح الامتياز.

يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 والحائزين على عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو بقرار من الوالي إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،⁽¹⁾ لكن قبل التطرق إلى إجراءات إعداد عقد الامتياز لابد من ذكر ومعرفة الشروط التي يجب توافرها في الشخص طالب الامتياز وكذا الأرض محل الامتياز، وهذا في المطلب الأول أما المطلب الثاني فسوف نخصه عن إجراءات إعداد عقد الامتياز.

المطلب الأول: شروط منح الامتياز.

من خلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى شروط منح الامتياز الفلاحي، وذلك بعرض الشروط المتعلقة بطالب منح الامتياز في الفرع الأول، ثم الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بطالب عقد الامتياز.

يمنح الامتياز بموجب عقد، يتضمن هذا الأخير، شروطا نص عليها القانون 03/10 في المادتين 02 و 05 منه، إذ يمنح كقاعدة عامة لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية استفاد من أحكام القانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية سالف الذكر، والذين يحوزون عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية، أو قرارات من الوالي.⁽²⁾ كما أجاز المشرع منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، لأشخاص آخرين غير أعضاء المستثمرة الفلاحية.⁽³⁾

1- أنظر المادة 09 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا .

2- حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص14.

3- أنظر المادة 17 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا.

أولاً: الشروط الشخصية للمستفيد.

بالرجوع إلى أحكام القانون 03/10 وبالضبط إلى نص المادة 04 نجد أنه يشترط على المستثمر صاحب الامتياز أن يكون شخصا طبيعيا متمتعا بالجنسية الجزائرية،⁽¹⁾ غير أن المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 10 جانفي 2011 الذي يحدد كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية تم إدراج الهيئات والمؤسسات العمومية أي الأشخاص المعنوية وتسمى بالأشخاص الامتياز أو التخصيص.⁽²⁾

ويعنح الامتياز أيضا لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 الذين يجوزون على عقود إدارية مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية وقرار من الوالي.

فلقد حددت المواد 02 و 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 والمتعلق بإعداد العقد الإداري، الشروط المتعلقة بالعقد الإداري والمتمثلة في المحل والشكلية والإتاوة وثمان الممتلكات المتنازل عنها بمطلق الملكية.⁽³⁾

و من بين الشروط كذلك أن لا يكون المستفيد سلك سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية، وعليه لا يمكن منح الامتياز أيا كان، وبأي صفة كانت.⁽⁴⁾

1- أنظر المادة 04 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا.

2- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 10/01/2011 والذي يحدد كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج ر العدد رقم 02، سنة 2011

3- المواد 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06/02/1990 والمتعلق بإعداد العقد الإداري، ج ر العدد 60، سنة 1990.

4- أنظر المادة 19 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا.

ثانيا: الشروط المهنية للمستفيد.

لم يضع المشرع الجزائري في القانون 03/10 شروط مهنية يجب توافرها بالنسبة للأعضاء في مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية، لأن المادة 10 من القانون 19/87 قد حددت بعض الشروط ويفترض أنها متوفرة بالنسبة للأشخاص طالبين منح الامتياز، حيث نصت " أن يكون المستفيد عاملا دائما في القطاع الفلاحي أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون أو مهندسا أو تقنيا فلاحيا أو عاملا موسميا أو فلاحا شابا أو مجاهدا أو من ذوي الحقوق." (1)

أما بالنسبة للأشخاص الراغبين في الحصول على عقد امتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتصلة بها وذلك عن طريق الترشح بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد ترخيص من الوالي، حيث تعطى الأولوية للأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها. (2)

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز.

نص المشرع بموجب القانون 03/10 على شروط يجب توافرها في الأرض محل عقد الامتياز، وهو ما سيتم معرفته خلال الفقرات التالية :

أولا: أن تكون الأرض الفلاحية خاضعة للقانون 19/87.

نجد عقد الامتياز بموجب القانون 03/10 وفقا للمادة 02 منه، أنه ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والتي كانت سابقا خاضعة للقانون

1- بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 130.

2- المادة 17 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا.

19/87، والتي تقدر مساحتها 2.5 مليون هكتار، وتستبعد من نطاق تطبيق هذا العقد الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الملحقه للهيئات والمؤسسات. (1)

ثانيا: الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة.

يقع لزوما على المستثمرين أصحاب الامتياز بحماية الأراضي الفلاحية، إضافة على ذلك استغلال الأملاك السطحية المتصلة بها، والتي تتمثل في المباني والأغراس، والمعدات والأدوات والمنشآت والمواشي والمخزونات من المنتجات والمواد واللوازم التي لا تزال صالحة للاستعمال. (2)

بموجب المادة 04 من القانون 03/10 فإن الامتياز يمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، غير أن هذه الأخيرة كانت مملوكة للمنتجين الفلاحين بموجب المادة 07 من القانون 19/87، حيث تتنازل عنه الدولة بمقابل مالي، مما نشب نزاعات بين المستفيدين أصحاب الامتياز والدولة، والمطالبة بالتعويض عن تلك الممتلكات المتنازل عنها من طرف الدولة في ظل القانون 19/87. (3)

الفرع الثالث: الشروط الخاصة بموضوع العقد.

منح الامتياز يكون بمقابل دفع إتاوة سنوية، طبقا لنص المادة 04 من القانون 03/10، حيث تضبط كيفية تحديداتها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية. (4) بالعودة إلى الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 والمتضمن قانون المالية التكميلي

1- حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 212.

2- أنظر جيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 215.

3- أنظر المادة 07 من القانون 19/87، المشار إليه سابقا، أنظر أيضا كحيل كحيل، المرجع السابق، ص 203.

4- أنظر المادة 04 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا.

الفصل الأول : نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقانون
03/10

لسنة 2010، وفقا للمادة 41 منه فتحدد الإتاوة مقابل حق الامتياز حسب المناطق ذات
الإمكانات الفلاحية وأصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية) بالهكتار كمايلي: (1)

المبلغ		المناطق ذات الإمكانات الفلاحية
غير مسقية	مسقية	
3.000 دج	15.000 دج	أ
2.000 دج	10.000 دج	ب
1.000 دج	5.000 دج	ج
	80 دج	د

المطلب الثاني: إجراءات منح الإمتياز.

بالرجوع إلى أحكام القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي
الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فإن إدارة أملاك الدولة هي التي تمنح عقد الامتياز
إلى كل مستفيد بيده عقد رسمي مشهر، أو قرار من الوالي . (2) غير أن منح عقود الامتياز
من طرف إدارة أملاك الدولة لا يكون بصفة مباشرة، حيث أوكل المشرع الجزائري دراسة
الملفات إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو ما يتم دراسته في الفرع الأول، وفي بعض
الحالات عند وجود نقائص تتطلب هذه الملفات دراسة أخرى تتكفل بها اللجنة الولائية
حيث سنتناولها في الفرع الثاني، وفي حالة كانت الملفات كاملة ترسل إلى إدارة أملاك الدولة
من أجل إتمام الإجراءات القانونية وإعداد عقد الامتياز وهو ما يتم التطرق إليه في الفرع
الثالث.

1- المادة 41 من الأمر 01/10 المؤرخ في 26/08/2010 يتضمن قانون المالية التكميلي، ج ر العدد 49، سنة
2010.

2- أنظر المادة 05 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا.

الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أولا: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

عملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإن الديوان هو الهيئة العمومية، يكلف بالتنظيم العقاري ويتمتع بالشخصية المعنوية، ويوضع تحت الوتر المكلف بالفلاحة.⁽¹⁾ ومن أجل النهوض بالقطاع الفلاحي، تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 87/96 بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث جاء في نص المادة 02 منه " يكلف الديوان زيادة على ذلك بما يأتي :

- دراسة طلبات الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة " (2)

ثانيا: الإطار التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يوضع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت وصاية وزير الفلاحة، حيث يديره مجلس إدارة ويسيره مدير عام.

1- مجلس الإدارة: بالرجوع إلى المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 سالف الذكر، يكلف مجلس الإدارة بدراسة أي تدبير يرتبط بتنظيم الديوان وعمله ويقترحه على السلطة الوصية. ويتكون مجلس الإدارة من: ممثل وزير المكلف بالفلاحة (رئيسا)، ممثل وزير العدل، ممثل الوزير مكلف بالأملاك الوطنية، ممثل الوزير مكلف بالجماعات المحلية، ممثل

1- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر العدد 15، سنة 1996.

2- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر العدد 61، سنة 2009.

الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة، ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا. (1)

يعين الأعضاء بقرار من وزير الفلاحة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، ويجتمع المجلس في دورات عادية وغير عادية، ولا تصح مداولته إلا بحضور نصف الأعضاء على الأقل. (2)

2- المدير العام: يعين المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب مرسوم رئاسي، ويكون باقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة، طبقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 339/09. (3)

وبهذا يعتبر المدير العام بهذه الصفة مسؤولا عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة، وكذا يمثل الديوان في كل أعمال الحياة المدنية وأمام القضاء، و يعد مشروع الميزانية التقديرية ويسهر على تنفيذها.

ثالثا: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

لا شك أن من أهم المهام التي يكلف بها الديوان هي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، حيث تودع الملفات بصفة فردية من كل عضو في مستثمرة جماعية أو فردية. (4)

1- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المشار إليه سابقا.

2- حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 64.

3- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 339/09، المشار إليه سابقا.

4- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المشار إليه سابقا.

1- إيداع ملفات التحويل.

تعتبر هذه المرحلة كمرحلة ابتدائية، تتمثل في نية الأشخاص الذين منحهم القانون 19/87 حق الانتفاع الدائم تحويل هذا الأخير إلى حق امتياز، بحيث تتم هذه العملية على أساس طلب يقدم من طرف كل عضو يحوز على عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية أو قرار استفادة من الوالي.

ويجب أن يقدم المستفيد طلب تحويل أما مكتب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته، مرفقاً بالملف التالي:

- استمارة وفق نموذج المرفق بالمرسوم رقم 326/10 تملأ من قبل المعني.

- نسخة من بطاقة تعريف الوطني.

- شهادة فردية للحالة المدنية.

- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.

- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح المستخرج من مخطط مسح الأراضي، ويتم الحصول على هذه الوثائق من طرف إدارة أملاك الدولة.

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

- تصريح شرقي من المستثمر يتضمن الوفاء بالتزاماته في القانون 19/87. (1)

مع الإشارة إلى أن إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، مرتبط بآجال مدته 18 شهر ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية. وعند انتهاء

1- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المشار إليه سابقاً .

المدة المذكورة أعلاه، وبعد اعذارين حيث يقدم المحضر القضائي اعذار أول للمعني وبعد انقضاء مهلة شهر يوجه له اعذار ثاني،⁽¹⁾ وفي حالة عدم امتثال المستثمرين الفلاحين أو الورثة من إيداع ملفاتهم، يصح بإسقاط حقوقهم بموجب قرار من الوالي وينشر في المحافظة العقارية.

2- دراسة الملفات من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

بعد إيداع طلبات التحويل المرفقة بالملف من كل عضو تابع لمستثمر فلاحية جماعية أو فردية، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي 87/96 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 متضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك من خلال دراسة الملفات والتحقق من صحة الوثائق المذكورة أعلاه، كما يجب التأكد من أن المستثمر ليست في حالة نزاعات قضائية، حيث يؤجل عمل إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، إلى غاية بت الجهة القضائية فيها نهائياً.⁽²⁾

وعليه إذا كانت الملفات كاملة يقوم المدير الولائي للديوان، بتوقيع دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز، ثم ترسل الملفات بعد ذلك إلى إدارة أملاك الدولة من أجل اتمام الإجراءات القانونية وإعداد عقد الامتياز باسم المستثمر.

أما إذا تطلبت دراسة الملفات معلومات تكميلية أو استحق تحقيقاً من الوثائق أو وجود نقائص في الوثائق، يحال الملف بمعية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي للدراسة.⁽³⁾

1- أنظر المادة 30 من القانون رقم 03/10، المشار إليه سابقاً.

2- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المشار إليه سابقاً.

3- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المشار إليه سابقاً.

الفرع الثاني: اللجنة الولائية.

أنشأت اللجنة الولائية بمقتضى المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي 326/10، بموجب القرار الولائي الصادر بتاريخ 16 مارس 2011، تحت رقم 489 المتضمن إنشاء لجنة ولائية لدراسة ملفات التحويل التي تتطلب معلومات تكميلية، أو تستحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها. ⁽¹⁾ لتبأشر مهامها إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز. كأصل عام فإن هذه العملية تتم أمام المدير الولائي " د و أف"، غير أنه كاستثناء و بطلب من " د و أف" تتم أمام اللجنة الولائية. ⁽²⁾

من أجل مصداقية هذه اللجنة في دراسة الملفات، كان لابد من أن تتضمن تشكيلتها عدة هيئات، للتوصل إلى قرار صائب في قبول الملفات أو رفضها، ونجد المادة 06 من " م ت" رقم 326/10 سالف الذكر، أنها حددت تشكيلة اللجنة الولائية وهي كالتالي:

- مدير أملاك الدولة.
- مدير المحافظ العقاري.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير مسح الأراضي.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير التنظيم والشؤون العامة.
- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.

1- أنظر القرار رقم 489، المؤرخ في 16/03/2011، الصادر عن والي ولاية البليدة، يتضمن إنشاء لجنة ولائية مكلفة بدراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
2- حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 93.

ويمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها. (1)

تقوم اللجنة الولائية بمجرد وصول الملفات من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بمناقشة الوثائق التي تحتويها، بمطابقتها مع التصريحات المدونة من طرف المستفيدين المعنيين.

وبعد دراسة الملفات من طرف اللجنة الولائية بجميع حالاتها، تدون النتائج المتحصل عليها في محضر، ويرسله الوالي إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفقا بقراره الذي يتضمن قبول الملف ومنح الامتياز، ثم يقوم الديوان بتوقيع دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز، وإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم المستثمر.

أما في حالة رفض الملف، فيصدر الوالي قراره بذلك بحيث يكون مسببا، ويرسل نسخة إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ونسخة للمعني، حيث يتوجب على هذا الأخير تقديم طعن أما الجهات القضائية المختصة. (2)

الفرع الثالث: إمضاء عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة.

تنص المادة 324 من " ق م " على أن العقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه (3) باعتبار مدير أملاك الدولة موظف عمومي يشغل منصب أعلى في الدولة ويعمل لحسابها، فهنا يجوز له تحرير العقود الرسمية

1- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المشار إليه سابقا.

2- أنظر حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 95 و 96.

3- المادة 324 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقا.

وذلك طبقا لنص المادة سابقة الذكر، لكن حتى يكون عقد الامتياز صحيحا منتجا لأثاره يجب أن تتوفر فيه الشروط الآتية: (1)

أولا: أن يكون مدير أملاك الدولة مختصا بإمضاء عقد الامتياز.

والمقصود بالاختصاص هنا هو أن يكون مدير أملاك قد قام بمهامه في حدود سلطته واختصاصه، ويقصد بالسلطة في هذه الحالة، أن يكون الموظف ذا ولاية في تحرير الورقة من ناحية، وبأن يكون قائما بعمله قانونا وقت تحرير الورقة فإن كان قد عزل أو نقل أو زالت ولايته، فقدت الورقة الرسمية صفة الرسمية ومن ناحية أخرى أن تكون الورقة من اختصاصه المكاني، أي الإقليمي، بحيث أنه لا يجوز لمدير أملاك الدولة لولاية غارداية أن يمضي على عقد امتياز محله في ولاية الأغواط. (2)

يجب على مدير أملاك الدولة أن يراعي الأوضاع التي قررها القانون في تحرير عقد الامتياز بحيث يجب على مدير أملاك الدولة، وتحت طائلة البطلان أن يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبمخصص متساوية إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، وليس بسم أعضاء المستثمرة الفلاحية المكونين لها، إلا أنه في حالة استثنائية يعد عقد الامتياز في الشيوخ بسم كل الورثة. (3)

ثانيا: وجوبية تسجيل وشهر عقد الإمتياز.

بالرجوع إلى المادة 08 من القانون 03/10 سالف الذكر، نجد نصت على أنه " تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف " (4)

1- أنظر مُجدّ السعدي الصبري، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دون طبعة، دار الهدى للنشر، 2009، الجزائر، ص 50 .

2- أنظر القانون رقم 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 44، سنة 2008.

3- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المشار إليه سابقا.

4- المادة 08 من القانون رقم 03/10، المشار إليه سابقا.

وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أعفى المستثمر صاحب الامتياز من مصاريف التسجيل والشهر.

يقصد بالشهر العقاري، هو عمل فني وتقني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الجمهور بها⁽¹⁾ وبالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أنها نصت على " لا تنتقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري. " ⁽²⁾

يعتبر شهر عقد الامتياز ذو أهمية كبيرة، حيث أن هذا العقد لا أثر له من حيث نقل الحق العيني المتمثل في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إذا لم يشهر التصرف في مجموعة البطاقات العقارية، طبقا للمادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 18 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.⁽³⁾

ثالثا: منح عقد الإمتياز.

بعد استكمال عملية الشهر والتسجيل والتوقيع على دفتر شروط التي تكون بين " د و أ ف " والمستثمر صاحب الامتياز، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسليم عقد الامتياز، بحيث يحرر هذا الأخير من أصل واحد ومن ثلاثة نسخ، حيث تسلم نسختين منه للديوان قصد تسليم نسخة منه للمستثمر صاحب الامتياز، مع إبقاء نسخة لدى المحافظة العقارية.⁽⁴⁾

1- أنظر مجيد مخلوئي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص13.

2- المادة 793 من الأمر 58/75 المتضمن قانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون 05/07

3- الأمر 74/75 المؤرخ في 18/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 92، سنة 1975.

4- حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 104.

الفصل الأول : نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقانون
03/10

وبالرجوع إلى المادة 04 من القانون 03/10 فإن الامتياز يمنح لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، وعليه في حالة رغبة المستثمر صاحب الامتياز في تجديد عقد الامتياز، يجب أن يودع لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية طلب خطي يتضمن تجديد عقد الامتياز قبل تاريخ انقضائه ب 12 شهرا.⁽¹⁾

1- أنظر المادة 04 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا، والمادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10، المشار إليه سابقا.

خلاصة الفصل الأول : نمط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10

من خلال دراستنا للفصل الأول، حيث تم التطرق إلى مفهوم الامتياز وكذا مجال تطبيقه وإجراءات إبرامه يمكن استخلاص مايلي:

بالرجوع إلى المادة 04 من القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وعليه فالامتياز هو ذلك الاتفاق الذي يكون بين الدولة وشخص طبيعي من جنسية جزائرية يسمى حق المستثمر صاحب الامتياز، حيث يخول له استغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، ويكون هذا الاستغلال محدد المدة والمقدرة أربعون 40 سنة مقابل دفع إتاوة سنوية.

يتمتع عقد الامتياز بالعديد من الخصائص أهمها: عقد الامتياز الفلاحي محدد المدة والامتياز حق عيني كما أنه قابل للنقل فبعد وفاة المستثمر ينتقل إلى الورثة وقابل للرهن.

قبل إبرام عقد الامتياز مع المستثمر صاحب الامتياز يجب توافر بعض الشروط في المستفيد وكذا الأراض محل الامتياز، ومن بين الشروط الخاصة بالمستفيد يجب أن يكون: شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية وكذا الأعضاء المستثمرة الجماعية والفردية والذين استفادوا من أحكام القانون 19/87. أما الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز يجب أن تكون الأرض خاضعة للقانون 19/78 زيادة على ذلك استغلال الأملاك السطحية المتصلة بالأرض.

إنّ الإدارة المكلفة بمنح عقد الامتياز تكون من اختصاص إدارة أملاك الدولة، غير أن المشرع أوكل دراسة الملفات إلى ديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي بعض الحالات عند وجود نقائص تتطلب هذه الملفات دراسة أخرى تتكفل بها اللجنة الولائية، وكمرحلة أخيرة يرسل الملفات إلى إدارة أملاك الدولة من أجل شهره بالمحافظة العقارية.



الفصل

الثاني

الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10.

لقد بات واضحا أنّ الجزائر اليوم تحتاج لسياسة منظمة ومحددة، إما على مستوى الهيكلية القانونية أو المؤسساتية من أجل النهوض بأعباء التنمية الشاملة على جميع الأصعدة عامة، وبالأخص القطاع الفلاحي، وهذا بمشاركة القطاع الخاص من أجل دفع الحركة التنموية وإنجاحها في الواقع حتى لا تبقى مجرد حبر على ورق.

وفي هذا السياق يعد الامتياز نظام جديد، يحاول المشرع الجزائري من خلاله دفع عجلة التنمية، خاصة وأن القطاع الفلاحي في الآونة الأخير يحتاج للكثير من الاهتمام، لما يمثله من أهمية اقتصادية واجتماعية هذا من جهة، ومن جهة أخرى عرف من كثرة التجاوزات وذلك بطغيان القطاع العمراني وتقلص الأراضي الفلاحية بشكل خطير و مخيف.⁽¹⁾

تطرق القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له 326/10، وكذا دفتر الشروط الملحق به، إلى بيان الآثار التي تترتب عن عقد الامتياز، تتمثل هذه الأخيرة في الحقوق والالتزامات التي يتمتع بها أو يتحملها طرفا العقد، سواء كانت الدولة، أم المستثمر صاحب الامتياز⁽²⁾، وهذا ما يتم مناقشته في المبحث الأول، أما المبحث الثاني سنذكر أسباب انقضاء الامتياز، وفي المبحث الثالث سنتطرق إلى المنازعات المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية والأمولاك التابعة لذمة المستثمرة الفلاحية.

1- أسية هتشان، المرجع السابق، ص 42.

2- حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 115.

المبحث الأول: الآثار المترتبة عن عقد الإمتياز.

بالرجوع إلى القانون 03/10، وكذا دفتر الشروط الملحق به نجد أنه قد وضع ضوابط وقيود وتنظيمات من شأنها أن تنظم العلاقة بين المستثمر صاحب الامتياز، والإدارة، كما حدد كذلك وسائل الدفاع عن هذه الحقوق العينية العقارية، ولذا سنقسم هذا المبحث في مطلبين :

الأول سنتطرق فيه إلى آثار حق الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز، وأما الثاني سنسلط الضوء على آثار حق الامتياز بالنسبة للدولة.

المطلب الأول: آثار الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز.

ينجم عن إبرام عقد الامتياز آثار بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز تتمثل في الاعتراف له بمجموعة من الحقوق وتحمله مجموعة من الالتزامات. ⁽¹⁾ بالرجوع إلى القانون 03/10، والمرسوم التنفيذي له، نجد أن نصا على جملة من الحقوق والالتزامات التي يتمتع بها المستثمر صاحب الامتياز، وما يستخلص من القانون 03/10 أن نية المشرع كانت واضحة في عدم ترك أي فراغ من شأنه عرقلة الاستغلال الأمثل للمستثمرة الفلاحية. ⁽²⁾

الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز.

أولاً: حق التنازل عن حق الامتياز.

لقد أجاز القانون 03/10 إمكانية التنازل عن حق الامتياز، لكن هذا التنازل لا يمكن أن يكون إلا بناء على شروط، بحيث أن عملية التنازل عن حق الامتياز تتم بنقل المستثمر صاحب الامتياز جميع حقوقه والتزاماته المترتبة عن هذا العقد إلى شخص آخر يحل محله في المستثمرة ⁽³⁾، ولقد نصت على ذلك المادة 13 من القانون 03/10 والتي تنص " يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل والتوريث والحجز ... " وبالرجوع إلى المادة 14 من نفس

1 - سعيد السيد، أسس وقواعد القانون الإداري، د ط، دار الكتاب الحديث، مصر، 2009، ص 252.

2 - أنظر المواد 22 و 25 من القانون 03/10، المتعلق بشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

3- جابر مجد الصالح حامد، تنظيم المستثمرة الفلاحية في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية، 2015، ص 55.

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10

القانون نصت على " يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي الحقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز، أو بلوغ سن التقاعد. " (1)

لقد نص المشرع على الحالات التي يتم فيها التنازل وذلك في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد، غير أن المشرع لم يوضح ماذا كان يقصد بالعجز؟

يمكن أن يكون المشرع قد قصد بالعجز عدم القدرة على مواصلة إدارة المستثمرة الفلاحية: لأن المشرع اشترط على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثماتهم الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية. (2)

أما الحالة الثانية التي تتعلق ببلوغ سن التقاعد، فالسن الذي حدد ببلوغ ستين 60 سنة، طبقا للقانون 12/83 المتعلق بالتقاعد. (3)

كما نجد أنّ المشرع وقع في تناقض وذلك بموجب المادة 14 من القانون 03/10 حيث ذكر أن التنازل يمكن أن يكون مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد، في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد، غير أنه بموجب المادة 17 من نفس القانون تعطى الأولوية لاكتساب حقوق الامتياز إلى :

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية في حالة تعددهم.
- المستثمرين أصحاب الامتياز المجاورين من أجل توسيع مستثماتهم.
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

في حالة وقوع التنازل يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز عن طريق عقد امتياز جديد، تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر بالمحافظة العقارية . (4)

1 - أنظر المادة 13 و 14 من القانون رقم 03/10، المشار إليه سابقا.

2 - أنظر المادة 22 من القانون رقم 03/10، المشار إليه سابقا.

3 - أنظر المادة 06 من القانون رقم 12/83 المؤرخ في 1983/07/02 المتعلق بالتقاعد، ج ر العدد 28، سنة 1983، المعدل والمتمم بالقانون رقم 03/99 المؤرخ في 1999/03/22، ج ر العدد 20، سنة 1999.

4 - أنظر المادة 18 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا.

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة طبقاً للقانون 03/10

ثانياً: حق المستثمر صاحب الامتياز في اكتساب عدة حقوق امتياز.

عملاً بنص المادة 16 من القانون 03/10، فإنَّ المبدأ العام هو عدم إمكانية أيا كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر التراب الوطني، غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المساحات القصوى، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ويقصد بمستثمرة فلاحية في مفهوم المادة 16 من القانون 03/10 أعلاه، كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى. (1)

وتطبيقاً لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، لا يمكن تشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة تفوق مساحتها (10) أضعاف المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المحدد في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية. (2) وفي هذا الإطار تم تحديد المساحة القصوى المقررة في الجدول الملحق بالمنشور الوزاري رقم 108، الصادرة عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، المؤرخ في 23 فيفري 2011. (3)

ثالثاً: الحق في الخروج من الشبوع

بموجب المادة 11 من القانون 03/10، أعطى المشرع للأعضاء المشتملة الفلاحية إمكانية تشكيل مستثمرة فلاحية فردية، إذ أنَّ هذا الحق لم يكن سارياً في ظل القانون 19/87، حيث كان استغلال الأراضي الفلاحية بصفة جماعية تتكون من ثلاثة أعضاء على الأقل. (4)

1 - المادة 16 من القانون رقم 03/10، المشار إليه سابقاً.

2 - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر العدد 84، سنة 1997.

3 - أنظر الجدول الملحق بالمنشور الوزاري رقم 108، الصادر عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، سنة 2011/02/23.

4 - أنظر المادة 11 من القانون رقم 03/10، وكذا المادة 11 من القانون رقم 19/87 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حق المنتجين وواجباتهم، المشار إليه سابقاً.

غير أن هذا الإجراء لا يتم إلا بعد تقديم طلب بذلك إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يتضمن إنشاء مستثمرة فلاحية فردية، بالإضافة إلى عقد الامتياز ومخطط التقسيم الودي الذي يعده خبير مساحي ويصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي، كما يجب على المدير الولائي " د و أ ف "، الرد على الطلب خلال مدة أقصاها 15 يوم. قبل تصريح بإنشاء مستثمرة فلاحية، يجب أن تتم عملية تجزئة الأرض الفلاحية وفقاً للمساحة المرجعية، فإذا كانت الأرض تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 490/79 سالف الذكر، فعليه تكون تجزئة الأرض ممنوعة بقوة القانون، أما إذا كانت الأرض الفلاحية لا تقل على المساحة المرجعية فإن طلب المستثمر صاحب الامتياز يقبل، ويمكنه بالخروج من حالة الشيع. وعليه يتم التوقيع على دفتر الشروط، وإحالة الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد امتياز جديد.⁽¹⁾

رابعاً: الحق في انتقال حق الإمتياز للورثة.

قسم الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري أسباب كسب الملكية إلى ثلاثة أقسام، أسباب منشئة للملكية، وأسباب ناقلة للملكية، وأسباب استخلافية للملكية، وتتمثل هذه الأخيرة في انتقال الملكية من شخص لآخر لوجود صلة ما بالمالك الميت كالوصية والميراث.⁽²⁾ من بين شروط استحقاق الإرث :

- تحقيق موت المورث⁽³⁾
- وجود الشيء الموروث
- وجود سبب الإرث وهما القرابة والعلاقة الزوجية.

من خصائص الملكية أنها حق دائم، تبقى مادام الشيء المملوك باقياً، غير أن الشخص المالك لا يبقى واحد على الدوام فإذا مات انتقلت أمواله إلى الورثة، وتغير الشخص المالك لا

1 - أنظر حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 168.

2 - أنظر عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، د ط، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1968، الجزء 9، ص 5.

3 - عطاء الله منشار، أحكام الميراث في قانون الأسرة الجزائري، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 17.

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقاً للقانون 03/10

يعني عدم دوام الملكية، ومعنى دوام الملكية أنها غير مؤقتة ولا تزول بعدم الاستعمال، ولا تجوز ان تقترن بأجل. (1)

انطلاقاً من المبدأ القائل أن المستثمرة لا تتوقف بوفاة المستثمر صاحب الامتياز كون أن حق الامتياز ينقل إلى ورثة العضو المتوفي، فإنه يجب على الورثة في أجل لا تتجاوز سنة من تاريخ وفاة مورثهم (2)، أن يعينوا واحد منهم يمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، إلا أنه يمكن تصور حالة وجود ورثة قاصرنا، وعليه يتم الرجوع إلى أحكام قانون الأسرة الذي نظم أحكام الولاية لحماية أموال القاصر حيث أعطى للقاضي إمكانية مراقبة الولاية من تلقاء نفسه أو بناء على طلب من ممثل النيابة أو شخص تجمعه مصلحة من وضع تحت الولاية. (3)

خامساً: الحق في تجديد عقد الامتياز أو إنجائه.

يمنح حق الامتياز في مفهوم هذا القانون لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، ومن ثم يحق للمستثمر صاحب الامتياز الاستفادة من حق الاستغلال لمدة 40 سنة أخرى، شريطة تقديم طلبه المتضمن تجديد عقد الامتياز، وذلك قبل انتهاء مدته بسنة أمام " د و أ ف " حسب ما نصت عليه المادة 14 من " م ت " رقم 326/10، والمادة 02 من دفتر الشروط.

كما يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إنهاء عقد الامتياز برغبته وقبل انتهاء مدته، ولقد حدد دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، المدة الواجب احترامها من طرف المستفيد في حالة إبداء رغبته في إنهاء العقد، فعلى هذا الأخير تقديم إشعار بسنة واحدة على الأقل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. (4)

1 - أنظر عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، د ط، دار إحياء التراث الوطني، لبنان، 1967، ص 534 وما بعدها.

2 - المادة 25 من القانون رقم 03/10، المشار إليه سابقاً.

3 - أنظر المواد 87 و 88 و 89 من قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/07/1984 المتضمن قانون الأسرة، ج ر العدد 52، سنة 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2005، ج ر العدد 15، سنة 2005.

4 - حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 172.

الفرع الثاني : التزامات المستثمر صاحب الامتياز.

لقد نص القانون 03/10 ودفتر الشروط على مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر، وذلك من أجل التسيير الأمثل للقطاع الفلاحي عامة وللمستثمرة الفلاحية خاصة، وعليه بالرجوع إلى المواد من 22 إلى 25 والمادة 03 من دفتر الشروط سنقوم بتوضيح هذه الالتزامات.

أولا: إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة.

لقد نص المشرع بموجب القانون 03/10 على المستثمرين الفلاحين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراهم الفلاحية مباشرة وشخصيا، وذلك بموجب المادة 22.

عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم " ولا سيما منها :

- طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية .
- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية .
- توزيع واستعمال المداخيل .⁽¹⁾

والمقصود من هذه المادة وضع اتفاقية تكون ملزمة لأعضاء المستثمرة الفلاحية دون الغير، مما ينتج عنها تنظيم للعلاقات فيما بينهم، من أجل تنظيم مشاركة كل عضو في أعمال المستثمرة، وكذا التوزيع العادل للمحاصيل والأرباح فيما بينهم.

ثانيا: إلزامية دفع الإتاوة.

بالرجوع إلى المادة 04 من القانون 03/10 التي تنص على مايلي " مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية. " ⁽²⁾

نجد أنّ عقد الامتياز لا يمنح بالمجان، بل لابد من دفع المقابل في شكل إتاوة يحددها قانون المالية، وبهذا تعد الإتاوة حق مالي للدولة يترتب في ذمة المستثمرين أصحاب الامتياز.

1- المادة 22 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقا.

2- أنظر المادة 04 من القانون رقم 03/10، المشار إليه سابقا.

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10

وعند عودتنا إلى قانون المالية التكميلي لسنة 2010، نجد أن المادة 41 منه حددت الإتاوة التي يجب أن تدفع سنويا من طرف المستثمر صاحب الامتياز، وذلك مقابل استغلاله للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، حيث تحدد الإتاوة حسب مناطق ذات الإمكانات الفلاحية، وأصناف الأراضي فيما كانت مسقية أو غير مسقية والتي حددت في المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19 مارس 2012 يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.⁽¹⁾ ولقد بينت التعليمات الوزارية رقم 03085، على أنه يتعين على مصالح إدارة الأملاك الوطنية، عدم المطالبة بتسديد الإتاوة الأولى للامتياز، وبصدور قانون المالية التكميلي أوجب تسديد الإتاوة على كل مستثمر.

(2)

تطبيقا لنص المادة 29 من القانون 03/10، فإن عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين، من شأنه أن يترتب عليه عقوبة على المستثمر تتمثل بفسخ عقد الامتياز.

ثالثا: الإلتزام بعدم تغيير الوجهة القانونية للمستثمرة الفلاحية.

إن القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم بموجب الأمر 26/95، نجد أن المشرع أحكم عملية تنظيم أصناف الملكية العقارية، بحيث أنه جاء بالقوام التقني للأمالك العقارية، وذلك طبقا للمادة 03 من القانون 25/90 حيث نص على مايلي : " يشتمل القوام التقني في الأملاك العقارية، زيادة على الأملاك العمومية الطبيعية على مايلي :

- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.
- الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية.
- الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية.
- الأراضي الحلفائية.
- الأراضي الصحراوية.

1 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19 مارس 2012 يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر العدد 17، سنة 2012.

2- أنظر التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية بتاريخ 2011/04/11، تحت رقم 03085، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10

- الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير.
- المساحات والمواقع المحمية.

بالرجوع إلى القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري السالف الذكر، وبموجب المادة 03 منه، حيث جاء فيها: الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات.⁽¹⁾

لذلك اعتبر المشرع أن أي تغيير يؤدي إلى تحويل الوجهة الفلاحية أو الأملاك السطحية باطلا بطلان مطلقا، ويعد إخلالا بالالتزامات ويعرض المستثمر صاحب الامتياز إلى فسخ عقد الامتياز.⁽²⁾

رابعا: إلزامية استغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة.

لقد ألزم المشرع في أحكام القانون 03/10 على ضرورة القيام بتسيير واستغلال وحماية المستثمر الفلاحية والأملاك السطحية الملحقه به، وذلك بصفة منتظمة ودائمة، تفاديا لإهمال الأرض الفلاحية وتغيير وجهتها الفلاحية، لذا يقع على المستثمرين أصحاب الامتياز من إدارتهم لمستثمراتهم. طبقا لنص المادة 24 من القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، في حالة ما إذا كانت المستثمر الفلاحية تتكون من عدة مستثمرين، فإن قام أحدهم بفسخ عقد الإمتياز أو في حالة الوفاة لا يؤدي ذلك إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية.⁽³⁾

1 - أنظر المواد 3 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المشار إليه سابقا.

2 - المادة 29 من القانون 03/10، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقا.

3- المادة 23 و24 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا.

خامسا: إلزامية اكتتاب عقود للتأمين.

بالرجوع إلى المادة 69 من القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، فلقد أوجبت على المستثمرين الفلاحين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية، الذين يستفيدون من إجراءات دعم أو مساعدة الدولة مهما كان شكلها وكيفياتها، اكتتاب عقود تأمين.⁽¹⁾

عقد التأمين هو عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيراد أو أي أداء مالي آخر في حالة تحقيق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل أقساط أو أية دفعات مالية أخرى.⁽²⁾

ويستخلص من هذا التعريف أن شخصا قد يتعرض لخطر في شخصه كما في التأمين على الحياة، أو في ماله كما في التأمين على الحريق أو تأمين على المسؤولية، فيعمد إلى تأمين نفسه من هذا الخطر، وذلك بتعاقد مع شركة تأمين يؤدي لها أقساط دورية بالمقابل أن يتقاضى منها مبلغا من المال عند تحقيق الخطر.⁽³⁾

يجب على المستثمر أن يؤمن نشاطه الفلاحي من الأضرار التي قد تصيبه، كتأمين المزروعات من المخاطر الزراعية حتى يستطيع أن يتقاضى من شركة التأمين تعويضا عن هذا الضرر، بالإضافة إلى التأمين على المخاطر الفلاحية، يجب على المستفيد القيام بالتأمين على نفسه ضد مخاطر المرض والوفاة والعجز.

يعد الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي من بين الهيئات القائمة على عمليات التأمين المتعلقة بالمخاطر الزراعية، كالمخاطر الناجمة عن الحرائق التي تمس المحاصيل الزراعية أو البنائات والمنشآت المعدة للعمل الزراعي، والأضرار الناتجة عن الفيضانات.⁽⁴⁾

1 - المادة 69 من القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، المشار إليه سابقا.

2 - المادة 02 من الأمر 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق باتأمينات، ج ر العدد 13، لسنة 1995، المعدل والمتمم بلقانون 04/06 سنة 2006/02/20، ج ر العدد 15، سنة 2006.

3- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقود الغرر وعقد التأمين، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، الجزء السابع، ص 1085.

4 - حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 181.

المطلب الثاني : آثار الامتياز بالنسبة للدولة.

لقد أعطى المشرع الدولة مجموعة من الحقوق والالتزامات من شأنها تنظيم العلاقة بين المستثمر الفلاحية والإدارة المتمثلة في إدارة أملاك الدولة بمعنى أدق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إضافة إلى ذلك تعتبر الدولة طرف في عقد الامتياز، بصفتها مالكة للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها،⁽¹⁾ كما تتمتع بامتيازات من بينها سلطة توقيع الجزاء أو ممارسة الرقابة، وكذلك ممارسة حق الشفعة، وعليه سوف نقوم بتناولها على النحو الآتي:

الفرع الأول: حقوق الدولة.

سيتم من خلال هذا الفرع سرد أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة بموجب عقد الامتياز، يتم ذكرها على مايلي :

أولاً: سلطة الدولة في المراقبة.

على اعتبار أن للدولة حق ملكية الأراضي الفلاحية، فهي مسؤولة على المحافظة عليها، وعلى استغلالها استغلالاً أمثل نظراً لوظيفتها الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بها.

جاء في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 339/09 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على أن ممارسة الرقابة يكون بواسطة " د و أ ف "، كما يضمن متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من أصحاب الامتياز.⁽²⁾

يتعين على " د و أ ف " بصفة انتقالية وفي انتظار منح حق الامتياز، العمل على استغلال الأراضي الفلاحية إلى حين منح الامتياز إلى شخص آخر.⁽³⁾

وعليه فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم باستغلال المستثمرات الفلاحية في حالة منح عقد الامتياز أو وفاة المستثمر صاحب الامتياز أو عند عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في المدة القانونية.⁽¹⁾

1- جابر مجد الصالح خامد، المرجع السابق، ص 62.

2- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 339/09، المعدل للمرسوم التنفيذي 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المشار إليه سابقاً.

3- المادة 31 من القانون 03/10، المشار إليه سابقاً.

ثانياً: سلطة في توقيع الجزاء.

إن أخطر سلطة تتمتع بها الإدارة في مواجهة المتعاقد معها هي سلطتها في توقيع الجزاء دون اللجوء للقضاء، والتي هي بمثابة عقوبة لضمان تنفيذ العقد.⁽²⁾

نجد أن المادة 29 من القانون 03/10 نصت على أربع حالات التي تشكل إخلالاً بالالتزامات من طرف المستثمر صاحب الامتياز والمتمثلة فيما يلي:

1- حالة تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية.

إن القيام بأي عمل يؤدي إلى تحويل الوجهة القانونية للأرض الفلاحية، يعتبر إخلالاً بأحد الالتزامات. وهذا ما نصت عليه المادة 14 من القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، حيث نصت على أنه يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية.⁽³⁾

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

بالرجوع إلى نص المادة 29 من القانون 03/10، فإن عدم استغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة يعد إخلالاً بالالتزامات المستثمر صاحب الامتياز.

3- التأجير من الباطن للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية.

المقصود بالتأجير من الباطن هو تأجير المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى شخص آخر.⁽⁴⁾ وعليه نجد المشرع نص صراحة بموجب المادة 29 على أن التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية ممنوع قانوناً ويشكل إخلالاً بالالتزامات المستثمر صاحب الامتياز.

1- أنظر المادة 24 و 25 و 30 من القانون 03/10، المشار إليه سابقاً.

2 - إبراهيم طه الفياض، العقوج الإدارية، النظرية العامة وتطبيقاتها، الطبعة الأولى، مكتبة الفلاح للنشر والتوزيع، الكويت، 1981، ص 196.

3- المادة 14 من القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، المشار إليه سابقاً.

4 - جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، الطبعة الأولى، دار طليطلة للنشر والطباعة، الجزائر، 2001، ص 88.

4- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.

في حالة عدم دفع المستثمر صاحب الامتياز الإتاوة المحددة قانونا، فإنه يخضع لعقوبة مسلطة من طرف الدولة وذلك بفسخ عقد الامتياز.

ثالثا: الحق في ممارسة الشفعة.

لحفاظ على الأراضي الفلاحية من النهب والتلاعب، ولتفادي كل الضغوطات المحتملة على المستثمرين أصحاب الامتياز من طرف أصحاب المال، وللحفاظ على الفلاحين الحقيقيين، نص المشرع من خلال المادة 15 من القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أنه يمكن للدولة ممارسة حق الشفعة وذلك في حالة التنازل.⁽¹⁾

1-تعريف الشفعة.

لقد نصت المادة 794 من " ق م " الجزائري على أنها رخصة تميز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط النصوص عليها في أحكام هذا القانون.⁽²⁾ أي استئثار الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع.⁽³⁾ وإعمالا بنص المادة 14 و 15 و 25 من القانون 03/10، فإنّ الدولة تمارس حق الشفعة عن طريق " د و أ ف "، الذي يعد صاحب الحق في ممارسة حق الشفعة باسم الدولة لحسابها. وإنّ حالات ممارسة حق الشفعة من طرف " د و أ ف "، تكون عند الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من طرف عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، وهو ما سنذكره في الوجهين التاليين:⁽⁴⁾

الوجه الأول: ممارسة الدولة لحق الشفعة في المستثمرة الفلاحية الجماعية.

في هذه الحالة يمكن " د و أ ف " من ممارسة حق الشفعة إلا أنه يبقى في المرتبة الرابعة أي في حالة تراحم الشفعاء، بحيث تعطي الأولوية المادة 17 من القانون 03/10 :

1 - المادة 15 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا.

2- المادة 794 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقا.

3- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د ط، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 240.

4 - حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 118.

- لباقي الأعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة لممارسة حق الشفعة.
- ثم المستثمرين المجاورين من أجل توسيع مستثمراتهم.
- ثم الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية وتقنية.
- ثم الدولة كدرجة رابعة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. (1)

الوجه الثاني: ممارسة الدولة لحق الشفعة في المستثمرة الفلاحية الفردية.

تكون الأولوية في ممارسة حق الشفعة " د و أ ف "، لأن طبيعة المستثمرة الفردية لا يوجد فيها أكثر من عضو واحد، وعليه لا يبقى أمام " د و أ ف " سوى إبداء رغبته في الأخذ بالشفعة، أو عدم الأخذ بها عن طريق رسالة مكتوبة إلى المستثمر صاحب الامتياز، خلال ثلاثين يوما يتم احتسابه من تاريخ استلامه للإنذار الرسمي المتضمن التصريح بالرغبة في التنازل عن حق الامتياز. وعليه إذا كان رد " د و أ ف " إيجابيا، فإن ممارسة الشفعة تتم وفقا لأحكام الشفعة المنصوص عليها في المادة 799 وما بعدها من " ق م ".

وفي حالة ما إذا كان رد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلبيا، وبعد انقضاء مدة ثلاثين يوما، يرخص " د و أ ف " للمستثمر صاحب الامتياز بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز للغير، وفي هذه الحالة يتمتع المتنازل له بحق الامتياز إلا للمدة المتبقية له تطبيقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10. (2)

رابعا: الحق في الحفاظ على ملكية الرقبة.

المقصود بالملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، طبقا لنص المادة 674 من " ق م " (3) إلا أن هذه المادة عرفت الملكية بوجه عام، ولم تفرق بين العقار والمنقول، وبالرجوع إلى القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون 26/95، نجده عرف الملكية العقارية على أنها

1- المادة 17 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا.

2 - حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 120.

3- المادة 674 من القانون 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون 05/07، المشار إليه سابقا.

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10

الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها " (1)

ومن أهم الحقوق التي تثبت للدولة بموجب عقد الامتياز، هو حق الرقبة، الذي يعد من أهم الحقوق التي تتمتع بها، ذلك أن هذا الحق يخول لها صلاحيات وسلطات واسعة في مجال تطبيق القانون 03/10، كسلطتها في المراقبة وتوقيع العقاب.

وتمنح الدولة حق استغلال الاراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها إلى المستثمر صاحب الامتياز حسب نص المادة 04 من القانون 03/10، تكون قد تصرفت في جزء من ملكيتها. وبهذا تكون قد احتفظت بحق الرقبة لنفسها، أما استغلال الاراضي الفلاحية التابعة لها، فتكون للمستثمر صاحب الامتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية. (2) وهذا عكس ما كان ساري عليها بالنسبة لعقد الامتياز على العقار الصناعي، الذي كانت فيه الاراضي المعنية بالامتياز قابلة للتنازل عن الملكية لصالح المستثمر صاحب الامتياز، أي قبل صدور الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي جاء بعدم جواز التنازل عن حق الملكية. (3)

الفرع الثاني: التزامات الدولة.

تتمثل الالتزامات التي تقع على عاتق الدولة، ممثلة في إدارة أملاك الدولة تجاه المستثمر صاحب الامتياز في:

أولا: إعداد عقد الإمتياز وتسليمه.

تبين المادة 06 من القانون 03/10، على أن تحويل العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم إلى عقد الامتياز، يتم إعداده من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة، فإذا تعلق

1- المادة 27 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المل و المتمم بالقانون 26/95، المشار إليه سابقا.

2 - حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 117.

3- المادة 04 من الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 49، سنة 2008. وأنظر عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 52.

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقاً للقانون 03/10

الأمر بمستمرة فلاحية جماعية، فإنه يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر في الشيوخ ويخصص متساوية، وإذا تعلق الأمر بورثة المستفيد، فإنه يعد عقد امتياز في شيوخ وباسم كل الورثة تطبيقاً لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.⁽¹⁾

بعد صدور التعليمات الوزارية رقم 03085، المؤرخة في 18 أفريل 2011 الصادرة عن مصالح إدارة أملاك الدولة والتي جاء فيها، التعامل بمرونة التي من شأنها تبسيط الإجراءات، وعليه يجب إعداد وتسليم عقد الامتياز بالسرعة اللازمة، وبهذا الشأن يتعين على مديرية الحفظ العقاري إعطاء الأولوية لإشهار هذه العقود.⁽²⁾ كما حثت التعليمات الوزارية رقم 1556 الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المؤرخة في 24 أفريل 2011، مديري مسح الأراضي العمل على اتمام عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وذلك قصد إتمام العملية في أقرب الآجال، حتى يتسنى لإدارة أملاك الدولة إصدار عقود امتياز في الآجال القانونية.⁽³⁾

ثانياً: التعويض عند نهاية عقد الامتياز.

تنص المادة 04 من القانون 03/10 على مايلي: ".... يمنح الإمتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد...."، وعليه فإما أن ينتهي بإنهاء مدته، أو بطلب من المستثمر صاحب الامتياز، أو بفسخه وذلك في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، وعليه نجد أن المادة 26 من القانون 03/10 نصت على إلزامية تعويض تقدمه وتحده الدولة، بعد استرجاع الأراضي الفلاحية الممنوحة في عقد الامتياز وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، يترتب عن انتهاء الامتياز الحق في تعويض تحده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية، مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة الإخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.⁽⁴⁾

1 - حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 133.

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

3- التعليمات الوزارية رقم 1556، المؤرخة في 24/04/2011، الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

4- المادة 26 من القانون 03/10، المشار إليه سابقاً.

المبحث الثاني: انقضاء عقد الامتياز.

نص المشرع الجزائري على حق الدولة في توقيع الجزاء والمتمثل في إنهاء حق الامتياز، وذلك تفاديا للوقوع في الأخطاء الناجمة عن تطبيق القانون 19/87 سالف الذكر. فالحالات التي ينجم عنها إنهاء عقد الامتياز، عند مخالفة المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته التعاقدية، وكون الامتياز محدد المدة فهو ينقضي بانقضاء هذه الأخيرة، ومنه تسترجع الدولة الأرض الفلاحية، كما منحت الدولة الحق للمستثمرين أصحاب الامتياز حق طلب فسخ عقد الامتياز.

المطلب الأول: إنقضاء نظام الامتياز بالطرق العادية.

عقد الامتياز عقد إداري مؤقت المدة، ينتمي إلى طائفة العقود الزمنية التي يعتبر فيها الزمن عنصرا جوهريا، وبنهاية المدة المتفق عليها بين المستثمر صاحب الامتياز والإدارة المانحة لعقد الامتياز تتوقف وتنتهي جميع الالتزامات والحقوق. ⁽¹⁾ وعقد الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وبموجب المادة 04 منه نصت على مدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، تبدأ تاريخ احتسابها من تاريخ شهر العقد في المحافظة العقارية. وفي حالة إمكانية تجديد عقد الامتياز عند نهايته، فلقد حددت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10، مدة 12 شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه. ⁽²⁾

ومما يلام على المشرع الجزائري أنه ترك فراغا، فيما يتعلق في عدم تحديد عدد المرات التي يمكن فيها تجديد عقد الامتياز. وفي حالة عدم تجديد عقد الامتياز ينتهي هذا الأخير، وتسترجع الدولة الأرض وكذا الأملاك المتصلة بها.

قد تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من " د و أ ف "، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتصلة بها، وذلك بعد ترخيص من الوالي، من أجل ضمان سيورة استغلال المستثمرة الفلاحية. حيث يتم إحصاء

1 - نادية ضريفي، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، د ط، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2010، ص 197.

2- المادة 04 من القانون 03/10، والمادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10، المشار إليهما سابقا.

المحيطات القابلة للاستغلال، ثم تقوم بعد ذلك البلديات بإعلانات الترشح لاكتساب حق امتياز.

يقوم وزير الفلاحة والتنمية الريفية بالتصديق على الترشيحات، وذلك بعد دراستها ثم تسلم اللجنة انتقاء الترشيحات للطالب المعتمد شهادة الانتقاء أولية تمنح له حق مباشر اجراءات منح الامتياز على الأراضي الموجهة لإنشاء المستثمرات الفلاحية، حيث يقوم المرشح المعتمد مصحوبا بشهادة اللجنة بطلب الامتياز لدى " د و أ ف "، وهذا الأخير يقوم بإجراءات التوقيع على دفتر الشروط مع المعني، ثم يتم إرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز، وكمرحلة أخيرة يتم شهره بالمحافظة العقارية.⁽¹⁾

المطلب الثاني: إنقضاء الامتياز بالطرق الغير العادية.

من المقرر أن يلتزم المستثمر مع الإدارة لمدة معينة، يفى فيها من التزاماته ويحقق ما سعى إليه، وعليه إذا كان عقد الامتياز ينتهي بانتهاء مدته القانونية المحددة 40 سنة وتسمى الطريقة العادية، فيمكن أيضا أن ينتهي بطرق غير عادية، وذلك بسبب قيام الدولة بفسخ عقد الامتياز، أو بطلب من المستثمر صاحب الامتياز، وأخيرا استرجاع الدولة لأراضيها الممنوحة.

الفرع الأول: فسخ عقد الامتياز.

بوجه عام الفسخ هو حق المتعاقد في العقد الملزم لجانبين، إذا لم يوفي المتعاقد الآخر ما التزم به، فله أن يطلب حل الرابطة العقدية، كي يتخلص هو من التزامه، فهو انحلال الرابطة التعاقدية بأثر رجعي بسبب أن أحد الطرفين لم ينفذ التزاماته.⁽²⁾

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 326/10 فإن فسخ عقد الامتياز يكون بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته. ولقد نص المشرع صراحة على إلزامية اعذار المستثمر صاحب الامتياز من طرف " د و أ ف "، وفي حالة عدم امتثال

1- أنظر الملحق رقم 05 من المنشور الوزاري المشترك رقم 108، المشار إليه سابقا.

2- العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، الجزء الأول، ص301.

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10

المستثمر تقوم إدارة الأملاك الوطنية، وذلك بعد إخطار من " د و أ ف " بفسخ عقد الامتياز. (1)

أولا : الحالات التي تؤدي إلى فسخ عقد الامتياز.

كما أشرنا سابقا، فإن إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته، يمكن للإدارة المانحة والمتمثلة في " د و أ ف " من فسخ عقد الامتياز وعليه سنعرض أهم الحالات التي تؤدي إلى فسخ عقد الامتياز.

- 1- عدم استغلال الأراضي الممنوحة: إن عدم استغلال المستثمرة الفلاحية، يعد خرقا لشروط الاستغلال، وذلك كونها تكتسي أهمية كبيرة بتعلقها مع المصلحة الاقتصادية و الاجتماعية، لذلك منح المشرع حق فسخ عقد الامتياز للدولة، ولقد حددت المادة 29 من القانون 03/10 يعد إخلال كل من لم يستغل المستثمر الفلاحية طيلة مدة سنة واحدة. (2)
- 2- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية.
- 3- البناء في الأراضي الممنوحة دون الحصول على رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: للبناء فوق الاراضي الفلاحية الممنوحة بموجب القانون 03/10، يجب الحصول على رخصة من " د و أ ف "، وإلا اعتبر ذلك اخلافا ينجر عليه فسخ عقد الإمتياز. (3)
- 4- التآجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية.
- 5- عدم دفع الإتاوة: يمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك المتصلة بها، مقابل دفع إتاوة يحددها قانون المالية. غير أن عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين يعد إخلالا اتجاه الدولة مما يجعلها تفسخ العقد مع المستثمر صاحب الامتياز.
- 6- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز .

1- المادة 28 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا.

2- المادة 29 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا.

3- المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، المشار إليه سابقا.

7- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة : لقد أوجب القانون 03/10 على المستثمرين أصحاب الامتياز من إدارة مستثمراتهم بصفة شخصية ومباشرة، وذلك من خلال تهيئتها وسقيها وحرثها، لدى كلف " د و أ ف " بالرقابة على أعمال المستثمرة، ففي حالة غياب المستثمرين من إدارة مستثمراتهم يؤدي ذلك إلى فسخ عقد الامتياز. (1)

ثانيا: آثار فسخ عقد الامتياز.

نصت المادة 26 من القانون 03/10 على نهاية عقد الامتياز، ومن بين الحالات إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، ومنه تسترجع الدولة لوعائها العقاري.

ويترتب أيضا عن فسخ العقد الإداري، حق تعويض للمستثمر صاحب الامتياز على الأملاك السطحية فقط، مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال بالتزاماته، ومبلغ التعويض تحدده إدارة أملاك الدولة. لقد أعطى المشرع أيضا للمستثمر صاحب الامتياز حق الطعن أمام الجهات القضائية تجاه مبلغ التعويض. (2) من الطبيعي أن إدارة الأملاك الوطنية تتعسف في إعطاء مبلغ التعويض لا يرضي المستثمر صاحب الامتياز لدى كان من الأحسن على المشرع أن يترك مبلغ التعويض تحدده الجهات القضائية المختصة.

بالرجوع إلى القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبموجب المادة 830 منه فلقد منحت للشخص المعني بتقديم تظلم، أمام الجهة الإدارية وذلك في أجل 4 أشهر. (3) غير أن المشرع لم ينص صراحة على إمكانية تقديم المستثمر صاحب الامتياز تظلم أمام إدارة الأملاك الوطنية.

الفرع الثاني: انقضاء عقد الامتياز بطلب من المستثمر.

لقد أجاز المشرع في القانون 03/10 للمستثمر صاحب الامتياز إنهاء الامتياز بطلب هذا الأخير، بالرغم من عدم انتهاء المدة القانونية، من الملاحظ أن المشرع من خلال القانون

1- المادة 22 من القانون 03/10، المشار إليه سابقا.

2 - المادة 26 من القانون 03/10، المشار عليه سابقا.

3- المادة 830 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر العدد 21، المؤرخة سنة 2008.

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقاً للقانون 03/10

03/10 وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 لم ينص على الأسباب التي تجيز إنهاء عقد الامتياز بطلب من المستثمر صاحب الامتياز.⁽¹⁾

عدم تقييد المستثمر صاحب الامتياز بتبرير طلبه في إنهاء عقد الامتياز من شأنه أن يخلق بعض الفوضى في سيرورة المستثمر الفلاحية ، وعليه كان على المشرع وضع بعض القيود، أو ذكر تبرير مقبول من طرف المستثمر.

الفرع الثالث: استرجاع الدولة لوعائها العقاري.

من المعروف في الآونة الأخيرة أن الوعاءات العقارية أصبحت ضرورية لإنجاز المشاريع العمومية، استوجب في الكثير من الأحيان اقتطاع الأراضي الفلاحية للقيام بذلك، مما تسبب في تقلص مساحتها، ومن أجل حماية الأراضي الفلاحية وضعت الدولة مجموعة من الأحكام التي على الهيئات المختصة بعملية الاقتطاع احترامها في المقام الأول، تحويل الأراضي الفلاحية عن طبيعتها الأصلية يظل محضورا قانونا، إلا في حالة الضرورة الحتمية لخدمة التنمية الوطنية، أي لا يكون اقتطاع متوقع لأرض فلاحية آخر ما يلجأ إليه، وقرار من السلطات العمومية المؤهلة، وكل مساس بالأراضي الفلاحية من قبل الإدارات والمصالح العمومية أو من قبل غيرها، انتهاكا للقانون يؤدي إلى متابعات قضائية.

وفي المقام الثاني، الحرص في هذه الحالة على أن يكون اقتطاع أي مساحة صالحة للزراعة مقصورا قدر الإمكان على الأراضي الفلاحية الأقل خصوبة، ورغم كل التعقيدات المفروضة قانونا وإداريا على الدولة عند اقتطاع الأراضي الفلاحية التي تستوجب القيام بعملية استرجاع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، يبقى المستثمر صاحب الامتياز معرضا إلى إنهاء حق الامتياز على الأراضي الممنوحة له، في هذه الحالة لا يمكن له إلا الخضوع والاستجابة لمقتضيات المصلحة العامة، وفي هذه الحالة يستفيد المستثمر صاحب الامتياز عند تاريخ اكتساب الدولة الفعلي للأرض من تعويض مسبق، عادل ومنصف.⁽²⁾

1 - المادة 07 من اذفر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، المشار إليه سابقا .

2- أسية هتشان، المرجع السابق، ص78.

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10

أما إذا انصب الاسترجاع على جزء فقط من المستثمرة، ولم يعد الجزء المتبقي يستجيب للقواعد المحددة في دفتر الشروط، يحق للمستثمر صاحب الامتياز المطالبة بفسخ الامتياز مقابل التعويض المسبق العادل والمنصف.⁽¹⁾

استرجاع الأراضي لا يقتصر فقط على الأملاك الخاصة للدولة، بينما يمتد أيضا على الأملاك الوطنية العمومية ويطلق عليه استرداد المرفق العام، وذلك قبل نهاية مدته ودون خطأ من الملتزم. والاسترداد يكون بشراء المرفق من الملتزم مع تعويضه عما أصابه من أضرار نتيجة ذلك، وليس للملتزم الاعتراض على ما تقرره الإدارة في هذا الشأن بحجة وجود حق مكتسب له، أو الاحتجاج بقاعدة القوة الملزمة للعقد، إذ ينحصر حقه فقط في طلب التعويض.⁽²⁾

المبحث الثالث : المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز.

إن اللجوء إلى القضاء حق مكفول دستوريا لكافة الأشخاص وهو من الحقوق الأساسية. ويتم اللجوء إلى القضاء عن طريق رفع دعوى قضائية، والدعوى هي الحماية القضائية بمقتضاها يلجأ الشخص إلى القضاء بقصد إقرار أو حماية ما يدعيه. ولا يكفي تقديم دعوى ضمن الأشكال المقررة قانونا كي يترتب على القاضي إلزاما بالفصل فيها من حيث الموضوع، بل ينبغي أن تتوفر شروط معينة كي تكون الدعوى قابلة للفصل فيها.⁽³⁾

قد يؤدي التطبيق الفعلي للقانون 03/10 إلى نشوب عدة ثغرات قانونية، يجب على المشرع التطرق لها، لأنها تخلق عدة نزاعات بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم من جهة، وبين الأعضاء والدولة من جهة أخرى. ومن خلال ما سبق سنتطرق في هذا المبحث إلى أهم المنازعات التي يثيرها القانون 03/10، وكذا الجهة المختصة قانونا للفصل في هذه المنازعات.

1- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المرجع السابق، 2014، ص 132.

2- سعيد السيد علي، أسس وقواعد القانون الإداري، د ط، دار الكتاب الحديث، مصر، 2009، ص 248.

3- سميرة لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابعة للدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 71.

المطلب الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.

لقد نص القانون 09/08 في الفصل الثالث تحت عنوان القسم العقاري في قسمه الأول المتعلق بصلاحيات القسم العقاري في مادته 513 منه، حيث جاء فيها "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها" (1).

بالرجوع إلى القانون 03/10، نجده نص على العديد من الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز، وإن الإخلال بهذه الالتزامات يجعله يقع تحت طائلة الجزاء، وعليه سوف نتطرق إلى أهم المنازعات التي يطرحها عقد الإمتياز، والتي يختص بالفصل فيها القضاء العادي المتمثل في القسم العقاري.

الفرع الأول: دعوى مطالبة بنصيب من الأرباح.

بالرجوع إلى المادة 22 من القانون 03/10، فإن المشرع اشترط على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم بصفة مباشرة وشخصية، وعندما تكون المستثمرة الفلاحية مكونة من عدة أشخاص يجب عليهم الاتفاق فيما بينهم بالمساهمة في أعمال المستثمرة، وتعيين ممثل لهذه الأخيرة، وكذا توزيع المحاصيل والأرباح بصفة متساوية، وذلك بموجب عقد ملزم للأعضاء فقط، مادام العقد شريعة المتعاقدين. (2)

وفي هذه الحالة يمكن نشوب نزاع حول كيفية تقسيم الأرباح، يجوز لأحد الأعضاء اللجوء للقضاء للمطالبة بإعادة النظر في قسمة الأرباح فيما بين المستثمرين الفلاحين، وذلك عن طريق تقديم دعوى قضائية أمام القاضي العقاري، ويقدم ما يثبت إدعائه بإثبات الأعمال التي قام بها مع أعضاء المستثمر الآخرين. (3)

1- المادة 513 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المشار إليه سابقاً.

2- العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو لأسباب التي يقرها القانون، المادة 106 من الأمر 58/75، المتضمن "ق م"، المعدل والمتمم بالأمر 05/07، المشار إليه سابقاً.

3- حكمة كحيل، المرجع السابق، ص 189.

الفرع الثاني: دعوى المتعلقة بالحجز على حق الامتياز.

تنص المادة 12 من القانون 03/10، على أنه يخول حق الامتياز للمستثمر صاحب الامتياز حق تأسيس الرهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القروض.⁽¹⁾

وفي حالة عدم سداد مبلغ القرض في الآجال المحددة من طرف المقرض، فللمقرض الحق في طلب الحجز على حق الامتياز.⁽²⁾ كما نجد أن المادة 124 من الأمر 11/03 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، كما يلي: " أنه يمكن للبنوك والمؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل وبغض النظر عن كل اعتراض، وبعد مضي 15 يوماً من إنذار المبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا لرأس المال وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة." ⁽³⁾

كما أن المرسوم التنفيذي 132/06 المؤرخ في 03 أبريل 2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، الإجراءات التنفيذية المتبعة في تنفيذ الرهن وعليه: في حالة عدم التزام المستثمر بدفع مبلغ الدين، يوجه إعدارين المحضر القضائي إلى المستثمر صاحب الامتياز يتضمن الإعدار الأول مهلة شهر واحد من أجل الدفع، وفي حالة الامتناع يبلغ إعدار ثاني للدفع للمستثمر صاحب الامتياز مدته 15 يوم، فإن لم يستجيب المستثمر فعلى الهيئة المقرضة تتبع الإجراءات القضائية للتنفيذ الجبري على الحق العيني.⁽⁴⁾

في حالة الإمتناع عن الدفع يتوجه المقرض إلى المحكمة المختصة للتنفيذ الجبري، والتي تمكنه من إجراء الحجز على الحق العيني للعقار بموجب أمر على ذيل عريضة، فيقوم القاضي العقاري بإصدار أمر على ذيل عريضة بالدفع في الحال مع إمهاره بالصيغة التنفيذية، وبعد هذا

1 - المادة 12 من القانون 03/10، المشار إليه سابقاً.

2- حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 253.

3- المادة 124 من الأمر 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض، ج ر العدد 52، سنة 2003.

4- خديجة غازي، محاضرات في منازعات الأراضي الفلاحية، المرجع السابق، ص 23، وكذا المادة 03 من المرسوم التنفيذي 132/06 المؤرخ في 03/04/2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، ج ر العدد 21، سنة 2006.

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10

بمناخة حكم قضائي يسلم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، ويبلغ المستثمر بهذا السند المتضمن الدفع حالا للدائن.⁽¹⁾

الفرع الثالث: نزاعات الناتجة عن التزام المستثمرة الفلاحية.

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد. وبهذا فلها القيام بمختلف التصرفات القانونية، كإبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين وحتى معنويين من جنسية جزائرية،⁽²⁾ إلا أنه يمكن أن تنشأ العديد من النزاعات نتيجة تعاملها مع الغير.

ويمكن تصنيف هذه المنازعات إلى الدعاوى القضائية الناتجة عن التزامات قانونية، والدعاوى القضائية الناتجة عن التزامات تعاقدية.

أولاً: الدعاوى القضائية الناتجة عن التزامات قانونية.

وهي تلك الدعاوى التي ترفع من الغير ضد المستثمرة الفلاحية أو العكس، يمكن أن يكون الغير مستثمرة فلاحية مجاورة أو مالكا لعقار مجاور للمستثمرة الفلاحية.

تنص المادة 124 من " ق م " على ما يلي: كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.⁽³⁾

تقوم هذه المنازعات على أساس المسؤولية التقصيرية للمستثمرة الفلاحية أو الغير، ينشأ لأحدهما الحق بالمطالبة بالتعويض بسبب ما لحقه من خسارة وما فاته من كسب، وأقرب وقت لتقدير التعويض يكون يوم الضرر، فهي دعاوى تنشأ عند الإخلال بالتزام قانوني، وليس بالتزام عقدي.⁽⁴⁾

يقوم المتضرر برفع دعوى ضد الطرف الآخر أمام القاضي العادي، الذي يعتبر المختص للفصل في موضوع الدعوى ومطالبة بالتعويض.

1- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 251.

2- المادة 20 و 21 من القانون رقم 03/10، المشار إليه سابقا.

3- المادة 124 من القانون رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون 05/07، المشار إليه سابقا.

4- عبد الرزاق دربال، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 107.

ثانياً: الدعاوى القضائية الناتجة عن التزامات تعاقدية.

قد تلجأ المستثمرة الفلاحية إلى إبرام عقود شراكة مع شخص طبيعي أو معنوي يحكمه القانون الخاص، من أجل تلبية حاجياتها وتسيير أمورها. غير أنه قد تنشأ عن هذه العقود نشوب نزاعات بين المستثمرين من جهة والغير من جهة أخرى، وذلك بسبب نكول أحد الطرفين من تنفيذ التزاماته، وعلى سبيل المثال عدم دفع الغير المبلغ المستحق الذي في ذمته⁽¹⁾، أو نزاع حول الاستغلال خلال مدة الشراكة. وفي كل هذه الحالات ترفع الدعاوى أمام القضاء العادي.

الفرع الرابع: شروط وإجراءات رفع الدعوى.

أولاً: شروط رفع الدعوى.

حسب الرؤية التقليدية تتطلب ممارسة الدعوى بالنسبة للشخص الذي يمتلك الحق في الإدعاء تمتعه بالمصلحة والصفة والأهلية. وهذا ماكرسه قانون الإجراءات لسنة 1966 بموجب المادة 459. وفي الحقيقة فالأهلية أصبحت في النظريات الحديثة لا تشكل شرطاً من شروط الدعوى ولكن شرطاً لممارستها أي لصحة الخصومة. وعليه فالدعوى تشتت المصلحة والصفة، وهذا ماكرسته المادة 13 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

1- الصفة.

الصفة هي الحق في المطالبة أمام القضاء، وتقوم على المصلحة المباشرة والشخصية في التقاضي. كما قد يحدث أن يتدخل طرفاً أثناء سير الخصومة لم يرد ذكره في عريضة افتتاح الدعوى، سواء بإرادته لأجل تحقيق مصلحة لفائدة المتدخل، أو بطلب من أحد أو كلا طرفي الخصومة.

أ- الصفة لدى المدعي: ينبغي التمييز بين الصفة في دعوى والصفة في التقاضي. فقد يستحيل على صاحب الصفة في الدعوى مباشرتها شخصياً بسبب عذر مشروع. في

1- حكيمة كحيل، المرجع السابق، 192.

2- عبد السلام الذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2012، ص 65.

هذه الحالة يسمح القانون لشخص آخر بتمثيله في الإجراءات، كأن يحضر المحامي نيابة عن المدعي أو يحضر شخص آخر بموجب وكالة خاصة.

ب- الصفة لدى المدعي عليه: من المبادئ أن الدعوى لا تصح إلا إذا رفعت من ذي صفة على ذي صفة. فكما يشترط توفر عنصر الصفة لدى المدعي، يشترط كذلك قيام عنصر الصفة لدى المدعي عليه وإن تعددوا، إذ يشترط في صحة الدعوى أن ترفع ضد:

- من يكون معنيا بالخصومة.

- ممن يجوز مقاضاتهم فلا تقبل دعوى ضد فاقد الأهلية أو ضد موظف أجنبي يتمتع بالحصانة الدبلوماسية.⁽¹⁾

2- المصلحة.

إن ممارسة الدعوى تقتضي في المدعي والمدعى عليه والمتدخل في الخصام توافر المصلحة كما تفرضه المقولة الشهيرة " لا دعوى بدون مصلحة " .⁽²⁾

وهي المنفعة التي يحصل عليها الفرد من رفع الدعوى، أو التي يطلب حصولها من وراء لجوءه للقضاء، للمطالبة بها على أن تكون هذه المصلحة قانونية ومشروعة وشخصية ومباشرة وقائمة أو محتملة يقرها القانون.

أ- المصلحة القائمة: تكون المصلحة قائمة، حينما تستند إلى حق أو مركز قانوني فيكون الغرض من الدعوى حماية هذا الحق أو المركز القانوني من العدوان عليه أو تعويض ما لحق به من ضرر كأن يمتنع المؤجر عن تسليم المستأجر العين محل عقد الإيجار أو كأن يجل الدين فيمتنع المدين عن الوفاء للدائن به، ويستوي أن تكون المصلحة مادية أو معنوية.

ب- المصلحة المحتملة: إذا لم يقع الاعتداء ولم يتحقق بذلك ضرر لصاحب الحق، يقال بأن المصلحة محتملة، فقد تتولد مستقبلاً وربما لن تتولد أبداً والمصلحة المحتملة التي يقرها

1- عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 09/08، الطبعة الأولى، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 34 و 36.

2- عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 66.

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10

القانون وفقا لنص المادة 13 من القانون 09/08، هي التي يكون الهدف من ورائها منع وقوع ضرر محتمل. (1)

بعد صدور القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية تم استبعاد الأهلية من ضمن الشروط الشكلية لرفع الدعوى، فقبل صدور القانون كانت تعتبر شرطا شكليا وبعد صدوره أصبحت تعتبر شرط موضوعيا. والأهلية المطلوبة لرفع الدعوى هي أهلية الأداء طبقا لنص المادة 40 من " ق م ". (2)

ثانيا: إجراءات رفع الدعوى.

ترفع الدعوى القضائية المدنية والإدارية أمام المحكمة المختصة إقليميا بعريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف. (3)

بالعودة إلى المادة 17 من القانون 09/08 الفقرة الثالثة، نجد أنها نصت على " يجب شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، في أول جلسة يناهز فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار. "

ما يستخلص من هذه المادة أن جميع الدعاوى القضائية الزامية إلى النطق بالفسخ أو الإبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها (4).

1- عبد الرحمن بريارة، المرجع السابق، ص 38 و39.

2 خديجة غازي، محاضرات في المنازعات العقارية، لطلبة سنة ثالثة، تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية، 2013/2014، ص 04.

3- المادة 14 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المشار إليه سابقا.

4- المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 30، سنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80 بتاريخ 13/09/1980، ج ر العدد 38، سنة 1980، وبالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، ج ر العدد 34، سنة 1993.

المطلب الثاني : مجال اختصاص القاضي الجزائري.

يمكن أن يختص القاضي الجزائري مثلا في حالة ما إذا تبين للجنة الولائية أن هناك تزوير أو تصريحات كاذبة، في العقود الإدارية وكذا القرارات الولائية والوثائق الإدارية المرفقة بملف التحويل عند دراستها، فزيادة على رفض طلب المعني بالتحويل، يمكن للوالي بصفته ممثلا للدولة بتحريك دعوى العمومية عن طريق شكوى مصحوبة بإدعاء مدني أمام قاضي التحقيق، حيث تنص المادة 72 من الأمر 155/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية والمعدل والمتمم بالقانون 22/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 على ما يلي: يجوز لكل شخص متضرر من جناية أو جنحة أن يدعي مدنيا بأن يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص.⁽¹⁾

نجد المشرع أنه نص على جريمة تزوير الوثائق الإدارية وتصريحات الكاذبة استنادا للمواد 222 و 223 و 228 من الأمر 156/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالأمر 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006.⁽²⁾

طالما أن العقوبة المقررة في نص المواد 222 و 223 و 228 من قانون العقوبات هي الحبس لكل من قلد أو زور أو زيف أو وثائق تصدرها الإدارات العمومية بغرض إثبات حق أو صفة، أو شرع في الحصول عليها بإدلاء بإقرارات كاذبة أو بانتحال إسم كاذب أو صفة كاذبة، أو حرر عمدا إقرارا أو شهادة لتثبيت وقائع غير صحيحة أو زورها أو استعمالها، أو كان الذي استعمل هذه الوثائق على علم بتزويرها أو تقليدها، أو بأن البيانات المدون بها غير صحيحة، فإن الفعل المجرم الذي اتى به المتهم، يشكل جنحة وليس جناية، لأن العقوبة المقررة هي الحبس.⁽³⁾

يقوم وكيل الجمهورية بتحرير طلب افتتاحي إلى قاضي التحقيق يطلب فيه بفتح تحقيق ضد المدعى عليه، للتحقق من الوثائق ما إذا كانت مزورة ومزيفة فعلا أم لا. وطبقا لنص المادة

1- المادة 72 من الأمر 155/66 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر العدد 48، سنة 1966. المعدل والمتمم بالقانون 22/06 المؤرخ في 20/12/2006، ج ر العدد 84، سنة 2006.

2- أنظر الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات، ج ر العدد 49، سنة 1966، المعدل والمتمم بالأمر 23/06 المؤرخ في 20/12/2006، ج ر العدد 84، سنة 2006.

3- حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 195.

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10

100 و 101 و 102 أن يقوم قاضي التحقيق بإخطار المدعى عليه بالتهمة المنسوبة إليه، كما بإمكانه أن يقوم باستجابات أو إستعجالية، وللمدعى عليه الحق بالاتصال بمحاميه على الفور. (1)

بالرجوع إلى المادة 123 من القانون 22/06 ، فنص على إمكانية الحبس المؤقت بالنسبة للمتهم، وذلك لحالات نصت عليها، منها: إذا لم يكن للمتهم موطن مستقر أو كانت الأفعال جد خطيرة. وعلى إثر ذلك يبلغ الملف إلى وكيل الجمهورية لإبداء رأيه، ويمكن أن يطلب إجراء خبرة قضائية، وذلك للكشف عن جريمة التزوير والتزيف بحضور خبير.

وعلى هذا الأساس يحزر الخبير خلال المدة الممنوحة له من طرف قاضي التحقيق تقريرا مفصلا يشمل كافة العمليات التي قام بها وكذا النتائج المتوصل إليها، ويتوج خبرته بخلاصة يدي فيها رأيه حول النتيجة التي توصل لها، ويوقع على تقرير الخبرة ويودعه لدى كاتب الضبط للجهة القضائية التي أمرت بإجراء الخبرة. (2)

يبلغ الأطراف المعنية بتقرير الخبرة، وذلك لإبداء ملاحظاتهم وتقديم طلباتهم. وفي حالة عدم الاستجابة لطلب النيابة بخصوص طلب إجراء الخبرة، فيحال المتهم على محكمة الجناح لينظر فيها قاضي جناح وتسلسل عليه العقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات. (3)

إضافة إلى ذلك فتمتد اختصاصات القاضي الجزائي في حالة تغيير الوجهة الفلاحية للأرضي المصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، وعليه تكون العقوبة من 1 سنة إلى 5 سنوات وغرامة مالية من 100.000 دج إلى 500.000 دج. (4)

1- المواد 100 و 101 و 102 من الأمر 155/66 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم بالقانون 22/06، المشار إليه سابقا.

2- حكيمة كحيل، المرجع نفسه، ص 198/197.

3- المادة 223 من الأمر رقم 156/66 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون 23/06، المشار إليه سابقا.

4- المادة 87 من القانون رقم 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، المشار إليه سابقا.

المطلب الثالث: مجال اختصاص القاضي الإداري.

الحديث عن مجال اختصاص القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بالقانون 03/10، يتطلب منا التطرق إلى الدعاوى التي تطرح أمامه في إطار تطبيق هذا القانون، والتي تثار عادة بين الأفراد والإدارة، ومن بين تلك الدعاوى نذكر ما يلي:

الفرع الأول: دعوى الإلغاء.

حيث عرفها الدكتور عمار عوابدي، بأنها " الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ذو الصفة والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة." (1)

ومن بين الدعاوى الإلغاء التي يمكن تصورها في عقد الامتياز ما يلي:

- 1- الطعن في قرار الوالي والمتضمن رفض منح الامتياز بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة الولائية.
- 2- الطعن في القرار الصادر عن مدير أملاك الدولة الذي يتضمن فسخ عقد الامتياز نتيجة اخلال المستثمر بالتزاماته.
- 3- الطعن في قرار الوالي والمتضمن إسقاط حق المستثمرين لعدم إيداع ملفات تحويل.
- 4- الطعن في القرار الصادر عن مدير أملاك الدولة المتضمن مبلغ التعويض الذي يعود للمستثمر عند نهاية حق الامتياز.²

الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بإستحقاق الملكية.

هي دعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء، عقار أو منقول، فهي التي تقوم لحماية الملكية، وكل مالك يطالب بملكه تحت يد الغير يستطيع رفع هذه الدعوى على الغير. (3)

1- عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، ط الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 60-61.

2- خديجة غازي، محاضرات في منازعات الأراضي الفلاحية، المرجع السابق، ص 24.

3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، د ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د س ن، الجزء الثامن، ص 591.

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة طبقاً للقانون 03/10

فإذا ما ادعى الغير بملكية الأراضي الفلاحية التي منحها الدولة للمستثمرين، فللدولة الحق في رفع دعوى قضائية ضد هؤلاء بصفتها مالكة للرقبة أمام القضاء الإداري الذي يكون مختص في الفصل في دعوى الملكية واستحقاقها إعمالاً بنص المادة 800 من القانون رقم 09/08، وتأسيسها على المبدأ الذي كرسته المحكمة العليا في قرار الصادر عنها، تحت رقم 260154، المؤرخ في 2004/03/24.⁽¹⁾

كما يمكن للغير أن يرفع دعوى إستحقاق الملكية إذا ادعى أن المستثمر الفلاحية تدخل ضمن ملكيته الخاصة، حيث ترفع الدعوى ضد الوزير المكلف بالمالية، علماً أن الوزير المكلف بالمالية وكذا الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، يؤول لهم الاختصاص بالمشول أما القضاء مدعياً أو مدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.⁽²⁾ وعلى القاضي الناظر في الدعوى استعمال كل الطرق لإثبات الحق كطلب إجراء تحقيق أو معاينة أو ندب خبير لفحص المستندات المتعلقة بالحق قصد تحديد المالك الحقيقي.

أما إذا رفعت الدعوى الأولى ضد الدولة أمام القسم العقاري، وكان موضوع الدعوى استرداد ملكية الأرض محل عقد الامتياز، فليس للقاضي العقاري أن يستجيب لدعواه، بل يقضي مباشرة بعدم الاختصاص.⁽³⁾

الفرع الثالث: دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها.

يحق للدولة استرجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها بعد إسقاط حق الامتياز نتيجة عدم إيداع الملفات من قبل المعنيين لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الآجال القانونية المقدرة مدته 18 شهراً من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية.⁽⁴⁾

1- حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 200.

2- المادة 125 من القانون 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بموجب القانون 14/08، المشار إليه سابقاً.

3- جابر مجد الصالح حامد، المرجع السابق، ص 73.

4- المادة 30 من القانون 03/10، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المشار إليه سابقاً.

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10

كما تسترجع أيضا هذه الأملاك في حالة نهاية عقد الامتياز بإحدى الحالات المشار إليها في المادة 26 من القانون 03/10، ومن بين تلك الحالات إخلال المستثمر صاحب الامتياز باحد التزاماته، فتسترجع الدولة الأراضي مع تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة.⁽¹⁾

تقتصر هذه الدعوى في إطار تطبيق القانون 03/10 على الدولة فقط، حيث ترفع باسم الوزير المكلف بالمالية ضد كل مستفيد لم يستوفي لالتزاماته المنصوص عليها بموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 326/10، ويؤول الاختصاص بالفصل فيها إلى القاضي الإداري.⁽²⁾

1- المادة من القانون 03/10، المشار إليه سابقا.

2- المادة 800 من القانون 09/08، المشار إليه سابقا.

خلاصة الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10

بعد دراستنا لآثار المترتبة عن عقد الامتياز، فإن هذا الأخير يرتب حقوق للمستثمر، كما يرتب عليه التزامات. وبالعودة إلى القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له 326/10 نجد نصا على جملة من الحقوق والالتزامات وذلك من أجل تحسين الاستغلال الأمثل للمستثمرة الفلاحية.

من بين تلك الحقوق الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز وذلك من أجل تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة وفق شروط محددة، وكذا الحق في الخروج من الشيع وذلك من أجل تكوين مستثمرة فلاحية فردية. كما قيده ببعض الالتزامات بموجب دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10. كما أعطى المشرع مجموعة من الحقوق والالتزامات من شأنها تنظيم العلاقة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والإدارة المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وبخصوص انقضاء عقد الامتياز فإن المشرع نص على ثلاثة طرق، وتمثل في انقضاء مدة الامتياز دون تجديده أو بطلب من المستثمر صاحب الامتياز أو عند اخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته.

إن التطبيق الفعلي للقانون 03/10 أدى إلى نشوب نزاعات بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم من جهة، وبين الدولة من جهة أخرى، فمنها ما يختص بها القضاء العادي ومنها ما يختص بها القضاء الجزائي والبعض يختص بها القضاء الإداري.

خاتمة

بعد دراستنا لهذا الموضوع، الذي نرجو أننا قد بدلنا فيه ما بوسعنا من الجهد كاملاً، نجد أنّ الموضوع لا يزال في حالة ماسية إلى مزيد من الدراسة والتحليل. وأهم النتائج التي يمكن أن تستخلص من الموضوع هي :

- 1- نية المشرع كانت بارزة في إعطاء المستثمرة الفلاحية نفساً جديداً، وذلك عن طريق القانون 03/10، حيث تدارك بعض النقائص التي كانت سائدة في القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1989، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وأبرز ما يمكن قوله تلك المتعلقة بالمدّة، حيث تحلّى عن حق انتفاع مؤبد وقيده بمدة محددة الاستغلال.
- 2- وضع إجراءات صارمة فيما يخص إسقاط حقوق المستثمرين الفلاحين أو الورثة إذ لم يودعوا طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في آجال مدته 18 شهراً، ابتداء من تاريخ نشر القانون 03/10 في الجريدة الرسمية.
- 3- تعد إدارة الأملاك الوطنية عقد الامتياز باسم كل مستثمر صاحب الامتياز في مستثمرة فلاحية جماعية، بخصص متساوية وعلى الشّيوع، في حين كان العقد الإداري يعد باسم المستثمرة الفلاحية وليس باسم الأعضاء.
- 4- كما نصّ أيضاً المشرع أنّه يتعين على المستثمرين أصحاب الإمتياز في مستثمرة جماعية إنشاء إتفاقية تحدد طريقة مشاركة كل واحد منهم، كما تحدد كيفية توزيع المداخيل، وذلك تفادياً لحصول نزاعات.
- 5- انتهج أسلوب الرقابة قبل منح عقد الإمتياز من خلال دراسة ملفات التحويل من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وكذا اللّجنة الولائية، والرقابة اللاحقة بعد منحه، والمتمثلة في المراقبة الميدانية.
- 6- إمكانية إبرام عقود شراكة بهدف تحقيق النجاعة الاقتصادية وجلب رؤوس الأموال التي من شأنها تعزيز الاستثمار الفلاحي.

بالرغم من كل هذا إلا أنّ حق الامتياز الذي أتى كبديل عن حق الانتفاع الدائم، لم يغطي كل المشاكل والعراقيل التي سببها القانون 19/87، ومن بين المشاكل التي خلقها القانون 03/10، أهمها:

- 1- بعدما كان يتمتع المستفيدون من أحكام القانون 19/87، بحق انتفاع دائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، أصبح لديهم حق استغلال محدد المدة، مما ينتج عنه تقاعس عن خدمة الأرض باعتبارها ملكا للدولة.
- 2- لقد كان المشرع صريحا فيما يخص طبيعة عقد الامتياز، إذ يمنح للمستثمر صاحب الامتياز حق استغلال على الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، علما أن الدولة تنازلت لهم بموجب المادة 07 منه عن الأملاك السطحية، فإذا لم ييقدّم المستثمرون الفلاحيون طلباتهم من أجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، يضطر الوالي إلى إسقاط حقوقهم، وعليه ينشب نزاع على الأملاك السطحية.
- 3- عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة نصوص تشريعية تنظم العقار الفلاحي غير أنّها لم تستقر على تنظيم واحد، ذلك لعدم دراسة سابقة لكل تنظيم ودائما ما يكون الفلاح هو الخاسر الأكبر، دون الأخذ بعين الاعتبار المجهودات الجبارة التي يقدمها الفلاح من أجل خدمة الأرض فكان لا بد على المشرع تكريس مبدأ القانون رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، حيث نص في المادة 01 منه " وإحتمال تحويل هذا الامتياز إلى تنازل. "

على العموم مهما قيل عن هذا القانون، فلا بد من إقتراح بعض التوصيات ولعل من أهمها:

- إعادة النظر فيما يخص طبيعة العقد، أي إمكانية التنازل عن الأرض بشرط فاسخ.
 - تكوين لجنة مختصة في المجال الفلاحي، من أجل إدخال إصلاحات على القانون
- .03/10

- تكريس مبدأ الرقابة وتجسيده على أرض الواقع، من أجل الاستغلال الأمثل للمستثمرة الفلاحية.
- تحفيز البنوك على الدعم المالي للمستثمرات الفلاحية.
- إنشاء محاكم مختصة للفصل في المنازعات العقارية.

المراجع

أولاً - المؤلفات.

أ- الكتب باللغة العربية.

- 1- أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
- 2- إبراهيم طه الفياض، العقود الإدارية، النظرية العامة وتطبيقاتها، الطبعة الأولى، مكتبة الفلاح للنشر والتوزيع، الكويت، 1981.
- 3- إدريس فاضلي، مدخل إلى القانون نظرية القانون ونظرية الحق، بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014 .
- 4- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، بدون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 5- بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 6- جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، الطبعة الأولى، دار طليطلة للنشر والطباعة، الجزائر، 2001.
- 7- جيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصخصة الملك العام، بدون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- 8- حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 9- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 10- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2009.

- 11- سعيد السيد، أسس وقواعد القانون الإداري، بدون طبعة، دار الكتاب الحديث، القاهرة، مصر، 2009.
- 12- سليمان مُجد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، مصر، 2005 .
- 13- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 14- سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابعة للدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- 15- عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 09/08، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- 16- عبد الرزاق السنهوري :
- حق الملكية، دون طبعة، إحياء دار التراث العربي، بيروت، 1963، الجزء 8.
- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، الجزء الأول.
- الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية بدون طبعة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، الجزء 09.
- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقود الغرر وعقد التأمين، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، الجزء السابع.
- 17- عبد الرزاق دربال، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام، بدون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

- 18- عبد السلام الذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2012.
- 19- عطاء الله منشار، أحكام الميراث في قانون الأسرة الجزائري، بدون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- 20- علي فلالي، نظرية الحق، بدون طبعة، موفم للنشر، الجزائر، 2011.
- 21- عمار بوضياف، شرح التنظيم الصفقات العمومية، الطبعة الثالثة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 22- عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، ط الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 60-61.
- 23- عمار عوابدي، القانون الإداري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء الثاني، 2007.
- 24- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 25- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة الجديدة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 132.
- 26- مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003، الجزائر.
- 27- محمد صغير باعلي، القانون الإداري (النشاط الإداري)، بدون طبعة، دار العلوم لنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 28- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

29- ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار المجدد لنشر و التوزيع، الجزائر، 2012.

ب-الكتب باللغة الفرنسية.

1- Mescherlakoff Alain-Serge: Droit Des Services Publics, 1^{er} édition ,PUF,Paris, 1991,p 343.

ثانيا - الدراسات الأكاديمية.

1 - أسية هتشان، نظام الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القسم العقاري، جامعة المدية، 2012.

2- جابر مُجد الصالح خامد، تنظيم المستثمر الفلاحية في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية، 2015.

3- سميرة بومرار وبورنان حكيم، أنظمة استغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2011.

4- سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، القانون العقاري، جامعة منتوري قسنطينة، 2007.

5- فاطمة بطاش ووهيبة قاسمي، المستثمرات الفلاحية في ظل القانون الجديد، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس، كلية الحقوق، الجزائر، 2012.

6- نصيرة بوزيدي وبوزيت مُجد، النظام القانون لعقد الامتياز المرفق العمومي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة 8ماي 1945 قالمة، 2014.

7- وسام ازناني وخياري نسيم، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس، كلية الحقوق، تخصص القانون العقاري، الجزائر، 2011.

ثالثا: المحاضرات.

1- خديجة غازي، محاضرات في منازعات الأراضي الفلاحية، لطلبة سنة أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية، 2015/2014.

2- خديجة غازي، محاضرات في المنازعات العقارية، لطلبة سنة ثالثة، تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية، 2014/2013.

رابعا : النصوص التشريعية والتنظيمية.

1-النصوص التشريعية.

أ-القوانين.

1- القانون رقم 12/83 المؤرخ في 1983/07/02 المتعلق بالنتقاعد ، الجريدة الرسمية العدد 28، المؤرخة سنة 1983 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 03/99 المؤرخ في 1999/03/22 ، الجريدة الرسمية العدد 20 ، المؤرخة سنة 1999.

2- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 / 08 / 1983 و المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخية سنة 1983.

3 - قانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/07/09 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة سنة 1984.

4- القانون 16/84 المؤرخ في 1984/07/30 المتضمن لقانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة سنة 1984، الملغى بموجب القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد رقم 52، المؤرخة سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 14/08، المؤرخ في 2008/08/03، ج ر العدد 44، سنة 2008.

- 5- القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 والمتضمن ضبط كيفية إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد رقم 50 ، المؤرخة سنة 1987.
- 6- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة سنة 1990.
- 7- القانون 13/96 المؤرخ في 10/06/1996 المتضمن قانون المياه ، الجريدة الرسمية العدد 37 ، المؤرخة سنة 1996/06/16، المعدل والمتمم بالقانون 12/05 المؤرخ في 04/08/2005 المتضمن قانون المياه ، الجريدة الرسمية العدد 60 ، المؤرخة سنة 2005.
- 8- القانون 04/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية العدد 15، لسنة 2006.
- 9- القانون 22/06 المؤرخ في 20/12/2006 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية العدد 84، المؤرخة سنة 2006.
- 10- القانون 23/06 المؤرخ في 20/12/2006 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 84، المؤرخة سنة 2006.
- 11- القانون 05/07 ، المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 31، المؤرخة في 2007.
- 12- القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة سنة 2008.
- 13- القانون 16/08، المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46 ، المؤرخة سنة 2008.

14- القانون 03/10 المؤرخ في 2010/05/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للإملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 2010.

ب- الأوامر.

1- الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 36، المؤرخة سنة 1966.

2- الأمر 155/66 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية العدد 48، المؤرخة سنة 1966.

3- الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة سنة 1966.

4- الأمر 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية العدد 15، المؤرخة سنة 1969/02/15.

5- الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، المؤرخة في 1971.

6- الأمر 58/75، المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة سنة 1975.

7- الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/18 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة سنة 1975.

8- الأمر 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق باتأمينات، الجريدة الرسمية العدد 13، المؤرخة سنة 1995.

- 9- الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 55، المؤرخية سنة 1995.
- 10- الأمر 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض، ج ر العدد 52، سنة 2003.
- 11- الأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2005 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 15، المؤرخة سنة 2005.
- 12- الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة سنة 2008.

2-النصوص التنظيمية.

أ-المراسيم التنفيذية.

- 1- المرسوم 388/63 المؤرخ في 01/10/1963 يتضمن إدراج الإستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية و المعنوية التي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية، الجريدة الرسمية العدد 73، المؤرخة في 1963.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 30، سنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980، ج ر العدد 38، سنة 1980، وبالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، ج ر العدد 34، سنة 1993.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06/02/1990 والمتعلق بإعداد العقد الإداري، ج ر العدد 60، المؤرخة سنة 1990.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 يتضمن إنشاء السديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر العدد 15، المؤرخة في 1996.

- 5- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر العدد 84، المؤرخة في 1997.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 03/04/2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس بفائدة البنوك والمؤسسات المالية، ج ر العدد 21، سنة 2006.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر العدد 61، المؤرخة في 2009.
- 8- دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 79، المؤرخة في 29/12/2010.
- 9- المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 10/01/2011 و الذي يحدد كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج ر العدد رقم 02، المؤرخة في 2011.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19 مارس 2012 يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة املاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 17، المؤرخة في 2012.

خامسا : المناشير والتعليمات والقرارات.

أ- المناشير.

- 1- الجدول الملحق بالمنشور الوزاري رقم 108، الصادر عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، المؤرخ في 23/02/2011.

ب- التعليمات.

- 1- التعليمات الوزارية رقم 03085، المؤرخة في 2011/04/11، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتضمنة منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
- 2- التعليمات الوزارية رقم 03085، المؤرخة في 2011/04/18، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 3- التعليمات الوزارية رقم 1556، المؤرخة في 2011/04/24، الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

ت- القرارات.

- 1- القرار رقم 489، المؤرخ في 2011/03/16، الصادر عن والي ولاية البليدة، يتضمن إنشاء لجنة ولائية مكلفة بدراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

الملاحق

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

الملق الثاني
تمتازح بطاقتي جرد أملاك المستثمرة

الولاية :
البلدية :
القسم القروي الفلاحي :
المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية :
لقب و اسم المستثمر المصروح :
الولاية بتاريخ : ب :
صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم :
السلطة بتاريخ : من :

ملاحظة	استعمال الأملاك			أصل الأملاك السطحية (الأملاك عدا الأرض)			وصف الأملاك السطحية			
	من طرف الغير	بمقتضى جماعية	بمقتضى فردية	منجزة من طرف الغير (فقطين) غير مشعنين...	منجزة بأموال خاصة	منجزة بأموال ندم الدولة	مكتسبة في إطار إعلاء هيكلية الزراعة الفلاحية الاقتصاكية	القدرة (تصنيف الرخصة)	المساحة المقفولة (تصنيف الرخصة)	التعيين
										أغراس
										1
										2
										ن
										مجانى الاستغلال
										1
										2
										ن
										مبانى التريبة
										1
										2
										ن
										الزراعة البلاستيكية
										1
										2
										ن
										السكنات
										1
										2
										ن
										تجهيزات الري
										1
										2
										ن

أنا المصفي أسقطه، السيد : بصفتي : أصبح بشرفي بصحة المعلومات المتضمنة في بطاقة الجرد هذه حول مجمل الأملاك السطحية (الأملاك عدا الأرض) الموجودة فوق المستثمرة.

إمضاء المصوح (بم التصدق 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 ممثلا بـ

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية :

المادة 2**حقوق المستثمر صاحب الامتياز**

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في :

- الاستغلال الحر للأرض والأمالك السطحية الموضوعية 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 أملك 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 البنائيات 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 اطلعا كاملا على قوام الأمالك 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 والأماك السطحية المقامة فيها من الباطن،
- * التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيتها 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 وللتأكد 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 لخطط مسح الأراضي المرفق بملاحق 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،
- التآجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (2) متتاليين وبعد إعدارين (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 والرهون 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 أجالها 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

الف ه رس

I	شكر
II	الإهداء
III	الملخص
IV	الملخص بالإنجليزية
V	قائمة المختصرات
أ- ث	المقدمة
6	الفصل الأول: نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقانون 03/10
7	المبحث الأول: مجال تطبيق القانون 03/10
9	المطلب الأول: الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي و تعاونيات قدماء المجاهدين
9	الفرع الأول: المزارع التابعة للمعمرين
9	أولا: حماية المزارع الشاغرة
10	ثانيا: الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأجانب
11	الفرع الثاني: الأراضي التابعة للجزائريين
12	أولا: مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين و البورجوازية
13	ثانيا : الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت الحماية
13	المطلب الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الثورة الزراعية
14	الفرع الأول: أراضي الصندوق الناجمة عن الضم

- 16.....الفرع الثاني: الأراضي الناجمة عن التأميم أو المتبرع بها للصندوق.
- 16.....أولا : الأراضي الزراعية التي تغيب عنها ملاكها الخواص.
- 17.....ثانيا : أراضي الأوقاف .
- 18.....ثالثا : الأراضي المتبرع بها .
- 19.....المبحث الثاني: مفهوم عقد الإمتياز و تميزه عن بعض المفاهيم
- 19.....المطلب الأول : تعريف وخصائص عقد الإمتياز .
- 20.....الفرع الأول تعريف عقد الإمتياز .
- 20.....أولا : التعريف الفقهي لعقد الإمتياز .
- 22.....ثانيا : التعريف القانوني لعقد الإمتياز .
- 23.....ثالثا : التعريف القضائي لعقد الإمتياز .
- 23.....1 : تعريف القضاء المصري لعقد الإمتياز .
- 24.....2 : تعريف القضاء الجزائري لعقد الإمتياز .
- 24.....الفرع الثاني: تمييز عقد الإمتياز الفلاحي عن بعض المفاهيم
- 24.....أولا : التعريف الإداري لعقد الإمتياز .
- 25.....ثانيا: تعريف عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي .
- 26.....ثالثا: تعريف عقد الإمتياز الوارد في قانون المياه .
- 28.....المطلب الثاني : خصائص عقد الإمتياز .
- 28.....الفرع الأول : عقد محدد المدة .
- 28.....الفرع الثاني : الإمتياز حق عيني .

29.....	الفرع الثالث : حق الإمتياز قابل للنقل
30.....	الفرع الرابع : حق الإمتياز قابل للتنازل
31.....	الفرع الخامس: حق الإمتياز قابل للرهن
31.....	الفرع السادس : الإمتياز عقد معاوضة
32.....	المبحث الثالث : شروط و إجراءات منح الإمتياز
32.....	المطلب الأول : شروط منح الإمتياز
32.....	الفرع الاول : الشروط المتعلقة بطالب عقد الإمتياز
33.....	أولا : الشروط الشخصية للمستفيد
34	ثانيا : الشروط المهنية للمستفيد
34.....	الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالأرض محل الإمتياز.....
34.....	أولا : أن تكون الأرض الفلاحية خاضعة للقانون 19/87.....
35.....	ثانيا : الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة
35.....	الفرع الثالث : الشروط الخاصة بموضوع العقد
36.....	المطلب الثاني : إجراءات منح الإمتياز
37.....	الفرع الأول : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
37.....	أولا : تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
37.....	ثانيا : الإطار التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
37.....	1 : مجلس الإدارة
38.....	2 : المدير العام

- 38..... ثالثا : مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- 39..... 1 : إيداع ملفات التحويل
- 40..... 2- دراسة الملفات من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- 41..... الفرع الثاني : اللجنة الولائية
- 42..... الفرع الثالث : إمضاء عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة
- 43..... أولا : أن يكون مدير أملاك الدولة مختصا بإمضاء عقد الإمتياز
- 43..... ثانيا : وجوبية تسجيل وشهر عقد الإمتياز
- 44..... ثالثا : منح عقد الإمتياز
- 46..... خلاصة الفصل الأول
- الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقانون
- 48..... 03/10
- 49..... المبحث الأول: الآثار المترتبة عن عقد الإمتياز
- 49..... المطلب الأول: آثار الإمتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز
- 49..... الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز
- 49..... أولا : حق التنازل عن حق الإمتياز
- 51..... ثانيا : حق المستثمر صاحب الإمتياز في اكتساب عدة حقوق إمتياز
- 51..... ثالثا : الحق في الخروج من الشبوع
- 52..... رابعا : الحق في انتقال حق الإمتياز للورثة
- 53..... خامسا : الحق في تجديد عقد الإمتياز أو إنهائه

- 54..... الفرع الثاني : التزامات المستثمر صاحب الإمتياز
- 54..... أولا : إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة
- 54..... ثانيا : إلزامية دفع الإتاوة
- 55..... ثالثا : الإلتزام بعدم تغير الوجهة القانونية للمستثمرة الفلاحية
- 56..... رابعا : إلزامية استغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة
- 57..... خامسا : الزامية إكتتاب عقود للتأمين
- 58..... المطلب الثاني : آثار الإمتياز بالنسبة للدولة
- 58..... الفرع الأول : حقوق الدولة
- 58..... أولا : سلطة الدولة في المراقبة
- 59..... ثانيا : سلطة توقيع الجزاء
- 60..... ثالثا : الحق في ممارسة الشفعة
- 60..... 1 : تعريف الشفعة
- 60..... الوجه الأول : ممارسة الدولة لحق الشفعة في المستثمرة الفلاحية الجماعية
- 61..... الوجه الثاني : ممارسة الدولة لحق الشفعة في المستثمرة الفلاحية الفردية
- 61..... رابعا : الحق في الحفاظ على ملكية الرقبة
- 62..... الفرع الثاني : إلتزامات الدولة
- 62..... أولا : إعداد عقد الإمتياز وتسليمه
- 63..... ثانيا : التعويض عند نهاية عقد الإمتياز
- 64..... المبحث الثاني : إنقضاء عقد الإمتياز

- 64.....المطلب الأول: إنقضاء نظام الإمتياز بالطرق العادية .
- 65.....المطلب الثاني : إنقضاء الإمتياز بالطرق الغير عادية .
- 65.....الفرع الأول : فسخ عقد الإمتياز .
- 66.....أولا : حالات التي تؤدي إلى فسخ عقد الإمتياز.....
- 67.....ثانيا : آثار فسخ عقد الإمتياز.....
- 67.....الفرع الثاني : إنقضاء عقد الإمتياز بطلب من المستثمر.....
- 68.....الفرع الثالث : استرجاع الدولة لوعائها العقاري.....
- 69...المبحث الثالث : المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز.....
- 70.....المطلب الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي .
- 70.....الفرع الأول : دعوى المطالبة بنصيب من الأرباح .
- 71.....الفرع الثاني : دعوى المتعلقة بالحجز على حق الإمتياز.....
- 72الفرع الثالث : نزاعات الناتجة عن التزام المستثمر الفلاحية .
- 72.....أولا : الدعاوى القضائية الناتجة عن التزامات قانونية .
- 73.....ثانيا : الدعاوى القضائية الناتجة عن التزامات تعاقدية .
- 73.....الفرع الرابع : شروط وإجراءات رفع الدعوى .
- 73.....أولا : شروط رفع الدعوى .
- 73.....1 : الصفة .
- 74.....2 : المصلحة .
- 75.....ثانيا : إجراءات رفع الدعوى .

76.....	المطلب الثاني : مجال إختصاص القاضي الجزائي
78.....	المطلب الثالث : مجال إختصاص القاضي الإداري
78.....	الفرع الأول : دعوى الإلغاء.....
78.....	الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة باستحقاق الملكية
79.....	الفرع الثالث : دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية المتصلة بها.....
81.....	خلاصة الفصل الثاني
83.....	الخاتمة
86.....	المراجع
97.....	الملاحق
103.....	الفهرس