

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق



عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

تحت إشراف:

* د. شعابنة إيمان

من تقديم الطالبتين:

❖ علوان إيمان

❖ ساعد قرمش نور

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د/ تومي عبد الرزاق	أستاذ محاضر	رئيسا
د/ شعابنة إيمان	أستاذ محاضر	مشرفا و مقرا
د/ العايب جمال	أستاذ محاضر	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

نشكر الله سبحانه وتعالى

الذي أمدنا بالقوة والعزم والإرادة لانتهاء هذا العمل المتواضع

" من اجتهد وأصاب فله أجران ، ومن اجتهد وأخطأ فله أجر واحد "

نتوجه بالشكر إلى

الأستاذة الفاضلة " شعابنة إيمان " التي أعانتنا على اتمام هذه المذكرة

إلى أعضاء لجنة المناقشة الكرام على قبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع و اثرائه بملاحظاتهم
القيمة

وشكر خاص للأستاذ " بو القمح يوسف " على تقديمه لنا

يد العون والمساعدة

كما نتوجه بأسمى معاني الشكر والتقدير إلى

كل من ساعدنا في انجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد

إهداء

أهدي ثمرة جهدي :

إلى نفسي أولا.....

إلى من أوصاني الله بهما خيرا أبي وأمي.....

إلى كل من آمن بقدراتي إلى اخوتي ، عائلتي و أصدقائي

علوان إيمان

"وآخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين "

الحمد لله حبا وشكرا و امتنانا على البدء و الختام لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون و لم يكن الأمر سهلا و لكني فعلتها ، أهدي ثمرة جهدي لنفسي أولا .إلى قرّة عيني إلى حبيبة قلبي إلى القلب الحنون والشمعة التي تضيء حياتي تاج رأسي الأبدي أمي حفظها الله وأطال عمرها ، إلى الرجل العظيم الذي أحمل اسمه بكل فخر إلى قوتي وسندي وداعمي الذي افنى حياته من أجلي إلى أعز إنسان أبي عزيزي حفظه الله ، إلى أعز رفقة ونعم الاخوة الذين تقاسموا معي الافراح و الاحزان أخواتي و اخي ، إلى كل عائلتي كبيرا و صغيرا و أصدقائي و إلى كل من أعرفهم و لم يذكرهم قلبي .وأخيرا من قال أنا لها "نالها" وأنا لها إن أبت رغما عنها اتيت بها . و الحمد لله

ساعد قرمش نور

قائمة المختصرات

ص = صفحة

د.ب.ن = دون بلد نشر

د.س.ن = دون سنة نشر

مقدمة

مقدمة

مقدمة :

يعتبر الاقتصاد الركيزة الأساسية لنمو أي دولة لدى تسعى كل الدول جاهدة في تحسينه لتحقيق الأمن الغذائي و الإكتفاء الذاتي المطلوب ، والقطاع الفلاحي أحد أهم القطاعات الاقتصادية التي تعتمد عليها الدول لتحقيق التنمية الاقتصادية منها الدولة الجزائرية التي أولت لهذا القطاع أهمية كبيرة وجعلت تطويره وتنميته من أولوياتها .

تعتبر الملكية العقارية أحد الأوجه الأساسية لتحقيق الاقتصاد في الجزائر كأهم ثروة تؤدي إلى تحقيق التنمية الاقتصادية فهما يعتبران وجهين لعملة واحدة ، وقد صنف المشرع الجزائري الأملاك العقارية إلى أملاك خاصة و أملاك وقفية وأملاك وطنية ، فتدرج الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ضمن أملاكها الخاصة حيث عرفت هذه الأخيرة عدة أنظمة قانونية سعت من خلالها الدولة إلى تحقيق الهدف المرجو في مجال التنمية الفلاحية .

وقد عملت الجزائر على استغلال الأراضي ذات الوجهة الفلاحية عبر المراحل التاريخية السابقة التي مرت بها وفقا للظروف الاقتصادية والسياسية و الاجتماعية الحاصلة سابقا ، إذ شهد استغلال هذه الأراضي تطورا ملحوظا عبر ثلاث محطات رئيسية بداية من مرحلة العهد العثماني ثم مرحلة الإستعمار الفرنسي وصولا إلى مرحلة الإستقلال .

نظرا للتوزيع السائد في العهد العثماني قسمت الأراضي الفلاحية إلى أربعة أصناف من الملكية الفلاحية تمثلت في أراضي البايلك التي تم الإستحواذ عليها عن طريق المصادرة و الأراضي التي لا مالك لها ولا وارث لها ، وتمثل الصنف الثاني في أراضي العرش التي ينتفع بها جميع أفراد العرش دون إجراء أي معاملة عقارية عليها سواء بالبيع أو المبادلة ، أما الصنفين الآخرين فتمثلا في الأراضي التي يملكها الخواص بقوة القانون كملكيات خاصة بموجب عقود ملكية شرعية أو عرفية ، والأراضي الوقفية التي إنتشرت في هذا العهد وصارت تظاهي أراضي البايلك وأراضي العرش .

مقدمة

فكان استغلال الأراضي الفلاحية العامة المعروفة بأراضي البايلك إما بصفة مباشرة أو عن طريق منح حق الانتفاع الدائم إلى فئة معينة مقابل تقديم خدمات ، أما بالنسبة لباقي أصناف الملكية الفلاحية (عرش ، ملك خاص ، وقف) فكان الهدف من استغلالها هو تحقيق الإكتفاء الذاتي من خلال إنتاج المواد الغذائية من جهة والتسويق من جهة أخرى وذلك عن طريق عدة أساليب كالاستغلال المباشر و الاستغلال العائلي و كذا المزرعة .

أما مرحلة الاستعمار فإن إحتلال فرنسا للجزائر أدى إلى تفكيك القوانين السائدة في الحكم العثماني حيث سعت فرنسا جاهدة إلى تحطيم النظام المحلي للملكية العقارية بغية السيطرة على جميع أراضي الدولة وتحطيم الطابع الجماعي لملكية الأراضي الفلاحية ، ذلك ما جعل المستعمر يستند على فكرة الإستيطان و دومين الدولة التي تعني أن المالك الوحيد للأرض هو الأعلى شأنًا أما الحياة و الاستغلال و الامتياز فهي للشاغلين .

ومن أهم السياسات التي استعملتها فرنسا هي سياسة مصادرة الأراضي وسياسة فرنسة الملكية العقارية الجزائرية بهدف الاستيلاء على كل الأراضي ، لذا أصدرت السلطة الفرنسية عدة قوانين و أوامر أهمها الأمر المؤرخ في 8 سبتمبر 1830 الذي نص على مصادرة أراضي الداوي والبايات ومصادرة الأراضي الواقعة شرق الجزائر وكذا أراضي الأهالي التي تم إتهامهم بالمشاركة في المقاومة ، و الأمر الصادر بتاريخ 10 أكتوبر 1844 الذي قضى بتثبيت الفرنسيين على أراضي الزوايا الذين استولوا عليها بالقوة¹.

ومن بين آثار إنتهاج المستعمر سياسة فرنسة الملكية العقارية الجزائرية الاستيلاء على أكثر من أربعة ملايين هكتار من أصل ستة ملايين هكتار صالحة للزراعة عن طريق إصدار عدة قوانين شجعت من خلالها الإدارة الفرنسية على جلب المعمرين لاستغلال هذه الأراضي عن طريق

¹ - جيلالي بلحاج ، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، تخصص علوم القانون ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، سنة 2021 ، ص 22 .

مقدمة

عقود الامتياز ، وتحفيزا لجلب المعمرين قامت بمنح عقود الامتياز دون مقابل (قرار مارشال بيجو)¹ ، إذ يلتزم صاحب الامتياز في هذه العقود بإقامة المنشآت الضرورية لاستغلال الأرض دون حق التصرف في الأرض أو رهنها إلا بموافقة الإدارة الفرنسية ويكون هذا الاستغلال مؤقتا إلى غاية إتمام عملية الإستصلاح المتفق عليها ليحصل على العقد النهائي ، إضافة إلى المرسوم الذي أعطى الأولوية للفرنسيين القادمين من فرنسا الحق في استغلال الأراضي الفلاحية مع تعديله ليقترب من نظام بيع الأملاك السطحية .

أولت الدولة الجزائرية للقطاع الفلاحي أهمية بالغة سعت من خلالها إلى بناء ماهدمه المستعمر الفرنسي وتحقيق التوازن ، وذلك بإصدار مجموعة من النصوص القانونية منذ خروج المستعمر وإسترجاع السيادة الوطنية بداية من قانون التسيير الذاتي الذي تضمن مجموعة من الإصلاحات المتمثلة في جرد وتأميم الأملاك الشاغرة وإنشاء لجان التسيير وفقا للمرسوم 63-88² ، ونتيجة لفشل هذا النظام إعتمدت الدولة نظام الثورة الزراعية الذي نص على التغيير الجذري للأرض الفلاحية بموجب الأمر رقم 71-73³ و إعادة هيكلة القطاع الفلاحي الذي شمل كل إشكالات الملكية الزراعية ، إلا أن ضعف الإنتاج في هذه المرحلة دفع المشرع إلى تطبيق نظام الإستصلاح الفلاحي وفقا للقانون رقم 18-83⁴ الذي ساعد على خلق أراضي فلاحية جديدة بغرض تطوير الإقتصاد الوطني .

وفي سنة 1987 صدر القانون رقم 87-19⁵ ، وذلك بعد جهود الدولة التي أبدتها في قانون التسيير والقانون 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية التي باءت بالفشل ، كان الهدف من إصدار

1 - جيلالي بلحاج ، المرجع نفسه ، ص 24 .

2 - المرسوم 63-88 ، المؤرخ في 18/03/1963 ، المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة ، جريدة رسمية رقم 12 ، سنة 1963 .

3 - الأمر رقم 71-73 ، المؤرخ في 08/11/1971 ، المتضمن الثورة الزراعية ، جريدة رسمية رقم 97 ، سنة 1971 ، ملغى

4 - القانون رقم 18-83 ، المؤرخ في 13/08/1983 ، المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية ، جريدة رسمية رقم ، 34 ، سنة 1963 .

5 - القانون رقم 87-19 ، المؤرخ في 08/12/1987 ، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ، جريدة رسمية رقم 50 ، سنة 1987 ، والملغى بموجب القانون 10-03 ، المؤرخ في 15/08/2010 ، جريدة رسمية رقم 46 ، سنة 2010 .⁵

مقدمة

هذا الأخير إيجاد حل وسط بين الخوصصة والملك العمومي حيث وفق بين المستثمرة الجماعية و التملك الفردي لوسائل الإنتاج في إطار منح الدولة للمستغلين الفلاحيين حق إمتلاك الممتلكات المكونة للذمة المالية للمستثمرة .

وفي ظل اهتمام المشرع الجزائري بمجال التنمية الفلاحية منذ الإستقلال إلى يومنا هذا شهدت عملية استغلال الأراضي الفلاحية تطورا جذريا في النصوص التشريعية المتعلقة بهذا المجال حملت في طياتها تنوع أساليب استغلال هذه الأراضي من أسلوب الانتفاع الدائم وما جاء به القانون رقم 87-19 المنظم لهذا الأسلوب إلى الامتياز .

فاعتمد المشرع على أسلوب الامتياز كنظام حصري وجديد في تنظيمه لاستغلال الأراضي الفلاحية بهدف تحقيق المصلحة العامة والخاصة معا بدلا من أسلوب الانتفاع الدائم الذي باء بالفشل لذا توجه المشرع نحو تطبيق هذا الأسلوب بصدور قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16¹ الممهده له .

وتطبيقا لهذا القانون صدر القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 لتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة²، متبوعا بمرسومه التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23/12/2010.³

حيث قرر المشرع الفصل في مسألة ملكية الأراضي الفلاحية من خلال مشروع هذا القانون الذي عرض للمناقشة أمام البرلمان في جلسة انتهت بقرار استبعاد فكرة بيع هذه الأراضي بصفة نهائية ، فتبقى ملكا جماعيا للأمة من خلال الدولة التي تمنح استغلالها للمستفيدين من عقد الامتياز بدلا من حق الانتفاع الدائم .

¹ - القانون رقم 08-16 ، المؤرخ في 03/08/2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية رقم 46 ، سنة 2008 .
² - القانون رقم 10-03 ، المؤرخ في 15/08/2010 ، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية رقم 46 ، سنة 2010 .
³ - المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المؤرخ في 23/12/2010 ، المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية رقم 76 ، سنة 2010 .

مقدمة

إن الرغبة في توسيع معارفنا في ميدان البحث عموما والخوض في موضوع لطالما إهتمت به الدولة قصد النهوض به إلى أعلى مستوى كان سببا شخصيا في إختيار الموضوع .

أما السبب الموضوعي في تحليل السياسة الحكومية المتعلقة بالامتياز الفلاحي هو فهم كيفية تنظيمها وتطبيقها وتحديد القيمة العلمية الكبيرة للموضوع خاصة في ما يتعلق بالوضع التي كانت ولا تزال تعاني منها الأراضي الفلاحية في الجزائر .

لعل أهمية دراسة هذا الموضوع تكمن في إبراز أسلوب الامتياز كآلية قانونية جديدة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق وضع صورة واضحة لكيفية تطبيق هذا الأسلوب وفقا للقوانين المنظمة له ، كذلك تسليط الضوء على ضرورة استغلال هذه الأراضي الفلاحية للنهوض بالاقتصاد الوطني والتأكيد على عصرنة وسائل الإنتاج في هذا القطاع من أجل تحقيق الأمن الغذائي .

ولابد من وجود عراقيل وصعوبات تعترض أي باحث عند دراسته لموضوعه لانتثيه عن مواصلة إنجاز بحثه و إتمامه ، ولعل أبرز الصعوبات التي واجهتنا خلال جميع مراحل البحث تمثلت في ضيق الوقت الذي خلق صعوبات كثيرة ، إضافة إلى تشتت النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم أحكام عقد الامتياز .

لوصول مذكرتنا إلى شكلها الحالي تم الإعتماد على مجموعة من المعارف تضمنت بعض البحوث الجامعية و المجالات العلمية نذكر منها على سبيل المثال:

- أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية تحت عنوان عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري من إعداد الطالب جيلالي بلحاج .

- مجلة علمية تحت عنوان الامتياز الفلاحي كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري من إعداد الأستاذ حرش محمد

إضافة إلى مجموعة من المؤلفات نذكر منها :

مقدمة

- كحيل حكيمة في كتابها المعنون ب: استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري .

- كحيل حكيمة في كتابها الثاني المعنون ب: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 .

- محمودي عبد العزيز في كتابه المعنون ب: إستثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز .

ومن المنطلقات السابقة سلطنا الضوء على إشكالية رئيسية تكمن في : ماهي الأحكام القانونية لعقد الامتياز الفلاحي كآلية لاستغلال العقار الفلاحي التابع للملك الخاص بالدولة ؟

ولالإحاطة بموضوعنا تم طرح مجموعة من التساؤلات الفرعية الداعمة للإشكالية الرئيسية والمتمثلة في :

- ماهو عقد الامتياز الفلاحي وفيما تتمثل أبرز خصائصه ؟

- ما طبيعة عقد الامتياز الفلاحي و مجال تطبيقه ؟

- ماهي الإجراءات اللازمة للحصول على عقد الامتياز الفلاحي في الجزائر؟

- ماهي الحقوق والإلتزامات المفروضة على كل من المستفيد والدولة ؟

- ماهي آليات مراقبة و تنظيم عقد الامتياز الفلاحي ؟

- ماهي المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز ؟

إعتمدنا في بحثنا هذا على عدة مناهج فرضتها علينا طبيعة الموضوع المتمثل في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق الامتياز طغى عليها المنهج التحليلي الذي

مقدمة

برز من خلال تحليل النصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بهذا العقد ، والمنهج الوصفي الذي برز من خلال إحاطة بحثنا بالمفاهيم والتعريفات المرتبطة بالموضوع .

ولتحقيق الأهداف المرجوة من هذه الدراسة اقتضى منا الأمر تقسيم الموضوع إلى فصلين بحيث يتم التعرض في الفصل الأول إلى دراسة الأحكام العامة لعقد الامتياز ويخصص الفصل الثاني في تبيان الأحكام الخاصة بعقد الامتياز الفلاحي .

الفصل الأول :

الأحكام العامة لعقد الامتياز الفلاحي

لقد منح المشرع الجزائري الأولوية في الاهتمام بالأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة بالدولة كونها تعتبر الركيزة و الداعم الجوهري الذي تقوم عليها الحياة الاقتصادية و الاجتماعية ، لهذا تعددت الأساليب القانونية التي حاولت من خلالها الدولة تحسين الفلاحة و يتجلى ذلك في شكل عقد الامتياز الذي يعد من أبرز العقود التي بموجبها تمنح الإدارة للمستثمر استغلال الأراضي التابعة لها بهدف الصالح العام .

فعقد الامتياز الفلاحي يعتبر المنهج أو النمط الوحيد والحصري الذي تعتمده الدولة بهدف الوصول إلى الغاية المرجوة وهي تمويل الاستثمار و تحقيق المنفعة العامة وعليه تطرقنا في هذا الفصل لأحكام العامة لعقد الامتياز الفلاحي ، فحاولنا الإحاطة بالإطار المفاهيمي لهذا العقد و ذلك بتعريفه تعريفا تشريعيا و قضائيا و بما أن عقد الامتياز كغيره من العقود فإنه يقوم على مجموعة من الخصائص ، مع ضرورة تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد .

كما وجب تبيان عناصر عقد الامتياز المتمثلة في أطراف العقد اللذان يعتبران الجوهر الذي يقوم بهما عقد الامتياز و لا يمكن التطرق إلى عناصره دون ذكر أركانه للتأكيد على أهمية دراستنا لهذا الموضوع و تعزيز الإطار المفاهيمي المرتبط بهذا العقد

وهذا ما سيتم توضيحه في هذا الفصل بناء على تقسيمه إلى مبحثين أساسيين :

المبحث الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي .

المبحث الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي .

المبحث الأول : ماهية عقد الامتياز الفلاحي

جاء عقد الامتياز كآلية جديدة لاستغلال الأملاك الخاصة التابعة للدولة و ذلك بسبب فشل أنظمة الاستغلال المتخذة من قبل الدولة سابقا ، تمنح الدولة من خلال هذا العقد للخواص استغلال الأنشطة الاقتصادية المتعلقة بالصالح العام كونه من عقود الاستثمار يضاف إلى جانب عقود الامتياز الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي استثنى الأراضي الفلاحية من نطاق تطبيقه ، الأمر الذي دفع المشرع إلى التوجه لإصدار قانون التوجيه العقاري رقم 08-16 الذي كرس ظهور القانون المنظم لاستغلال هذا النوع من الأراضي وفق نمط الامتياز و هو القانون 03-10 و نظرا للخصوصية و التميز الذي ينفرد به عقد الامتياز عن باقي عقود تسيير الأملاك الخاصة للدولة بمختلف أنواعها توجب علينا الإحاطة بها من خلال تحديد جميع المفاهيم المرتبطة بهذا العقد و كذا الطبيعة القانونية الذي ينفرد بها ، و ذلك من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين : ماهية عقد الامتياز الفلاحي (المطلب الأول) و طبيعته القانونية (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

يعتبر عقد الامتياز الفلاحي من العقود التي حظيت بمكانة في العديد من المواضيع و القوانين المتعلقة بالعقار و الأراضي الفلاحية كونه نمط جديد و حصري و نظام تعتمده الدولة بادية بذلك كل جهدها للاستثمار فيه و ذلك باستغلال هذه الأراضي استغلال منظما و قانونيا و لشرح هذه الفكرة أو هذا النظام اقتضى منا التساؤل حول تعريفه في (الفرع الأول) و خصائصه (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز

في ظل التنوع التشريعي لعقد الامتياز الفلاحي مع الارتباط الوثيق بالقوانين المتعلقة بالعقار ، تعددت تعريفات هذا الأخير ، لذلك سنتطرق إلى تعريفه من ناحية القانونية (أولاً) و من الناحية القضائية (ثانياً).

أولاً : التعريف القانوني

في البداية لا يوجد تعريف قانوني موحد لعقد الامتياز في التشريع الجزائري فهناك عدة تعريفات في النصوص القانونية لعقد الامتياز حيث جاء تعريف عقد الامتياز من القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في نص المادة 04 على أنه : "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 " .¹

كما عرفته المادة 03 من القانون 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي في الفقرة الثالثة بأنه "عقد الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة العامة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة " .²

و كانت أول بداية للاستغلال العقاري الفلاحي عن طريق الامتياز بصدور المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المحدد لكفاءات قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية³

¹ المادة 04 من القانون رقم 10-03 ، المصدر السابق

² فرشة كمال ، فراحي عماد الدين ، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز وفق القانون رقم 10-03 ، مجلة الأبحاث القانونية و السياسية جامعة برج بوعرييج ، العدد الثاني ، الجزائر ، سنة 2020 ، ص 202

³ المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 ، كفاءات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في مساحة الإستصلاحية ، جريدة رسمية رقم 83 ، سنة 1997 ، المعدل بالمرسوم رقم 98-372 المؤرخ في 23/11/1998 ، جريدة رسمية رقم 88 ، سنة 1998

فجاءت المادة 02 منه و عرفت الامتياز على أنه : " تصرف تمنح الدولة بموجبه و لمدة معينة حق الانتفاع بالأراضي المتوفرة التابعة للأمالك الخاصة ، لكل شخص طبيعي أو معنوي أو في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية ، الجبلية و السهبية " ¹

ومنه الامتياز هو عقد يتم إبرامه بين الدولة وصاحب الامتياز من أجل استصلاح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و ذلك مقابل إتاوة ووفقا لهذا المرسوم فإن الغرض من منح هذا الامتياز هو إنجاز برنامج للاستصلاح نوع من الأراضي التي حددتها أحكامها و تخص الأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية ، الجبلية والسهبية التابعة للأمالك الخاصة بالدولة.²

ثانيا :التعريف القضائي

تعددت التعاريف القانونية لعقد الامتياز الفلاحي ، فالمشرع الجزائري تدارك مسألة تعريف عقد الامتياز في ظل القانونين المنظمة له و على رأسها القانون 10-03 و لم يترك هذه المسألة للفقهاء و الاجتهاد القضائي كما هو الحال في بعض العقود الأخرى ، لذلك نجد أن عقد الامتياز الفلاحي لم يلقى حظه الوفير من اهتمام القضاء من حيث التعريف لوجود النص التشريعي .

إلا أن مجلس الدولة الجزائري أبدى رأيه بخصوص هذا الأخير، فعرف عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك خاصة بالدولة على أنه عقد إداري يخول بموجبه للمستغل الحق في الاستغلال المؤقت لعقار تابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي و بهدف محدد مقابل دفع إتاوة بشكل استثنائي ، حيث جاء في قرار مجلس الدولة المؤرخ بتاريخ 2004/03/09 تحت القضية رقم 11950 كما يلي :

¹. المادة 02 من دفتر الشروط المرفق بملحق المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المعدل بالمرسوم رقم 98-372 ، المصدر

السابق

²حيلاي بالحاج ، المرجع السابق ، ص16

"عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل ، بهدف محدد و متواصل مقابل دفع إتاوة و لكنه مؤقت باستغلال مؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي و قابل للرجوع فيه"¹.

وبناءً على ذلك فإن مجلس الدولة يعتبر عقد الامتياز عقد إداري يخول للمانح سلطات استثنائية يمارسها اتجاه المتلقي و يمنح لمدة زمنية مقابل دفع إتاوة و هو ما لا يتعارض مع ما استقرت عليه أغلب التعريفات المطروحة لعقد الامتياز في جميع المجالات².

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز الفلاحي

بعدما تطرقنا إلى تعريف عقد الامتياز الفلاحي بنوعيه القانوني و القضائي سنحاول الإحاطة بمجموعة من الخصائص و التي تم استنباطها من القانون 03-10 و التي تتمثل في اعتباره حق عيني عقاري (أولا) و عقد محدد المدة أو قابل للتجديد (ثانيا) ، عقد معاوضة (ثالثا) ، عقد إذعان (رابعا) .

أولا : حق عيني عقاري

نصت المادة 04 من القانون 03-10 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أنه : " الامتياز هو عقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" ، حيث يمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها³.

¹. فرشة كمال ، فراحي عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 203

². جيلالي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 18

³. المادة 04 من القانون رقم 03-10 ، المصدر السابق

و يقصد بالأمالك السطحية في مفهوم هذا القانون بأنها : " مجموعة الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية و لاسيما منها المباني و الأغراس و منشآت الري " ، عليه وفقا لهذا القانون فإن حق الامتياز الوارد على الحقوق العينية العقارية المشكلة للمستثمرة الفلاحية و كذلك كل الأملاك السطحية المملوكة للمستثمرة و عليه فهو حق عيني مرتبط بحق الانتفاع كعنصر جوهرى من عناصره¹.

يعتبر عقد الامتياز بمثابة ترخيص يتم بواسطته تحويل جزء من صلاحيات الدولة إلى صاحب حق الامتياز باستغلال الأراضي الفلاحية التي تحتفظ فيها الدولة المانحة بالملكية و يظهر ذلك في شكل حق عيني عقارى².

طبقا لما ورد في المادة 12 من القانون 10-03 و التي نصت على أنه: " بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون ، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقارى الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض " .³

أي أن لصاحب حق الامتياز تأسيس رهن على الحق العيني العقارى لفائدة هيئات القروض ، حيث أن الهدف من جعل المشرع حق الامتياز قابلا للرهن هو توفير مصدر للقروض بشكل مبسط وعقلاني للقيام بالنشاط الفلاحي وتنميته و تمكينه من القيام بمهامه الضرورية.⁴

و بما أن عقد الامتياز الفلاحي حق عيني عقارى يمكن رهنه كضمان لأي قرض بغرض تمويل نشاطاته المتعلقة بالاستثمار الفلاحي و ذلك ما نصت عليه الفقرة 02 من المادة 03-10 بالإضافة إلى شهره في المحافظة العقارية.¹

¹.د. محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقارى الجزائري ، الطبعة الأولى ، بيت

الأفكار ، الدار البيضاء الجزائر ، سنة 2019 ، ص 102

².فرشة كمال ، فراحي عماد الدين ، المرجع السابق ، ص204

³.المادة 12 ف 1 من القانون 10-03 ، المصدر السابق

⁴.د. كحيل حكيم ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، د. ط ، دار هومه للطباعة

والنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2017 ، ص 288 .

باستقراء نص المادة 683 من القانون المدني الفقرة 01 نجدها عرفت العقار على أنه : " هو كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " ، من هذا القانون نستنتج ان العقار كل أرض بطبيعتها أو بناية .²

أما بالرجوع إلى الفقرة 02 من نفس القانون اعتبرت العقار بالتخصيص هو كل منقول يضعه صاحبه في عقار يملكه ، رسدا لخدمة هذا العقار أو استغلاله و من أمثلتها كل الأدوات التي يستعملها المالك لفائدة مستثمراته الفلاحية (الجرارات ، محراث ، حيوانات....)، إضافة إلى لوازم الفندق و اللوازم المهيئة خصيصا للتجارة ، إضافة إلى أشياء المستثمرة الثابتة في مكانها.³ و منه فإن العقار التخصيص هو منقول بطبيعته يضعه صاحبه رسدا لخدمة عقار يملكه ، و هو نوع من الوحدة الاقتصادية بين العقار و المنقول، لأنه أصلا منقول و خلق لخدمة العقار و عليه لا يشترط أن يكون المنقول ضروريا أو لازم لخدمة العقار و لكن يكفي أن يكون نافعا .⁴

ثانيا : عقد محدد المدة أو قابل للتجديد

وهو العقد الذي يقاس فيه الأداء الرئيسي بالزمن ، أي العقد الذي يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه ، و هو العقد المحدد المدة هو العقد الذي يستطيع فيه كل من المتعاقدين أن يحدد وقت تمام العقد.⁵

¹. بريك زوبير . النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون عقاري ، جامعة الجزائر ، سنة 2014 ، ص 14 .

². المادة 683 من القانون المدني رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 ، يعدل ويتمم بالأمر رقم 75-85 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية رقم 31 ، سنة 2007

³. عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، د.ط ، دار هومه ، الجزائر ، د.ب.ن ، سنة 2004 ص 119

⁴. د. مصطفى مصباح شليبيك ، مدخل للعلوم القانونية ، نظرية القانون - نظرية الحق ، الطبعة الأولى ، الجامعة المفتوحة ، طرابلس ، سنة 2002 ، ص 299 .

⁵. د . عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الطبعة الثالثة الجديدة ، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت ، لبنان ، سنة 2000 ، ص 176 .

فالمشرع حدد المدة المرتبطة بهذا العقد و ذلك انطلاقا من نص المادة 4 من القانون 03-10 الذي نص : ".....لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية".¹

أي أنه تمنح الدولة حق الامتياز لمدة لا يمكن أن تتجاوز في كل الأحوال أربعون سنة قابلة للتجديد على غرار القوانين السابقة و بالأخص القانون رقم 87-19 و الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية و نصوص قانون التسيير الذاتي و التي كانت تتبنى منح الحقوق العينية العقارية بصفة دائمة ، و هذا يعني أن الدولة حسب القانون 03-10 قد تخلت عن خاصية الديمومة ، مع إمكانية المستفيد طلب تجديد العقد عند انتهاء المدة القانونية .²

حيث جعل القانون 03-10 عقد الامتياز الفلاحي حق مؤقت مدته 40 سنة قابلة للتجديد و ذلك بطلب من المستثمر صاحب الامتياز على خلاف القانون 87-19 الذي ملك للمستفيدين حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية .³

و العبرة بتحديد مدة عقد الامتياز هي أن تكون كافية للاستغلال و تنفيذ برنامج استثمار الأرض الفلاحية و تكفل لصاحب الامتياز الانتفاع به ، فالملاحظ أن المشرع حدد الحد الأقصى لحق الامتياز بمدة 40 سنة قابلة لتجديد و لكنه لم يحدد الحد الأدنى لمدة الاستغلال ، حيث أعطى بذلك حق فسخ العقد قبل انتهاء المدة القانونية للمستثمر وهذا بتوجيه طلب الفسخ للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حسب المادة 02 من دفتر الشروط المرفق بالملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.⁴

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

. مصطفى كحال ، عقد الامتياز الواردة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، مذكرة الماجستير في الحقوق ، فرع في القانون العقاري ، جامعة الجزائر ، بن عكنون ، سنة 2020 ، ص 48 ص 49²

³. د. أحمد صالح علي ، عقد الامتياز الفلاحي (6) ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، جامعة

الجزائر ، عدد 6 ، بن عكنون ، د.س.ن ، ص 167

⁴. جيلالي بالحاج ، المرجع السابق ، ص 132

و تحقيقا للمنفعة العامة منح المشرع للمستفيد حق تجديد العقد و لكن لم يحدد مدة التجديد د فاكتمى فقط بذكر المدة الأصلية للعقد وهي 40 سنة و قابليتها للتجديد و هذا حسب نص المادة 04 من القانون 03-10 مع منح للمستفيد الحق في طلب تجديد هذا العقد قبل 12 شهرا من انقضاء مدة العقد حيث يودع هذا الطلب من طرف صاحب الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.¹

إذن فالمشرع منح للمستفيد إمكانية تجديد العقد لكنه ترك هذه المسألة مفتوحة فهو لم يحدد مدة التجديد و ما إذا كان هذا العقد قابلا للتجديد مرة واحدة أو أكثر، فاكتمى بذكر مدة العقد و قابليته للتجديد في صلب المادة 04 ضمن القانون 03-10.²

ثالثا : عقد معاوضة

عقد المعاوضة هو العقد الذي يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابل لما أعطاه، فكل من المتعاقدين يبحث عن مصلحة مقابل إبرام هذا العقد.³

حيث يعتبر عقد الامتياز من عقود المعاوضة و هذا بالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون 03-10 حيث نصت على أنه. " هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز " حق الاستغلالو ذلك مقابل دفع إتاوة سنوية"⁴

¹. فرشة كمال ، فراحي عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 205

². شعابنة ايمان ، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأملك الخاصة للدولة ، أطروحة دكتوراه ، قانون عقاري ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ، سنة 2017 ، ص 156

³. علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة السادسة ، ديوان

المطبوعات الجامعية ، سنة 2005، ص 17

⁴. المادة 4 من القانون 03-10 ، المصدر السابق

وعليه و بناءً على نص المادة 04 من القانون سابق الذكر نستنتج أن عقد الامتياز هو عقد معاوضة و ذلك لما يرتبه من التزامات لكلا طرفي هذا العقد ، حيث تلتزم الدولة بمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك في مدة 40 سنة قابلة لتجديد و كذا يلتزم المستثمر بدفع إتاوة سنوية مقابل هذا الاستغلال.

رابعا : عقد إذعان

عقود الإذعان هي عقود ترتبت نتيجة احتكار المصالح العامة للدولة أو الشركات لبعض المرافق العامة بطرق قانونية¹.

يقوم المحتكر أو المصلحة العامة في هذه العقود بوضع نموذج موحد للعقود التي تبرم بشأن هذه الخدمات ، فوجب على الطرف الثاني قبولها دون إمكانية التعديل فيها فإذا ما قبلها أصبح متعاقدا، لذا في هذا النوع من العقود تكون إرادة الطرفين غير متساوية الأولى تملي و الثانية تدعن².

وهذا ما نجده ينطبق على عقد الامتياز الفلاحي، فرغم أن إرادة المستثمر تتجه إلى التعاقد مع الإدارة المانحة ، إلا أن هذا الأخير يتعاقد معها بحسب ما تضعه من شروط و قواعد لتنفيذ العقد ، وقد ذهب طائفة من الفقهاء خصوصا فقهاء القانون العام إلى إنكار تسمية هذه العقود باسم العقد واطلقت عليها تسمية النظام في حين أغلبية فقهاء القانون المدني أطلقوا عليها تسمية العقد ولو لم تتكافئ فيها إرادة الطرفين³.

و الملاحظ أن المشرع الجزائري أخذ نفس ما أخذه فقهاء القانون المدني حين أطلقوا على هذا النوع من العقود تسمية العقد لا النظام ، حيث نص في المادة 70 من القانون المدني على أنه:

¹. علي علي سليمان، المرجع السابق ، ص 26

². علي علي سليمان ، المرجع نفسه ، ص 26

³. علي علي سليمان ، المرجع نفسه ، ص 26

يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب و لا يقبل المناقشة فيها " ¹.

وتجدر الإشارة إلى أن عقد الامتياز الفلاحي يتوافق مع ما جاء في المادة أعلاه التي أقرت وجود شروط موضوعية من طرف الموجب لا تقبل المناقشة فيها ، وهذا ما ينطبق على عقد الامتياز من خلال دفتر الشروط الذي يحدد عن طريق التنظيم دون تدخل من المستثمر في تحديد الشروط والأعباء الواردة فيه .

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي

من خلال نص المادة 04 من القانون 03-10 الذي نص على أنه:".....عقد تمنح بموجبه الدولة " نجد أن أحد أطراف هذا العقد هي الدولة هذا ما دفعنا إلى التساؤل عن طبيعته القانونية هل هو قرار أم عقد و لكي يتضح أمر تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز تناولنا في (الفرع الأول) عقد الامتياز كونه من عقود القانون العام و تمييزه عن عقد الإيجار في (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: عقد الامتياز من عقود القانون العام

لم ينص المشرع الجزائري صراحة ضمن القانون 03-10 على الطبيعة الإدارية لعقد الامتياز الفلاحي فقد جاءت المادة 04 منه في تعريفها له بأنه عقد دون تحديد وصفه القانوني لكن استنادا إلى هذه المادة ، بالإضافة إلى المادة 03 من القانون التوجيه الفلاحي 08-16 والعناصر المذكورة فيها تنصب في مقومات العقد الإداري و بالتالي تسري عليه القواعد المطبقة على هذا النوع من العقود و منه سيتم التطرق إلى مقومات العقد الإداري (أولا) و مظاهره في عقد الامتياز الفلاحي (ثانيا).

أولا : مقومات العقد الإداري

¹. المادة 70 من القانون المدني ، المعدل و المتمم ، المصدر السابق

يقصد بالعقد الإداري ذلك الاتفاق الذي يبرمه أحد الأشخاص المعنوية العامة مع أحد أشخاص القانون الخاص بغرض تسيير مرفق عام على أن تظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، ويتضمن هذا الاتفاق شروط غير مألوفة في عقود القانون الخاص.¹

والملاحظ من هذا التعريف أنه ليس كل العقود التي تبرمها الإدارة عقود إدارية إذ أنه في بعض الأحيان تبرم عقود مدنية تحكمها مبادئ وقواعد القانون الخاص. إلا أن وجود الإدارة كطرف في العقد يعتبر عنصراً من العناصر المكونة للعقد الإداري، إذ أنه لا يمكن وصف العقد أنه إداري إلا إذا كان أحد أطرافه على الأقل جهة إدارية ، وهذا لا ينفي وجود الإدارة طرف في عقد مدني غير إداري.²

ولابد من توفر مجموعة من الشروط حتى يتصف العقد بأنه إداري ، حيث يجب أن يكون دائماً أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام سواء الأشخاص المعنوية العامة المركزية أو غير المركزية ، ويجب أن يتصل موضوع العقد بمرفق عام من حيث تنظيمه وتسييره ، مع ضرورة تطبيق أحكام القانون العام عليه.³

كما يتضمن القانون العام الإداري مجموعة من الشروط الاستثنائية الخارجة عن نطاق القانون الخاص وقواعده ، تعتبر امتيازات يقررها العقد للإدارة تستطيع من خلالها فرض التزامات على المتعاقد معها بإرادتها المنفردة بل يتعدى ذلك إلى فسخ العقد أو إنهائه بإرادتها المنفردة في غياب رضا المتعاقد.⁴

¹. محمد الشافعي أبو راس ، العقود الإدارية ، الموقع الإلكتروني www.pdfactory.com ، تاريخ الإطلاع

2024//03/28 ، ساعة الإطلاع 20:06 ، ص 17

². محمد الشافعي أبو راس ، المرجع نفسه ، ص 23

³. جيلالي بالحاج ، المرجع السابق، ص 115

⁴. د . محمد الشافعي أبو راس ، المرجع السابق ، ص 35

إذ أن الإدارة في هذا النوع من العقود تتمتع بحق الرقابة و التوجيه في تنفيذ العقد الإداري من خلال إصدار الأوامر و التعليمات اللازمة لمراقبة المتعاقد في تنفيذ التزامه¹.

و العقود الإدارية تختلف عن العقود المدنية و هذا ما أتت به الجمعية العمومية للقسم الاستشاري للفتوى و التشريع في فتاها رقم 237 بتاريخ 1952/10/23 حيث تقرر أن العقود الإدارية تعقد بين شخص من أشخاص القانون العام و شخص من أشخاص القانون الخاص بقصد تحقيق مصالح عامة ، و مركز المتعاقدين فيها غير متكافئ ، حيث يجب أن يغلب الصالح العام و هذا الهدف يجب أن يسود شروط العقد و علاقة المتعاقدين عند تطبيقه وتفسيره مع قبول المتعاقد التعاقد مع الإدارة و هو عالم بجميع الشرط والظروف المحيطة بالعقد.²

ثانيا: مظاهر العقد الإداري في عقد الامتياز

يستشف من نص المادة 04 من القانون 10-03 أن عقد الامتياز الفلاحي عقد إداري ويتجلى أول مظهر من مظاهر العقود الإدارية في كون أحد أطراف العقد شخص من أشخاص القانون العام حيث جاء في نصها: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا". فمن الجلي أن تكييف العقد على أنه عقد إداري مستمد من صيغة النص الذي أشار إلى تبني المشرع المعيار العضوي عند تحديد أطرافه المتمثلة في الدولة مانحة الامتياز وشخص خاضع للقانون الخاص بصفته صاحب الامتياز.³

كما تتجلى مظاهر العقود الإدارية لعقد الامتياز في تمتع الدولة بسلطات استثنائية تفرضها صفتها كشخص اعتباري عام فهي مالكة الرقبة في الامتياز الفلاحي وبالتالي لها الحق في

¹. بوعمران عادل ، النظرية العامة للقرارات و العقود الإدارية دراسة تشريعية فقهية و قضائية ، د.ط ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2010 ، ص131

². سليمان الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة ، د.ط ، دار الفكر العربي ، د.س.ن ، ص 59

³. عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام ، د.ط ، دار الخلدونية ، د.س.ن ، ص 274 و 275

الشفعة و نزع الملكية للمنفعة العامة و في المقابل ذلك يقع على عاتقها مسؤولية الاستغلال الأمثل للأرض¹.

ومن أهم مميزات النظام القانوني للعقود الإدارية تحويل الإدارة المتمثلة في الدولة سلطة الإشراف التي يقصد بها تحقق الإدارة من أن المتعاقد يقوم بتنفيذ التزاماته العقدية على النحو المتفق عليه ، وسلطة الرقابة المتمثلة في حقها في التدخل لتنفيذ العقد وتوجيه الأعمال واختيار طريقة التنفيذ في الحدود الشروط المنصوص عليها في العقد ، على خلاف العقد المدني الذي يخول سلطة للمتعاقد على الآخر إلا إذا تم النص عليها في العقد ذاته أو قررها القانون².

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 10-326 نجده يضمن اختصاصات وصلاحيات للإدارة لإصدار قرارات ذات صلة بعقد الامتياز من حيث الفسخ الإداري لعقد الامتياز أو قرار رفض طلب الامتياز الصادر من الوالي ، أو قرار إسقاط الحق طبقا لنص المادة 09 منه³.

وما يضفي صفة العقود الإدارية على عقد الامتياز الفلاحي أكثر هو وجود دفتر شروط الذي يهدف إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأموال السطحية التابعة للأموال الخاصة للدولة و بالتالي تضمن العقد مجموعة من الشروط التنظيمية التي تسمح بتدخل الإدارة في جميع مراحل تنفيذ العقد و فرض الالتزامات الموضوعية مسبقا في دفتر الشروط على المستثمر مع منحه في المقابل ذلك مجموعة من الحقوق.

والجدير بالذكر أنه رغم عدم نص المشرع صراحة أن عقد الامتياز عقد إداري في جميع النصوص السابقة إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي

¹. بوضيحات سوسن ، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، قانون عقاري ، جامعة

قسنطينة ، سنة 2018 ، ص 197

² - عمار بوضياف ، شرح تنظيم الصفقات العمومية ، القسم الثاني، د.ط ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ، د.س.ن ، ص

18

³ - بومجان حنان ، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10 ، مجلة العلوم الاجتماعية و

الإنسانية ، باجي مختار عنابة ، العدد الثالث عشر ، د.س.ن ، ص 318

الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية جاء بالتكليف القانوني له. إذ نص صراحة على كون العقد المعد من قبل إدارة الأملاك الوطنية هو عقد إداري وهذا ما نصت عليه المادة 07 منه في فقرتها الأولى التي جاء فيها: " تعد إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا عقد إداريا للامتياز. " وكذا الفقرة الثانية من نفس المادة التي نصت على أنه: " يجب أن يرفع العقد الإداري بدفتر الشروط موافق عليه ..."¹.

الفرع الثاني: تمييزه عن عقد الإيجار

لتحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز تطلب منا الأمر تمييزه مع بعض العقود لكثرة وجود ما يشابهه من العقود ، لذلك تطرقنا في الفرع لتمييزه مع عقد الإيجار المحدد في القانون المدني نظرا لتشابه كلا العقدين من الوهلة الأولى ، خصوصا و أن عقد الإيجار يعتبر من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر يرتب حق انتفاع بالشيء دون خروجه من ذمته كما هو الحال بالنسبة لعقد الامتياز ، لذا توجب علينا التمييز بينها من خلال طبيعة الحق المترتب عن كل عقد (أولا) و الشروط المتعلقة بهما (ثانيا).

أولا: طبيعة الحق المترتب عن كل عقد

عقد الامتياز هو العقد الذي يتم من خلاله استغلال الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها وذلك لمدة 40 سنة قابلة للتجديد وعليه يعتبر الامتياز حق عيني أصلي متفرع عن حق الانتفاع².

في حين يعتبر عقد الإيجار من العقود الزمنية ، حيث أن عنصر الزمن له دور مهم في هذا العقد ، حيث أن التزامات المستأجر مرتبطة بالوحدات الزمنية ومدة انتفاعه المستأجر بالعين

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-11، المؤرخ في 10-01-2011 ، يحدد كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية ، جريدة رسمية رقم 02 ، سنة 2011 .

² - جيلالي بلحاج، المرجع السابق ، ص 117

المؤجرة مرتبطة بالمؤجر المستحق للأجرة لذا فإن حق المستأجر من الانتفاع هو حق شخصي يتطلب دائما تدخل المؤجر ليتمكن من ممارسة حقه في الانتفاع¹.

و بما أن حق المستأجر في الانتفاع بشيء المؤجر هو حق شخصي فإن تصرف المستأجر في حق الايجار يعد تصرفا على منقول حتى و لو كان عقار (العين المؤجرة) ، و يكون كذلك الرهن الوارد على هذا الحق رهنا حيازيا و ليس رهنا عقاريا.²

إلا أن المادة 17 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري منحت للمستأجر بعض الحقوق التي لا تمنح إلا لصاحب الحق العيني رغم كونه هذا الأخير حق شخصي كشهر عقد الإيجار الذي تتجاوز مدته 12 سنة³. واستقراء لنص المادة 487 من القانون المدني المعدل والمتمم فإنه " لا يضمن المؤجر المستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة وللمستأجر أن يطالب شخصا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه ، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة⁴.

وعليه فإنه بناءً على نص هذه المادة فإن له الحق في رفع دعاوى حماية الحيازة بأنواعها في حالة تعرض الغير له تعرضا ماديا على الرغم أن المستأجر غير حائزا بالمفهوم القانوني للحيازة⁵.

وعليه بناءً على ما سبق فإن حق الإيجار يختلف عن حق الاستغلال المترتب عن الامتياز فالأول حق شخصي أما الثاني حق عيني عقاري .

¹.د.كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، د.ط ، دار هومه ، الجزائر ، د.س.ن ، ص 229

².بن عودة ناجية ، اثبات عقد الايجار في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون مدني معمق ، جامعة مستغانم ، سنة 2019 ، ص 16

³.د كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 229

⁴. المادة 487 من القانون المدني ، المصدر السابق

⁵.د.كحيل حكيمة ،تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 299

ثانيا : الشروط المتعلقة بالعقد

نتطرق في هذا الجزء للشروط المتعلقة بكل من عقد الامتياز وعقد الإيجار سواءً ما تعلق منها بأطراف العقد أو الشروط المالية لمنح العقد المتعلقة بمدة العقد وذلك في النقاط التالية:

1 . الشروط المتعلقة بأطراف العقد:

يمنح عقد الامتياز الفلاحي بموجب عقد من طرف الدولة ، فقد حدد المشرع الجزائري مانح عقد الامتياز و حصره في الدولة باعتبارها مالكة هذه الأراضي الفلاحية التي تمثل من قبل هيئاتها الإدارية¹.

أما عقد الإيجار فيمنح من طرف مالك العين المؤجرة و ذلك حسب نص المادة 674 من القانون المدني رقم 07-05 التي منحت للمالك حق التصرف في ملكه ما ينبثق عنه من حق الإستغلاله عن طريق الإيجار².

كما يمتد الحق في منح عقد الإيجار إلى أشخاص آخرين عكس عقد الامتياز الذي يكون من طرف الدولة ، فهو يشمل الإيجار الصادر من الوكيل أو النائب عن طريق وكالة خاصة حتى يتمكن الوكيل من إبرام عقد إيجار تزيد مدته عن 3 سنوات و هذا ما استقيناه من نص المادة 571 من نفس القانون³.

2 . الشروط المالية لمنح العقد

¹.أ.حشر محمد ، الامتياز كنمط الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري ، الأكاديمية

للدراستات الاجتماعية و الإنسانية ، قسم العلوم الاقتصادية و الاجتماعية ، العدد 16، سنة 2016 ، ص 136

² .المادة 674 ، قانون المدني ، المصدر السابق

³.د.كحيل حكيمه ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 230

يشترط على المستثمر للحصول على عقد الامتياز دفع مقابل مالي يتمثل في إتاوة سنوية يحدد وعائها بموجب المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010¹.

أما المقابل المالي في عقد الإيجار وهي ما يصطلح عليها لفظ " بدل الإيجار " ، فلا يشترط أن يكون مبلغا من النقود ، إذ يجوز للمستأجر تقديم أي عمل آخر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة².

وبخلاف الإتاوة التي تكون سنوية في عقد الامتياز الفلاحي ، فإن المبلغ النقدي المتفق عليه بين أطراف عقد الإيجار يدفع دوريا سواء من خلال شهر أو سنة حسب الوحدة الزمنية المتفق عليها كما يمكن أن يدفع دفعة واحدة قبل الانتفاع بالعين المؤجرة ، أما إذا كان بدل الإيجار غير النقود فيحدد في العقد سواء كان بأداء عمل أو دفع المستأجر جزء من المحصول أو منفعة أو دين مصلحة المستأجر³.

3 . الشروط المتعلقة بمدة العقد

تقدر مدة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة ب 40 سنة قابلة للتجديد والتي حددها القانون 10-03 في مادته الرابعة السابقة الذكر⁴.

وعقد الايجار المدني لا يختلف كثيرا عن عقد الامتياز من حيث المدة ، ذلك أن تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة يجب أن تكون مستمرا لمدة معينة فالمدة هي مقياس الانتفاع وهي عنصر جوهري في العقد⁵.

أما بالنسبة لمدة عقد الإيجار فإن مسألة تحديد تاريخ بداية و نهاية هذا العقد تخضع لإدارة الأطراف في الإتفاق على المدة بكل حرية مع تضمين ذلك في العقد و هذا بحسب ما يقتضيه

¹ فرشة كمال ، فراحي عماد ، المرجع السابق ، ص 208

² بن عودة ناجية ، المرجع السابق ، ص 13

³ د. كحيل حكيم ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 231

⁴ فرشة كمال ، فراحي عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 205

⁵ بن عولة ناجية ، المرجع السابق ، ص 13

نص المادة 467 من القانون المدني المعدل والمتمم ، و المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 67-94¹.

أما المادة رقم 468 من القانون المدني نصت على أنه لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أي الوكيل والوصي و النائب أن يعقد إيجارا تزيد مدته عن 03 سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك فإذا كان الإيجار لمدة أطول تخفض المدة إلى 03 سنوات².

المبحث الثاني : عناصر عقد الامتياز الفلاحي

بعد الإحاطة بماهية عقد الامتياز الفلاحي ومحاولة التعرض إلى جميع التعاريف الأساسية المكونة له ، وجب إبراز عناصره انطلاقا من تحديد الإرادات المكونة لعقد الامتياز ومعرفة الشروط المتعلقة بكل طرف خاصة أن المشرع الجزائري وضع عدة شروط متعلقة بالمستفيد من حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة نظرا للقيمة التي تملكها هذه الأخيرة وعملا على استغلالها الاستغلال الأمثل ، وصولا إلى أهم الأركان المكونة له و تحديدها خاصة فيما تعلق بمحل العقد لما يحمله من خصوصية غير معهودة في القواعد العامة التي تشترك فيها سائر العقود فكان من الأولى التركيز عليه إلى جانب الرسمية على حساب باقي الأركان المألوفة ، لذا سنناقش هذا المبحث في مطلبين من خلال التطرق إلى أطراف عقد الامتياز(المطلب الأول) وأركانه (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : أطراف عقد الامتياز الفلاحي

من البديهي أن قيام العقد لا يكون إلا بوجود أشخاص انصرفت إرادتهم إلى إحداث تصرف قانوني اصطلح عليه المشرع اسم العقد الذي يكون هؤلاء الأشخاص أطرافه ، فتضمنت المادة 04 من القانون 03-10 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي

¹ د.د.كحيل حكيم ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10 ، المرجع السابق ، ص 231

² المادة 468 من القانون المدني المعدل والمتمم ، المصدر السابق

الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة تحديدا لأطراف عقد الامتياز والمتمثلين أساسا في المستثمر صاحب الامتياز والدولة مانحة الامتياز، لذا سيتم التطرق في هذا المطلب إلى المستثمر الفلاحي كطرف في العقد وتبيان الشروط التي يجب توافرها فيه (الفرع الأول) ، في مقابل الطرف الثاني وهي الدولة من خلال الهيئات التي تمثلها (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: المستثمر

نصت المادة 04 من قانون 03-10 على ضرورة أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا وبذلك استبعد الأشخاص المعنوية من إمكانية الاستفادة من عقد الامتياز الفلاحي، فقد جاء في نصها: " الامتياز هو العقد التي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا....." ¹.

كما اشترطت نفس المادة أن يكون المستثمر جزائري الجنسية بنصها " شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز....." ، إعمالا بما جاء في المادة 13 من الدستور الجزائري 1989 المعدل والمتمم في 1996 الذي أغلق باب التملك الأجنبي في الجزائر إذ جعل من التراب الوطني غير قابل للتنازل عنه أو التخلي عن أي جزء من أجزائه ².

ومنه لا يمكن أن تمنح الأرض إلا للأشخاص الطبيعيين الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية ويتم إثبات ذلك عن طريق بطاقة التعريف لا غير، وهذا ما أتت به التعليمات رقم 121 المؤرخة في 24 أوت 1991. ³

وهدف المشرع الجزائري من حصر المستفيد في الشخص الطبيعي ذو الجنسية الجزائرية هو اشتراط الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة الفلاحية وهو ما لا يتماشى مع طبيعة الشخص

¹. المادة 04 من القانون 03-10 ، المصدر السابق

². شعابنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 163

³. د. بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، د.ب.ن ،

سنة 2001 ، ص 129

المعنوي من جهة، ومن جهة أخرى قطع الطريق أمام عودة الأجانب لامتلاك حقوق الامتياز على الأراضي العمومية التابعة للدولة.¹

والملاحظ أن المشرع الجزائري فرض أيضا على المستفيد في القانون 78-19 أن يكون شخصا طبيعيا وأن يكون جزائري الجنسية وهذا تماشيا مع إمكانية تحويل عقد الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز²، فالمادة 05 من قانون 10-03 تنص على أن يتم منح الامتياز للأشخاص الذين كانوا أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المستفيدين من أحكام القانون رقم 87-19 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي ، وبناءً على الفقرة 02 من نفس المادة أعلاه اشترط على أعضاء المستثمرات الفلاحية المذكورين بمفهوم القانون 87-19 الوفاء بالتزاماتهم المتمثلة في دفع ثمن الممتلكات المتنازع عليها ودفع الإتاوة.³

على أساس هذه المادة لا يستفيد الأشخاص المحددين في أحكام القانون 87-19 من حق الامتياز المؤقت إلا أصحاب السندات الرسمية المشهورة التي تعكس استفادتهم من حق الانتفاع الدائم ، بالإضافة إلى أصحاب القرارات الولائية بعد دراسة اللجنة الولائية المحدثة بموجب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 لملفات التحويل المرسلة من قبل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.⁴

كما يشترط أن لا يكون المستفيد ممن تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية ، وهذا ما نصت عليه المادة 19 من قانون 10-03 في مضمونها : " لا يمكن لأي

¹.د. لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص 94

².شعابنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 161

³.المادة 05 من القانون 10-03 ، المصدر السابق

⁴.د. كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 95

كان و بأي صفة كانت اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني " ¹.

وبالتالي قطع الطريق أمام عودة الحركي لامتلاك حق الامتياز على أراضي الدولة وبذلك تمنح الأولوية لفئة المجاهدين وذوي حقوق الشهداء للاستفادة من حق الامتياز الفلاحي نظرا لما تتمتع به هذه الفئة من امتيازات استثنائية بموجب القانون 07-99 المتضمن قانون المجاهد و الشهيد مع الإشارة أن هذه الفئة غير منصوص عليها ضمن المادة 17 من قانون 03-10 ².

جدير بالذكر أن صياغة المشرع الجزائري جاءت فضفاضة فيما يتعلق بالجنسية سواء في القانون 19-87 أم القانون 03-10 ، فقد اكتفى باشتراط الجنسية الجزائرية دون تحديد ما إذا كانت أصلية أو كانت مكتسبة إلى جانب جنسيات أخرى مما جعل هذا القانون قاصرا عن تحديد هذه المسألة بل ويمتد قصوره إلى مسألة فقد المستفيد لجنسيته مشكلا بذلك ثغرة قانونية توجب على المشرع تداركها ³.

الفرع الثاني : الدولة

وهي الطرف الثاني في العقد إلى جانب صاحب عقد الامتياز ، فتمارس الدولة سلطاتها وتتدخل في تنفيذ وسيرورة العقد عن طريق مجموعة من الهيئات الإدارية أوكل لها المشرع ممارسة هذه الصلاحيات باسم الدولة ، تمثلت هذه الهيئات أساسا في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الموضوع تحت تصرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية باعتباره له سلطة التعاقد مع المستثمر ⁴.

¹. المادة 19 من القانون 03-10 ، المصدر السابق

². د. لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص 94

³ شعابنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 161

⁴. فرشة كمال ، المرجع السابق ، ص 207

فالدولة تتدخل كطرف في عقد الامتياز بطريقة غير مباشرة عن طريق الديوان الوطني، إذ أنه الهيئة العمومية المكلفة بالضبط العقاري وتطبيق السياسة الوطنية للعقار الفلاحي¹.

وباستقراء نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 87.96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، نجدها تنص على ما يلي: " يتولى الديوان باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها تنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية ".²

ويكلف الديوان الوطني زيادة على ذلك بدراسة طلبات الامتياز ومتابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بالدولة، والاستعمال الأمثل من قبل أصحاب الامتياز وكذا السهر على عدم تغيير وجهة الأرض الفلاحية عند إبرام أي صفقة انطلاقا مما جاء في مفهوم الفقرة الثانية من المادة السالفة الذكر.³

كما تعتبر إدارة أملاك الدولة إحدى الهيئات الإدارية التي تمثل الدولة في عقد الامتياز فتتصرف باسمها ولحسابها، حيث أن المشرع الجزائري منح هذه الأخيرة مهام لا تقل شأنًا عن المهام الممنوحة للديوان الوطني ، فالديوان هو الذي يقوم بإعداد دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز بينما يتولى مدير أملاك الدولة مسؤولية تحريره وإرساله إلى الديوان الوطني الذي يتولى بدوره تسجيل المستثمر في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض وفق إجراءات خاصة سيتم تبيانها لاحقا .⁴

¹.د. كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة ، المرجع السابق ، ص 95 ص 96 .
المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 2009/10/22 ، الجريدة الرسمية رقم 61 ، سنة 2009 ، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية رقم 15 ، سنة 1996 ²

³ الفقرة 02 من المادة 05 من المرسوم 09-339 المعدل والمتمم للمرسوم 96-87 ، المصدر نفسه

⁴.أ. حرش محمد ، المرجع السابق ، ص 164

إضافة إلى وزارة الفلاحة التي تمثل الدولة في بيان السياسة الوطنية في استغلال العقار الفلاحي وحمايته والحفاظ عليه عبر وضع الخطط والاستراتيجيات اللازمة لتثمين الثروة الفلاحية والإشراف المباشر على إنجاز هذه السياسة على المستوى القاعدي وعلى المستوى الجهوي¹.

المطلب الثاني : أركان عقد الامتياز الفلاحي

لا وجود للعقد إذا لم يتوفر الرضاء السليم والخالي من عيوب الإرادة مع توفر محل يرد عليه هذا العقد يشترط فيه ضرورة أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين ومشروعاً ، إضافة إلى سبب انصراف هذه الإرادة إلى التعاقد كقولنا أن الغاية من عقد الامتياز الفلاحي هو تحقيق المستثمر منفعة شخصية من خلال استغلاله للأرض الفلاحية وتحقيق الدولة منفعة عامة كنوع من الاستثمار الذي يحول دون بور هذه الأراضي وفسادها ، لذلك فعقد الامتياز كغيره من العقود يقوم على أركان ثلاثة وهي التراضي والمحل و السبب ويضاف إليها ركن الرسمية بما أنه عقد شكلي ، فتطرقنا إلى موضوع عقد الامتياز (الفرع الأول) و الرسمية(الفرع الثاني) لما لهما من خصوصية عن باقي العقود الأخرى دون إهمال باقي الأركان المكونة للعقد .

الفرع الأول : موضوع عقد الامتياز

إن المشرع الجزائري قد حدد موضوع عقد الامتياز الفلاحي في المادة 02 من القانون 10-03 والتي أحالت مجال تطبيق هذا القانون إلى الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الخاضعة للقانون رقم 87-19 لسنة 1987 والذي حصر الأراضي الفلاحية في كل من الأراضي الخاضعة لنظام التسيير الذاتي (أولاً) ، والأراضي الفلاحية الخاضعة لنظام الثورة الزراعية (ثانياً).

أولاً : الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي :

¹.د. محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز ، المرجع السابق ، ص 185

تنص المادة الأولى من الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة على أن الأراضي المؤممة في الفترة ما بين 1962 إلى 1968 هي التي كان يطبق عليها نظام التسيير الذاتي¹.

حيث كانت هذه الأراضي تمثل النوع الأول المستغل في إطار القانون 87-19 والتي تتعلق بكل من الأرض ووسائل الإنتاج الزراعية الأخرى من أموال و عقارات مؤممة تعد كأساس للاستغلالات الزراعية².

عرف نظام التسيير الذاتي مرحلة جديدة وذلك بعد إلغاء المشرع في القانون 87-19 نظام التسيير الذاتي وتم منح الأراضي التي كانت خاضعة لهذا النظام في شكل مستثمرات فلاحية للعمال الدائمين والمسيرين أو المؤطرين الذين رافقوا هذا النظام³.

وقد خضعت لهذا القانون أيضا الأراضي التي تم استرجاعها في الفترة الممتدة ما بين 1962 إلى 1968 والمتمثلة في الأراضي التي كانت تابعة للمعمرين الذين غادروا أرض الوطن بعد الاستقلال و الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو النظام الاشتراكي ، فقد تم إدراجها ضمن الأملاك الوطنية⁴.

ونظرا للعراقيل التي وضعتها اتفاقية " إيفيان " قامت الدولة بالتعامل بصفة فنية مع هذا الوضع حيث تم وضع قوانين لحماية الأملاك الشاغرة وتسييرها والإدراج المباشر للأملاك الفلاحية التي كانت ملكا للأجانب غداة الاستقلال مباشرة⁵.

ثانيا : الأراضي الفلاحية الخاضعة لنظام الثورة الزراعية

¹. د.بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق ، ص 46

². جيلالي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 87

³. د.محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز ، المرجع السابق ، ص 42

⁴ - جيلالي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 87

⁵. د.محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز ، المرجع السابق ، ص 43

وهي مجمل الأراضي التي تم إدماجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية التي لم تسترجع بموجب أحكام القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 ، إذ شملت هذه الأراضي صنفين من الأراضي وهي الأراضي التي تم دمجها عن طريق الضم المستغلة في إطار القانون 87-19 والأراضي المؤممة والمتبرع بها في ظل الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية.¹

تمثلت الأراضي التي ألحقت عن طريق الضم في تلك الأراضي التي انتقلت للدولة الجزائرية وكانت سابقا تابعة للدولة الفرنسية طبقا لمبدأ الحلول.²

فنقص الأراضي الفلاحية بالنسبة لعدد الفلاحين جعل من الضروري استثمار أملاك الدولة والبلدية وأراضي العرش والأراضي التي لا مالك لها بصفة عامة والتي تم إدماجها عن طريق الضم، كما لجأ المشرع إلى التأميم من أجل تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية كون هذا الأخير يعتبر من التقنيات التقليدية المعروفة لتملك الدولة.³

وهو إجراء خطير تضمنه قانون الثورة الزراعية الصادر بالأمر رقم 71-73 على ملكيات الخواص أو الأملاك الوقفية سواء باستعماله التأميم الكامل للأملاك الفلاحية الخاصة بالملك المتغيبين أو التحديد بالنسبة لكبار الملاك ، ونظرا لخطاب الرئيس بومدين الذي حث جهاز الحزب و الجيش على التبرع بملكياتهم لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، فألحقت بأملاك الدولة وبسبب مخالفة الصفقات تم وضع الكثير من الأراضي الفلاحية التي تتعلق ببيع وإيجار الأراضي الفلاحية الشاغرة تحت حماية الدولة حيث ألحقت فيما بعد بنظام الثورة الزراعية.⁴

¹. جيلالي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 88

². د.محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز ، المرجع السابق ، ص 44

³. د.بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق ، ص 68 ص 76

⁴. د.محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز ، المرجع السابق ، ص 45

وبناء على نص المادة 17 من القانون 10-03 أضاف المشرع إلى جانب الأراضي التي كانت خاضعة لنظام الثورة الزراعية سواء عن طريق الضم أو التأميم ، الأراضي المتوفرة والأموال السطحية المتصلة بها وجعلها هي كذلك موضوعا لعقد الامتياز بعد ترخيص من الوالي عن طريق الترشح.¹

وباستقراء نص المادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 نجد أن المشرع أقر بإمكانية استغلال الأراضي المستصلحة التابعة للأموال الخاصة للدولة في شكل امتياز، وبالتالي فمحل عقد الامتياز يرد أيضا على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة التي لم تكن محل عقد الانتفاع في إطار القانون رقم 87-19.²

وعليه نجد محل تطبيق عقد الامتياز الفلاحي وفق نص المادة 02 من القانون 10-03 ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة والتي كانت سابقا خاضعة للقانون رقم 87-19 ، والتي تقدر مساحتها 2,5 مليون هكتار.³

والجدير بالذكر أن عقد الامتياز ينصب كذلك على جميع الأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 ، وهي مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمر الفلاحية خصوصا المباني والأغراس و منشآت الري لاعتبارها عقارا بطبيعتها لاندماجها في الأرض.⁴

ويلاحظ من المادة 04 من القانون 87-19 في مفهومها قد استثنت من نطاق تطبيق عقد الامتياز الفلاحي كل من :

. الأراضي الفلاحية التابعة للمزارع النموذجية

¹. المادة 17 من القانون رقم 03.10 ، المصدر السابق

². المادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 ، المصدر السابق

³. د.د. كحيل حكيم ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، المرجع السابق ، ص 215

⁴. جيلالي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 89 ص 90

. الأراضي التابعة لهيئات البحث أو التعليم العالي

. الأراضي الخاصة بالاستصلاح طبقا للقانون 97-483 و الأراضي الرعوية والأراضي الغابية.¹

الفرع الثاني : الرسمية في عقد الامتياز

يفترض لقيام أي عقد من العقود تطابق إرادتي أطرافه أي توافق الإيجاب والقبول، إلا أن المشرع جعل هذا التراضي مشروطا بشكل محدد في بعض العقود من بينها عقد الامتياز المنصب على الأراضي الفلاحية ، إذ أنه لا يكفي رضا المتعاقدين لإبرام عقد الامتياز بل يشترط فيه شكل معين حتى يرتب آثاره القانونية في مواجهة كلا طرفيه والغير لذلك سوف نتناول في هذا الفرع أحكام الرسمية (أولا) و وبطلان العقد كجزء مترتب عن تخلفها (ثانيا).

أولا : أحكام الرسمية

يقصد بالرسمية في مجال إبرام عقود الامتياز ضرورة تحرير العقد من طرف شخص مختص وفقا للشكل القانوني المطلوب ، فهي شرط أساسي لقيام هذا النوع من العقود لأنها تدخل في تكوينه² ، والمشرع حصر أحكام الرسمية في عقد الامتياز في الشكل القانوني الذي ستنم دراسته في هذا الفرع والاختصاص الذي خصصنا لدراسته فرعا مستقلا ضمن الفصل الثاني لما له من خصوصية قانونية .

وقد نصت المادة 324 من القانون المدني بهذا الخصوص على أنه : "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".³

¹.د.كحيل حكيمه ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز ، المرجع السابق ، ص 215 ص 216

².د.كحيل حكيمه ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة ، المرجع السابق ، المرجع السابق ، ص 203

³.المادة 324 ، من القانون المدني المعدل والمتمم ، المصدر السابق

والشكل في التشريعات الحديثة هو شكل خطي في صورة سند مكتوب وفقا لقواعد وإجراءات محددة قانونا تختلف باختلاف التصرفات القانونية ويعد من أقوى التصرفات الشكلية إذ يغني المتعاقد عن رفع دعوى صحة التعاقد حيث يكتسب حجية قانونية فلا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير.¹

فحتى يتسم المحرر بصفة الرسمية أقر القانون لكل نوع من المحررات الرسمية أشكالا معينة يجب على الموظف المختص مراعاتها عند التحرير.²

حيث تتولى الجهات المختصة بإعداد عقد الامتياز وفقا لإجراءات محددة قانونا في صلب المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 التي نصت على : " يبين عقد الامتياز على الخصوص :

. لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز

. الحصص المحصل عليها في الشيوخ ، عند الاقتضاء

. مدة الامتياز

. موقع الأرض وقوام الأراضي والأماكن السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك المذكور في المادة 03 أعلاه " ³

وبمراعاة نصوص المواد 324 مكرر 02 و 324 مكرر 03 من القانون المدني المعدل والمتمم تم وضع نموذج خاص بعقد الامتياز من قبل الإدارة المركزية ، حيث وجب تضمين عقد الامتياز البيانات التالية :

. شعشوع صامت يمينية ، الشكلية في عقد البيع العقاري ، مذكرة ماجستير ، قانون عقاري ، جامعة سعد دحلب بالبلدية ، س 2003 ، ص 08 ص 09 ¹

². د. كحيل حكيم ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة ، المرجع السابق ، ص 214

³. لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص 126 ص 127

. أصل الملكية ، بذكر أن العقار تابع للأملاك الخاصة للدولة
. نوع النشاط الممارس على هذه الأراضي والمتمثل في النشاط الفلاحي
. تبيان الشروط والتكاليف المنصوص عليها في القانون رقم 10-03 والمرسوم التابع له وكذا
دفتر الشروط
. الإشهار العقاري
. الإشارة إلى أن هذا العقد معفى من المصاريف بقوة القانون لاسيما المادة 08 من القانون
10-03

. تصريح المدير بتحرير هذا العقد من أصل واحد في ثلاث نسخ
. إشهاد المدير بالبيانات السابقة، لاسيما هوية المستثمر صاحب الامتياز
. التوقيع من طرف مدير أملاك الدولة المختص.¹

والجدير بالذكر أن فرض المشرع للشكل الرسمي (الرسمية) لعقد الامتياز سواء في القواعد
العامة أو القانون 10-03 راجع إلى طبيعة الحق المترتب عن هذا العقد والنتائج عن تجزئة حق
الملكية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما يعتبر نوعا من الحماية القانونية لطرفيه.²

ثانيا: بطلان العقد

صحيح أن المشرع الجزائري قد أقر ضمن القانون 10-03 والمسوم التابع له على ضرورة
استيفاء عقد الامتياز طابعه الرسمي وذلك من خلال البيانات والإجراءات المحددة قانونا، إلا أنه

¹ د. كحيل حكيم ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة ، 214 ص 215

² جيلالي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 106

لم يبين الجزاء المترتب عن تخلفها أو عدم احترام الرسمية في هذا العقد، لذا توجب علينا الرجوع إلى الأحكام العامة في ظل غياب النص الخاص.¹

باستقراء نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني نجد أنها رتبت جزاء قانوني في حال تخلف الرسمية حيث نصت على أنه: ".....يجب تحت طائلة البطلان تحرير..... عقود إيجار زراعية..... في شكل رسمي.....".²

إذن فجزاء تخلف الرسمية هو البطلان على اعتبار أن عقد الامتياز من عقود الإيجارات الفلاحية بمفهوم نص المادة 29 من القانون 10-03 ، غير أن المادة السالفة الذكر لم تحدد نوع البطلان المترتب على مخالفة أحكام الرسمية وما إذا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا أم بطلانا نسبيا.³

لذا حاول فقهاء القانون تحديد نوع البطلان في عقد الامتياز من خلال التفريق بين حالة تخلف شرط الاختصاص وحالة تخلف شرط الشكل القانوني ، فتوجهت أغلب الآراء الفقهية إلى اعتبار العقد باطلا بطلانا مطلقا إذا حرر من قبل شخص غير مؤهل قانونا ، أما في حالة تخلف شرط احترام الشكل القانوني فإنه يرتب البطلان المطلق إذا تعلق الأمر بالبيانات الجوهرية في العقد في حين تخلف البيانات غير الجوهرية لا يؤدي بالضرورة إلى البطلان المطلق للعقد.⁴

¹ د. كحيل حكيم ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة ، المرجع السابق ، ص 219 ص 220

² المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني المعدل والمتمم، المصدر السابق

³ د. كحيل حكيم ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة ، المرجع السابق ، ص 218

⁴ د. كحيل حكيم ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة ، المرجع نفسه ، ص 218 ص 219

وهذا ما جاء في المادة 104 من القانون المدني حيث أقرت أنه إذا كان العقد في شق منه باطلا فهذا الشق يبطل وحده دون بطلان العقد، إلا أنه إذا تبين أن العقد لا يمكن أن يتم إلا بالشق الذي وقع باطلا هنا يبطل الشق والعقد معا.¹

لكن بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لعقد الامتياز نجد أنه لا يمكن التمييز بين البيانات الجوهرية وغير الجوهرية فكل البيات الواردة فيه تعكس قوته الرسمية من الناحية المادية والموضوعية، وبالتالي إذا تم إعداد عقد الامتياز دون مراعاة البيانات الواردة في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 إضافة إلى الشكل القانوني المعد من قبل الإدارة المركزية كان العقد باطلا بطلانا مطلقا.²

ومادام عقد الامتياز من العقود الشكلية التي تتطلب الرسمية كركن من أركان قيام العقد فإن جزاء تخلفها كان البطلان المطلق ، رغم أن المشرع لم ينص صراحة من خلال أحكام القانون 10-03 و المرسوم التابع له على اعتبار الرسمية ركن لانعقاد أم للإثبات ، ومتى فرض المشرع شكلا قانونيا للعقد ولم ينص على أنه مقرر للإثبات فيفترض انه مقرر لانعقاد.³

بناء على ما سبق فإنه يترتب على تقرير البطلان المطلق لعقد الامتياز زواله بالنسبة للماضي والمستقبل ، لذا وجب إعادة الحالة التي كان عليها المتعاقدان قبل إبرام العقد فتزول جميع الحقوق و الواجبات الممنوحة لطرفيه والمكتسبة عن طريق عقد الامتياز قبل بطلانه ، مع طلب التعويض إذا بدأ تنفيذ العقد وأستحال رد الحالة التي كانا عليها قبل التعلق.⁴

¹. المادة 104 من القانون المدني المعدل والمتمم، المصدر السابق

². د. كحيل حكيم ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة ، المرجع السابق ، ص 219 ص 220

³. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 153 ص 154

⁴. د. كحيل حكيم ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة ، المرجع السابق ، ص 221

نلخص في آخر هذا الفصل أن عقد الامتياز حسب القانون 10-03 هو عقد يخول للمستثمر حق استغلال الأراضي التابعة للدولة لمدة زمنية محددة ، مستنتجين انطلاقا من هذا التعريف عدة خصائص له تمثلت في كونه عقد عيني عقاري وعقد معاوضة لما يرتبه من التزامات لكلا الطرفين، إلى جانب كونه عقد زمني محدد المدة وكذا إمكانية اعتباره عقد من عقود الإذعان.

كما تضمن هذا الفصل الطبيعة القانونية لعقد الامتياز فتم تكييفه على أنه عقد إداري ينتمي إلى عقود القانون العام، مبرزين خصوصيته أكثر من خلال تمييزه عن عقد الإيجار المدني .

فخرجنا بعد تبين كل ما سبق إلى تحديد عناصره بداية بأطراف عقد الامتياز المتمثلة في كل من الدولة و المستثمر وصولا إلى أركان العقد حيث تطرقنا إلى الموضوع أو المحل الذي ينصب عليه عقد الامتياز وهو الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة الخاضعة لنطاق تطبيق القانون رقم 87-19 سابقا ، ثم تطرقنا إلى ما يتعلق بشكالية العقد و جزاء تخلفها الذي يرتب البطلان دون إغفالنا الإشارة إلى باقي الأركان المكونة للعقد من إرادة الأطراف وأهليتهم وكذا دافعهم إلى إبرام عقد الامتياز الفلاحي .

الفصل الثاني :

الأحكام الخاصة بعقد الامتياز الفلاحي

لما كان عقد الامتياز الفلاحي من العقود الإدارية فهو منتج للأثار القانونية للعقد بصفة عامة من حقوق والتزامات لكلا طرفي العقد ، إلا أنه ينفرد ببعض الأحكام المتميزة عن باقي العقود فالمشرع اشترط ضرورة إخضاع هذا العقد إلى إجراءات شكلية يجب استيفاءها للحصول على عقد الامتياز في شكله النهائي و أخذ طابعه الرسمي من جهة و ممارسة الدولة سلطتها الموسعة بموجب هذا القانون من جهة ثانية ، حيث يتم تحرير هذا العقد من قبل جهة إدارية مختصة قانونيا بإبرام هذا النوع من العقود مع إلزامية شهره في المحافظة العقارية وتسجيل المستثمرات الفلاحية في السجلات الخاصة بها ، إلى جانب دفتر الشروط الذي يحتل أهمية قانونية كونه يعتبر الجزء المكون للعقد و السابق عنه .

فقد برز عقد الامتياز الفلاحي كأحسن وأبرز تقنية إدارية خاصة باستغلال الأراضي ذات الوجهة الفلاحية اعتمد عليها المشرع في شكل عقد مرن مبرم بين المستثمر والإدارة مع تفعيل آليات الرقابة الإدارية خاصة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والهيئات الأخرى.

إلا أن عملية استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز قد ينشأ عنها في بعض الأحيان منازعات قضائية سواء بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير أو فيما بينهم ، إضافة لما يرتبه هذا العقد من منازعات بين المستثمر والسلطة المانحة للامتياز.

وهذا ما سنوضحه في هذا الفصل بناء على تقسيمه إلى مبحثين أساسيين:

المبحث الأول: تأسيس عقد الامتياز الفلاحي

المبحث الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي.

المبحث الأول: تأسيس عقد الامتياز الفلاحي

سبق القول أن إرادة الأطراف وحدها لا تكفي لإبرام العقود ، فقد أشرط المشرع إفراغ رضاء المتعاقدين في بعض العقود في شكل معين ومن بين هذه العقود عقد الامتياز الفلاحي الذي يبرم وفق إجراءات خاصة لإكمال العقد وفقا للشكلية المطلوبة ليتم تسليمه من قبل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى المستثمر صاحب الامتياز، ونتيجة للعلاقة التعاقدية التي ترتب عدة آثار قانونية سنتطرق إليها أولا حتى يتسنى لنا تحديد سلطة الدولة في الرقابة على أعمال المستثمرين الفلاحيين داخل مستثمراتهم ، ولذا سنناقش هذا المبحث في مطلبين من خلال عرض إجراءات منح عقد الامتياز (المطلب الأول) وآثاره (المطلب الثاني).

المطلب الأول : إجراءات منح عقد الامتياز الفلاحي

يثبت حق الامتياز الممنوح للمستثمر الفلاحي بعقد إداري كما ذكرنا سابقا ، يكرس هذا الحق استغلال الأراضي الفلاحية من خلال اتباع الاجراءات القانونية التي فرضها المشرع تحت طائلة البطلان في مثل هذا النوع من العقود ، فيكون محررا من قبل جهة إدارية مختصة وفقا لإجراءات التسجيل والشهر وهذا ما سيتم دراسته في الفرع الأول ، إذ يجب تحديد مضمون العقد وتعيين هوية الوعاء العقاري مع إرفاقه بدفتر الشروط الذي سيتم إبراز أهميته القانونية في الفرع الثاني .

الفرع الأول : تحرير عقد الامتياز الفلاحي

من الشروط الأساسية لقيام عقد الامتياز هو تحريره وفقا لما نص عليه القانون شكلا و موضوعا دون تخلف شرط يؤدي إلى فقد العقد طابعه الرسمي ، ويكون ذلك بتحرير العقد من قبل جهة إدارية مختصة محددة قانونا هي من تتولى إبرام هذا العقد طبقا للقانون (أولا) ، مع إلزامية خضوعه إلى إجراءات التسجيل والشهر (ثانيا) .

أولا : الجهة المختصة بتحرير العقد

طبقا للمادة 06 من القانون رقم 10-03 فإن اختصاص إعداد العقود الإدارية المتعلقة بعقد الامتياز على الأراضي الفلاحية يؤول إلى إدارة أملاك الدولة باسم كل مستثمر فلاحي سواء كانت مستثمرة جماعية أم فردية ، حيث تقوم هذه الأخيرة بإعداد عقود الامتياز وإمضاءها ثم إرسالها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقوم هذا الأخير بتسليمها للمستثمرين الفلاحيين المعنيين بعد إجراءات التسجيل و الشهر¹.

ويكون منح عقد الامتياز في ظل هذا القانون على الأراضي المنبثقة من المستثمرات الفلاحية في إطار تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز الحائزين أعضائها على قرار من الوالي أو عقد رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية ، وكذا على الأراضي الفلاحية المتوفرة في إطار الامتياز التي تسوى أمام لجنة يرأسها رئيس الدائرة إذا كان الطلب لا يتجاوز 10 هكتار وأمام لجنة يرأسها الوالي بالنسبة للأراضي التي تتجاوز 10 هكتار².

وجدير بالذكر أن مديرية أملاك الدولة تقسم إلى ثلاث مصالح كل مصلحة تضم مكتبين أو ثلاث مكاتب حسب أهمية المهام التي تؤذيها ، وإعداد عقود الامتياز يتم أمام مصلحة عمليات أملاك الدولة وتحديدًا أمام مكتب العقود الإدارية و المنازعات بالتنسيق مع مجموعة من الموظفين الإداريين تحت إشراف مدير إدارة أملاك الدولة بالولاية ، ثم يحال إلى المدير باعتباره الشخص المفوض والمؤهل لإمضائه و إضفاء الصفة الرسمية عليه³.

¹. أوراغ آسيا ، استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه ، قانون عقاري ، جامعة باتنة ، سنة 2022 ، ص 267

². د.كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 217 ص218

³. د.كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع نفسه ، ص 101 ص102 ص103

وتعد إدارة أملاك الدولة عقود الامتياز باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 أعلاه، أما إذا تعلق العقد بمستثمرة جماعية فيعده لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبحصص متساوية.¹

ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري نسختين منه إلى الديوان الوطني فيحتفظ هذا الأخير بنسخة لدى المحافظة العقارية ويقدم النسخة الثانية للمستثمر صاحب الامتياز، ويتحمل المستثمر مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية المحدد قواعده بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة .²

ويتعين على المستثمر الحضور بصفة شخصية أو بواسطة وكالة لاستلام العقد بعد إمضاءه أو بصمه على السجل المخصص لذلك واستيفاء شكليات التسجيل الرسمي .³

وما يلاحظ من خلال القانون 10-03 أن المشرع قد أعفى المستثمر الفلاحي من المصاريف المالية المتعلقة بإجراءات إعداد العقد الإداري وكذا تسجيله وشهره ، حيث جاء في نص المادة 8 منه : " تعفى إجراءات الإعداد و التسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف"⁴.

ثانيا : شهر العقد

1. د.محمودي عبد العزيز ، الإشكالات القضائية المتعلقة بحق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 ، مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية ، جامعة البليدة 2 ، العدد الأول ، سنة 2022 ، ص 40

2. د.كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنقاع الدائم إلى حق امتياز ، المرجع السابق ، ص 106 ص 107

3. د.محمودي عبد العزيز ، الإشكالات القضائية المتعلقة بحق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة

للدولة في إطار القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 41

4. المادة 8 من القانون 10-03 ، المصدر السابق

المقصود بالشهر العقاري جميع الإجراءات القانونية التي تهدف إلى تثبيت ملكية العقار والحقوق العينية الواردة عليه ليحتج بها في مواجهة الغير، حيث يتم تنظيمها في سجلات معدة لاطلاع الكافة مما يجعلها ثابتة ذات حجية مطلقة.¹

ويرتب شهر عقد الامتياز إنشاء بطاقة عقارية عينية يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار وكل تصرف يرد عليه مع تسليم الدفاتر العقارية لمالك العقار أي الدولة في هذه الحالة.²

وقد أشارت المادة 10 من القانون رقم 10-03 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 إلى ضرورة شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية لانتقال حق الانتفاع بالأرض للمستثمر والاحتجاج به على الغير، ويتم هذا الشهر طبقا لقواعد الشهر العيني في المناطق الممسوحة أما المناطق غير الممسوحة فيتم شهر العقد فيها تبعا لقواعد الشهر الشخصي.³

ويتكفل أعوان قسم الإيداع وعمليات المحاسبة بتسجيل عقد الامتياز في سجل خاص يقيد فيه تاريخ إيداعه ومرتبته دون المطالبة بأي رسوم مقابل عملية الشهر العقاري كما تم ذكره سابقا ، ليقوم المحافظ العقاري بالتأشير عليها بختم الإشهار بعد التأكد من مراجع أصل الملكية ومراجعة التسجيل فتسلم النسخة الأولى للمودع في حين يحتفظ بالنسخة الثانية على مستوى المحافظة العقارية المختصة.⁴

إعمالا لنص المادة 15 و16 من الأمر 75-74 فإنه يتولى المحافظ العقاري تنفيذ إجراء الشهر خلال 15 يوما التالية لتاريخ الإيداع بعد تأكده من الإيداع القانوني لعقود الامتياز

¹ مجيد مخلوفي ، العقار في القانون الجزائري ، د.ط ، دار الخلدونية ، الجزائر ، سنة 2012 ، ص 118

² أوراغ آسيا ، المرجع السابق ، ص 270

³ جيلالي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 110 ص 111

⁴ كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 233 ص

الخاضعة للشهر، ويكون لهذا الشهر أثر فوري لا رجعي أي أنه لا يترد إلى تاريخ إبرام التصرف.¹

كما ورد في التعليم الوزارية رقم 5668 التزام المحافظين العقاريين بتسليم الدفاتر العقارية إلى مديري أملاك الدولة للولاية فور إتمامها دون انتظار طلبها من طرف هؤلاء باعتبارهم المفوضين بكل الأعمال التي تخص الأملاك التابعة للدولة.²

ومنه فإن الشهر العقاري هو الذي ينشأ الحق العيني العقاري في قانون الشهر الجزائري بالنسبة لجميع المعاملات الواردة على العقارات سواء تضمنت حقوقاً أصلية أم تبعية وبالتالي فهو يرتب مبدأ عدم قابلية الاحتجاج بغير الحقوق المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية طبقاً لما جاءت به المادة 72 من المرسوم 76-63.³

الفرع الثاني : إعداد دفتر الشروط

قد ألزم المشرع إفراغ كل عقد شكلي في قالبه القانوني لإضفاء صفة الرسمية كركن في تأسيسه ، ونظراً للطابع الاستثماري لعقد الامتياز الفلاحي لم يكتفي المشرع بالزامية مراعاة الشكل القانوني بل لابد من مراعاة ذلك في دفتر الشروط ، الذي سنوضح قيمته القانونية (أولاً) ، ثم مضمونه (ثانياً).

أولاً : القيمة القانونية لدفتر الشروط

¹ المادة 15 و16 من الأمر 74-75 ، المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل

العقاري ، المعدل والمتمم ، جريدة رسمية رقم 92 ، سنة 1975

² . التعليم الوزارية رقم 5668 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 24/05/2011 المتعلقة بمنح الامتياز

على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي

³ . مجيد مخلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سنة

2003 ، ص 23

تعرف دفاتر الشروط بأنها وثائق مكتوبة معدة مقدما تشتمل على شروط الإبرام و الانعقاد و التنفيذ ، كما يحدد هذا الدفتر المواصفات التقنية التي تتوافق مع مخططات القطعة الأرضية محل الامتياز باعتباره الجزء المشكل للعقد¹ ، وكذا حقوق والتزامات المتعاقدين التي سيتم التطرق إليها لاحقا بما في ذلك جميع الشروط المالية وشروط فسخ العقد .

ويمثل دفتر الشروط الخطوة الأولى لإعداد عقد الامتياز الفلاحي حيث نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 في مفهومها على أنه يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة ملف المستثمر المعني بإعداد دفتر الشروط وتوقيعه من المستثمر.²

فقد اعتبر المشرع الجزائري دفتر الشروط خطوة أولى تسبق إبرام عقد الامتياز كونه من المستجدات التي جاء بها القانون رقم 10-03 خلافا للقانون رقم 87-19 المتضمن حق الانتفاع الدائم ، لذلك فهو يحكم الرابطة العقدية في حالة النص صراحة في بنود العقد على أن الشروط الواردة في دفتر الشروط تصبح ملزمة للمتلقي ، إذ يصبح جزء من العقد تحكمه نفس الرابطة العقدية.³

وبالعودة إلى الفقه الفرنسي نجده قد عالج الطبيعة القانونية لدفاتر الشروط حيث أقر أن هذه الأخيرة ماهي إلا أنماط بسيطة لشروط تعاقدية إذا كان العقد لم يبرم بعد ، في حين أنها تصبح جزءا لا يتجزأ من العقد بعد إبرامه فنكتسي الطبيعة التعاقدية ، وبالتالي فإن دفتر الشروط المحال إليه بموجب عقد الامتياز يعد جزءا لا يتجزأ منه يكتسي نفس الطبيعة القانونية والقيمة القانونية التي يكتسبها هذا العقد.⁴

¹. أوراغ آسيا ، المرجع السابق ، ص 273

². المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المصدر السابق

³. جيلالي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 105

⁴. د. كحيل حكيم ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 215

والملاحظ أن دفتر الشروط لا يكتسي هذه الطبيعة التعاقدية كأصل عام فهو في الحقيقة يحكم إجراءات شكلية سابقة على إبرام العقد بهدف حسن سير عملية إبرام العقد و لا يلتزم المتعاقد به على اعتبار أنه ذو طبيعة تنظيمية بحتة إلا أن المشرع جعل له قيمة قانونية تساوي قيمة العقد نفسه بمجرد إنعقاد هذا الأخير.¹

ثانيا : مضمون دفتر الشروط

عملا بالقانون رقم 10-03 وضع المشرع نموذجا لدفتر الشروط (أنظر الملحق)، حيث أدرجه في الملحق الثالث المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 منظما إياه تحت 09 مواد تضمنت كافة البيانات التي يجب إدراجها في دفتر الشروط بداية من تحديد هوية الشخص المستفيد من حق الامتياز ودور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، مدة الامتياز وإمكانية تجديده نهاية بطرق انقضاء هذا العقد وكيفية فسخه.²

كما تنص المادة الأولى من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 أن دفتر الشروط يهدف إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة المنصوص عليه ضمن أحكام المادة 04 من القانون 10-03 بين المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية.³

1. مهند مختار نوح ، الإيجاب والقبول في العقد الإداري ، د.ط ، دراسة مقارنة منشورات الحلبي ، بيروت ، سنة 2005 ،¹ ص425

2. دفتر الشروط بالملحق الثالث المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المصدر السابق

3. أوراغ أسيا ، المرجع السابق ، ص 273

وبعد إطلاع المستثمر الفلاحي على دفتر الشروط وتوقيعه من جهة ومن قبل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة أخرى ، يتم إرسال هذا الدفتر مع الملف الإداري إلى مدير أملاك الدولة للولاية من أجل إعداد عقد الامتياز.¹

جدير بالذكر أن دفتر الشروط يعتبر بمثابة رقابة على المستثمر في تنفيذ مشروعه الفلاحي.

المطلب الثاني : آثار عقد الامتياز

بمجرد إتمام العقد للإجراءات الشكلية تنشأ عدة آثار قانونية مما يؤدي إلى وجود مجموعة من الحقوق يتمتع بها كل طرف في مواجهة الآخر مع تحمل مجموعة من الالتزامات الواقعة على عاتق كل طرف مقابل هذه الحقوق كون هذا العقد من العقود الملزمة لجانبين (الفرع الأول) ، ومع منح المستثمر الحرية و الاستقلال الواسع في إدارة هذه الأراضي بناء على هذا العقد كان من الضروري تعزيز وسائل رقابة الدولة على هذا الاستغلال عن طريق هيئات إدارية يقتصر دورها في متابعة السير الحسن للعقد دون أي تدخل يغير جوهره (الفرع الثاني).

الفرع الأول: سلطات طرفي عقد الامتياز

منح القانون 03-10 ودفتر الشروط المرفق بالعقد للمستثمر جملة من الحقوق و الالتزامات المحددة بعقد الامتياز ، كما منح في مقابل ذلك للإدارة عدة حقوق باعتبارها مالكة هذه الأراضي محل عقد الامتياز ، لذلك سيم تبيان كل هذه الحقوق والالتزامات سواء الممنوحة للمستثمر الفلاحي (أولا) أم الممنوحة للإدارة (ثانيا).

أولا: سلطات المستثمر الفلاحي

يرتب عقد الامتياز الفلاحي الحقوق و الالتزامات التالية :

01 : حقوق المستثمر

¹ جيلالي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 105

يتمتع صاحب هذا الامتياز طبقا لما نص عليه دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 في المادة 02 منه بحق الاستغلال ، حيث جاء في مفهومها أن للمستثمر الحق في الاستغلال الحر للأرض والأموال السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية طبقا لما يسمح به القانون.¹

- ويقصد بحق الاستغلال سلطة استثمار الشيء و الحصول على ثماره ومنتجاته أي سلطة الحصول على ما يغله الشيء من ريع أو دخل.²
- وقد منحت المادة 13 من القانون 10-03 مجموعة من الحقوق المنبثقة عن حق الاستغلال ، التي جاء نصها كالتالي: " يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والرهن طبقا لأحكام هذا القانون " أي أنه بإمكان المستثمر التنازل عن هذا الحق في حدود ما يسمح به القانون وكذلك توريثه أو إنشاء رهن عليه ، فضلا عن ذلك يمكن للمستثمر تشكيل تعاونية فلاحية لدعم نشاطاته الفلاحية أو إبرام عقد شراكة (المادة 26 من المرسوم المذكور أعلاه).³

وقد نظمت النصوص القانونية حق التنازل الممنوح للمستثمر في المادة 13 من القانون 10-03 التي نصت على التنازل بمقابل مادي شريطة إعلان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع ذكر البيانات اللازمة ، أما المادة 14 من نفس القانون فقد نصت على إمكانية التنازل المجاني إلى أحد ذوي حقوق المستفيد طول المدة المتبقية للامتياز وذلك في حالة الحجر و/أو بلوغ سن التقاعد.⁴

- بينما حق التوريث فقد نظمته المادة 25 من هذا القانون في حالة وفاة المستثمر ، حيث يمنح للورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم إما تعيين ممثل لهم من بينهم أو

¹. لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص 129 ص 130

² - د. كحيل حكيم ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 140

³ . د. كحيل حكيم ، استغلال الأراضي الفلاحية لمتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 278

⁴ . لحرش محمد ، المرجع السابق ، ص 164

- التنازل لأحدهم بمقابل أو مجانا ، مع إلزامية تغيير هوية المستفيد من حق الامتياز وتسجيله ببطاقية المستثمرات الفلاحية.¹
- كما يخول لصاحبه حق تأسيس الرهن لفائدة هيئات القروض التي تشمل كل البنوك والمؤسسات المالية واستبعاد الرهن لدى الأشخاص العادية ، ودعما لذلك نص قانون التوجيه الفلاحي رقم 16-08 على إنشاء هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط المالي كبنك الفلاحة والتنمية الريفية المنشأ بموجب المرسوم 06-82 المعدل والمتمم بالأمر 81-85 هدفه الأساسي إنعاش الفلاحة الوطنية بتلقي الودائع من الفلاحيين وتقديم القروض الفلاحية.²
- أما المادة 21 من القانون السابق ذكره فقد وسعت من حقوق المستثمر في إطار إبرام عقد شراكة مع شركاء يحملون الجنسية الجزائرية للمساهمة في تمويل المستثمرة التي وضحت مفهومها المديرية العامة للأموال الوطنية في التعليم رقم 4538 الصادرة بتاريخ 2017/04/24 : (.....وإنما هي اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بما في ذلك المنشآت ويتعين على صاحب حق الامتياز المساهمة على العمل بالمستثمرة ، وهذا الاتفاق على الشراكة يكون في شكل رسمي لدى الموثق ، غير خاضع لإجراءات الشهر العقاري.....).³

02 : التزامات المستثمر

في مقابل هذه الحقوق ألزم المشرع المستثمر جملة من الواجبات أولها الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة باستغلالها استغلالا فعليا وهذا هو المبدأ القانوني المكرس في القانون

¹. محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز ، المرجع السابق ، ص 155

². كحيل حكيم ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 155 ص 156

³. عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 94 ص 95

03-10 في المادة 22 منه وقانون التوجيه الفلاحي في مادته 20 التي ألزمت المستثمر القيام شخصيا بتهيئة الأرض وسقيها وحرثها وحصادها.¹

- وتطبيقها لهذه المواد أصدرت الغرفة العقارية للمحكمة العليا في ظل القانون 87-19 قرارها الصادر بتاريخ 20/03/2002 تحت رقم 227424 ما يلي: (.....إن استغلال الأراضي في إطار مستثمرة فلاحية يكون استغلالا شخصا للمستفيد فقط ، وبالتالي فإن أي إيجار همها كانت طبيعته يعد لاغيا ولا أثر له).²

- أما ثاني التزام يقع على عاتق المستثمر بموجب نص المادة 23 و24 هو المحافظة على استمرارية المستثمرة بصفة دائمة ومنتظمة وعدم تحويل طابعها الفلاحي ، والملاحظ أن المشرع قد حث على استمرارية التسيير المنتظم للمستثمرة الفلاحية الجماعية واستغلالها حتى بعد وفاة عضو أو أكثر من أعضاءها.³

- كما تشير المادة 04 من نفس القانون في مضمونها إلى التزام آخر يتمثل في دفع إتاوة سنوية عند حلول أجلها والتي تعتبر حق مالي للدولة يتم تحديده ضمن قوانين المالية السنوية.⁴

واستنادا لنص المادة 40 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 التي جاء في نصها: "تقتطع لفائدة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نسبة 05% من مبلغ الإتاوة المحصلة فعليا مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة".⁵

¹. د. لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص 140

². د. كحيل حكيم ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10 ، المرجع السابق ، ص 175

³. المادة 23 والمادة 24 من القانون 03-10 ، المصدر السابق

⁴ - مصطفى كحال ، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، مذكرة ماجستير ، قانون عقاري ، جامعة الجزائر ، سنة 2013 ، ص 77

⁵. المادة 40 من الأمر 10-11 المؤرخ في 26 غشت 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، الجريدة الرسمية العدد 78 ، سنة 2010

ثانيا : سلطات الدولة

خول المشرع للدولة جملة من الحقوق كونها مالكة الأراضي محل هذا العقد تتمثل في :

01 : حق ملكية الرقبة

نصت المادة 674 من القانون المدني في تعريفها للملكية على أنها ذلك الحق الذي يخول لصاحبه الحق في التمتع والتصرف في الأشياء فيكسبه الاستئثار بسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في الأشياء¹، ومن هذا المنطلق فالدولة بما أنها مالكة لمحل عقد الامتياز فلها سلطة التصرف المطلق فيه إذن فهي تعتبر مالكة الرقبة.

وسلطة التصرف تشمل معنيين الأول يتسع ليشمل كل التصرفات القانونية والمادية على الشيء محل حق الملكية ، في حين أن المعنى الضيق هو سلطة إبرام التصرفات القانونية التي تؤدي إلى نقل الحق كلياً أو جزئياً وهذا ما يصطلح عليه بحق الرقبة.²

وهذا ما تبناه القانون 10-03 إذ أن الدولة في نص المادة 04 منه تتصرف في جزء من ملكيتها بمنح المستثمر حق استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية.³

02 : حق الشفعة

الشفعة في المادة 794 من القانون المدني هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار وهي تثبت لمالك الرقبة والشريك في الشيوخ وصاحب حق الانتفاع حسب نص المادة 795 من نفس القانون.⁴

¹. المادة 674 من القانون المدني المعدل والمتمم ، المصدر السابق

². د. كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 18

³. د. بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق ، ص 145

⁴. المادة 794 والمادة 195 من القانون المدني المعدل و المتمم ، المصدر السابق

ووفقا للقانون رقم 10-03 تمارس الدولة الشفعة الإدارية بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبالرجوع إلى نص المادة 15 منه والمادة 17 من المرسوم التنفيذي التابع له نجد أن حق الدولة في ممارسة الشفعة تكون في المرتبة الثانية بعد تنازل أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية عن حقهم في ممارسة الشفعة ، فالأولوية تعطى لأعضاء المستثمرة الجماعية ثم يليها الديوان الوطني عكس المستثمرة الفلاحية الفردية التي يكون للديوان الوطني الأولوية في ممارسة حق الشفعة عليها.¹

ومنه نستنتج أن للدولة الحق في ممارسة الشفعة الإدارية متى توفرت الشروط التالية:

. وجود تنازل عن حق الامتياز من طرف المستثمر صاحب الامتياز بطريقة قانونية إما عن طريق التنازل أو بيع حق الامتياز بمقابل.

. وجود شفيع تجوز له الشفعة طبقا للقانون لاقتناء حق الامتياز وهو الديوان الوطني في هذه الحالة.²

الفرع الثاني: هيئات الرقابة على عقد الامتياز

في إطار تفعيل الدولة لحقها في ممارسة الرقابة على ملكيتها تقوم بتكليف أجهزة وهيئات تساعدنا بصفة مباشرة في فرض رقابتها لحماية الأراضي الخاصة بها وسنتطرق لهذه الهيئات المتمثلة أساسا في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (أولا) وهيئات الرقابة الأخرى (ثانيا).

أولا : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

من أجل تدعيم وتفعيل الرقابة كلف المشرع الديوان الوطني بممارسة الرقابة على هذا العقد من خلال السلطات التي منحها له ولذلك سعينا لتبيان النظام القانوني لهذا الديوان ومهامه.

¹.د. كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، المرجع السابق ، ص120ص121

².د.لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص150

01 : النظام القانوني للديوان الوطني

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-339 المؤرخ في 22/10/2009 ويعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، تتمثل مهمته الأساسية في تنفيذ السياسة العقارية للدول.¹

وقد حددت المادة 13 من المرسوم رقم 87-96 أعضاء مجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمتمثلين:

. الوزير المكلف بالفلاحة رئيساً.

. ممثل وزير العدل.

. ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية.

. ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية .

. ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية.

. ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة.

. ممثلين عن المنظمات الرقابية الأكثر تمثيلاً.

ويمكن للمجلس الاستعانة بأي شخص ذو كفاءة معترف بها في المسائل المطروحة للنقاش.²

¹. لحرش محمد ، المرجع السابق ، ص 165 ص 166

². المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، جريدة رسمية رقم 15 ، سنة 1996

كما نصت المادة 10 من نفس المرسوم أن هذا الديوان يوضع تحت وصاية وزير الفلاحة ويديره مجلس إدارة ويسيره مدير عام ويتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة بقرار من وزير الفلاحة لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، تتخذ قراراته بالأغلبية البسيطة مع ترشيح صوت الرئيس في حالة تعادل الأصوات ويجتمع المجلس في دورات عادية وغير عادية.¹

أما بالنسبة للمدير العام فيعين حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-339 بموجب مرسوم رئاسي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة ، ويكون مسؤولاً عن السير العام للديوان مع احترام الصلاحيات الممنوحة لمجلس الإدارة ، كما يعتبر الممثل القانوني للديوان ويكلف بإعداد مشروع الميزانية التقديرية ويسهر على تنفيذها.²

02 : مهام الديوان الوطني

تبرز مهام الديوان الوطني من خلال السلطات والصلاحيات التي منحها له المشرع والمتمثلة أساساً في قيامه في دراسة طلبات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز، كما يعمل على استغلال الأراضي الفلاحية التي تم فسخ عقد الامتياز بشأنها بصفة انتقالية في حالة أن ورثة صاحب الامتياز لم يقوموا بالإجراءات اللازمة لنقل حق الامتياز في حالة الوفاة من جهة ومن جهة الأراضي التي لم يسعى أصحابها لتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز في الآجال المحددة.³

لقد حدد المشرع للديوان الوطني مجموعة من المهام في دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 96-87 المعدل والمتمم المتعلق بتبعات الخدمة العمومية ، حيث اعتبره الأداة الرئيسية لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال العقار الفلاحي ومن أبرز مهامه:

¹.د.كحيل حكيم ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 66

².د.كحيل حكيم ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع نفسه ، ص 67 ص 68

³. احمد حرش ، المرجع السابق ، ص 166

. العمل على وضع الأراضي المصرح بها قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع ويمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع.

. كما يقوم بالتنازل عن الأراضي التي قام باستعادتها ، أو تهيئتها ، أو تثمينها لفائدة استقرار الفلاحيين الشباب أو الفلاحيين الذين تم انتزاع ملكيتهم للمنفعة العامة.¹

والجدير بالذكر أن المشرع لم يكتفي بالمهام التي منحها للديوان الوطني في كل من المرسوم رقم 87-96 والمرسوم 339-09 بل منحه مهام أخرى نص عليها القانون رقم 10-03 المرسوم التنفيذي رقم 10-326 والتي تمثلت في :

. مراقبة مدى التزام المستثمر بتنفيذ عقد الامتياز الفلاحي والتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط من خلال الزيارات الميدانية لهذه المستثمرات في أي وقت.

. الترخيص للمستثمر الفلاحي لاكتساب أكثر من حق امتياز من أجل تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة بهدف تشجيع سياسة ضم الأراضي وتوسيع قدراتها الإنتاجية.

. تلقي طلبات تجديد عقود الامتياز وفرض الرقابة على عقود الشراكة.²

ويتجسد الدور الرقابي للديوان من خلال القيام بتكليف محضر قضائي من أجل معاينة المخالفات المرتكبة وتحرير محضر بها، مع قيامه بإعذار المستثمر صاحب الامتياز إلا في حالة عدم دفع الإتاوة لمدة سنتين، حيث يقوم بفسخ العقد الإداري بإرادته المنفردة وذلك بعد إعدارين يفصل بينهما شهر.³

ثانيا : هيئات الرقابة الأخرى

¹ د. كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 68 ص 69

² جيلالي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 159 ص 160

³ فرشة كمال ، فراحي عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 211

لضمان الإشراف الأمثل على استغلال الأراضي الفلاحية أضاف المشرع إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عدة أنظمة رقابية تلعب هي الأخرى دورا فعالا في مراقبة هذا الاستغلال أهمها:

01 : اللجنة الولائية

تم إنشاء اللجنة الولائية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 بمادتيه السادسة والسابعة ، والتي تعمل كهيئة استثنائية إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبطلب منه ، حيث تباشر مهامها إلى جانب هذا الأخير في عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وذلك بهدف الحماية السابقة للأراضي الفلاحية ذات القيمة الاقتصادية والاجتماعية.¹

ولعل السبب الأساسي في إنشاء هذه الهيئة المحلية هو مساندة المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية الرقابة الميدانية وتقدير الأعمال المشككة للمخالفات والدلائل والإثباتات المقدمة من قبل المستثمرين الملزمين بتسهيل عملية دخول اللجنة إلى مستثمراتهم الفلاحية.²

جدير بالذكر أنه رغم الدور الفعال الذي تلعبه هذه اللجنة إلا أنها لا تمتلك الشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، إذ يتعين مقاضاة الوالي في حالة الطعن في قراراتها.³

تم تحديد تشكيلة هذه اللجنة والتي تتكون من مدير المحافظة العقارية ، مدير أملاك الدولة ، مدير المصالح الفلاحية ، مدير مسح الأراضي ، مدير التعمير والبناء ، مدير تنظيم الشؤون

¹ د. كحيل حكيم ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 95

² د. كحيل حكيم ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 141 ص 142 .

³ د. محمودي عبد العزيز ، الإشكالات القضائية المتعلقة بحق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.... ، المرجع السابق ، ص 39

العامّة ، ممثّل الدرك الوطني المختص إقليمياً ، ويباشّر أعضاء هذه اللجنة جميع مهامهم التي وكلوا بها تحت رئاسة والي طبّق التشريع والتنظيم المعمول به.¹

تتولّى هذه اللجنة عملها الرقابي ضماناً للشفافية والصراحة ، فمن أهمّ مهامها دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت ودراسة الملفات لإبداء الرأي فيها ، كما تتدخل لإعطاء معلومات تكميلية لمساعدة الديوان الوطني في دراسته ، حيث نصّت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على ذلك بما يلي: "في حالة ما إذا تطلّبت دراسة معلومات تكميلية أو استحقّق تحققاً من الوثائق أو الوقائع المصرّح بها ، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها والي للدراسة".²

وفي إطار تأدية اللجنة لمهامها ودراسة جميع الملفات يمكنها الاستعانة بكل شخص من شأنه مساعدتها في ذلك لتقوم فيما بعد بتدوين النتائج المتوصل إليها في محضر يرسله والي إلى المدير الولائي للديوان الوطني مرفقاً بقراره الذي يتضمّن إما قبول الملف ومنح الامتياز أو رفض قبول الملف وعدم منح الامتياز بسبب عدم تطابق المعلومات المصرّح بها مع الوثائق المرفقة بالملف.³

كما تكلف هذه اللجنة بالقيام ببعض المهام المتعلقة برصد الوسائل المادية والبشرية الضرورية لسير عمليات الإحصاء العام ، برمجة أنشطة اللجان البلدية ومتابعتها ومراقبتها وكذا القيام بتوزيع وثائق الإحصاء واسترجاعها وإعداد ملخص لمعطيات الإحصاء على مستوى الولاية ، طبقاً لما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 01-11 في نص المادة 09 منه.⁴

02 : إدارة أملاك الدولة

¹. شعابنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 179

². المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المصدر السابق

³. د. كحيل حكيم ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 97

⁴. عايدة مصطفى ، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية ، العدد الحادي عشر ، جامعة لبلدة 2 ، ص 16

حسب ما نصت عليه المادة 05 من القانون رقم 10-03 التي تبرز دور إدارة أملاك الدولة في إعداد وإمضاء عقود الامتياز المرسلة من طرف الديوان الوطني كما ذكرنا سابقا ، فتمارس مهمتها كهيئة رقابية أثناء تحرير هذه العقود بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الذي أقر في مادته الثامنة أن مديرية أملاك الدولة في الولاية هي الجهة المخولة بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية وحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها.¹

ويظهر الدور الحمائي لمديرية أملاك الدولة أكثر من خلال المادة 59 من قانون الأملاك الوطنية التي ألفت على عاتق هذه الهيئة صراحة ضمان حماية وحفظ الأملاك التابعة للدولة عن طريق القيام بالتسيير وممارسة الرقابة على شروط استعمال أملاك الدولة العامة أو الخاصة ، ونجد أن المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 تمنح تفويض إعداد العقود المتعلقة بالأملاك العقارية الخاصة بالدولة ، وتكلف إليها مهمة وضع الشروط المالية لهذه العقود وتحصيل مداخيلها لفائدة الخزينة العمومية.²

المبحث الثاني : انقضاء عقد الامتياز الفلاحي

كما يتأسس عقد الامتياز الفلاحي وفق الإجراءات القانونية لتأسيسه يمكن أن ينتهي أيضا و ذلك وفق طرق حددتها النصوص القانونية ، كما أقر القانون 10-03 جزاءات في حال مخالفة القواعد المنصوص عليها ، الأمر الذي يؤدي حتما إلى وجود منازعات قضائية يثور الإشكال حول الجهة القضائية المختصة بالفصل فيها، لذا حاولنا في هذا المبحث تسليط الضوء على الطرق القانونية التي ينتهي بها عقد الامتياز و كذا المنازعات المترتبة عن هذا

¹. المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/02/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، جريدة رسمية رقم 10 ، سنة 1991

². حنان ميساوي ، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، الطبعة الثانية ، النشر الجامعي الجديد ، ب د س ن ، ص 128 ص 129

العقد من خلال تقسيمه إلى مطلبين : طرق نهاية عقد الامتياز الفلاحي (المطلب الأول) و المنازعات الناشئة عن العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول : انقضاء عقد الامتياز الفلاحي

إن عقد الامتياز الفلاحي يبدأ كغيره من العقود وينتهي بنفس الطرق القانونية التي تنتهي بها نفس العقود الإدارية ، وقد حدد المشرع في القانون 10-03 طرق انتهاء هذا الأخير في المادة السادسة منه كونه يعتبر من العقود المحددة المدة وهي 40 سنة قابلة للتجديد فبمجرد انقضاء هذه المدة تؤول هذه الأراضي لمالكها الأصلي وهي الدولة إضافة إلى ممارسة الإدارة سلطاتها الممنوحة لها بموجب القانون في الفسخ ، لذلك تتأرجح طرق نهاية هذا العقد بين العادية وغير العادية سيتم معالجتها في فرعين ، سنتطرق الفرع الأول إلى الطرق العادية ، أما الفرع الثاني سنخصصه إلى الطرق غير العادية .

الفرع الأول: الطرق العادية للانقضاء

سبق القول أن عقد الامتياز الفلاحي هو عقد محدد المدة و تطبيقاً لأحكام القانون 10-03 فإن العقد ينتهي بطريقة عادية وذلك إما بانتهاء المدة المحددة قانوناً (أولاً) أو دون انتهاء المدة القانونية وذلك قبل انقضاء مدة الامتياز القانوني (ثانياً).

أولاً: انتهاء المدة القانونية

ينتهي عقد الامتياز الفلاحي بالطرق التي نظمها نص المادة 26 من القانون 10-03 في فقرتها الأولى حيث جاء فيها أنه تنتهي مدة حق الامتياز في حالة عدم تجديده¹، بما أن عقد الامتياز من العقود التي حددت فيها الدولة مدة معينة لتنفيذه إذ أن انتهاء العقد مرتبط بانتهاء

¹. المادة 26 من القانون 10-03 ، المصدر السابق

المدة ، فالمشرع ربط الانتهاء برغبة المستثمر صاحب الامتياز في عدم تجديد العقد¹ ، وبالرجوع إلى أحكام المادة 4 من القانون رقم 10-03 و التي نصت على أنه ".....بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد....."². أي أن الدولة منحت للمستثمرين الفلاحيين حق الاستغلال لمدة محددة قانونا وهي مدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد، و ذلك ابتداء من نشر العقد الإداري للامتياز في المحافظة العقارية و ينتهي هذا العقد في حالة انقضاء هذه المدة إذا لم يتم تجديدها.³

والجدير بالذكر أن المشرع لم يمنع المستثمر من تقديم طلب لتجديد العقد وذلك بمقتضى عقد جديد ولمدة جديدة والهدف من هذا المنح هو الاستفادة من خبرة المستثمر في استغلال الأرض الفلاحية تحقيقا للمصلحة العامة ، وتجديد العقد يكون بمراعاة جميع الشروط المنصوص عليها قانونا وذلك بإبرام العقد أمام الجهة المختصة بإبرام العقد وهي إدارة أملاك الدولة ودفتر شروط جديد⁴.

ونظرا لما أتت به المادة 02 من دفتر الشروط التي نصت على أنه: " يتم التجديد بطلب من المستثمر قبل انتهاء المدة وذلك بتقديم طلب أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أي أنه في حالة عدم القيام بهذا الإجراء ، وبالمفهوم المخالف لهذه المادة يعني أن المستثمر لا يرغب في مواصلة استغلال الأراضي الفلاحية وبالتالي ينتهي عقد الامتياز بانتهاء المدة القانونية له دون تجديد.⁵

ثانيا: دون انتهاء المدة القانونية

¹.د.كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 67

². المادة 4 من القانون رقم 10-03 ، المصدر السابق

³.د.لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص 159 ص 160

⁴.جلالي بالحاج ، المرجع السابق ، ص 230 ص 231

⁵.د.كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 67

بالرجوع إلى نص المادة 26 من القانون 10-03 نجد في فقرته 02 نص على أن عقد الامتياز الفلاحي ينتهي بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.¹

إن عقد الامتياز الفلاحي ينقضي بنهاية المدة المحددة في العقد ، إلا أنه يمكن أن ينقضي بمبادرة من المستثمر الفلاحي وبإرادته المنفردة وذلك أثناء سريان مدته و هذا حسب ما نص عليه القانون 10-03 و حتى دفتر الشروط و المرسوم التنفيذي 10-326.²

يجوز للمستثمر الفلاحي بناء على طلبه أن ينهي الامتياز الممنوح له و ذلك قبل انتهاء الأجل القانوني (40) سنة القابلة للتجديد ، أي أن يقوم صاحب الامتياز بإرادته المنفردة سواء كانت المستثمرة الفلاحية جماعية أو فردية و ذلك بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الفسخ المسبق الامتياز وهي نهاية طبيعية أي وضع حد لعقد الامتياز بمحض إرادته.³

وعليه يجوز للمستثمر صاحب الامتياز المطالبة بإنهاء العقد قبل انقضاء مدته قانونا حيث أن المادة 02 من دفتر الشروط بينت الوسيلة و المدة لطلب إنهاء العقد ، إلا أنها أغفلت تحديد الجهة التي يرسل إليها الإشعار و قد حددت مدة انتهاء العقد بسنة واحدة على الأقل قبل انتهاء العقد.⁴

ونص القانون رقم 87-19 على أنه يجوز للمنتج الفلاحي العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية الانسحاب من المستثمرة وذلك حتى لا يفقد حريته إلى أجل غير محدد أي لا يرتبط بالالتزام ، حيث أنه يجب عليه أن يعلن انسحابه إلى سائر الشركاء و ذلك قبل حصوله و أن يكون حسن النية و ألا ينسحب في وقت غير لائق و هو شرط لجواز الانسحاب.⁵

¹. المادة 26 من القانون 10-03 ، المصدر السابق

². جلال بلحاج ، المرجع السابق ، ص 232

³. د. لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص 161

⁴. د. كحيل حكيم ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 68

⁵. جيلالي بالحاج ، المرجع السابق ، ص 232 ص 233

وعليه فإن المستثمر صاحب الامتياز له الحق في الفسخ وهو حق من حقوقه القانونية ويكون الفسخ بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل قبل انتهاء المدة ويشترط تبرير سبب إنهاء عقد الامتياز و عليه تسترجع الدولة هذه الأراضي الممنوحة باعتبارها مالكة لها و كذلك الأملاك السطحية المقامة عليها.¹

الفرع 02 : الطرق غير العادية لانقضاء

إلى جانب الطرق العادية التي ينتهي بها عقد الامتياز و التي تعتبر القاعدة العامة لانقضاء سائر العقود الإدارية عن طريق انتهاء مدة الامتياز أو قبل مدته المحددة قانونا كما سبق التطرق إليه ، فإنها قد تنتهي أيضا عن طريق فسخ العقد بالإرادة المنفردة للسلطة المانحة (أولا) أو سقوط أجل المطالبة بالحقوق (ثانيا) و التي سيتم التطرق إليها كطرق غير عادية لنهاية عقد الامتياز .

أولا : فسخ عقد الامتياز الفلاحي

بداية يعرف الفسخ بأنه انحلال الرابطة العقدية بالإرادة المنفردة لأحد أطراف العقد بأثر رجعي و ذلك في حالة إخلال أحد الأطراف بالتزامات العقد حيث يحق للطرف الآخر إنهاء العقد و تحريره من التزاماته التعاقدية المفروضة عليه بصدد تنفيذ العقد.²

و قد نص بهذا الخصوص القانون المدني في مادته 119 على أنه : "في العقود الملزمة لجانبين ، إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعدار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه"³

¹. د. لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص 161

. بلحاج العربي ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول التصرف القانوني العقد و الإرادة المنفردة ،

² الطبعة الرابعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 2005 ، ص 301

³. المادة 119 من القانون المدني المعدل والمتمم ، المصدر السابق

وباستقراء نص المادة 28 من القانون 10-03 بفقرتيها الأولى و الثانية فإن المشرع منح حق الفسخ لإدارة أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و ذلك عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية و بالتالي فإن المشرع في القانون 10-03 قد أخذ بالفسخ الإداري لعقد الامتياز¹.

أما المادة 29 من نفس القانون فقد جاءت لتحدد التصرفات الصادرة من قبل المستثمر و التي تعتبر إخلالا بالتزاماته حيث جاء في نص المادة: "يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية .
- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة (01).
- التأجير من الباطن للأراضي و /أو الأملاك السطحية .
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين (2) متتاليتين ."

كما أتت المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 10-326 لتتص على أنه يحق للإدارة فسخ العقد(الفسخ الإداري) عند إخلال المستثمرة بالتزاماته و خاصة الاختلالات التي حددتها في صلب هذه المادة².

و ما يلاحظ على المشرع أنه قد ذكر في صلب القانون 10-03 الحالات التي تعتبر إخلالا بالتزامات المستثمر على سبيل الحصر في حين الحالات التي جاءت في صلب المادة 08 من دفتر الشروط ذكرت على سبيل المثال و هذا ما يستفاد من مفهوم العبارة ".....لاسيما الاختلالات التالية"، و للحفاظ على حقوق المستثمرين و تجنب تعسف الإدارة في عملية الفسخ

¹. المادة 28 من القانون 10-03 ، المصدر السابق

². المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المصدر السابق

الإداري دون وجود حالة منصوص عليها قانونا كان من الأجدر أن تكون هذه الحالات على سبيل الحصر لا على سبيل المثال.¹

و الجدير بالذكر أن الفسخ الإداري يتم بالإرادة المنفردة للسلطة المانحة إلا أنه يتعين عليها إتباع إجراءات أولية قبل هذا الإجراء حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإثبات إخلال المستثمر بالتزاماته بموجب محضر قضائي يعده مُحضر قضائي وذلك بعد المعاينة الميدانية بعدها يقوم بإصدار المستثمر الفلاحي فإذا انقضى الأجل المذكور في الإصدار المبلغ قانونا ولم يمثل المستثمر لأحكام هذا القانون و دفتت الشروط يحق للإدارة فسخ العقد بالطرق الإدارية.²

و تجدر الإشارة إلى أن فسخ عقد الامتياز يتم وفقا للطرق الإدارية دون تدخل القضاء في ذلك ، إلا أن قرار الفسخ يكون قابلا للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة خلال شهرين من تاريخ تبليغه من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا لنص المادة 28 الفقرة 03 من القانون 10-03 وذلك أمام المحكمة المختصة إقليميا.³

وانتهاء عقد الامتياز بالفسخ يترتب عنه توفر أراضي فلاحية داخل محيط المستثمرات الفلاحية المنشئة سابقا قد أعطى القانون 10-03 الأولوية في توزيعها على الأشخاص المذكورين في مادته 17 و المتمثلين في :

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين ،
- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذيين من أجل توسيع مستثمراتهم ،

¹. د. حرش محمد ، المرجع السابق ، ص116

². د. كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص130

³. أوراغ اسيا ، المرجع السابق ، ص334

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

ثانيا : الإسقاط و الاسترجاع

يعتبر أسلوب الإسقاط و الاسترجاع أحد أساليب الإدارة في إنهاء عقد الامتياز بالإرادة المنفردة و ذلك إذا أخل المستثمر بأحد التزاماته أو إذا استدعت المصلحة العامة ذلك.

01 : الإسقاط

تطبيقا لما تضمنه القانون رقم 10-03 في نص المادة 05 منه و التي جاء في مضمونها أنه يستفيد أعضاء المستثمرات الفلاحية من حق الامتياز الذين استفادوا سابقا من أحكام القانون الملغى رقم 87-19 مع اشتراط أن يكونوا حائزين على عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو قرار من الوالي مع ضرورة الوفاء بكافة التزاماتهم القانونية.²

واستنادا على ما جاء في نص المادة 30 من نفس القانون فإنه يمنح المستفيدون المشار إليهم في هذه المادة أجل 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر القانون 10-03 في الجريدة الرسمية من أجل إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.³

وهذا ما جاءت به المادة 09 من نفس القانون حيث ألزمت أصحاب المستثمرات الفلاحية المستفيدين من حق الانتفاع الدائم سابقا بتحويل هذا الحق إلى حق امتياز بإيداع طلبات التحويل لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.⁴

¹- المادة 17 من القانون 10-03 ، المصدر السابق

²- المادة 5 من القانون رقم 10-03 ، المصدر نفسه

³- د. كحيل حكيم ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 70

⁴- المادة 09 من القانون 10-03 ، المصدر السابق

ويترتب على انقضاء الأجل المحدد في نص المادة 05 السابقة الذكر، و ذلك بعد إعداريين متبايعين بفترة شهر (01) يثبتهما محضر قضائي إسقاط حقوق المستفيدين أو وراثتهم بقرار من الوالي الذي ينشر بالمحافظة العقارية المختصة و هذا ما تضمنته المادة 30 في فقرتها الثانية من نفس القانون.¹

واستقراء لنصوص المرسوم 10-326 و ما جاء في مادته التاسعة ، فيمكن للوالي المختص إقليميا إسقاط حقوق الامتياز التي لم يحترم أصحابها إجراءات التحويل من حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إذا لم يكمل أصحابها إجراءات اللازمة في الآجال المحددة قانونا ، و ذلك دون اللجوء إلى الجهات القضائية بل عن طريق قرار ولائي يتضمن الإسقاط مباشرة مع شهر هذا القرار بالمحافظة العقارية²

02 : الاسترجاع

تطبيقا للنظرية العامة في فسخ العقود و بناء على نص المادة 122 من القانون المدني ، فإنه يتعين على أطراف العقد في حالة الفسخ رد الحالة إلى ما كانت عليه سابقا قبل إبرام العقد³ ، فهنا يتعين على طرفي العقد إرجاع كل ما تلقاه للطرف الآخر بصدد تنفيذ هذا العقد و بالتالي يلتزم المستثمر صاحب الحق كونه طرف في عقد الامتياز الفلاحي برد ما أخذه من الطرف الآخر المتمثل في الدولة أي ان للدولة الحق في استرجاع الأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها .

¹ .د.كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابع للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 70 .د. محمودي عبد العزيز ، الإشكالات القضائية المتعلقة بحق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة

² للدولة ، المرجع السابق ، ص44

³ . المادة 122 من القانون المدني المعدل والمتمم ، المصدر السابق

و تجدر الإشارة إلى أنه يتبع مسألة إسقاط الحقوق إجراء استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية لتمنح فيما بعد إلى الأشخاص المنصوص عليهم في صلب المادة 17 من القانون 03-10 و الذي تم التطرق إليهم سابقا .¹

واسترجاع الحق العيني المتمثل في الأراضي الفلاحية هو حق من حقوق الإدارة أقره القانون و هو أسلوب من أساليب إنهاء عقد الامتياز قبل انتهاء مدته يشكل صورة من صور الفسخ الإداري بالإرادة المنفردة مع انعدام حق المتلقي في الاعتراض على أساس فكرة الحق المكتسب، أو الاحتجاج بناء على قاعدة القوة الملزمة للعقد .²

ويحق للدولة استرجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية بكل الطرق القانونية بواسطة إدارة أملاك الدولة ، سواء في حالة سقوط أجل المطالبة بحقوق المستثمرين الفلاحيين بسبب عدم قبول ملفات التحويل من طرف اللجنة الولائية ، أو بسبب عدم احترام الأجل القانونية المنصوص عليها في المادة 03 من القانون 03-10 ، كما يحق لها استرجاع الأملاك عند نهاية عقد الامتياز بانقضاء مدته (40 سنة) دون تجديده أو انتهائه بطلب من المستثمر صاحب الامتياز .³

والجدير بالذكر أن استرجاع الدولة لهذه الأراضي يكون في الحالة التي هي عليها في جميع حالات انتهاء عقد الامتياز بما في ذلك حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته المفروضة طبقا للقانون المعمول به.⁴

المطلب الثاني: منازعات عقد الامتياز الفلاحي

¹. د. كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 70

². جيلالي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 237

³. د. كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10 ، المرجع السابق ، ص 133

⁴. د. كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10 ، المرجع نفسه ، ص 113

قام المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بتوزيع الاختصاص لفض كل نزاع متعلق بأي عقد من العقود بين القضاء العادي و القضاء الإداري وفق المعيار العضوي الذي اتخذه كمبدأ عام الذي بموجبه تختص بكل نزاع تكون الإدارة طرفا فيه الجهات الإدارية ، في حين يختص القضاء العادي بكل النزاعات الأخرى و هو ما ينطبق على عقد الامتياز الفلاحي كونه يستغل من قبل أشخاص القانون الخاص و تبقى ملكية الأرض المستغلة لا بد أن تكون للأشخاص القانون العام و استنادا إلى هذا التقسيم يمكن تصور نوعين من المنازعات أثناء تطبيق القانون 10-03 ، منازعات يذهب اختصاص الفصل فيها إلى القضاء العادي و هذا ما سيتم دراسته في (الفرع الأول) و منازعات يختص بالفصل فيها القضاء الإداري الذي سيتم دراسته في (الفرع الثاني).

الفرع 01 : منازعات القضاء العادي

نظم قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في فصله الثالث في القسم العقاري صلاحيات هذا القسم فجعل من بين أهم صلاحياته النظر في جميع المنازعات الناشئة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية أو مع الغير ، و المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و شغلها و سوف يتم التطرق إلى كل هذه النزاعات التي ترفع إلى هذا القسم في شكل دعاوى عن طريق تقسيمها إلى دعاوى حماية الحياة (أولا) و دعاوى التسيير (ثانيا).

أولا : دعاوى حماية الحياة

تشكل بعض التصرفات الصادرة من الغير تعديا على حق الامتياز وتعتبر من أكثر النزاعات عرضا على القضاء لذلك كان على المستثمر الفلاحي التصدي لكل عمل من شأنه منع هذا الأخير من ممارسة حقه في الاستغلال الحر للأرض و الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية من خلال دعاوى الحياة التي أقرها القانون كنوع من الحماية لهذا الحق العيني العقاري .

فيحق لرئيس المستثمرة إقامة دعوى عقارية ضد كل من يتعدى على الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة الفلاحية دون حاجة إلى إدخال الدولة في الخصام باعتبارها مالكة لحق الرقبة إذ أن كل الدعاوى المتعلقة بالأراضي الفلاحية و استغلالها و المنازعات الناشئة بين المستغلين الفلاحيين و الغير يختص بها القضاء العادي و تحديدا القسم العقاري.¹

و تجدر الإشارة إلى أنه ترفع الدعاوى في النزاعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية الجماعية باسم المستثمرة لا باسم أعضائها لأنها تعتبر شركة مدنية ، غير أنه يمكن للمستثمر أن يباشر الدعاوى المتعلقة بحماية حق الامتياز بنفسه دون ضرورة موافقة باقي الشركاء ، ذلك أنه يمارس حقه على الشيوع في استغلال المستثمرة و بحصص متساوية مع باقي أعضائها فيعتبر حائزا لهذا الحق و بالتالي فمن حقه اتخاذ ما يلزم حفظه²، وقد اشترطت المادة 13 من القانون 08-09 في مفهومها إلزامية توفر شرطي الصفة و المصلحة في كل متقاضي³.

لذلك وجب على كل عضو إثبات صفته في التقاضي و المصلحة القائمة أو المحتملة التي أقرها له القانون لإمكانية لجوئه للقضاء من أجل حماية حقه في استغلال الأرض عن طريق عقد الامتياز المسجل والمشهر في المحافظة العقارية ، بالإضافة إلى هذه الشروط العامة التي جاءت على ضوء المادة 13 فإن المادة 524 من نفس القانون حددت مجموعة من الشروط الخاصة تثبت للمستثمر حيازته للحق العيني العقاري الممنوح له بموجب عقد الامتياز ، إذن حتى يتمكن المستثمر من رفع دعاوى الحيازة فيما عدى دعوى استرداد الحيازة يجب أن تكون حيازته :

- حيازة هادئة و علنية

¹ ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، د.ط، دار بلقيس ، الدار البيضاء ، الجزائر ، ص 88

² د.كحيل حكيم ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 185 ص 186

³ المادة 13 من القانون 08-09 ، المؤرخة في 23/04/2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، جريدة رسمية رقم 21 ، سنة 2008

- حيازة مستمرة غير مؤقتة ، دون لبس

- استمرار الحيازة على الأقل لمدة (01) سنة واحدة.¹

وتتعدد دعوى حماية الحيازة لتشمل كل من دعوى استرداد الحيازة ، دعوى منع ، التعرض و دعوى وفق الأعمال الجديدة ، فبالنسبة لدعوى استرداد الحيازة فهي الدعوى التي يرفعها الحائز إذا سلبت منه حيازته للحق العيني الممنوح له بالتعدي أو الإكراه ، و لا يشترط القانون في هذه الحالة أن تدوم حيازة المستثمرة مدة سنة (01) كاملة ، كما اشترطت المادة 526 من القانون أعلاه التي استثنت هذا النوع من دعاوي الحيازة ، و بالتالي يمكن للحائز رفع دعوى استرداد الحيازة و لو دامت حيازته يوم واحد أو أقل المادة 542 إذ اشترطت المادة 525 قانون 08-09 الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني حتى يستطيع المستثمر رفع دعوى استرداد الحيازة.²

وبخصوص النوع الثاني من دعاوي الحيازة دعوى منع التعرض فقد نصت المادة 820 من القانون المدني على أنه يجوز لكل شخص يحوز عقارا لمدة سنة كاملة رفع دعوى منع التعرض إذا وقع له تعرض على حيازته خلال هذه السنة و قد أقر قضاء المحكمة العليا على أن هذه الدعوى لا تدخل ضمن القضاء المستعجل كونها تتطلب البحث و التحقق من عناصر الحيازة و هذا بموجب قرار صادر عن الغرفة العقارية تحت رقم 226217.³

وعليه فيمكن للمستثمر رفع دعوى منع التعرض أمام القاضي العقاري ضد شركائه في الشيوخ أو ضد الغير إذا تعرض إلى التهديد و الاعتداء أثناء ممارسته لحق الاستغلال دون أن يتم انتزاعها كحرمانه من حرث الأرض أو جني محصولها ، و لا يجوز إعمال قاعدة حجية الشيء

¹. المادة 524 قانون 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية ، المصدر السابق

². جيلالي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 285 ص 286

³. القرار رقم 226217 المؤرخ في 26/01/2000 ، مجلة قضائية رقم 01 ، سنة 2001 ، ص 254

المقضي فيه إذا تعلق النزاع بدعوى عدم التعرض في الحيازة ذلك أن القانون خول الحائز حق حماية حيازته عند كل تعرض جديد بعد انتهاء التعرض السابق.¹

أما عن دعوى وقف الأعمال الجديدة فقد أقرها المشرع كنوع من الحماية للمستثمر من أي اعتداء وشيك الوقوع إذا وقع فعلا لأصبح يشكل اعتداء ، إذ أنه يشترط لقبول الدعوى أن لا تكون الأعمال قد تمت و إلا من حقه فقط أن يطلب التنفيذ العيني أو التعويض ، و يختص بهذه الدعوى القضاء الاستعجالي على خلاف دعوى استرداد الحيازة و منع التعرض للذان يختص بهما القضاء العقاري ذلك لما فيها من خطر و استعجال لتفادي وقوع التعدي حيث يقوم قاضي الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها دون التعرض للفصل في الملكية بين الطرفين فيكون بذلك قد مس الموضوع و خرق القانون.²

ثانيا : دعاوي التسيير

يختص أيضا القضاء العادي بنزاعات تسيير المستثمرة التي تثور بين المنتجين أنفسهم أي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية و المنازعات التي تثور بينهم و بين الغير بما في ذلك الدولة حيث ينظر فيها القسم العقاري تطبيقا لنص المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه : "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأملك العقارية ."

و النزاعات التي يمكن أن تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية إما أن تتعلق باقتسام الأرباح أو تتعلق بتطبيق الإجراءات القانونية أو الاتفاقية و نزاعات تتعلق بالحجز على حق الامتياز ، حيث اشترط المشرع في المادة 22 من القانون المدني على كل مستثمر فلاحي المشاركة الشخصية في أعمال المستثمرة و إلا فقد حقه في المطالبة بالأرباح فمجرد العضوية في المستثمرة لا تكفي وحدها لطلب التعويض أمام القضاء عن الأرباح المحققة فيها.³

¹ .د.كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص187 ص 188

² .شعابنة ايمان ، المرجع السابق ، ص 224 ص 225

³ .ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 89

و قد أصدرت المحكمة العليا عدة قرارات بخصوص النزاعات المتعلقة بمسألة اقتسام الأرباح منها القرار رقم 191795 الذي أكد على ضرورة المشاركة الفعلية للمستثمر في أعمال المستثمر الفلاحية ضمن الإطار الجماعي ، ليحصل في مقابل ذلك على حصته في الأرباح.¹

وبناء على ذلك إذا وقع نزاع بسبب مسألة اقتسام الأرباح فإن للمستثمر الحق في رفع دعوى أمام القاضي العقاري للمطالبة بحقه في الأرباح من باقي أعضاء المستثمر ، مع ضرورة تقديم ما يثبت أنه قام بالأعمال المكلف بها و المهام المسندة إليه بتقديم أي وثيقة تثبت ذلك ، و إذا لم يتمكن من إثبات ذلك ينتهي طلبه بتعيين خبير لتوزيع أرباح المستثمر أو رفض الطلب لعدم التأسيس.²

أما النزاعات التي تنشأ من جراء عدم احترام أحد المستثمرين لالتزاماتهم التي نصت عليها كل من المواد 16 و18 و19 و20 من القانون رقم 87-19 صدر بشأنها المرسوم التنفيذي رقم 89-51 و الذي يقضي في مادته الثالثة بأنه في حالة إخلال أحد المنتجين بواجباتهم و ثبوت هذا الإخلال يتولى أحد أعضاء المستثمر رفع دعوى إسقاط حق المنتجين الذين أخلوا بالتزاماتهم و قد أكد القرار رقم 228051 المؤرخ في 2002/4/24 على إختصاص القاضي العادي في هذا النوع من المنازعات.³

وفي حالة رفع دعوى ضد أحد أعضاء المستثمر الفلاحية لا بد من الاطلاع المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على النزاع كونه الممثل للدولة و المسؤول عن رقابة المستثمر ومدى

. القرار رقم 191795 المؤرخ بتاريخ 1999/12/22 ، مجلة الاجتهاد القضائي ، عدد خاص ، الجزء الأول ، سنة 2004 ، ص 186¹

². د. كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 191

. بوضبيعات سوسن ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية ، مذكرة ماجستير ، قانون عقاري ، جامعة ³ قسنطينة منتوري ، سنة 2007 ، ص 189

التزام أعضائها بواجباتهم ، و هذا ما يستنتج من صلب المادة 28 من القانون 03-10 و كذلك الفقرة الأخيرة من المادة 03 من دفتر الشروط.¹

و بالنسبة للنزاعات المتعلقة بالحجز على الامتياز فتتص المادتين 12 و 13 من القانون 03-10 على قابلية حق الامتياز للحجز فتعد حصة المستفيد من الحق العيني العقاري قابلة للرهن و الحجز و تسمح للدائن الذي بيده سند تنفيذي أو حكم قضائي من مباشرة إجراءات الحجز العقاري طبقاً لأحكام المواد 721 و 722 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الأحكام الخاصة بهذا القانون.²

وقد نظم المرسوم التنفيذي رقم 06-123 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية والإجراءات القضائية المتبعة في تنفيذ الرهن و التي تتمثل في طلب الصيغة التنفيذية من المحكمة المختصة إقليمياً لمباشرة إجراء الحجز على الحق العيني العقاري بموجب أمر على عريضة ممهورة بالصيغة التنفيذية و الذي يعد بمثابة حكم قضائي يبلغ للمستثمر عن طريق المحضر القضائي القائم بالتنفيذ الذي يقوم بإشهار الامر بالحجز خلال مدة شهر إذا لم يمثل المستثمر لهذا الأمر.³

أما بخصوص النزاعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية و تكون الدولة طرفاً فيها يؤول الاختصاص فيها إلى القاضي العادي خاصة تلك دعاوي إبطال عقد التنازل عند مخالفة المستثمر الذي أراد التنازل عن حق الامتياز للإجراءات المنصوص عليها في القانون 03-10 خاصة المادة 18 منه ، فإذا قام بالتنازل دون إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قاصداً

¹ بومنجان حنان ، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03-10 ، مجلة العلوم الاجتماعية و

الإنسانية ، باجي مختار ، عنابة ، العدد الثالث عشر ، ص 314

² د.محمودي عبد العزيز ، الإشكالات القضائية المتعلقة بحق الامتياز الواردة على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية

الخاصة في نطاق قانون 03-10 ، المرجع السابق ، ص 46

³ د.كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز قانون 03-10 ، المرجع السابق ، ص 192 ص 193

بذلك حرمان أعضاء المستثمرة و الديوان الوطني من ممارسة حقهم في الشفعة المقررة لهم قانونا بموجب نص المادة 15 من نفس القانون جاز لهم رفع الدعوى إلى القضاء العادي .¹

الفرع الثاني : منازعات القضاء الإداري

تختص المحكمة الإدارية بالفصل في جميع المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي ، خاصة التي يكون أحد الأشخاص المعنوية العامة طرفا فيها ، تتعلق هذه المنازعات أساسا بأعمال الإدارة و تنشأ هذه المنازعات انطلاقا من ممارسة مبدأ الرقابة على أعمال هذه الإدارة ، بحيث تعتبر ضمان لصاحب هذه المصلحة ، ففي حال أن الإدارة خالفت القانون أو أساءت توقيع الجزاء يكون للمستثمر الحق في مخاصمة الإدارة و ذلك برفع الدعوى أمام القضاء الإداري إما عن طريق دعوى الإلغاء (أولا) أو دعوى التعويض (ثانيا).

أولا : دعوى الإلغاء

تعرف هذه الدعوى على أنها إجراء قانوني يقتضي بواسطتها إخطار القاضي الإداري المختص للنظر في شرعية القرارات الإدارية .²

حيث عرفها الدكتور عمار بوضياف بأنها: " دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا " .³

أي أن دعوى الإلغاء توجه إلى قرار إداري لا يمكن أن توجه إلى العقود وذلك لأن العقد هو توافق إرادتين بينما القرار هو تعبير عن الإرادة المنفردة.⁴

¹. بومجان حنان ، المرجع السابق ، ص 317

². جيلالي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 293

³. د. كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 207

⁴. د. سليمان الطماوي ، المرجع السابق ، ص 197

و من خلال ما تم طرحه في التعريف نجد أنه يجب توفر شروط عند رفع الدعوى للإلغاء و التي تتعلق بالقرار الإداري و بأطراف الدعوى و كذلك فيما يخص عريضة إفتتاح الدعوى ، حيث أنه يكون القرار صادرا عن المدير الولائي لأملاك الدولة محدثا بذلك آثار قانونية و ذلك حتى نتمكن من لجوء إلى القضاء للطعن بالإلغاء ، كما يشترط في أطراف الدعوى أن يكون الشخص صاحب الصفة و المصلحة القائمة أما فيما يخص الدعوى فهي ترفع في شكل عريضة مكتوبة من طرف المحامي و موقعة من قبله أمام المحكمة الإدارية .¹

والجدير بالذكر أن محل الطعن بالإلغاء يكون في كل من إسقاط الحق الصادر عن الوالي المختص وذلك في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في أجل محدد قانونا، وكذلك القرار الصادر عن اللجنة الولائية وذلك في حالة رفض تحويل حق الانتفاع الى حق امتياز، وكذلك القرار المتضمن فسخ عقد الامتياز الفلاحي وكذلك القرار الصادر عن الوالي المتضمن استرجاع الحق العيني الممنوح للمستثمر الفلاحي في حالة إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية.²

ومنه نستنتج أن دعوى الإلغاء هي الدعوى التي يهدف الطاعن من ورائها الحصول على حكم قضائي يلغي القرار الإداري المطعون فيه و الحصول على مصلحته من وراء ذلك .³

ثانيا: دعوى التعويض

تعرف دعوى التعويض على أنها دعوى قضائية وهي دعوى شخصية و ذاتية و الهدف منها تحقيق مصلحة ذاتية لرفعها و هي التعويض عن الأضرار المادية التي لحقت بصاحب الصفة أو المصلحة أمام الجهة القضائية المختصة و التي ألحقتها به الإدارة.¹

.د. كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 265

¹266

².جيلالي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 296

³.د.كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص208

إلا أنه يمكن لأصحاب المصلحة رفع هذه الدعوى ضد الدولة من أجل التعويض عن الأضرار اللاحقة بهم ، حيث أنه يجوز التعويض في حالة التنازل عن الأملاك في ظل القانون 87-19 و التي تعتبر بالنسبة للمنتجين جزء لا يتجزأ من المستثمرة الفلاحية و الذين يتم إسقاط حقوقهم بموجب قرار ولأئي بسبب عدم تحويل الملفات لدى الديوان للأراضي الفلاحية ، و من هنا يتم رفع الدعوى أمام القضاء الإداري الذي يختص بالنظر في التعويض و ذلك تطبيقاً لنص المادة 801 من القانون 08-09.²

و الجدير بالذكر أن المادة 26 من القانون رقم 10-03 نصت على أنه : " يترتب على نهاية الامتياز الحق في التعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته ".³

و عليه بناء على نص المادة فإنه عند انتهاء عقد الامتياز يكون لصاحب الامتياز الحق في المطالبة بالتعويض عن كل التحسينات والإصلاحات و حتى البناءات المقامة فوق أراضي المستثمرة الفلاحية و بالمقابل يكون للدولة الحق في التعويض على المؤجر في حالة إصابة الأرض بأضرار ، فلا يجوز إتفاق طرفي العقد على التنازل عن التعويض.⁴

وباستقراء نص المادة 69 من القانون التوجيه الفلاحي 08-16 منح المشرع للمستثمر الفلاحي الحق في اكتتاب عقود التأمين سواء على نشاطه الفلاحي من الأضرار التي قد تصيبه كتأمين المزروعات من المخاطر الزراعية ، أو التأمين على نفسه ضد المخاطر المرض و الوفاة و ذلك للرجوع على شركة التأمين للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي ألحقت به.⁵

¹. جيلالي بالحاج ، المرجع السابق ، ص 301

². كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 206

³. المادة 26 من القانون 10-03 ، المصدر السابق

⁴. د. كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 271

⁵. د. كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق ، ص 128 ص 183

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أنه في حالة وقوع نزاع في الإختصاص بين جهات القضاء العادي و الإداري يرفع الأمر إلى محكمة التنازع كونها الجهة المخولة قانونا للفصل في هذه الحالات دون التطرق إلى موضوع النزاع ، المطروح أمامها إلا في حالات محددة قانونا¹.

و في هذا الفصل خلصنا إلى تنظيم عقد الامتياز الفلاحي وذلك بتحديد إجراءات وشروط منح هذا الاستغلال وفقا للقانون رقم 03-10 مرفقا بمرسومه التنفيذي 10-326 ، بداية من تنفيذ الإدارة العامة لكافة شروط منح عقد الامتياز الفلاحي مرفقا بدفتر الشروط وخضوعه لإجراءات تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية ، بما في ذلك الرقابة التي تمارسها هذه السلطة المانحة لا سيما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

وصولا إلى نهاية عقد الامتياز الفلاحي إما نهاية طبيعية بانتهاء مدته القانونية أو عن طريق قواعد الفسخ المتعلقة بالعقود الإدارية التي ترتب آثارها القانونية والمنازعات الناشئة عن عقد الامتياز الفلاحي في ظل هذا القانون .

¹. سلطاني عبد العظيم ، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، طبعة 1431 هـ / 2010 م ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2010 ، ص 218

خاتمة

خاتمة

خاتمة :

نلخص في نهاية موضوعنا الموسوم بعنوان عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري إلى أن المشرع الجزائري جاء بنظام قانوني جديد لاستغلال الأراضي ذات الوجهة الفلاحية يتمثل في عقد الامتياز كنمط حصري للمحافظة على الوعاء العقاري بإصدار القانون 03-10 الذي ألغى القانون 87-19 والتخلي عن حق الانتفاع الدائم وتحويله إلى حق امتياز ، حيث تكفل هذا الأخير بالمبادئ الأساسية التي تحكم الإطار التنظيمي للأراضي الفلاحية الخاصة بالدولة .

بعدما تعرفنا من خلال الأحكام المستحدثة لعقد الامتياز الفلاحي على خصائص هذا العقد وطبيعته القانونية وكذا الإجراءات المتخذة لاكتسابه وكيفية انقضائه والمنازعات الناجمة عنه توصلنا إلى مجموعة من النتائج نعددها فيما يلي :

- نص المشرع في القانون 03-10 على منح حق عيني عقاري للمستثمر مقابل إتاوة سنوية لمدة محددة ب 40 سنة قابلة للتجديد ، كما منح له حق استغلال واستعمال هذه الأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها دون انتقال الملكية للمستثمر مع احتفاظ الدولة بحق التصرف على هذه الأراضي .
- منح المشرع الحق في استغلال الأراضي الفلاحية في شكل عقد إداري يرتب مجموعة من الحقوق والالتزامات الممنوحة لكلا طرفي العقد .
- حماية العقار الفلاحي من الضياع عن طريق سياسة الامتياز التي تهدف إلى محاربة الاستغلال العشوائي للأراضي الفلاحية و تغيير وجهة استغلالها في أغراض أخرى غير الأنشطة الفلاحية الموجهة لها .
- تخلي الدولة عن بعض سلطاتها المتمثلة في حق ممارسة الرقابة على المستثمرات الفلاحية و كل الأنشطة المتعلقة بها لمجموعة من الهيئات الإدارية على رأسها الديوان

خاتمة

الوطني للأراضي الفلاحية و اللجنة الولائية وكذا إدارة أملاك الدولة لضمان الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي وسيرها الحسن .

- إمكانية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز رغم أن المشرع جعل تطبيق هذا المبدأ محصور في الأشخاص الحائزين على عقود رسمية مشهورة و الحائزين على قرار من الوالي .

وبالرغم من القانون 03-10 الذي أتى بحلول لتسوية وضعية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة عن طريق عقد الامتياز الذي أتى كبديل عن حق الانتفاع الدائم وتقادي الإشكالات التي طرحها القانون 87-19 ، إلا أنه كان من الضروري لفت الانتباه إلى ما يحمله هذا الأسلوب من نقائص يمكن أن تخلق هي الأخرى إشكالات مستقبلا ، وعلى ضوء ذلك نقترح بعض التوصيات التالية :

- النظر في مسألة الأشخاص الذين تم رفض طلباتهم في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقود امتياز الذين فاتتهم الآجال القانونية الممنوحة للتحويل .

- النظر في مسألة أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة الذي أمهلها القانون 03-10 وذلك تقاديا للنزاعات التي قد ترفع أمام القضاء بشأنها ، خاصة وأن نفس القانون منح لأصحاب القرارات الولائية التي لا تكسبهم أي حق عيني على العقار الفلاحي وإن ما تمنحهم هذه القرارات الولائية ما هو إلا حق شخصي .

- تنشيط ودعم الأجهزة الإدارية التي تمثل الدولة بوسائل مادية وبشرية من أجل تفعيل الرقابة بكل شفافية وتطبيقها على أرض الواقع .

- ضرورة معالجة المشرع الجزائري للنقائص التي تعترى بعض المواد القانونية وذلك بضبط مصطلحاتها بدقة تتنفي معها مرونة النص الذي تجعل معناه فضفاضا وواسعا من بينها التحديد الدقيق لجنسية المستثمر فقد نص القانون 03-10 على ضرورة أن يكون المستثمر ذو جنسية جزائرية دون تحديد ما إذا كانت أصلية مما يفتح المجال أمام صاحب الجنسية المكتسبة و الحامل لأكثر من جنسية .

خاتمة

- تفعيل برامج تحسيسية وتكوينية للمستثمرين الفلاحيين للتعريف بالحوافز الممنوحة لهم وكيفية استخدام التكنولوجيا الحديثة في مجال الري والتربة .
- العمل على تطوير نظام التأمين ضد المخاطر الزراعية وكذا تعزيز الدعم المالي للبنوك من خلال تبسيط إجراءات الحصول على القروض الفلاحية .

ختاما لهذه الدراسة التي حاولنا من خلالها الإلمام بجميع الجوانب المتعلقة الأراضي بعقد الامتياز معتمدين بذلك على أهم القوانين و النصوص التشريعية التي خص بها المشرع هذا العقد مبرزين بذلك النظام القانوني له ، فبدلنا في ذلك قصار جهدنا لإنجاز هذا العمل المتواضع رغم ما يعتريه من نقائص نظرا لاتساع الموضوع .

ويمكن القول أن مختلف القوانين التشريعية والتنظيمية التي تخص استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة عن طريق أسلوب الامتياز أنعشت ولو قليلا القطاع الفلاحي دعما للتنمية الاقتصادية و تحقيق أهداف الأمن الغذائي .

الملحق

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة،
- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية الممنوحة ،
- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،
- التأجير من الباطن للأراضي و الأملاك السطحية ،
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (2) متتاليين و بعد اذارين (2) غير مثيرين ،
- التصريح الكاذب و عدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز ،
- غياب الإدارة المباشرة و الشخصية 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 والرهن المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض .

المادة 9

الشروط المالية للامتياز

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما. تدفع الإتاوة في أقساط في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا. يرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات .

يؤدي عدم الإتاوة إلى الفسخ الإداري للامتياز .

29 أفريل 2012

حرب سكيكدة في

المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تم الاطلاع و المصادقة عليه
توقيع المستثمر صاحب الامتياز

[Redacted Signature]

[Handwritten Signature]

المادة 5

مدة الامتياز وسريان مفعوله و تجديده

تحدد مدة الامتياز الذي يمنح بعنوان القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، بـ 40 سنة.

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 2010 و المذكور أعلاه.

المادة 6

قوام الأملاك الممنوحة

- مساحة الوعاء العقاري الممنوح: 11 هـ 82 آر 00 سآ
- المسقي منه: 11 هـ 82 آر

- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني:

حوامض 11.60 هـ، حوامض 120 شجرة
مخزن 25م²

سكن ريفي 122.96م²، بئر 10م/ط

- الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد

الامتياز: رقم القسم 05

رقم القطعة 35

بالمكان المسمى مشنة واهم بلدية الحدائق

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 إخلاء صاحب الامتياز بالتزاماته.

المادة 8

فسخ الامتياز

يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته، لاسيما بسبب الاخلاصات الآتية:

- الخروج من الشبوع 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 فلاحى ، يجب على صاحب الامتياز الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه، و النصوص المتخذة لتطبيقه، و لا سيما للالتزامات الآتية:

- يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً اطلاقاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له، و يجب أن يوفر الوثائق الكافية بهدف اعطاء مردودية للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الممنوحة له،
- يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي:
 - * ادارة مباشرة، و شخصية للمستثمرة،
 - * الاعتياء بالأراضي الممنوحة و العمل على اثمارها،
 - * المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،
 - * ألا يستعمل مباني المستثمرة الا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،
 - * عدم تأجير الأراضي و الأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن،
 - * التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما،
 - * دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول آجالها،
 - * سداد الرسوم و المصاريف 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 و التنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه و النصوص المتخذة لتطبيقه و كذا بنود دفتر الشروط هذا.

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز، أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول الى المستثمرة و أن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

المادة الأولى الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية و الأملاك 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 والذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، بين:

المستثمر صاحب الامتياز

لقب و اسم وتاريخ ميلاد وانتساب وعنوان صاحب الامتياز وكذا صفته كممثل للورثة ، عند الاقتضاء
من مواليد [REDACTED] بـ [REDACTED] - سكيكدة -
و الساكن بـ [REDACTED] - سكيكدة -

و

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا بـ بوشمال مختار

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية : سكيكدة
المادة 2

حقوق المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في :

- الاستغلال الحر للأرض والأمالك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية،
- القيام بكل تهيئة و/ أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي ، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال ، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك ،
- رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية، و يشمل الرهن أيضا البنيات الممكن تشييدها،
- التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال و الشروط 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 اشعار بسنة واحدة على الأقل،

قائمة المصادر والمراجع :

أولاً : قائمة المصادر :

أ- القوانين :

1. الأمر 74.75 ، المؤرخ في 12/11/1975 ، المتضمن إعداد مسع الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، جريدة رسمية رقم 92 ، سنة 1975 .
2. الأمر 01.10 ، المؤرخ في المؤرخ في 26 غشت 2010 ، المتضمن قانون المالية التكميلي ، الجريدة الرسمية رقم 78 ، سنة 2010 .
3. القانون رقم 09.08 ، المؤرخ في 23/04/2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، جريدة رسمية رقم 21 ، 2008 .
4. القانون رقم 16.08 ، المؤرخ في 03/06/2008 ، المتضمن قانون التوجيه التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية رقم 46 ، سنة 2008 .
5. القانون رقم 05.07 ، المؤرخ في 13/05/2007 ، المتضمن القانون المدني ، يعدل ويتمم بالأمر رقم 58.75 ، المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية رقم 31 ، سنة 2007 .
6. القانون 10.03 ، المؤرخ في 15/08/2010 ، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية رقم 46 ، سنة 2010 .
7. المرسوم التنفيذي رقم 65.91 ، المؤرخ في 02/03/1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمولاك الدولة والحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 10 ، سنة 1991 .
8. المرسوم التنفيذي رقم 87.96 ، المؤرخ في 24/02/1996 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، المعدل والمتمم بالمرسوم 339.09 ، جريدة رسمية رقم 15 ، سنة 1996 .
9. المرسوم التنفيذي رقم 97 . 483 ، المؤرخ في 15/12/1997 ، المتضمن كيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية ، الجريدة الرسمية رقم 83 ، سنة 1997 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 372.98 ، المؤرخ في 23/11/1998 ، جريدة رسمية رقم 88 ، سنة 1998 .

10. المرسوم التنفيذي رقم 339.09، المؤرخ في 2009/10/22، جريدة رسمية رقم 61، سنة 2009، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96.87، المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية رقم 15، سنة 2009.

11. المرسوم التنفيذي رقم 236.10 المؤرخ في 2010/12/23، المتضمن تحديد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة بالدولة، جريدة رسمية رقم 76، الصادرة بتاريخ 2010/12/29.

12. المرسوم التنفيذي رقم 06.11، المؤرخ في 2011/01/10، المتضمن كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية، جريدة رسمية رقم 02، سنة 2011.

ب- التعليمات :

13. التعليمات الوزارية رقم 5668، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية بتاريخ 2011/05/24، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

ج- القرارات :

14. القرار رقم 191795، المؤرخ في 1999/12/22، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، الجزء الأول، سنة 2004.

15. القرار رقم 226217، المؤرخ في 2000/01/26، مجلة قضائية رقم 01، سنة 1001.

ثانيا : قائمة المراجع :

أ - الكتب :

1. بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية دراسة تشريعية وفقهية وقضائية، د.ط، دار الهدى للطباعة و التوزيع، الجزائر، سنة 2010.

2. بلحاج بالعربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري الجزء الأول التصرف القانوني العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2005.

3. د.بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، د.ب.ن، سنة 2001.

17. حنان ميساوي، الحماية القانونية للأمالك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، الطبعة الثانية، النشر الجامعي الجديد، دون سنة نشر.

4. سلطاني عبد العظيم ، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، طبعة 1431 هـ . 2010 ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2010 .
5. سليمان الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة ، د.ط ، دار الفكر العربي ، د.س.ن .
6. د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الطبعة الثالثة الجديدة ، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت ، لبنان ، سنة 2000 .
7. عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام ، د.ط ، دار الخلدونية ، دون سنة نشر .
8. عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، د.ط ، دار هومه ، الجزائر ، سنة 2004 .
9. علي علي سليمان ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، الطبعة السادسة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، سنة 2005 .
10. عمار بوضياف شرح تنظيم الصفقات العمومية ، القسم الثاني ، د.ط ، جسور للنشر والتوزيع ، دون سنة نشر .
11. د. كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، د.ط ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2017 .
12. كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03.10 ، د.ط ، دار هومه ، الجزائر ، سنة 2013 .
13. د. لعشاش محمد ، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر ، الطبعة 1440 هـ . 2019 م ، دار الخلدونية ، الجزائر ، سنة 2019 .
14. ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار بالقيس ، دار البيضاء الجزائر ، سنة 2014 .
15. مجيد مخلوفي ، العقار الفلاحي في الجزائر ، د.ط ، دار الخلدونية ، الجزائر ، سنة 2012 .
16. مجيد مخلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سنة 2003 .
17. د. محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، بيت الأفكار ، الجزائر ، سنة 2009 .

4. د. مصطفى مصباح شليبيك ، مدخل للعلوم القانونية نظرية القانون - نظرية الحق ، الطبعة الأولى ، جامعة المفتوحة طرابلس ، سنة 2002 .

18. مهند مختار نوح ، الإيجاب والقبول في العقد الإداري دراسة مقارنة ، د.ط ، منشورات الحلبي ، بيروت ، سنة 2005 .

ب- الرسائل الجامعية :

1. أوراغ آسيا ، استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، قانون عقاري ، جامعة باتنة ، سنة 2022.

2. بريك الزويير ، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة ماجستير ، قانون عقاري ، جامعة الجزائر ، سنة 2010 .

3. بن عودة نجية ، إثبات عقد الإيجار في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون مدني معمق ، جامعة مستغانم ، سنة 2019 .

4. بوصبيعات سوسن ، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، أطروحة دكتوراه ، قانون عقاري ، جامعة قسنطينة ، سنة 2018 .

5. جبالي بلحاج ، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، تخصص علوم في القانون ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، سنة 2021 .

6. شعابنة إيمان ، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأماكن الخاصة للدولة ، أطروحة دكتوراه ، قانون عقاري ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، سنة 2017 .

7. شعشوع صامت يمينة ، الشكلية في عقد البيع العقاري ، مذكرة ماجستير ، قانون عقاري ، جامعة سعد دحلب ، بلدية ، سنة 2003 .

8. مصطفى كحال ، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة ، مذكرة ماجستير ، فرع قانون عقاري ، جامعة الجزائر ، بن عكنون ، سنة 2013 .

ج- المقالات في المجالات :

1. د. أحمد صالح علي ، عقد الامتياز الفلاحي (6) ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية ، كلية الحقوق بن عكنون ، عدد 06 ، الجزائر ، د.س.ن .

2. بومجان حنان ، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03.10 ، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية ، باجي مختار ، العدد الثالث عشر ، د.س.ن .

2. حرش محمد ، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابع للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري ، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية ، جامعة حسيبة بن بوعلي ، الشلف ، العدد 16 ، سنة 2016 .
3. عايدة مصطفاوي ، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية ، مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية ، العدد الحادي عشر ، جامعة بليدة 2 ، العدد الحادي عشر ، د.س.ن .
4. فرشة كمال ، فراحي عماد الدين ، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز وفق القانون رقم 03.10 ، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية ، جامعة بوعريريج ، الجزائر ، العدد الثاني ، سنة 2020 .
5. د.محمودي عبد العزيز ، الإشكالات القضائية المتعلقة بحق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، في إطار القانون 10-03 المؤرخ في : 2010/08/15 ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، جامعة البليدة 2 ، العدد الأول ، سنة 2022 .

ج- المواقع الإلكترونية :

1. محمد الشافعي أبو راس ، العقود الإدارية ، الموقع الإلكتروني www.pdfactory.com .

الفهرس :

.....	مقدمة
10.....	الفصل الأول : الأحكام العامة لعقد الامتياز الفلاحي
11.....	المبحث الأول : ماهية عقد الامتياز الفلاحي
11.....	المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز الفلاحي
12.....	الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز
12.....	أولا : التعريف القانوني
13	ثانيا : التعريف القضائي
14.....	الفرع الثاني : خصائص عقد الامتياز
14.....	أولا : حق عيني عقاري
17.....	ثانيا : عقد محدد المدة و قابل للتجديد
18.....	ثالثا : عقد معاوضة
19.....	رابعا : عقد إذعان
20.....	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي
20.....	الفرع الأول : عقد الامتياز من عقود القانون العام
21.....	أولا : مقومات العقد الإداري

- 22..... ثانيا : مظاهر العقد الإداري في عقد الامتياز
- 24..... الفرع الثاني : تمييزه عن عقد الإيجار
- 25..... أولا : طبيعة الحق المترتب عن كل عقد
- 26..... ثانيا : الشروط المتعلقة بكل عقد
- 26..... 1. الشروط المتعلقة بأطراف العقد
- 27..... 2. الشروط المالية لمنح العقد
- 27..... 3. الشروط المتعلقة بمدة العقد
- 28..... المبحث الثاني : عناصر عقد الامتياز الفلاحي
- 29..... المطلب الأول : أطراف عقد الامتياز الفلاحي
- 29..... الفرع الأول : المستثمر
- 32..... الفرع الثاني : الدولة
- 33..... المطلب الثاني : أركان عقد الامتياز الفلاحي
- 34..... الفرع الأول : موضوع عقد الامتياز
- 34..... أولا : الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي
- 35..... ثانيا : الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لنظام الثورة الزراعية
- 37..... الفرع الثاني : الرسمية في عقد الامتياز
- 38..... أولا : أحكام الرسمية
- 40..... ثانيا : بطلان العقد

42.....	خلاصة الفصل الأول
45.....	الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بعقد الامتياز الفلاحي
46.....	المبحث الأول : تأسيس عقد الامتياز الفلاحي
46.....	المطلب الأول : إجراءات منح عقد الامتياز الفلاحي
46.....	الفرع الأول : تحرير عقد الامتياز
47.....	أولا : الجهة المختصة بتحرير العقد
48.....	ثانيا : شهر العقد
50.....	الفرع الثاني : إعداد دفتر الشروط
50.....	أولا : القيمة القانونية لدفتر الشروط
52.....	ثانيا : مضمون دفتر الشروط
53.....	المطلب الثاني : آثار عقد الامتياز الفلاحي
53.....	الفرع الأول : سلطات طرفي عقد الامتياز
53	أولا : سلطات المستثمر الفلاحي
53	1. حقوق المستثمر
55.....	2. التزامات المستثمر
56.....	ثانيا : سلطات الدولة
56.....	1. حق ملكية الرقبة
57.....	2. حق الشفعة

- 58..... الفرع الثاني : هيئات الرقابة على عقد الامتياز
- 58..... أولا : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- 58..... 1. النظام القانوني للديوان الوطني
- 60..... 2. مهام الديوان الوطني
- 61..... ثانيا : هيئات الرقابة الأخرى
- 62..... 1. اللجنة الولائية
- 63..... 2. إدارة أملاك الدولة
- 64..... **المبحث الثاني : انقضاء عقد الامتياز الفلاحي**
- 65..... **المطلب الأول : طرق انقضاء عقد الامتياز**
- 65..... الفرع الأول : الطرق العادية للانقضاء
- 65..... أولا : انتهاء المدة القانونية
- 66..... ثانيا : دون انتهاء المدة القانونية
- 68..... الفرع الثاني : الطرق غير العادية للانقضاء
- 68..... أولا : فسخ العقد
- 70..... ثانيا : الإسقاط و الاسترجاع
- 71..... 1. الإسقاط
- 72..... 2. الاسترجاع
- 73..... **المطلب الثاني : المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز**

73.....	الفرع الأول : منازعات القضاء العادي
74.....	أولا : دعاوي حماية الحياة
77.....	ثانيا : دعاوي التسيير
79.....	الفرع الثاني : منازعات القضاء الإداري
80.....	أولا : دعوى الإلغاء
81.....	ثانيا: دعوى التعويض
82.....	خلاصة الفصل الثاني
84.....	خاتمة
88.....	الملحق
94.....	قائمة المصادر و المراجع
104.....	خلاصة المذكرة

خلاصة المذكرة :

انفردت الجزائر بأسلوب الامتياز في عملية استغلال الأرض الفلاحية بعد فشل العديد من الأنظمة التي سبقته من بينها حق الانتفاع الدائم لذا خصه المشرع الجزائري بترسانة قانونية تنظم أحكامه من خلال القانون 10-03 والنصوص التنظيمية التابعة له ، فقد كفل للمستثمر حماية قانونية من جهة كما حدد عمل الجهات الرقابية والإدارية المكلفة بمتابعة تنفيذ النصوص القانونية المنظمة لعقد الامتياز الممنوح في شكل عقد إداري من جهة أخرى ، وذلك لما تحمله هذه العقود الإدارية المتعلقة بال عقار الفلاحي من أهمية بالغة تكمن في الحفاظ على الأملاك الوطنية المساهمة في التنمية الاقتصادية في الجزائر .