

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة مولود معمري - تيزي وزو -
كلية الحقوق والعلوم السياسية



آليات إستغلال العقار الفلاحي

مذكرة لنيل شهادة الماستر
تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف:

د. نعار فتيحة

من إعداد الطالبين:

➤ لعدي لياس

➤ عمور سمير

لجنة المناقشة:

د. حدوش وردية، جامعة مولود معمري بتيزي وزو،.....رئيسا
د. نعار فتيحة، جامعة مولود معمري بتيزي وزو،.....مشرفا ومقررا
د. قونان كهينة، جامعة مولود معمري بتيزي وزو،.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2023/07/06

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء



أهدي جهدي المتواضع هذا إلى:

- ❖ الوالدين الكريمين، شاكرًا لهما تعبهما وحرصهما على سعادتي ونجاحي،
سائلًا المولى عزَّ وجلَّ أن يحفظهما ويسعدهما.
- ❖ جميع أخواتي اللّذين أكنَّ لهم كلّ عبارات الودِّ والإمتنان وخالص الدّعاء.
- جميع الأصدقاء الأعزّاء حفظهم الله.
- زملائي طلبة الماستر تخصص القانون العقاري دفعة 2023.
- صديقي العزيز " لعدي لياس " حفظه الله.

✍ عمور سمير

إهداء



أهدي جمدي المتواضع هذا إلى:

- ❖ أهدي ثمرة عملي وجهدي هذا المتواضع إلى الوالدين الكريمين، شاكرًا لهما تعبهما وحرصهما على سعادتي ونجاحي، سائلًا المولى عزَّ وجلَّ أن يحفظ ويسعد الوالدة الغالية، وأن يتغمَّد روح والدي العزيز برحمته الواسعة.
- ❖ الأعزاء جميع أخواتي، والكتكوتين الصَّغيرين إبني إخوتي "تافع" و"محمد الأمين" اللذين أكنَّ لهم كلَّ عبارات الودِّ وخالص الدَّعاء.
- عائلتي الثانية التي رفقتني منذ البداية "بن شيخ حورية" وجميع أفراد العائلة.
- الأساتذة الأفاضل من بداية المشوار إلى هذه اللَّحظة.
- جميع الأصدقاء الأعزاء كلَّ واحد بإسمه اللذين أكنَّ لهم كلَّ عبارات الودِّ وخالص الدَّعاء.
- والى الصديقي العزيز الذي لم تُلده امي "ماسي".
- والى زملائي طالبة الماستر تخصص العقاري دفعة 2023.
- أخي الكريم "عمور سمير" حفظه الله.

كلمة شكر



❖ نشكر الله سبحانه وتعالى إبتداءً وقبل كلّ شيء، ونحمده على إنارته لنا درب العلم والمعرفة، وإعانتته لنا على أداء الواجب، وتوفيقه لنا إلى إنجاز هذا العمل، بدأنا بأكثر من يد، وقاسينا أكثر من همّ، وعانينا الكثير من الصّعوبات، وها نحن الآن اليوم والحمد لله نطوي سهر الليالي وتعب الأيام وخلاصة مشوارنا في هذا العمل المتواضع.

❖ وإِعترافاً بالفضل والجميل نتوجّه بالشّكر الجزيل إلى أستاذتنا المشرفة:

د. نزار فتيحة

التي أشرفت على هذا العمل وتتبعتنا فيه بالنّصائح والإرشادات، وأخذت بيدنا أثناء إنجازهِ خطوة بخطوة إلى أن تمّ وإكتمل، فنفع الله بها العلم وطلّابه، وجزاها الله عنّا كلّ خير.

➤ إلى كلّ الأساتذة اللّذين ساهموا في تكوينينا في كلّ أطوار الدراسة.

لعيدي لياس وعمور سمير

يعتبر العقار الفلاحي من بين أنواع العقار الموجه للاستثمار، باعتباره أحد القطاعات الرئيسية في بناء الاقتصاد والاجتماعي والسياسي للدول، ومازال هذا القطاع يلعب دوره الفعال في الاقتصاد، حيث يمثل مصدر أساسي للدخل في كثير من الدول العالم من جهة كما يشكل مجالا وسعا لامتصاص البطالة من خلال تشغل اليد العاملة من جهة أخرى.

تعتبر الأراضي الفلاحية من الأملاك العقارية إذ تمّ تصنيفها إلى الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة، وأخرى تابعة للأملاك الخاصة للدولة والأراضي الوقفية حسب المادة 23 من قانون التوجيه العقاري¹، ومن أجل ذلك سعت الجزائر إلى الإهتمام بالقطاع الفلاحي وذلك من أجل التنمية الشاملة وتحقيق الأمن الغذائي وتشجيع الإستثمار من أجل الخروج من الأزمة الإقتصادية للبلاد فتمّ إعتبار الأراضي الفلاحية ثروة للنهوض بالإقتصاد الوطني.

إهتمّ المشرع بالأراضي الفلاحية وحمايتها منذ الإستقلال وعمل على إيجاد حلول من أجل تنظيم عملية إستغلال الأراضي الفلاحية ومن بينها نجد آلية السير الذاتي الذي يعتبر مرحلة إنتقالية في إستغلال الأراضي التي تركها المعمّرين خلال نهاية حرب التحرير، وكان السير الذاتي بدون مقابل وغير محدّد المدّة، إضافة إلى ذلك نجد الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة وطبقا لسيّر الذاتي بموجب الأمر رقم 68-653²، إلّا أنّه لم يتمشى مع الفلاح الجزائري الذي يعتبر نفسه مجرد عامل أو مسير في خدمة الأرض.

إضافة إلى ذلك فإنّ السير الذاتي طبق على بعض الأراضي الفلاحية وترك البعض الآخر، ثمّ صدر الأمر رقم 71-73 الذي يعتبر المنهج الثاني الذي إعتمدت عليه الجزائر

1- قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.

2- قانون رقم 68-653 مؤرخ في 30 ديسمبر 1968، يتعلّق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر، عدد 15، صادر في 15 فيفري 1969 (ملغى).

بعد التراجع الكبير في الإنتاج خلال مرحلة السّير الدّاتي الذي أدّى إلى التوزيع العشوائي للأراضي الفلاحية، علما بأنّ فكرة الثورة الزراعية كانت سائدة سنة 1961، إلاّ أنّهم لم يهتمّ بالعمل بها إلّا في سنة 1971، وكان الهدف منها هو إحداث تغيير جذري للأراضي الفلاحية وإقامة علاقات جديدة في تحسين وضعية الإنتاج.

زيادة إلى ذلك تشغيل اليد العاملة وإزالة العراقيل التي ورثها الإستعمار من الناحية الإقتصادية والإجتماعية وتتمثّل الأراضي الخاضعة للثورة الزراعية في الأراضي الفلاحية التي تمّ إلحاقها عن طريق التأميم وتتمثّل في الملكيات الخاصة والأراضي الموقوفة.

خلال مطلع الثمانيات عرفت الجزائر نطاقا جديدا يتمثّل في قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19¹، الذي منح بموجبه للفلاحين حقّ الانتفاع الدائم بموجب عقد إداري في المستثمرات الجماعية أو المستثمرات الفردية ويكون بمقابل على الأراضي الخاضعة للثورة الزراعية والسّير الدّاتي، ويكون الحقّ فيها قابلا للانتقال إلى الورثة ذوي الحقوق كما يمكن التنازل عنه والحجز عليه.

بصدور القانون رقم 08-16²، الذي يدعو إلى تحسين الإنتاج الفلاحي والعمل على تطوير أدوات القطاع الفلاحي وتحقيق الزيادة في الإنتاج وتحسين الأمن الغذائي، وأقرّ هذا القانون مجموعة من الأساليب من أجل الضمان الأمثل للأراضي الفلاحية وهذا القانون جعل من عقد الإمتياز نمط جديد من أجل إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الخاصة.

1- قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، عدد 50، صادر في 09 ديسمبر 1987.

2- قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التّوجيه الفلاحي، ج ر، عدد 46، صادر في 10 أوت 2008.

بعد ذلك قام المشرع بإصدار القانون رقم 10-03 الذي ألغى القانون رقم 87-19 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326، ولعلّ الهدف منه هو العمل على إستقرار وضعية الإستثمار الفلاحي والحفاظ على الأملاك الوطنية، فالقانون رقم 10-03 يحدّد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة¹.

إعتمدت الجزائر على آلية عقد الإمتياز الوارد على العقارات الفلاحية من أجل إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بإعتباره رؤية مستقبلية للواقع الفلاحي في البلاد، والأراضي الفلاحية تعتبر ثروة مستمرة من جيل إلى آخر وبإعتبارها مورد غير نافذ مثل المحروقات التي مهددة بالنفاذ.

بالرجوع لنص المادة 04 من القانون رقم 10-03 المتضمّن شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عقد الإمتياز الفلاحي عرفت عقد الإمتياز على أنّه: " العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الإمتياز " حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتّصلة بها بناءا على دفتر شروط يحدّد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) أربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية...".

والجزائر كغيره من الدول سعت للاهتمام بهذا القطاع من أجل تحقيق الأمن الغذائي وتدعيم دخلها الوطني، فكرس المشرع الجزائري آليات لاستغلال هذا نوع من العقار من خلال جملة من النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي والتي لها صلة به، ومن ثمّ التساؤل حول مدى نجاعة هذه الآليات في تجسيد استغلال العقار الفلاحي من جهة وتثمين ومحافظة على العقار الفلاحي وتفعيله من جهة أخرى؟

1- قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدّد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.

للإجابة على موضوع الإشكالية تم اتباع المنهج الوصفي التحليلي، وتم تقسيم هذا البحث الى فصلين، حيث تضمن الفصل الأول نظام الامتياز المطبق على الأراضي الخصبة وشبه الخصبة في ظل القانون رقم 10-03، في حين تضمن الفصل الثاني النظام الامتياز المطبق على الأراضي التي تكون محل الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي رقم 21-432.

الفصل الأول:

نظام الإمتياز المطبق على الأراضي الخصبة وشبه الخصبة في إطار القانون

رقم 03-10.

إن المشرع الجزائري أعطى أهمية كبيرة للأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الوطنية، حيث اقر وسائل القانونية في إطار استغلال الأراضي التابعة للدولة والمتمثلة فينظام الامتياز الذي اعتبره المشرع كنمط وحيد و الحصري للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الوطنية الخاصة، إلى جانب نظام الامتياز المطبق على الأراضي الخصبة وشبه الخصبة المقرر بموجب القانون رقم 03-10، هناك نظام الامتياز المطبق على الأراضي التي تكون محل أشغال استصلاح، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-432، لذلك وجب تحديد الإطار القانوني لمنح الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 21-432 (المبحث الأول) ثم التطرق إلى آثار عقد الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي رقم 21-432 للمرسوم التنفيذي رقم 21-432 (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

تنفيذ عقد الإمتياز

يعدّ العقار الفلاحي من بين أنواع العقار الموجه للاستثمار، فاهتم به المشرع الجزائري إذ نظم عدّة آليات ووسائل لاستغلاله، ولعلّ من بين أبرز هذه الآليات نجد: الإمتياز المطبق على الأراضي الخصبة وشبه الخصبة في ظلّ القانون رقم 03-10، من أجل ذلكسيتمّ التعرّض إلى الاشخاصالمستفيدين من عقد الإمتياز الفلاحي (المطلب الأول)،من ثمّ التطرّق إلى الشروط وإجراءات منح عقد الإمتياز (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

الأشخاص المستفيدين من عقد الامتياز والجهات المختصة بمح عقد الامتياز.

إن حق الامتياز يمنح بموجب عقد يتضمن شروط لها استجوبها القانون 03-10 ضمن المادتين 02 و 05 منه كقاعدة عامة لكل عضو في مستثمرة الفلاحية الجماعية او الفردية، لكل الأشخاص الامتياز¹، ومن ثم يتم التعرض الى الأشخاص المستفيدين من عقد الامتياز (الفرع الأول) و الجهات المختصة بمنح عقد الامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

الأشخاص المستفيدين من عقد الامتياز:

بيان الأشخاص المستفيدين من عقد الامتياز، من خلال الاستفادة بموجب المحررات المشهورة (أولا)، والاستفادة بموجب العقود الإدارية المشهورة (ثانيا)، الاستفادة بموجب عقود توثيقية مشهورة (ثالثا)، الاستفادة بموجب شهادات توثيقية مشهورة (رابعا).

أولا- الاستفادة بموجب المحررات المشهورة

المحررات المشهورة هي تلك المسجلة و المشهورة بالمحافظة العقارية بموجب عقد الإداري أي تلك التي يحوزها المستفيدون بموجب حق الانتفاع الدائم نتيجة تنازل الدولة عن ارضيتها الفلاحية او بموجب عقود التوثيقية المسجلة و المشهورة فالمحررات هذه وفق القانون 03-10 فهم أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية او الفردية المستفيدون من حق الانتفاع الدائم الممنوح لهم وفق احكام القانون 87-19 من طرف الدولة على مجمل الأراضى التابعة لها و زيادة التنازل الكلي عن الأملاك العقارية المبنية و المنقولة المخصصة للاستغلال تلك

¹أوراع أسيا، استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2021، 2022، ص ص 246-247 .

الأراضي، و هذا بموجب عقد الإداري المسجل و المشهر بالمحافظة. كما يعتبر أصحاب العقود التوثيقية المحررة في حالة التنازل عن حق الانتفاع الدائم ضمن أصحاب المحررات المشهرة بالإضافة للأصحاب الشهادات التوثيقية.

ثانيا - الاستفادة بموجب العقود الإدارية المشهرة:

ان الأشخاص المستفيدون بموجب العقود الإدارية المشهرة هم تلك أعضاء المستثمرة الفلاحية الذين يثبتون حيازة العقود الإدارية مسجلة والمشهرة في المحافظة العقارية من تحويل حق الانتفاع الدائم الى الامتياز طبقا المادة 5 من القانون 03-10 فलصة الاستفادة يتم صدور عقد الإداري المثبت الاستفادة من قبل مديرية الأملاك الدولة، فيشترط لعقد الإداري مجموعة شروط منها:

- ان يكون صادرا طبقا للشكليات الإجرائية المتطلبة قانونا.
- ان يشتمل العقد تصريحاً بالامتلاكات المكونة لخدمة المستثمرة الفلاحية والمتنازل عنها والتي تم جردها من طرف اللجنة الداخلية لإعادة تنظيم الأراضي الفلاحية للمستثمرة التابعة للأملاك الوطنية
- ان يكون العقد الإداري مسجلا ومشهرا بالمحافظة العقارية المختصة¹.

ثالثا - الاستفادة بموجب عقود توثيقية مشهرة:

العقود التوثيقية هي كل المحررات التي يحررها الموثق من خلالها تنشأ تصرفات ناقلة للملكية العقارية على الحقوق العينية العقارية ليثبت فيه الموظف أو الضابط العمومي ما تلقاه من ذو الشأن، فهكذا ترتب العقود التوثيقية المشهرة لأصحابها الحق في الاستفادة من حق الامتياز بحيث تكون عندما تتم عملية التنازل التي يقوم بها المستفيد الأصلي لحصته

1 أوراغ أسيا، المرجع السابق، ص 249 .

في ظل القانون 87-19 بحيث اشترط المشرع ان يخضع التنازل للرسمية و الشكلية طبقا للقواعد العامة المحددة بموجب احكام القانون المدني المعدل و المتمم، لاسيما احكام المادة 324 مكرر 1 منه.

رابعاً - الاستفادة بموجب الشهادات التوثيقية المشهرة

الشهادات التوثيقية هي تلك المحررات المشهرة التي تكون في حالة الورثة بحيث يجوز لهم الاستفادة من حق الانتفاع بتحويله حق مورثهم في الانتفاع الدائم الى حق الامتياز فيتم تحرير عقد التوثيقية لنقل الحقوق العينية العقارية المتمثلة في حق الانتفاع الدائم بموجب تحرير الشهادات التوثيقية التي تعد من قبيل العقد الرسمي المشهر فيحقق للورثة المطالبة بتحويل حق الانتفاع طبقا لنص المادة 30 من القانون 03-10 و المادة 9 من المرسوم التنفيذي 10-326 حددت الإجراءات التي يتبعها ورثة المستفيدين صاحب الامتياز لحق تحويل¹.

الفرع الثاني:

الجهات المختصة لمنح الامتياز

مادام الأراضى الفلاحية ملك للدولة تابعة لأملكها الخاصة، فهي التي تقوم بإبرام العقود التي تفيد إستغلال وتسيير المرافق العامة تحت تسمية عقود الإمتياز بإعتبارها الحافضة للثروات الطبيعية ومواردها، فبتالي عقد الإمتياز الوارد على العقار الفلاحي بالأخص ينشئ من طرف الدولة عن طريق إدارتها العمومية والمتمثلة في كل من:

1أوراع أسيا، المرجع السابق، ص ص250، 251 .

أولاً - الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

إن فكرة هذا الديوان كانت من بداية السنوات الأولى للاستقلال إذ إستعملتها السلطة لتتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات السّير الدّاتي، ويتّخذ الديوان شكل الهيئة العامة إذ حدّد المرسوم التنفيذي رقم 96-87¹ الإطار التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا المهام الملحقة به لأجل التّهوض بالقطاع الفلاحي نهضة إقتصادية متطورة.

يتكوّن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من:

• مجلس الإدارة: حدّدت تشكيلة هذا المجلس المادة 13 من المرسوم رقم 96-87

تنص المادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 96-87 على ما يلي: " يتكوّن مجلس الإدارة من:

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة، رئيساً،
- ممثل وزير العدل،
- ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية،
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
- ممثل الوزير المكلف بالمالية،
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية،

¹مرسوم تنفيذي رقم 96-87، مؤرخ في 24 فيفري 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 15، صادر في 28 فيفري 1996.

- ممثلين (02) عن الغرفة الوطنية للفلاحة،
 - ممثلين (02) عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلاً.
- ويمكنه أن يستعين بأي شخص يراه كفءاً في المسائل المطروحة للنقاش أو من شأنه أن يفيد في مداولاته".
- **المدير العام:** نصّت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339¹ على أنّ المدير العام يتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي بناءً على إقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة، وتنتهي مهامه بنفس الشكل.
- حدّد كلّ من القانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومن بينها:
- إجراء تحويل حقّ الإنتفاع الدائم إلى حقّ الإمتياز.
 - التنسيق مع اللّجنة الولائية بخصوص دراسة الملفّات التي تتطلّب معلومات تكميلية أو تلك التي يجب فيها التّحقيق في الوثائق أو الوقائع المصرّحة بها.
 - التّوقيع على دفتر الشّروط على المستثمر صاحب الإمتياز.²
- ثانياً - اللّجنة الولائية:**
- أنشأت اللّجنة الولائية بمقتضى المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 لتباشر مهامها إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية تحويل حقّ الإنتفاع الدائم إلى حقّ الإمتياز.

1 مرسوم تنفيذي رقم 09-339، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 96-87، مؤرخ في 24 فيفري 1996، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 61، صادر في 25 أكتوبر 2009.

2 كحيل حكيمة، تحويل حقّ الإنتفاع الدائم إلى حقّ الإمتياز في ظلّ القانون 03-10، ط 02، دارهوم للطباعة والنشر والتوزيع، 2014، ص ص 62-68.

تتشكل هذه اللجنة من هيئات ذات طابع تقني ممثلة في مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء، وهيئات ذات طابع إداري ممثلة في مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، ومدير التنظيم والشؤون العامة، والهيئة الأمنية الممثلة في ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليمياً.

يباشر أعضاء اللجنة الولائية مهامهم كل في حدود صلاحياته وسلطاته تحت إشراف الوالي الذي يعدّ رئيساً لهذه اللجنة، ومن مهام هذه اللجنة: دراسة ملفات تحويل الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تتطلب تكميلية وتحقيق في الوثائق والوقائع المصرح بها والمرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.¹

ثالثاً - إدارة أملاك الدولة:

بالرجوع إلى نص المادة 06 من القانون رقم 03-10 والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 نستنتج بأن إدارة الأملاك الوطنية هي المعنية بإصدار عقد الإمتياز الوارد على العقار الفلاحي، إذ تتكوّن من مصالح ومكاتب مسيرة من طرف المستخدمين والأعوان التابعين لهم تحت إشراف مديرها.

تعتبر مديرية أملاك الدولة من أهم الإدارات العمومية التي تستفيد منها الولاية إذ تضمّ ما بين مصلحتين إلى 04 مصالح، وكلّ مصلحة تضمّ حسب أهمية المهام التي تؤديها والمنكوّنة من مكنتين إلى 04 مكاتب منه قسّمت المديرية الولائية للأملاك الدولة إلى 03 مصالح في بعض الولايات وهي:

- مصلحة الشؤون العامة والوسائل.
- مصلحة الخبرات وتقييمات أملاك الدولة.
- مصلحة عمليات الأملاك الدولة.

1 كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص ص 93-94.

يتم إعداد عقد الإمتياز من طرف مصلحة عمليات أملاك الدولة بالخصوص أمام مكتب العقود الإدارية والمنازعات بالتنسيق مع مجموعة من الموظفين الإداريين تحت إشراف مدير إدارة أملاك الدولة بالولاية، وإذا ما تم إعدادها في شكله النهائي حسب النموذج المعدل فيحال إلى المدير بإعتباره الشخص المفوض والمؤهل قانونا لإمضائه وإضفاء الرسمية للعقد.¹

المطلب الثاني:

شروط وإجراءات منح عقد الإمتياز الفلاحي

حسب القانون رقم 03-10 فإنّ المشرع الجزائري يستوجب شرطين أساسيين من أجل الحصول على عقد الإمتياز الفلاحي في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة منها شروط متعلّقة بصاحب الإمتياز (أولا)، وشروط متعلّقة بالأرض محلّ الإمتياز (ثانيا)، وهو ما سيتمّ توضيحه على النحو التالي:

الفرع الأول:

الشروط عقد الامتياز.

أولا: الشّروط المتعلّقة بصاحب الإمتياز:

باستقراء نصوص المواد 04، 05، 09، 16، و 19 من القانون رقم 03-10 نستنتج بأنّ المشرع الجزائري اشترط جملة من الشّروط تتعلّق بصاحب الإمتياز في إطار العقود المتعلّقة بالامتياز الفلاحي وتتمثل فيما يلي:²

1 كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص ص 96-97.

2 راجع في ذلك كلّ من المواد 04 - 05 - 09 - 16 - 19 على التوالي من القانون 03-10، مرجع سابق.

- بناء على نص المادة 4 من القانون رقم 03-10 نجد بأنّ المشرع الجزائري عند تعريفه لعقد الإمتياز نص على أن يكون صاحب الإمتياز شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية وبالتالي لا يمكن تطبيق هذا القانون على الأشخاص المعنوية لأنّ الأمر يتعلّق بإستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة.¹
- المشرع ذكر شرط التمتع بالجنسية الجزائرية في المادة 4 عند تعريفه لعقد الإمتياز الفلاحي وبالتالي فإنّه نستنتج أنّ هذا الشرط موجب لصاحب الإمتياز.²
- تشترط المادة 5 من القانون رقم 03-10 على إلزامية منح الإمتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية اللّذين إستفادوا من أحكام القانون رقم 19-87 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي يسمح لهم بتحويل حقّ الإنتفاع الدائم إلى حقّ الإمتياز، ويجب أن يكون ذلك المستثمرين قد أوفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 19-87.³
- تطبيقا للمادة 9 يتعيّن على أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية اللّذين إستفادوا من أحكام القانون رقم 19-87 أنّه إبتداءا من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية يتمّ إيداع طلباتهم لتحويل حقّ الإنتفاع الدائم إلى الإمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.⁴
- تحدّد المادة 16 من القانون رقم 03-10 على أنّ المستثمر صاحب الإمتياز لا يمكن له أن يكتسب أكثر من حقّ إمتياز واحد عبر التراب الوطني، وإنّما لديه حقّ في إكتساب عدّة حقوق في تكوين مستثمرة فلاحية واحدة عبر قطعة أرضية واحدة مع مراعاة

1 أوكاشبي ناجية، رابية نوال، إستغلال العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز، مذكرة لنيل شهادات الماستر، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014، ص 29.

2 أوكاشبي ناجية، رابية نوال، المرجع نفسه، ص 29.

3 فزوة كملية، عقد الإمتياز الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، ص 23.

4 أنظر في هذا الصدد نص المادة 09 من القانون رقم 03-10، مرجع سابق.

المساحات القصوى المشددة عن طريق التنظيم، وذلك بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.¹

- إضافة إلى ذلك نجد المادة 19 من القانون رقم 03-10 تبين في نصها أنه لا يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز إكتساب حقوق إمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة إذا تبين له أنه سلك سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض محل الإمتياز:

من خلال القانون رقم 03-10 فإن محل الإمتياز يكون على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، والتي كانت خاضعة قبل صدور القانون رقم 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي إلى القانون رقم 87-19²، وتكون تلك الأراضي غير مخصصة للمرافق العامة ولا تكون تلك الأراضي موجودة في المناطق المخصصة للتسيير الإقتصادي.³

- فالوعاء العقاري للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة تتكوّن من عدة أراضي فنجد القانون رقم 87-19 تمّ تطبيقه على الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثروة الزراعية والأراضي التابعة للتسيير الذاتي في الفلاحة وتعاونيات قدماء المجاهدين وهذه الأراضي تخضع للقانون رقم 03-10.⁴

1 أنظر في هذا الصدد نص المادة 16 من القانون رقم 03-10، المرجع نفسه.

2 صافة خيرة، سنوسي علي، " عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، ، جامعة عمار التليجي، الأغواط، المجلد 06، العدد 01، 2022، ص 127.

3 الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظلّ التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016، ص 64.

4صافية خيرة، سنوسي علي، مرجع سابق، ص 127.

- إضافة الى أنّ الأراضي الفلاحية الممنوحة للمستثمرين في إطار استصلاح الأراضي الصحراوية أو الجبلية أو السّهبية تدفع فيها إتاوة الإمتياز سنوياً، أمّا إذا كانت الأراضي تكون موجّهة للاستصلاح فتدفع بالدينار الرّمزي.¹
- أمّا عن الأراضي المستثناة من الإمتياز من خلال القانون رقم 03-10 نجد الأراضي المخصّصة للمزارع التّمودجية التي تجري فيها تجارب، أو المزارع التّابعة لمؤسّسات التّكوين والبحث العلمي أو تلك التّابعة لمعاهد التّمية.²

الفرع الثاني:

إجراءات منح عقد الإمتياز

لاستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التّابعة للدولة بتقنية الامتياز، على المعني اتخاذ الإجراءات اللازمة للحصول على حق الامتياز، بحيث نجد المشرع الجزائري وضع إجراءات في ظل القانون 03-10.

أولاً: حالة تقديم ملف الإمتياز بصفة فردية:

في هذه الحالة تبدأ الإجراءات بالمبادرة المستثمر الفلاحي بطلب إعداد عقد الامتياز. نظراً للمادة 09 من القانون 03-10 التي تنص: "يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المذكورين في المادة 05 أعلاه، ابتداء من التاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ايداع طالباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. تحدد الشروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

1 فزوة كميلية، مرجع سابق، ص 24.

2 عمان إيتسام، معلول مريم، إستصلاح الأراضي الفلاحية التّابعة للأُملاك الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمّة لخضر، الوادي، 2020-2021، ص 31.

إضافة إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 التي تنص: "تطبيق لأحكام المادة 09 من القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق 15 غشت 2010، والمذكور أعلاه، يودع الملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية"

نفهم أن ايدع ملف التحويل إلى عقد الامتياز يجب أن يكون بصفة فردية و لا من رئيس المستثمرة الفلاحية و ذلك أمام الديوان المحلي للأراضي الفلاحية من خلال نموذج محدد مسبق من الإدارة مرفقا بالملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 مصحوبا بوثيقة الهوية، الشهادة الفردية للحالة المدنية، نسخة من عقد الأصلي أو القرار الولائي المنشئ للمستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، مخطط مسح المستثمرة ، مخطط مسح معين عند التعرض لتعديلات العقارية كحالة اجراء نزع ملكية الجزئي، تصريح شرفي يتضمن الأملاك السطحية تعهد بالوفاء، بالالتزامات المفروضة بقانون 87-19 و ذلك وفق لنموذج تعهد مرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 محدد كملحق الثاني ففي حالة وفاة المستثمر المعني يتم اجراء وكالة أحد الورثة لتمثيل الورثة أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاستكمال الإجراءات التحويل.¹

فبعدها يليها الاجراء الثاني الذي هو دور الديوان المحلي للأراضي الفلاحية في دراسة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد الامتياز، بحيث تنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326: "يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف، بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والمرفق في الملحق الثالث

¹محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في قانون الجزائري، الطبعة الثانية، الجزائر، 2022، ص 140.

بهذا المرسوم. ويرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر."

اعتمادا للنص المادة يقوم الديوان المحلي للأراضي الفلاحية على الدفتر الشروط الملحق بمرسوم التنفيذ رقم 10-326 ، الذي يتضمن بدقة الأعباء والشروط التي تقع على المستثمر ولاسيما الآثار القانونية لعقد الامتياز الفلاحي. تنتهي العملية بالتوقيع المشترك على الدفتر الشروط من المستثمر صاحب الامتياز والمدير الولائي للديوان الأراضي الفلاحية.

وفي الأخير تليها المرحلة الاعداد عقد الامتياز من طرف مدير الأملاك الدولة على مستوى الولايات، حسب نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326¹ ثم يتم إرسال الملف مرفقا بدفتر الشروط الممضي من المعني ومدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إلى مدير الأملاك الدولة على مستوى الولاية لشرع في إجراءات إعداد عقد الامتياز، الذي يجب أن يحتوي وفق النموذج الذي تعده هذه الإدارة بيانات تتمثل فيما يلي:

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.
- الحصص المحصل عليها في الشيوخ، عند الاقتضاء.
- مدة الامتياز.
- موقع الأرض وقوم الأراضي، الأملاك السطحية كما هي مبينة في جرد

الأملاك المذكور في المادة 3.

يعد العقد باسم كل مستثمر وكل الشيوخ وبحصص متساوية وفي حالة الورثة باسم كل الوارثة وعلى الشيوخ، فبهذا الشكل يجب أن يستوفي هذا العقد إجراءات التسجيل والشهر ثم يجب تسجيله ضمن فهرس المستثمرات الفلاحية ليرسل إلى الديوان الولائي لأراضي الفلاحية

1المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

الذي يقوم بعملية تسليمه للمستثمر المعني مقابل إمضاءه وبصمته على السجل المخصص للقرض.¹

حالات الخاصة للجنة الولائية في الدراسة ملف تحويل تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326: "في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحقاق تحققاً من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة."

لكن المتتبع الاجتماعات هذه للجان الولائية المكلفة بدراسة تحويل حق الانتفاع الدائم بالمستثمرات الفلاحية إلى عقود امتياز يقف على حقيقة عكسية، تخص تأخر اجتماع هذه اللجان بسنوات في أثر على عملية تسليم عقود الامتياز للفلاحين المعنيين بالعملية أو تعيق هذه الفئة من حقها الدستوري في اللجوء للقضاء الإداري المختص للحصول على الاحكام قضائية بالتسوية فلجوء الفلاح الى المحكمة دون تمكنه من قرار اللجنة الولائية، رفض لدعواه لعدم قبول أو سبق الأوان وهذا يؤثر على الاستثمار الفلاحي واستقرار فئة الفلاحين.²

ثانيا: منح الإمتياز عن طريق إعلان الترشح:

إن طريقة منح الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، ليست هي الوحيدة بل يمكن الحصول على الامتياز بطريقة إعلان بالترشح حسب المادتين 17 من القانون 03-10 التي تنص على: "تتمح إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية

1محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص141.

2المرجع نفسه، ص143.

صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه." وكذا المادة 1/25 من المرسوم التنفيذي بنفس العبارات.

ان محل الامتياز عن طريق الترشيح يتمثل في الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها المتوفرة أي تلك الغير الممنوحة للمستثمرين الفلاحين فمن الأراضي الفلاحية التي تدخل ضمن هذا المفهوم:

- الأراضي التي تمنح بعد استغلالها عن طريق الامتياز، تلك الفائضة الخاضعة لقانون 19-87.

- الأراضي التي لم يقيم أصحاب حق الانتفاع الدائم عليها بتقديم طلب تحويله إلى حق الامتياز في الأجل المحددة.

- الأراضي التي توفى مستثمروها ولم يقوم الورثة خلال سنة بتنفيذ الالتزامات المنصوصة قانونيا.

- الأراضي التي تم اسقاط حق الامتياز، بسبب لا خلاهم بالالتزامات المفروضة المنصوصة قانونيا.

نظرا للمادة 17 من قانون 10-03 نستنتج أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إمكانيات إعلان الترشيح للامتياز الأراضي الفلاحية باحترام المادة 15 من نفس القانون، فبرجوع الى هذه المادة نجد الامر تنازل المستثمر الفلاحي عن حقه يمكن لنفس المستثمر عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الشفعة، فأثناء ممارسة هذا الحق يطبق على الأراضي المسترجعة نظاما خاصا لمنح الامتياز، و عليها وفق لما تتضمنه المادة 24 من المرسوم التنفيذي 10-326، هكذا تكون محل الأراضي الفلاحية المتوفرة للإعلان بالترشح، يباشره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بحيث يدرج مرة واحدة على

الأقل في يومين وطنيين احدهما باللغة العربية و الآخر باللغة الفرنسية. فيلصق الإعلان بالترشح على مستوى مقر الولايات والدوائر وبلديات للمواقع الأراضي.

أما الإعلان للترشح فقد حددها المنشور الوزاري المشترك اذ يجب أن يتضمن على الخصوص التعيين الدقيق والمفصل لمواقع وقوائم الحقوق الواجب منحها، مضمون ملف الترشح، مكان ايداعه وبيان لتاريخ الأقصى الإيداع ملفات.¹

ان الأشخاص المعنيون بالترشح برجع المادة 4 من القانون 03-10 نجد ان الامتياز يمنح للشخص الطبيعي ذو الجنسية الجزائرية فلا يمكن للشخص المعنوي الجزائري ولا الأجنبي مهما كان يستفيد من حق الامتياز الفلاحي للأراضي الفلاحية. فالنسبة للشرط الجنسية فقد نجد المشرع الجزائري وضعها في كل النصوص المتعلقة باستغلال العقار الفلاحي، إضافة إلى هذا نجد المادة 19 من القانون 03-10 تزيد شرط آخر لاكتساب حق الامتياز على الأرض الفلاحي هو في عدم اتخاذ الشخص المعني سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية الوطنية وهذا حفاظا على العقارات الفلاحية المملوكة للدولة من الايادي الغي النظيفة.²

نظرا للمادة 17 من قانون 03-10 نجد أنها منحت الأولوية للاستفادة هذا الحق عن طريق الإعلان بالترشح لبعض الفئات، بحيث جاءت على هذه الصيغة: "تعطى الأولوية إلى:

➤ المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.

1 قبائلي طيب، "استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري." المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، المجلد: 57، العدد: 02، ص 605.

2 المرجع نفسه، ص 606.

- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات و / أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

بعد إيداع المعنيون ملفاتهم المتعلقة بطلب حصول على حق الامتياز وفق الإعلان بالترشح تتولى لجنة خاصة بدراستها وفصل فيها، فمرحلة دراسة ملفات الترشح نجد من أجل هذه العملية أنشأ المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 للجنة الخاصة لتتولى هذه المهمة، إذ ورد في ملحقه ان الدراسة تتم من طرف لجنة خاصة تحت رأسه الوالي أو ممثله وتتكون من:

- مدير مصالح الفلاحية للولاية أو ممثله.
 - مدير الأملاك الدولة للولاية أو ممثله.
 - مدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
 - رئيس مجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية.
- يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمانة للجنة.

هكذا تقوم اللجنة الخاصة بدراسات الطلبات للحصول على حق الامتياز بموجب، اعلان بالترشح مع مراعاة الأولوية المنصوصة في أحكام 17 من قانون 03-10 فعند دراسة لطلبات الترشح المقدمة من الأشخاص ذو المؤهلات العلمية والتقنية أي الفئة 3 حسب الترتب في المادة 17 من قانون 03-10 فإنها تدرس في الحقيقة المشروع إذ يتم تقييمه لمدى نابعته ثم تفصل فيه إيجابيا أو سلبيا. فإذا تعدد فيها المرشحون فنتيم الدراسة وفق المعايير التي وضعها المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 لتقرر بالمنح أو الرفض، فنتعمد اللجنة على المعايير تتعلق ببرنامج الاستثمارات المرد إنجازها في المستثمرة الفلاحية

والمؤهلات العلمية والتقنية والقدرة المالية لصاحب الطلب، وبالمعيار إحداث مناصب الشغل وأجال الإنجاز ونتاج البذور والنباتات المتخصصة للتكاثر.¹

عند انتهاء اللجنة من دراسة كل ملفات طلبات منح الامتياز، تحرر محضرا لعملية التقييم، يوقعه الوالي أو ممثله، يحدد قائمة المرشحين المعنويين، و بناء على المحضر المعد من طرف اللجنة الخاصة، يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بتوقيع دفتر الشروط على المرشح المقبول ووفق لمادة 4 من قانون 03-10 ثم يرسل الملف الإداري إلى مدير الأملاك الدولة للولاية قصد إعداد عقد الامتياز و أداء الشكليات للإشهار العقاري و التسجيل.²

1قبائلي طيب، المرجع السابق ، ص608.

2المرجع نفسه ، ص609.

المبحث الثاني:

اثر عقد الإمتياز الفلاحي

ان تقنية الامتياز نظمها المشرع الجزائري في ظل القانون رقم 03-10 ووضع كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة بحيث حدد لها حقوق والتزامات لكلا الطرفين العقد (المطلب الأول) فعند طلب والعمل بهذا الحق في الواقع تنشأ منهنما زعات (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

حقوق والتزامات طرفي عقد الإمتياز الفلاحي.

يترتب عند إبرام عقد الإمتياز الفلاحي حقوق والتزامات على عاتق طرفي العقد، تتمثل في حقوق والتزامات صاحب عقد الإمتياز الفلاحي (أولا)، وحقوق والتزامات الدولة المانحة للامتياز (ثانيا).

الفرع الأول:

حقوق والتزامات صاحب عقد الإمتياز الفلاحي:

تتمثل في مجموعة من الحقوق والالتزامات التي يضمنها عقد الإمتياز الفلاحي للمستثمر صاحب الإمتياز وذلك وفقا للالتزامات هذا العقد، وهي مبينة كالاتي:

أولا - حقوق صاحب عقد الإمتياز الفلاحي: تتمثل في كل من:

1- حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية المتصلة بها:

إن صاحب الإمتياز له الحق في إستغلال الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية المتصلة بها والمتمثلة في المباني والأغراس ومنشآت الري، كما يمكن له القيام بكل المعدات

التي يراها ملائمة لتحسين وضعية المستثمرة الفلاحية، وذلك بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد علم إدارة أملاك الدولة.¹

2- الحق في التنازل وتوريث حق الإمتياز:

من خلال القانون رقم 03-10 نستنتج بأنه أجاز في مواده 13 و 14 للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في التنازل وتوريث حق الإمتياز، وهذا ما وضّحه المشرع الجزائري في المادة 13 من القانون رقم 03-10²، إضافة إلى نص المادة 14 من ذات القانون، وبالتالي يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي الحقوق المستفيد للمدة المتبقية من الإمتياز في حالة العجز أو بلوغ سن الرشد،³ غير أنه تم ربط هذا التنازل بمجموعة من الشروط ألا وهي:

- الشخص المتنازل له من حقوق المستثمر صاحب الإمتياز.
- أن يكون هناك سبب لهذا التنازل إما بسبب عجز المستثمر صاحب الإمتياز عن إستغلال مستثمرته الفلاحية، على أن يكون هذا العجز عجزا بدنيا، أو ممارسة وظيفة أخرى، أو في حالة بلوغه سن التقاعد قبل انتهاء مدة العقد.⁴
- أن لا يكون التنازل إليه من الأشخاص اللذين سبق وأن تم إسقاط حقوقهم في ظل القانون رقم 87-19 أو اللذين ألغيت قرارات استفادتهم، أو اللذين كان لهم سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني، وهذا ما أكدت عليه نص المادة 7 من القانون رقم 10-03 في نصها: " يقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص اللذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 2 أو اللذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية لأحكام التشريعية والتنظيمية، اللذين كانوا موضوع إسقاط حق

1 فزوة كميلية، مرجع سابق، ص 36.

2 أنظر المادة 13 من القانون رقم 03-10، مرجع سابق.

3 أنظر المادة 14 من القانون رقم 03-10، المرجع نفسه.

4 صوكو وليد، النظام القانوني للإمتياز على الأراضي الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الهيئات العمومية والحكومة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014، ص 91.

صادر عن طريق القضاء، اللذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم". إضافة إلى نص المادة 19 من القانون رقم 03-10 والتي تنص على ما يلي: " لا يمكن أيًا كان وبأي صفة كانت اكتساب حقوق امتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني".¹

تجدر الإشارة إلى أن التنازل نوعين ألا وهما:

1. التنازل بدون مقابل: إذ نصت المادة 14 من القانون رقم 03-10 عليه، فيكون لأحد ذوي الحقوق المستفيد ويقصد بهم الخلف أو ذوي القربى، ونصت عليهم المادة 32 من القانون المدني: " تتكوّن أسرة الشخص من ذوي قرياه ويعتبر من ذوي القربى كلّ من يجمعهم أصل"، والمادة 33 من القانون المدني: " القرابة المباشرة هي الصلة بين الأصول والفروع"، فيتمّ التنازل مجّانا من طرف المستثمر إلى أحد ذوي الحقوق في إطار رسمي، ولا يتمّ إلّا في حالتين حدّدها المشرع وهما:

- حالة عجز المستفيد الذي يحول دون إستغلال الأراضي الفلاحية وممارسة نشاطه الفلاحي بصفة شخصية ومباشرة، وإن كان المشرع لم يبيّن لنا من خلال نص المادة 14 من القانون رقم 03-10 نوع العجز.
- حالة بلوغ سن 60 سنة على الأقل.²

2. التنازل بمقابل: طبقا لنص المادة 15 من القانون رقم 03-10 والتي تنص على ما يلي: " في حالة التنازل عن حقّ الإمتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الإمتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية"، غير أنّه في حالة تنازل مجموعة من أعضاء المستثمرة الواحدة عن حقّ الإمتياز وبفي عضو واحد فقط فإنّه لا يجوز لهذا الأخير ممارسة حقّ الشفعة بالأولوية، ويكون التنازل بمقابل عن حقّ

1 أنظر في سبيل ذلك نصوص المواد 07-13-19 من القانون رقم 03-10، مرجع سابق.

2 كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 140.

الإمتياز من طرف عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية، ويجب عليه إعلام الديوان الوطني برغبته عن التنازل مع توضيح مبلغ التنازل، وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الإمتياز، وبعدها يقوم الديوان الوطني بإخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة بواسطة رسالة معللة مع وصل استلام قصد ممارسة حقهم في الشفعة، ويتعين الإفصاح عن ردّ في الأخذ بالشفعة أو التزول عنها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوما تبدأ من يوم استلامهم للإنذار.¹ وهذا ما أكدته المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 والتي تنص على ما يلي: " عندما يكون المتنازل صاحب الإمتياز في الشيوخ يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا لأعضاء الآخرين للمستثمرة بوصل استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليها في المادة 15 من القانون 10-03، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردّهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوما".

ومن أجل استكمال الإجراءات يجب على المتنازل له أن يقدم طلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفق بالعقد الرسمي الذي يتضمن التنازل موقع عليه من الطرفين، ونسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطني لكلا الطرفين، رسالة الديوان المتضمنة الموافقة على هذا التنازل، ويسجل عقد الإمتياز الجديد ويشهر في المحافظة العقارية ويتحمل صاحب الإمتياز الجديد للرسوم المتعلقة بتسجيل والشهر العقاري.²

أما في حالة الردّ بالرفض من طرف أعضاء المستثمرة أو لغياب في أجل 30 يوم، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة، وهذا ما أكدته المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 بنصّها على ما يلي: " في حالة إذا كان الردّ سلبيا أو عند

1 كحيل حكيمة، المرجع نفسه، ص ص 141-142.

2 المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

غياب الردّ في أجل 30 يوم يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حقّ الشفعة ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب الإمتياز المتنازل".¹

3- الحقّ في تجديد العقد وطلب فسخه:

أجاز المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الإمتياز الذي أوفى بجميع التزاماته تجديد عقد الإمتياز الفلاحي المتمثلة في مدّة 40 سنة، تقاديا لإهمال تلك الأراضي الفلاحية ويكون التّجديد لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل انتهاء مدّة عقد الإمتياز ب 12 شهرا،² أمّا بالنسبة لفسخ عقد الإمتياز الفلاحي فيكون بطلب من صاحب الإمتياز قبل انقضاء المدّة، وهذا حسب المادة 26 من القانون رقم 03-10 بنصّها: "تنتهي مدّة حقّ الإمتياز:

- عند انقضاء المدّة القانونية للإمتياز وعدم تجديده.
- بطلب من صاحب الإمتياز قبل انقضاء مدّة الإمتياز.
- عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزامه".³

ويكون طلب الفسخ المسبق للإمتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقلّ، وهذا ما نصّ عليه المادة 2 من دفتر الشّروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.⁴

4- الحقّ في الحصول على الدّعم المالي والانضمام إلى جمعيات مهنية

للفلاحين:

المستثمر صاحب الإمتياز عند ممارسة نشاطه الفلاحي يحتاج إلى إمكانيات مادية ومالية لكي يمارسه في أحسن وجه، فإنّ الدولة تمنح قروض مالية لا تتجاوز مليون دينار جزائري عن الهكتار الواحد لكلّ مستفيد من قطعة أرض تقلّ مساحتها عن 10 هكتارات.⁵

1 أنظر المادة 20 من مرسوم تنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

2 فزوة كميّية، مرجع سابق، ص 40.

3 المادة 26 من القانون 03-10، مرجع سابق.

4 المادة 02 من دفتر الشّروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق

5 فزوة كميّية، مرجع سابق، ص 43.

يسمح القانون رقم 03-10 للمستثمر صاحب الإمتياز بالانضمام إلى جمعيات مهنية للفلاحين من أجل تحسين ورفع مستواه في تسييره للمستثمرة الفلاحية حتى يحقق النجاح في مساره المهني.

5- الحق في الحصول على التعويض في حالة إنهاء عقد الإمتياز:

طبقاً لمبدأ التعويض عن الأملاك السطحية المحددة من إدارة أملاك الدولة¹، فإنه تنتهي مدة عقد الإمتياز عند انقضاء المدة القانونية له، أو في حالة عدم تجديده، أو بطلب من صاحب الإمتياز قبل انقضاء مدة الإمتياز أو عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته، وفي كل الحالات المذكورة تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي عليها ويترتب على نهاية الإمتياز الحق في التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته، ويكون مبلغ هذا التعويض قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة، وهذا ما نصت عليه المادة 26 من القانون رقم 03-10.²

6- حق تشكيل مستثمرة فلاحية فردية:

حسب المادة 11 من القانون رقم 03-10 فإنه يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز أن يختار تشكيل مستثمرة فردية³، ويجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية، وهذا ما أكدته المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490⁴، ويقدم الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فالقانون رقم 03-10 أجاز للمستثمر صاحب الإمتياز بالاستثمار الفردي عكس القانون رقم 87-19 الذي اشترط أن

1 عطوي حفيظة، مرجع سابق، ص 148.

2 أنظر المادة 26 من القانون رقم 03-10، مرجع سابق.

3 المادة 26 من القانون رقم 03-10، المرجع نفسه.

4 راجع أحكام المادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 97-490، مؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 84، صادر في 21 ديسمبر 1997.

يكون إستغلال الأراضي الفردية الجماعية، ويتمتع المستفيدين بصفة فردية من قطع أرضية فلاحية بنفس الحقوق ويخضعون لنفس الالتزامات التي يخضع لها أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية.¹

7- حق الاستغلال:

حقّ الإستغلال يقصد به سلطة إستثمار الشيء والحصول على ثماره من منتجاته، فصاحب الإمتياز له السلطة في إستغلال الأرض الفلاحية والأمالك السطحية والموضوعية، وتكون لأغراض فلاحية ولا تتعارض مع أحكام القانون رقم 03-10، فيجب على المستثمر صاحب الإمتياز إستغلال الأراضي الفلاحية وذلك بالقيام بكلّ المعدّات الضرورية والتي تتمثّل في إحياء الأرض عن طريق حرثها وسقيها لجعلها منتجة للثمار، وبإستعمال كافّة الوسائل الإنتاجية لهذا الغرض التي من شأنها زيادة القدرة الإنتاجية في الميدان الزراعي²، ومن خصائصه أنّه قابل للتنازل والتّوريث والحجز، وهذا ما نصّت عليه المادة 13 من القانون رقم 03-10.³

8- توريث حق الإمتياز:

الميراث هو إنتقال الحقّ على إرث وفاة صاحبه إلى الورثة بقوة القانون، ويعرّفها الدكتور كمال المرسي بأنّه: " ما يستحقّه الوارث من نصيب في تركة الموروث بعد إخراج الحقوق المتعلقة بها، والتي يجب إخراجها قبل التّوزيع على الورثة، تجهيز الموروث، وتسديد ديونه، وتنفيذ وصياه"⁴، ومن أجل إستحقاق الإرث لابدّ من توافر الشروط التالية:

1 ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، ط 01، الدّيون الوطني للأشغال التّربوية، الجزائر، 2000، ص 115.

2 كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 138.

3 المادة 13 من القانون رقم 03-10، مرجع سابق.

4 كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص ص 144-145.

• وفاة الموروث أو إعتباره ميتا بحكم القاضي، وهذا ما أكدته المادة 144 من قانون الأسرة الجزائري والتي تنص على: " يصدر الحكم بفقدان أو موت المفقود بناء على طلب أحد الورثة أو من له مصلحة أو النيابة العامة"¹، وتضيف المادة 127 من نفس القانون: "يستحق الإرث بموت الموروث حقيقة أو بإعتباره ميتا بحكم القاضي".

• حياة الوارث وهو كل شخص حي ذكر أو أنثى أو حملا وذلك حسب المادة 28 من قانون الأسرة والتي تنص على ما يلي: " يشترط لإستحقاق الإرث أن يكون الوارث حيا أو أملا وقت إفتتاح التركة مع ثبوت سبب الإرث وعدم وجود مانع الإرث".

• وجود الشيء الموروث الذي يسمّى إرثا أو ميراثا، وكلّها أسماء الشيء الذي يتركه الميت لورثته، مع وجود سبب الإرث لأنّ الميراث لا يثبت إلّا بأسبابه، أمّا عن أسباب الميراث فهي: القرية والعلاقة الزوجية²، والعلاقة الزوجية يجب أن تكون بموجب عقد صحيح خال من كلّ شبهة، بالإضافة إلى عدم وجود موانع الإرث، ونصّت عليه المادة 135 بما يلي: " يمنع من الميراث الأشخاص الآتية في أوصافهم:

-قاتل الموروث عمدا أو عدوانا سواء كان القاتل فاعلا أصليا أو شريكا.

-شاهد الزور الذي أدّت شهادته إلى الحكم بالإعدام وتنفيذه.

-العالم بالقتل أو تدبيره إذا لم يخبر السلطات المعنية".

• المال الذي يراث حسب الشّروط المشارّة إليها يجب أن يكون مملوكا للموروث ومن خصائص الملكية أنّها حقّ دائم ولا تزول إلّا بزوال الشيء، والشّخص المالك لا يبقى واحد على الدّوام فإذا مات إنتقلت الملكية إلى الورثة. أمّا طبيعة المال الموروث يختلف عن طبيعة حقّ الإمتياز الذي يمنح لمدة محدّدة، وحقّ الأراضى الفلاحية هو حقّ مؤقت وليس مؤبّد في حالة الوفاة فالورثة يلزمون بالتكفّل بحقوق وأعباء مورثه في المستثمرة الذي كان

1 أنظر المادة 144 من قانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد 24، صادر في 12 جوان 1984.(معدل ومتمم).

2 كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 145.

يشتغل فيها بموجب عقد الإمتياز الذي مدته 40 سنة قابلة للتجديد، فالحقوق والواجبات التي يربتها عقد الإمتياز والتي يكتسبها الخلف بموت السلف، إنما تلقاها لكونه حل محل السلف، ويلتزم الخلف بالعقد والورثة يرثون المدة المتبقية من عقد الإمتياز وفي حالة التنازل عن الحق من طرف الورثة لأحدهم أو إلى الغاية حسب الشروط المحددة في القانون، فالمشرع لم يعطي كيفية إنتقال حصة الموروث إلى الورثة ولا كيفية تقسيم الأرباح لحصة الموروث، طبقا لنص المادة 713 من القانون المدني إذا ملك إثنين أو أكثر شيء وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع، وتعتبر الحصص غير مقررة، وبوفاته تنتقل هذه الحصة كما هي مشاعة، فيعتبر الورثة شركاء على الشيوع في هذه الحصة وتقسّم بينهم بالتساوي.¹

9- رهن حق الإمتياز:

حسب نص المادة 12 من القانون رقم 03-10 والتي تنص على: " بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس الرهن ينقل الحق العيني العقاري والناتج عن الإمتياز لفائدة هيئة القرض".

ويهدف المشرع من خلال جعل الإمتياز قابلا للرهن وذلك بتوفيره المال الضروري من أجل القيام بالنشاط الفلاحي، وذلك بخلق وتوسيع البنوك الريفية وتعاونيات القرض، ومن خلال المادة 84 من قانون التوجيه الفلاحي فإنه: " يجب أن يرهن في تمويل قطاع الفلاحة الخصوصية والأهمية التي تكتسبها الفلاحة في إطار التنمية الوطنية"، وتضيف المادة 85 من قانون التوجيه الفلاحي: " يتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص مما يأتي الدعم المالي للدولة، التمويل التعهدي، القرض البنكي".

1 كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص ص 146-147.

الرهن العيني العقاري المنصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 03-10 المتمثل في حق الإمتياز والأموال السطحية المتصلة، تعود كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها من طرف هيئات القرض لتمويل نشاطه المتعلق بالمستثمرة الفلاحية. وأعطى المشرع ضمانات قانونية من أجل تشجيع هيئات القروض العقارية في مجال التمويل العقاري الفلاحي، وهذه الضمانات يتلقاها من المدين مقابل الضمانات وتتمثل هذه الضمانات القانونية في نوعين أساسيين وهما: التأمينات العينية والتأمينات الشخصية.

نصت المادة 12 من القانون رقم 03-10 على أنه رهن قانوني ويتم قيده بالدفتر العقاري بمبادرة من البنك على أساس إتفاقيه القروض التي تمت بين البنك وزبونه مبنية خاصة على المبلغ الأقصى للقرض المضمون، ووصف الأملاك موضوع الرهن. تتطلب مباشرة من قبل ممثل البنك المؤهل أو المؤسسة المالية الذي يتقدم بنفسه لقيده هذا الرهن لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وعليه فالرهن القانوني لحق الإمتياز يتم بإتفاق بين هيئة القرض والمستثمر صاحب الإمتياز، وذلك بإبرام عقد القرض العقاري الذي يكون محله الرهن حق الإمتياز مقابل مبلغ مالي، فينقل المقرض إلى المقرض ملكية الشيء المقرض على أن يرد مثله في نهاية القرض وذلك دون مقابل أو بمقابل تتمثل في الفائدة.¹

10 - الحق في إكتساب أكثر من حق إمتياز:

من خلال نص المادة 16 من القانون رقم 03-10 نجدها تنص على ما يلي: " لا يمكن لأي كان أن يكتسب أكثر من حق إمتياز (01) عبر مجموع التراب الوطني وغير أنه يسمح بإكتساب شخص واحد لعدة حقوق إمتياز لهدف تكوين المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المساحات القسوة المحددة عن طريق التنظيم بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

1 كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص ص 157 - 159.

المستثمرة الفلاحية تعتبر كلّ مستثمر فلاحى تكون مختلف قطعها متناسقة وغير مفرقة إحداهما عن أخرى بقطع تابعة للمستثمرة الفلاحية الأخرى.¹ ومن خلال المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 فإنه لا يمكن أن يقضى إكتساب شخص لعدة حقوق إمتياز إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية، كما يحددها المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، وتضيف المادة 11 من القانون رقم 10-03 ما يلي: " بغية تحسّن هياكل المستثمرات الفلاحية تبادر الدولة بكلّ إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع المستثمرات الفلاحية لا سيما من خلال عمليات تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز، غير أنّه مراعاة للنّجاعة الإقتصادية للمستثمرة الفلاحية المتعدّدة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعيّن عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتّظيم الذي تخضع له مساحات المستثمرة الفلاحية المرجعية".

11- الحقّ في إقامة بناء داخل المستثمرة:

المستثمر صاحب الإمتياز بإمكانه القيام بكلّ تهيئة أو بناء يراه ضروريا لإستغلال أفضل للأراضي الفلاحية، وهذا الحقّ مرتبط بترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم بدوره إدارة أملاك الدولة.²

ثانيا -إلتزامات صاحب عقد الإمتياز الفلاحي: تتلخّص هذه الإلتزامات فيما يلي:

1- دفع الإتاوة:

تنص المادة 04 من القانون رقم 10-03 على أنّه يقع على صاحب الإمتياز إلتزام يتمثّل في دفع الإتاوة السنوية وتحديدّها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية، وتحدّد الإتاوة مقابل حقّ الإمتياز على الأراضي الفلاحية التّابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب

1 كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 169.

2 كحيل حكيمة، المرجع نفسه، ص 172.

المناطق ذات الإمكانات الفلاحية وأصناف الأراضي المسقية أو غير المسقية بالهكتار وسنوياً خارج الرسوم، وهذا حسب المادة 41 من قانون المالية التكميلي 2010¹.

الإتاوة عبارة عن مبالغ مالية تدفع إلى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً وتختصّ الأرض فقط دون السطحيات.

2- إستغلال وتسيير الأراضي الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة:

بإستقراء المادة 23 من القانون رقم 03-10 فإنه يترتب على عائق المستثمر صاحب الإمتياز القيام بتسيير وإستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحق بها الممنوح إمتيازها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة²، وذلك لتفادي إهمال هذه الأراضي الفلاحية لأنّه عدم إستغلال هذه الأراضي يعرّض للمستثمر إخلاله للإلتزامات.³

الإلتزام بالتأمين الإجتماعي والإقتصادي:

يلتزم أعضاء المستثمرة الفلاحية بالتأمين على أنفسهم بصفة دائمة والإزامية ضدّ كلّ المخاطر التي قد تترتب في نشاطهم كالوفاة أو العجز، إضافة إلى التأمين على أموال المستثمرة الفلاحية من مخاطر الحريق وبنائات المستثمرة الفلاحية والعتاد والمنشأة والثّمار.⁴

3- المحافظة على إستمرارية المستثمرة الجماعية:

حسب نص المادة 24 من القانون رقم 03-10 فإنه: "عندما تكون للمستثمرة الفلاحية مشكلة من عدّة مستثمرين أصحاب الإمتياز فإنّ فسخ عقد الإمتياز أو وفاة

1 أمر رقم 01-10، مؤرخ في 26 أوت 2010، يتضمن قانون المالي التكميلي لسنة 2010، ج ر، عدد 49، صادر في 29 أوت 2010.

2 المادة 23 من القانون رقم 03-10، مرجع سابق.

3 أوكاشبي نجية، رابية نوال، مرجع سابق، ص 44.

4 عطوي حفيظة، مرجع سابق، ص 105.

عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الإستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأمالك السطحية موضوع الإمتياز".

في حالة وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية يجب إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لكي لا يؤثر على سلوك سير المستثمرة.

4 - الإلتزام بإحترام البنود المتفق عليها وفقا لدفتر الشروط:

يجب على صاحب الإمتياز أن يمارس نشاطه الفلاحي وفقا لدفتر الشروط التي حددها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،¹ وعددت المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 مجموعة من الشروط تتمثل في:

- يفترض في المستثمر صاحب الإمتياز أن يكون مطلعاً إطلاعاً كاملاً على قوام الأمالك الممنوحة له، ويجب له أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأمالك السطحية الممنوحة له.
- يتعهد المستثمر صاحب الإمتياز بما يأتي:

- إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة.
- الإعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها.
- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي.
- ألا تستعمل مباني المستثمرة الفلاحية إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية.

- عدم تأجير الأراضي والأمالك السطحية المقامة فيها من الباطن.
- التصريح بكل إتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

1 عطوي حفيظة، المرجع السابق، ص 149.

- دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للإمتياز عند حلول آجالها.
- سداد الرّسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدّة الإمتياز.
- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كلّ وقت بكلّ حدث يمكن أن يؤثر على السّير العادي للمستثمرة الفلاحية.¹

5- الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة:

يجب على المستثمرين أصحاب الإمتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية، إذ يقوم المستثمر بتهيئتها وحرثها وسعيها، ويتعيّن على أعضاء المستثمرة الواحدة الإتّفاق فيما بينهم بموجب إتّفاقيه غير ملزمة للغير بتحديد العلاقات فيما بينهم لا سيما طريقة تعيين ممثّل المستثمرة الفلاحية، وكذا طريقة مشاركة كلّ واحد منهم في أشغال المستثمرة، وكيفية توزيع وإستعمال مداخل الإستغلال المباشر والشخصي للأراضي الفلاحية، وهو إلّزام على عاتق كلّ مستثمر صاحب الإمتياز.²

6- إكتتاب عقود التّأمين:

تنص المادة 619 من الأمر رقم 75-58 على ما يلي: " التّأمين عقد يلتزم به المؤمن بمقتضاه أن يؤدّي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي إشتط التّأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيراد أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقّق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أيّة دفعة مالية أخرى يؤدّيها المؤمن له للمؤمن". وتضيف المادة 69 من القانون رقم 08-16 ما يلي: " يجب على المستثمرين الفلاحيين بالنسبة لكلّ النشاطات الفلاحية اللّذين يستفيدون من إجراءات دعم أو مساعدة الدولة مهما كان شكلها وكيفياتها إكتتاب عقود التّأمين".

1 المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

2 كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص ص 173-174.

الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي هو من بين الهيئات القائمة على عمليات التأمين المتعلقة بالمخاطر الزراعية كالمخاطر الناجمة عن الحرائق التي تمس المحاصيل الزراعية أو البناءات والمنشآت المعدة للعمل أن يؤمن من نشاطه الفلاحي من الأضرار التي قد تصيبها، والتأمين على نفسه من المخاطر والوفاة، والعجز.¹

7- مساعدة أعوان الرقابة:

تتولى الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الزراعي، فيجب على المستثمرات الفلاحية ممارسة الرقابة عن طريق الزيارات الميدانية للمستثمرة الفلاحية، زد على ذلك للتأكد من مدى مطابقة أحكام القانون رقم 10-03 ولبنود دفتر الشروط، ويقوم المستثمر صاحب الإمتياز بتزويد أعضاء الرقابة بالمعلومات والوثائق المطلوبة".

الفرع الثاني:

حقوق والتزامات الدولة المانحة للإمتياز الفلاحي

تتمثل في حقوق والتزامات التي يتضمنها عقد الإمتياز الفلاحي إتجاه الإدارة المانحة له وهي تتلخص كالاتي:

أولاً - حقوق الدولة المانحة للإمتياز الفلاحي: تتلخص هذه الحقوق فيما يلي:

1- حق الشفعة:

يمكن تعريف الشفعة من خلال المادة 794 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني على أنها: " رخصة تجيز الحل محل المشتري في بيع العقار"، وتعتبر الدولة مالكة الرقبة وهي التي لديها الحق في ممارسة الشفعة، فتمارس هذا الحق عن طريق

1 كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 181.

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإسم ولحساب الدولة،¹ وهذا ما أكدته المادة 15 من القانون رقم 03-10 في حالة التنازل عن حق الإمتياز، ويمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الإمتياز على نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

يفهم من هذا التعريف بأن الشفعة تتحقق في حالة ما إذا تم بيع العقار وقام سبب يخول لشخص آخر الحل محل المشتري في شراء هذا العقار²، إذ تكون له أولوية عليه وعلى غيره في تملك هذا العقار، والمشرع الجزائري إعتبر الشفعة رخصة فهي مجرد إرادة ومشينة وبالتالي فهي ليس بواجب كما لا تعتبر حقاً بالمدلول القانوني.³

2- حق الرقابة والتجريد من الحقوق من أجل المنفعة العامة:

للدولة حق الرقابة على الأراضي الفلاحية، فهي مسؤولة على حمايتها والمحافظة عليها في مدى إستغلالها من طرف المستثمرين أصحاب الإمتياز نظرا لأهميتها الإقتصادية والإجتماعية، لذلك لديها السلطة لمراقبة أعمال المستثمرين أصحاب الإمتياز⁴، وأكد على ذلك المرسوم التنفيذي رقم 10-326 في المادة 27 منه: "دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أي وقت التأكد من النشاطات التي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والنصوص

1 بلحاج جيلالي، مرجع سابق، ص 163.

2 لا يمكن ممارسة الشفعة إلا بتوفر شرطين أساسيين: أولهما وجود تنازل بالبيع بعوض أو دون عوض لأحد ذوي حقوق المستفيد وعليه لا تجوز الشفعة في الهبة أو الوصية أو المقايضة أو إنتقال الحصة عن طريق الإرث، أما الثاني وجود شفيع هو الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، راجع في ذلك: سالمي أحلام، الزاوي المحفوظ، الإمتياز كنمط لإستغلال العقار الفلاحي في ظل القانون 03-10، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015-2016، ص 37.

3 أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، ط 02، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 29.

4 كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 122.

المتخذة لتطبيقه ولبنود دفتر الشروط". تتمثل هذه الرقابة في الزيارات الميدانية التي يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل فحص والتحقق في النشاطات التي تقام في المستثمرات الفلاحية¹، وأصبحت هذه الرقابة ضرورية خاصة أثناء أزمة النفط التي عاشتها الجزائر أين أصبحت الفلاحة في المرتبة الأولى في تحقيق التطور في الجزائر²

3- فسخ عقد الإمتياز بالإرادة المنفردة:

تستنتج من خلال نص المادة 26 من القانون رقم 03-10 على أنه يوجد 3 حالات لفسخ عقد الإمتياز تتمثل في:

الحالة الأولى: عند إنقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده.

الحالة الثانية: بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنقضاء مدة العقد.

الحالة الثالثة: عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته المتمثلة في تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية أو عدم إستغلالها خلال فترة سنة واحدة أو تأجيرها من الباطن، أو عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين، وهذا حسب المادة 26 من القانون رقم 03-10.

4- سلطة الدولة في توقيع الجزاء:

الدولة تتولى مهمة الرقابة على المستثمرات الفلاحية، ففي حالة وجود إخلال بالتزامات الطرف المستثمر صاحب الإمتياز فإن الدولة توقع الجزاء مباشرة³، وقد حددت المادة 29 من القانون رقم 03-10 الحالات التي تشكل إخلالا بالتزامات المستثمر وتتمثل في:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية.

1 كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 123.

2 سوسن بوسبيعات، النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017-2018، ص 244.

3 سالمى أحلام، الزاوي محفوظ، مرجع سابق، ص 37.

- عدم إستغلال الأراضي أو الأملاك السطحية لمدة سنة واحدة.
- التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.

ثانيا - إلتزامات الدولة المانحة للإمتياز: للدولة المانحة للإمتياز الفلاحي جملة من الإلتزامات إتجاه صاحب الإمتياز نذكر منها:

1- الإلتزام بتسليم عقد الإمتياز:

تلتزم الدولة بمنح حق الإمتياز الذي يكون بموجب عقد إداري، إذ تلتزم إدارة أملاك الدولة بإعداده في 3 نسخ تخضع لعملية التسجيل والشهر العقاري، على أن تحتفظ بنسخة وترسل نسختين إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المختص إقليميا، والذي بدوره يسلم نسخة للمستثمر صاحب الإمتياز.¹

2- إلتزام الدولة بتعويض المستثمر عند نهاية العقد:

تنص المادة 26 من القانون رقم 03-10 على أنه تنتهي مدة حق الإمتياز عند إنقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده، ويطلب من صاحب الإمتياز قبل إنقضاء المدد القانونية للإمتياز عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته، ففي هذه الحالة يترتب تعويض للمستثمر تحدده إدارة أملاك الدولة، على أن يشمل التعويض الأملاك السطحية فقط، والمستثمر إذا قام بإرجاع تلك الأرض في الحالة التي كانت عليها، فإن إدارة أملاك الدولة تقدّم مبلغ التعويض كاملا، أما إذا ألحق المستثمر أضرار وخسائر بالأرض فإنّه تخصم منه نسبة 10% من مبلغ التعويض.²

المطلب الثاني:

1 فزوة كميلى، مرجع سابق، ص 49.

2 فزوة كميلى، المرجع نفسه، ص 50.

منازعات عقد الإمتياز

ان للامتياز الفلاحي في ظل القانون رقم 03-10 ، عند تطبيقه تنشأ منازعات فيما بين الأعضاء المستثمرين و مع الاخرين أو فيما بين المستثمرين و الإدارة المانحة للامتياز ، فنجد منازعات يختص بها القضاء العادي (الفرع الأول) و أخرى يختص بها القضاء الإداري (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

نصت المادة 513 من القانون الاجراءات المدنية الإدارية على أنه: " ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير، بخصوص الأراضى الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وشغلها واستغلالها."

وتضيف المادة 514 في نصها على أنه: " ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية."

يفهم من خلال المادتين 513-514 أن القاضي العقاري يختص بالفصل في المنازعات الناشئة بين الأعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم ومع الغير، أو مع الدولة.

أولا - المنازعات الناشئة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية:

تنص المادة 22 من القانون 03-10 على أنه: " يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا، فعند وجود مشكلة بين المستثمرين

أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم ولاسيما عليهم منها.

➤ طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية.

➤ طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية.

➤ توزيع واستعمال المداخل.

1. المنازعات المتعلقة بتقسيم الأرباح:

اشترط المشرع خلال المادة 22 من القانون 03-10 أعضاء المستثمرة الفلاحية بتحديد العلاقات فيما بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير ولاسيما توزيع واستعمال المداخل بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.¹

ويتعين على كل مستثمر فلاحى في صاحب امتياز أن يشارك مباشرة وشخصيا خلال الاعمال التي يمارسها أعضاء المستثمرة الفلاحية والإفقاد حقه في المطالبة بالأرباح² فالمشرع لم يبين نوع العقد الذي يتضمنه الاتفاق يمكن لأعضاء المستثمرة الفلاحية إبرام عقد عرفي أو أمام الموثق ما دام العقد شريعة المتعاقدين وهذا ما أكدت عليه المادة 106 من القانون المدني " العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله الا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون." ³ في حالة وقوع سبب عدم التفاهم حول تقسيم الأرباح فإن المستثمر صاحب الامتياز لديه الحق في رفع الدعوى القضائية أمام القاضي العقاري و المطالبة بحقه من الأرباح و يجب على المستثمر صاحب الامتياز أن يقدم أي وثيقة تبين بأنه شارك في تلك الاعمال بصفة مباشرة و الشخصية و أنه قام بحقه من الأرباح و يجب

1المادة 22 من القانون 03-10.

2زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحداث الاحكام، دار هومة، الجزائر، 2016، ص ص 138-139.

3 كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 188.

على المستثمر صاحب الامتياز أن يقدم أي وثيقة تبين بأنه شارك في تلك الاعمال بصفة مباشرة و الشخصية و أنه قام بحقه من الاعمال بصفة المسندة إليه بحسب توزيع الهام الداخلية و في حالة عدم قدرة المستثمر أن يقدم ما يثبت ذلك فالقاضي يقوم بتعين خبير لتوزيع أرباح المستثمرة أو إلى رفضه لعدم التأسيس.¹

2. المنازعات المتعلقة بإسقاط صفة العضوية

قد تكون نزاعات بين المستثمرة بسبب عدم احترام أحدهم للالتزاماتهم القانونية والتعاقدية وعند الإخلال أحدهم ويؤدي بإضرار الأعضاء الأخرى لتلك المستثمرة مما قد يؤدي إلى إسقاط حق العضو الذي فيه إخلال بالتزاماته في استغلال لحقه في تلك المستثمرة الفلاحية.²

القانون 19-87 نص على مجموعة من للإجراءات الواجب اتباعها من طرف أعضاء المتضررين وذلك في نص المادة 29 من القانون 19-87: "يمكن أن يترتب عن عدم الوفاء بالتزامات من عضو في المستثمرة الفلاحية فقدان حقوقه ودفع تعويضات لصالح الأعضاء الآخرين تعويضاً عن الضرر المتسبب فيه، تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

وفي حالة تنفيذ الإجراءات دون امتثال العضو المحل للالتزامات فان الوالي هو المؤهل الوحيد للرفع دعوي قضائية للإسقاط صفته العضوية أمام القاضي العقاري المختص بدائرة اختصاصه للأراضي الفلاحية موضوع النزاع. في إطار القانون 19-87 كل المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية تخضع للاختصاص الهيئات القضائية و بصفة حصرية للقضاء العادي أما القانون رقم 03-10 أعطى للإدارة مانحة الامتياز السلطة في

1 كحيل حكيمة، المرجع السابق ، ص189.

2 يدير سهام، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية في إطار الامتياز، مذكرة من لأجل الحصول على شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، 2018 ، ص68.

فسخ عقد الامتياز في حالة الاخلال بالتزامات المرتكبة من طرف أعضاء المستثمرة الجماعية أو المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفردية و ذلك بعد معاينة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمخالفة المرتكبة بصفة صاحب الرقابة و الاستعانة بمحضر قضائي من اجل اثبات المخالفة المرتكبة من طرف العضو أو أعضاء المستثمرة الفلاحية¹⁹.

وهذا ما أكدت عليه المادة 28 من القانون 10/03 في نصها على انه "يترتب على كل اخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي حليفا للقانون اعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يتمثل الاحكام هذا القانون و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الاجل المذكور في الاعذار المبلغ قانون، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد اخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرف الإدارية. ويكون فسخ عقد الإمتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. "

3- المنازعات الخاصة بالإخلال بالتزامات الإتفاقية:

حسب نص المادة 22 من القانون 03-10 إذا لم يكون هناك احترام الالتزامات المبرمة في الاتفاقية بين الأعضاء المستثمرة الفلاحية فانه قد تثار منازعات بسبب خرق لهذه الالتزامات الاتفاقية وتكون محل دعوى قضائية ترفع امام القسم العقاري مع مراعاة الاحكام الخاصة بشهر الدعاوى¹ ينظر القسم العقاري بالمحكمة في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية.²

¹بوجدية عز الدين، بو محمد ناصر، منازعات المستثمرة الفلاحية وفق القانون 03-10، مذكرة انيل شهادة الماستر، فرع

القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية. ص15.

²زروقي ليلي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص"139.

طبقا لمادة 513 من القانون 08-09: " ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و شغلها."

3. المنازعات الناشئة عن الممارسة حق الشفعة.

بمناسبة إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، فإنه قد تنشأ نزعات حول ممارسة من طرف المستثمرة الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة رغبة أحد أعضاء التنازل عن حقه في المستثمرة الجماعية.¹ وتتص المادة 15 من القانون 03-10 على أنه: في حالة التنازل عن حق الإمتياز يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا لتشريع المعمول به."

يجب على الراغب في التنازل إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري² ويتم توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المترشح للاقتناء حق الشفعة وعندما يكون الراغب في التنازل شريكا في الشيوخ يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الآخرين كتابيا قصد إبداء رغبتهم المحتملة في ممارسة حق الشفعة والتي يجب الإفصاح عنها في اجل 30 يوما.³

و هذا ما اكدت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326: "عندما يكون المتنازل صاحب الامتياز في الشيوخ، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة يوصل استلام ، قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليه في المادة 15 من القانون 03-10 ،ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم

1 إدير سهام، المرجع السابق، ص71.

2زروقي ليلي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص"139

3إدير سهام، المرجع السابق، ص71 72.

للدیوان الوطنی للأراضي الفلاحیة فی أجل 30 یوما. " وإذا لم یبدي الشریکاء رغبتهم فی الاجل المحدد یعتبر بأنهم غیر راغب للشفعة.

وإذا تحصل الدیوان الوطنی للأراضي الفلاحیة علی حق الشفعة بعد تنازل الشریکاء عن الاخذ لها، یمکن لدیوان الوطنی للأراضي الفلاحیة ان یرفع دعوی قضائیة أمام القضاء العادی من أجل إبطال حق الامتیاز توجد حالة لممارسة الشفعة ممثل فی حالة وفاة المستثمر دون اتخاذ الورثة¹الإجراءات اللازمة المنصوص علیها فی المادة 25 من القانون رقم 03-10 فی نصها علی انه: «فی حالة الوفاة یمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاریخ وفاة مورثهم من أجل:

- اختیار واحد منهم لیمثلهم ویتکفل بحقوق وأعباء مورثهم فی المستثمرة مع مراعاة احکام قانون الاسرة فی حالة وجود قصر.
 - التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم
 - التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة فی هذا القانون
 - بعد انقضاء هذا الاجل وعند عدم اختیار الورثة للإحدى الحالات المبینة فی هذه المادة، یخطر الدیوان الوطنی للأراضي الفلاحیة الجهة القضائیة المختصة بذلك.
- فإذا لم یتخذ الورثة للإجراءات اللازمة المحددة فی المواد القانونیة فیقوم الدیوان الوطنی للأراضي الفلاحیة برفع دعوه قضائیة أمام القضاء العادی تثبیت فیہ تخلي الورثة عن حقهم فی الشفعة و هذا ما أكدته المادة 53 من القانون 90-30 علی أنه، "إذا وقع التخلي عن الحقوق العینیة فی الملكية المورثة بعد فتح التركة، یحق للدولة أن تطالب من القاضي المختص فی الدعاوی المدنية بعد التحقیق القضائی، أن یثبت التخلي الذي یرتب

¹یوجدیة عز الدین، بو یحمد ناصر، المرجع السابق، ص13ذ

عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية و يتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال التركة وفق المادة 51.

ثانيا - المنازعات الناشئة بين المستثمرين أصحاب الإمتياز مع الغير:

1- المنازعات المتعلقة بحماية حق الامتياز

الدعوى في النزاعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية يجب أن ترفع باسم المستثمرة لأنها شركة مدنية¹ ويحق لرئيس المستثمرة الرفع الدعوى ضد كل من يعتدي على الوعاء العقاري وهذه الدعوى يتمثل في حماية حق الامتياز ولا حاجة لدخول الدولة في النزاع لأنها مالكة الرقبة فالمشرع سمح للمستثمر إلى جانب الاستفادة من حق الامتياز الحق في الرفع الدعوى القضائية في حالة التعدي من طرف الغير² و على العضو أو الأعضاء المستثمرة عند رفع الدعوى إثبات صفتهم ولا يكون ذلك إلا بإظهار عقد الامتياز المسجل و المشهر في المحافظة العقارية الذي يثبت حق الامتياز الممنوح لهم من طرف الدولة.

باعتبار أن المستثمر صاحب الامتياز له حق في الاستغلال الأراضي الفلاحية فذلك الحق يتمتع به كل أعضاء، وبالتالي يجب اتخاذ الوسائل اللازمة لحماية ذلك الحق. ولو لم يتفق باقي الشركاء على ذلك³ وهذا حسب المادة 718 من الامر رقم 75-58 التي تنص: " لكل شريك في الشيوخ الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء." ويجوز للمستثمر أن يباشر الدعوى المتعلقة بحماية حق الامتياز بنفسه والتي هي لحماية حف عيني.⁴

1 كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 183.

2 بوجدية عز الدين، بو محمد ناصر، المرجع السابق، ص 18-17.

3 زروق مروان، منازعات الاستغلال الفلاحي في ظل القانون 03-10 ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، ص 35.

4 كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 183-184.

أ - دعوى إسترداد الحيازة:

خلال نص المادة 525 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أنه: «يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبته منه الحيازة بالتعدي أو الاكراه، الحيازة المادية أو وضع اليد المادي العلني». يجوز للمستثمر صاحب الامتياز رفع دعوي استرداد الحيازة التي انتزعت منه بالتعدي أو الاكراه مع الاثبات انه كان حائزا للعقار و ان حيازته مادته و هادئة وقت حصول التعدي أو الاكراه و لا يشترط في رفع هذه الدعوى حسب نص المادة 524 من القانون 08-09 ان تدوم حيازته سنة كاملة قبل فقدانها بالتعدي أو حصول الاكراه و القاضي يحكم برد الحيازة الى سالكها الحقيقي¹ و هذا ما اكدت عليه نص المادة 524 من القانون رقم 08-09 على أنه: "يجوز رفع دعاوي الحيازة فيما عدا دعوي استرداد الحيازة، ممن كان حائزا بنفس أو بواسطة غيره لعقار او لحق عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة و علنية و مستمرة لا يشوبها انقطاع و غير مؤقتة، دون لبس، و استمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل.

ولا تقبل دعاوى الحيازة، ومن بينها دعوى استردادها، اذا لم ترفع خلال سنة من التعرض"، وعليه يفهم بأنّ ترفع دعوى إسترداد الحيازة إبتداءً من وقت إكتشاف الغصب أي من الوقت الذي يعلم فيه الحائز بفقد الحيازة².

ب - دعوى منع التعرض:

تنص المادة 820 من الامر رقم 75-58 على: "من حازا عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له ان يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض".

¹ لزروق مروان، المرجع السابق، ص36.

² - Colin et Capitant ، Traité de Droit Civil Français، Tome 2، par Juliot La Morandiere، 1952،p 249.

المستثمر صاحب الامتياز يمكن له ان يرفع دعوى التعرض امام القضاء العقاري ضد شركائه أو الغير ولا يدخل شركائه في الشيوع في الدعوى اذا تعرض الى تهديد او الاعتداء اثناء ممارسة نشاطه الفلاحي في حقه دون ان يتم انتزاعها او الاعتداء اثناء ممارسة نشاطه الفلاحي في حقه دون ان يتم انتزاعها كحرمان من حرث الأرض أو الإنتاج محصولها ويجب ان يبين في دعواه انه وقت التعرض كان حائزا للعقار وكانت حيازته هادئة ومستمرة وعلنية ليس لها غموض لان القاضي يبحث عن مظاهر الحيازة قبل النطق بالحكم.¹

ت - دعوى وقف الأعمال الجديدة:

يعرفها الفقه على انه دعوى تهدف الى منع حصول الاعتداء على الحيازة في المستقبل فالغرض من الإقامة دعوى وقف اعمال جديدة تتمثل في حماية الحيازة من تعدي محتمل في المستقبل فهذه الدعوى تهدد صاحب حق الامتياز، بأنه يشرع الغير في اعمال من شأنه حرمانه من الاستغلال تلك الأراضي الفلاحية كقيام الأجنبي بغرس أشجار و لكي تقبل تلك الدعوى يجب ان ترفع قبل نهاية الاشغال أي لمدة سنة من بداية تلك الاشغال يرفعها المستثمر او المستثمرة الجماعية او الفردية باسم ممثليها الرئيسي ضد الشخص الذي يباشر بالأعمال الجديدة في تلك الأراضي الفلاحية مع الاثبات الحيازة الهادئة و العلنية و مستمرة و يصدر القاضي الامر بتوقف الاشغال الى غاية الفصل في الموضوع.² و هذا حسب المادة 521 من القانون 08-09: "يمكن لرئيس القسم العقاري، و حتى في حالة وجود منازعة جدية، ان يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية اللازمة."

1 كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص ص 185-186.

2 المرجع نفسه، ص 187 ص 188

ث- دعوى منع التعدي على حق الإمتياز:

في الحالة التي يتم الاعتداء على المستثمرة الفلاحية فانه يجب على رئيس المستثمرة الفلاحية برفع دعوى منع التعدي على حق الامتياز اما القاضي العقاري و يدخل في ذلك كل من وزير المالية ممثلا قانونا بمدير الأملاك الدولة الولائي و يكون الطالب بإلزام الغير بإخلاء المستثمرة الفلاحية و المطالبة بإخلاء يجب ان لا تكون بتشكيك على الوعاء العقاري و انما موضوع الطلب يتمحور حول التعدي على العقار للمستثمرة الفلاحية و يكمن في ذلك حماية المستثمرة من التعدي من طرف الغير، و يتم النظر في الدعوى الى القاضي العقاري باعتبار المستثمرة الفلاحية شركة مدنية تتمتع بأهلية التقاضي. وهذا ما أكدته المادة 20 من القانون 03-10 في نصها: "تكتسب المستثمرة الفلاحية الاهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاقتعهدوالتعاقد طبقا للأحكام القانون المدني." التعدي على ارض المستثمرة الفلاحية يمكن اثباتها بكافة الطرق ما دام عبارة عن واقعة عادية، يمكن لاحد أعضاء المستثمرة الفلاحية ان يتقدم بمحضر معاينة لكن ذلك لا يكفي امام القاضي العقاري بل يجب ان يستعين بأهل الخبرة خاصة في حالة ما اذا كان الغير ينتقل عقارا آخر مستقل عن الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية يتطلب الامر الى اللجوء الى إجراءات تقنية من اهل الاختصاص لما يستوجه من عملية قياس المساحة الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية المدعية بالتعدي و مقارنتها مع مساحة حق امتياز او مع المخطط البياني لمسح الأراضي.¹

2- المنازعات الخاصة بعقود الشراكة المبرمة باسم المستثمرة الفلاحية مع الغير:

تدعم الدولة أصحاب المستثمرات الفلاحية بقروض بنكية وآليات لتطور التكنولوجيا لتحسين شروط إستغلال المستثمرات الفلاحية إضافة إلى العقود الشراكة التي تبرم مع الغير لتحقيق التطور في المستثمرة الفلاحية وهذا ما أكدته المادة 21 من القانون 03-10 في

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق ، ص188.

نصها: " يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة، تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقدان ببلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

خلال إبرام عقود الشراكة مع الغير قد تنثور نزاعات سواء حول طرق الاستغلال أو تقسيم الأرباح أو أشغال المستثمرة ففي هذه الحالة إذا وقع نزاع من المستثمرة الفلاحية أو طرف الآخر المتعاقد معها فإن القضاء العادي هو المختص في النظر في الدعوى باعتبار أن صفة العقد المبرم بين المستثمرة والطرف الآخر عقد مدني.¹

و هذا ما أكدته المادة 513 من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية في نصها: " ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و شغلها و استغلالها."

يجب عقد الشركة أن يتم في شكل رسمي أمام الموثق و ذلك تحت طائلة البطلان و يتم إبرام العقد الشركة لسنة واحدة أو عدة سنوات تبعا للبرنامج الاستثماري و يشترط عدم تجوز المدو المتبعة من المدة الامتياز وقت إبرام العقد و يقوم الموثق بتحديد هوية الأطراف فإن كان الشريك شخص معنوي يتم تحديد اسم الشركة و جنسية المساهمين و يتم تحديد البرنامج الاستثماري المراد إنجازه و توزيع المهام و المسؤوليات و تقاسم الأرباح، و عند قيام

1 أدير سهام، المرجع السابق، ص 74.

الموثق بتحرير عقد الشركة واجب إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يستطيع الرقابة على المستثمر في مدى التزام لبنود دفتر الشروط.¹

ثالثا - المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية وتكون الدولة طرف فيها:

❖ ممارسة الدولة حق الشفعة

نصت المادة من القانون 03-10 على أنه: "في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا لتشريع المعمول به."

يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز التنازل عن حق الاستغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية للغير بشروط تتمثل في ان لا يكون المتنازل من أشخاص تم إسقاط حقهم في ظل القانون 19-87 أو الذين ألغت قرارات استقادتهم، أو من الأشخاص الذين لهم حق الامتياز على مستوى التراب الوطني، وألا تفوق مساحة المستثمرة عشرة أضعاف المساحة المرجعية² أما المستثمرين من المستثمرة و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمكنهم ممارسة حق الشفعة، بتعين على المتنازل إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الذي يمثل الدولة، و يوضح فيه المتنازل مبلغ التنازل و هوية المترشح لممارسة حق الشفعة أما في حالة كون المتنازل صاحب الشيوخ فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بإعلام الخرين كتابيا و يعلمهم أنه يوجد عضو في المستثمرة الفلاحية بتنازل عن حقه لكي ينتسب للأعضاء الآخرين ممارسة الشفعة، و على هؤلاء الأعضاء أن يبدوا رغبتهم في الاجل 30 يوم و اذا كان الرد إيجابيا فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يبلغ المتنازل صاحب

1 جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، ص 214-213.

2 بومجان حنان، "المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03-10"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، جامعة باجي مختار عنابة، ص 316.

الإمتياز لمباشرة عملية التنازل هذا حسب المادة 18 من القانون 03-10 التي تنص: "يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 4 لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد الامتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية و يشهر في المحافظة العقارية." ويتم توقيع دفتر الشروط مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويحرر عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة، يسجل ويشهر في المحافظة العقارية. وإذا كان الرد سلبيا، يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الشفعة ويرخص المتنازل بموافقة الوالي بموصلة التنازل، أما في حالة قيام المستثمر صاحب الامتياز بالتنازل دون إبلاغ أعضاء الآخرين وعدم إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فيتشكل نزاع ويفصل في القضاء العادي.¹

الفرع الثاني:

القضاء الإداري

خلال نص المادة 800 من القانون 09/08 نجد أن المحاكم الإدارية هي الجهة المختصة في النزاعات التي تكون الدولة طرفا في النزاع. وتفصل في النزاع في أول درجة بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة: و نجد القانون 03/10 منح للإدارة الحق في قرار رفض طلب الامتياز و قرار المسقط الامتياز و هذه القرارات في حالة عدم مشروعيتها قد تسبب نزاعات و تفصل فيها المحاكم الإدارية.²

1 بومجان حنان، المرجع السابق، ص 317-316.

2 إيدير سهام المرجع السابق ص 74-75.

أولاً - المنازعات المتعلقة بالوعاء العقاري:

تتمثل في المنازعات الخاصة بالتشكيك في الملكية، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المنازعات الخاصة باسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة ضمن القطاع العمراني¹

أ- الدعاوي الخاصة بالتشكيل في الملكية:

تتمثل دعاوي التشكيك في الملكية في حالة الادعاء من طرف شخص بأن الوعاء العقاري الذي منح للمستثمرة محل عقد امتياز ملكا له بموجب عقد ملكية رسمي² المدعي يقوم برفع دعوى لحماية ملكيته و ذلك عن طريق دعوى استخفاف الملكية³ يرفع المدعي دعواه أمام القضاء الإداري المختص ضد مديرية أملاك الدولة⁴ و هذا ما أكدت عليه المادة 10 من القانون 90-30 على أنه " يتولى الوزير المكلف بالمالية و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة و الجماعات الإقليمية في الدعاوي القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبق للقانون"⁵ و تصنيف المادة 125 من نفس القانون " عملا بالمادة 10 من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه وفقا لشروط و الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به. بالمثل أمام القضاء مدعيا ومدعي عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الدولة الوطنية الخاصة مالم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة، ويمتد هذا الاختصاص إلى الأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة

1أيدير سهام المرجع السابق، ص 75

2حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق ص 140

3أيدير سهام، المرجع السابق ص 76

4حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق ص 140

5المادة 10 من القانون 90-30، المرجع السابق.

للملك المعني أو التشكيك في حماية للحقوق والالتزامات التي يتعين عليهم الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة¹

إضافة المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 التي تنص على أنه: " عملا بأحكام المواد 9 و 125 و 126 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المذكور أعلاه، يختص الوزير المكلف بالمالية بمتابعة الدعاوي على اختلاف أنواعها بصفته مدعيا أو مدعي عليه، و تتعلق هذه الدعاوي بما يأتي:

1. جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة التي تسيورها إدارة الأملاك الوطنية مباشرة ومن ضمنها الأملاك المخصصة للمصالح التابعة للوزارة المكلفة بالمالية.
2. تسيير الأملاك التابعة لملكية الخواص التي تستند إليه وإدارتها، طبقا للقانون أو بمقتضى حكم قضائي.
3. تحديد طابع الملكية الوطنية العامة والخاصة طبقا للقوانين المعمول بها.
4. حق ملكية وجميع الحقوق العينية الأخرى التي يمكن أن تتجم عن الأملاك المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية.
5. صحة جميع الاتفاقيات التي تتعلق باقتناء الأملاك الوطنية وتسيورها أو التصرف فيها وتطبق الشروط المالية لهذه الاتفاقيات.²

عند ادعاء شخص أنه ملكا للأرض الفلاحة مكان المستثمر أو جزءا منها فإنه يجب عليه رفع الدعوى ضد الوزير المكلف بالمالية ممثلا بالمدير الولائي للأملاك الدولة ويتم

1المادة 125 من القانون 90-30، المرجع السابق.

2المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 16 جمادى الأول عام 1412 الموافق 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسيورها بضبط كفيات ذلك.

استدعاء المستثمر الفلاحية المعنية وفي حالة عدم رفعها أمام القضاء الإداري يجب التصريح بعدم الاختصاص النوعي¹

أ - الدعاوي المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

يعتبر مبدأ نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من أخطر و أهم القيود التي ترد كاستثناء على حق الملكية² و يتم نزع الملكية من طرف الدولة للأرض الفلاحية التي تعتبر حق امتياز و يتم النزع إما للأرض الممنوحة بصورة كاملة أو جزءا منها مبرمجة لإنجاز منشأة ذات منفعة عمومية و مصلحة عامة و أن يستفيد المستثمر عند اكتساب الدولة للأرض من التعويض³ و يجب على اللجنة المختصة من تقدير التعويض مراعاة ما زادت أو نقصت من قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة، فقد يترتب على نزع ملكية جزء من العقار أن تزيد قيمة الجزء الثاني إذا ترتب عل أعمال المنفعة العامة مثلا إذا كان مطلا على شارع رئيسي مما يرفع من قيمته، و على عكس ذلك فقد تؤدي أعمال المنفعة العامة إلى إنقاص قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته من العقار إذا كان ذلك الجزء صغيرا في المساحة و لأنه يمكن الانتفاع به⁴ و نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بعد اجراء تتخذه الهيئات العمومية باستخدام سلطاتها في الاجراء و تقوم مصالح إدارة أملاك الدولة بتقييم مبلغ التعويض و نطاق نزع الملكية العامة بحيث يمتد إلى جميع الأملاك العقارية سواء كانت أملاك وطنية خاصة أو تابعة للخواص.

و هذا الاجراء مقيد بشروط لبدة توفرها و المتمثلة في فشل الطرق الأخرى المخولة للإدارة⁵ و هذا ما أكدت عليه المادة 02 من القانون 92-11 على أنه : " بعد نزع الملكية

1-يدير سهام، المرجع السابق ص 77.

2-المرجع نفسه ص 77

3-زروق مروان، المرجع السابق ص ص 77-78.

4-أنور طلبة نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، 14 ش زينوقراط الأزاريطة، الإسكندرية، ص 68-69.

5-ليدير سهام، المرجع السابق ص ص 77-78.

من أجل المنفعة العمومية ، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية و لا يتم إلا إذا رأى انتاج كل وسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية و زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية، و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية¹.

فإن قرار الإدارة العامة بنزع الملكية للمنفعة العمومية لا يصدر إلا بعد تحقيق للإجراءات المقررة في نص المادة 03 من القانون 11/92 والتي تنص على أنه: " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقا ما يلي:

- التصريح بالمنفعة العمومية.
- تحديد كامل للأمالك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنزع منهم هذه الملكية.
- تقرير عن تقسيم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.
- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.
- يجب أن توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها² عند اصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، تتخذ الإدارة نازعة الملكية عدة اجراءات تتوج بقرارين و هما قرار قابلية التنازل عن الملكية و قرار نقل الأخير للملكية، و قرار نزع الملكية يكون في دعوى قضائية يرفعها المنزوع من ملكيته سواء من خلال الدعوى الرامية الى استرجاع العقار المنزوع، أو عن طريق الدعوى المتعلقة بالتعويض عن قيمة

1 المادة 02 من القانون 91-11 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل 1991 معدل إلى غاية القانون 13-

08 في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية 2014.

2المادة 03 من القانون 91-11 المرجع السابق.

الملك المنزوع أمام القاضي الإداري، كما يرقب الجهة القضائية المختصة بإصدار القرار و كذا تبليغه الى المعني بنزع الملكية و الجهة المستفيدة من عملية النزع.¹

ج- الدعاوي الخاصة باسترجاع الأراضي الفلاحية المدمجة ضمن القطاع العمراني:

تنص المادة 53 من القانون رقم 97-02 على أنه: "يمكن الدولة استرجاع الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الممنوحة في إطار القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 إذا كانت هذه الأراضي مدمجة في قطاع عمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقا لتشريع الساري المفعول بعد الاخذ برأي المجلس الشعبي الولائي، وفي الحالة التي يتنازل عن الأراضي للأشخاص التابعين للقانون الخاص من أجل إنجاز مشاريعهم، يستفيد المنتفع من حق الشفعة.

• إذا لم يمارس المنتفع حقه في الشفعة كما هو منصوص عليه في الفقرة السابقة أو لم يخصص الوعاء العقاري لإقامة مشاريع ذات المنفعة العامة، يستفيد المنتفع من يوم الاسترداد تعويضا مسبقا ومنصفا وعاد06 كما هو الحال في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة.

• إذا احتوت المستثمرة على بنايات مملوكة من طرف المنتفع، فإن ثمن الأراضي التي تمثل قاعدة للأموال المعنية تخفض من التعويضات.

• يحق للمنتفع طلب الاسترداد الكلي إذا كان جزء فقط من المستثمرة معنيا.

• تسجل التكاليف المالية للمنتفع المعني في إطار الحساب الخاص رقم 048-302 المتضمن تعويض المنتفعين من الأراضي التي أرجعت لملاكها الأصليين تطبيقا للمادة 127 من القانون رقم 90-36 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون المالية لسنة 1991.²

1-دبير سهام المرجع السابق ص 79.

2-المادة 53 من القانون رقم 97-02 المرجع السابق.

• إن عملية إدماج الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الممنوحة لاستغلال المستثمرات الفلاحية في القطاع العمراني لا تعد شرعية، إلا إذا تمت بموجب قرار استرجاع ولأئو أن تكون مستوفية لشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 03-313، يظهر التراجع عن الضمانات المكسدة لفلاحين المنتجين في إطار القانون رقم 87-19 وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06 فيفري 1990 من خلال تمكين الإدارة من استرجاع الأراضي الممنوحة بعنوان حق الانتفاع الدائم بالطرف الإدارية حتى و لو أنها مكرسة بموجب عقود إدارية مشهورة بالمحافظة العقارية، و على المنتجين الفلاحة اللجوء أمام القضاء قصد المطالب بعدم التعرض لهم في الشغل الأماكن وتعويضهم عن الاضرار الناتجة عن حرمانهم من الاستغلال¹

ثانيا - الدعوى الرامية لمراقبة مدى شرعية قرارات الإدارة مانحه الإمتياز:

الإدارة عندما تقوم بمباشرة أعمالها تباشر أعمال مادية لا تكون محل انشاء أو تعديل أو الغاء وأعمال قانونية تكون محل دعوى إلغاء وترفع بأنها دعوى قضائية ترفع أمام جهات قضائية مختصة لإلغاء قرار إداري غير مشروع.²

أ - دعوى إلغاء قرار الوالي المستثمر رفض طلب الإمتياز:

• خلال القانون 03-10 فإن عقد الامتياز يمنح لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 سواء الذين بحيازتهم عقد رسمي مستمر بالمحافظة العقارية أمر الوالي.³ يتم الاستفادة من عقد الامتياز يكون بتقديم المعني

1- أدير سهام، المرجع السابق ص ص 80-81.

2- المرجع نفسه، ص ص 81-82.

3- عيشوبة فاطمة، دور القاضي الإداري في حل منازعة عقد الامتياز الفلاحي في ظب القانون 03-10، المجلد 07 العدد 01، جامعة ابن خلدون، مخبر القانون الاجتماعي كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، تاريخ النشر جانفي 2021، ص 23.

بالأمر بطلب إلى المصلحة المعنية¹ و هذا ما أكدت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنه : " في حالة ما اذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحقيقا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة".²

• يرسل الملف إلى اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 07 من نفس المرسوم برئاسة الوالي من أجل التحقيق من قانونية الملف والذي يقوم بإرساله الوالي بعد قبوله من اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.³

• أما في حالة عدم قبول الملف يعلم الوالي المعني بالأمر بقرار رفض منح الإمتياز مع ارسال نسخة من القرار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويستفيد المعني الحق في الطعن أمام الجهات القضائية المختصة.⁴

• المعني يقوم بالطعن أمام قرار الوالي القاضي برفض منح عقد امتياز العقار الفلاحي أمام القاضي الإداري، فيكون القاضي الإداري وحده المخول بنظر النزاعات التي يمكن أن تنشأ عن عقود الامتياز الفلاحي، و قرار الرفض الصادر عن الوالي بمنح عقد الامتياز الفلاحي.⁵ و جهة أخرى فان القاضي الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة الرقابة ويؤول الاختصاص له بالفصل في المنازعات المرتبطة بملكية المستثمرة الفلاحية.⁶ والمشرع أغفل أجال الطعن في القرار الإداري و عليه يتم الرجوع للقواعد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هي أجال 04 أشهر من يوم تبليغ القرار الفردي تبليغا شخصيا و يتم احتسابها

1 عيشوية فاطمة ، المرجع سابق، ص 24.

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

3 عيشوية فاطمة، المرجع السابق، ص 24.

4 المرجع نفسه، ص 24.

5 عيشوية فاطمة، المرجع السابق، ص 24-25.

6 المرجع نفسه، ص 25.

من يوم التالي للتبليغ الرسمي.¹ و يجب على المعني شهر العريضة القضائية التي يكون موضوعها نزاعا عقاريا مهما كانت الجهة القضائية التي رفعت الدعوى سواء قضاء عادي أو اداري.²

ب - دعوى إلغاء قرار الوالي المسقط لحق الامتياز:

خلال نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326 التي تنص على أنه: " يسقط حق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفتهم بتحويل حقوق انتفاع الدائم إلى حق امتياز في الأجل رغم الاعذار المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه. يؤكد هذا محضر قضائي، يصرح بالإسقاط من الوالي ينشر في المحافظة العقارية³

• ويفهم من نص المادة أنه في حالة عدم إيداع الملف الخاص بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الأجل القانونية و بعد الاعذار من طرف المستثمر الفلاحي أو ورثته في حالة الوفاة يقوم الوالي بإصدار قرار اسقاط حق المستثمر يقوم المتضرر من القرار بالطعن فيه أمام القضاء الإداري بالإلغاء لعدم مشروعيته و يطالب بإبطاله⁴ و تصنيف المادة 30 من القانون 10-03 على أنه: " يمنح المستثمرين الفلاحين المذكورون في المادة 05 أعلاه، أجلا مدته 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، عند انقضاء الاجل المنصوص عليه أعلاه، و بعد إعدارين متباعدين بفترتي شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يدعوا طلباتهم متخليين عن حقوقهم، و في هذه الحالة، تسترجع

1 إيدير سهام، المرجع السابق، ص 82.

2 المرجع نفسه، ص 82.

3 المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق.

4 إيدير سهام، المرجع السابق، ص 83.

إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية و يمنح حق امتيازها طبقاً لأحكام هذا يتم الطعن في قرار الوالي القاضي بإسقاط عشوائياً بغيب الشكل و الاجراءات حق الامتياز بموجب دعوى قضائية يرفعها المعني أمام المحكمة الإدارية و هذا ما أكدت عليه المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و ما يليها على أساس عيب خطأ في تطبيق النصوص القانونية و يظهر الخطأ في حالة عدم مراعاة مصدر القرار للشروط الضرورية التي يجدها القانون و منها ضرورة التحقق من دون حدوث الوقائع التي استندت إليها الإدارة في إصدار القرار¹ و قرار المتضمن إسقاط حق المستثمر أو ورثته في اكتساب حق الامتياز على الأراضي الممنوحة له بموجب القانون 03-10 قد يكون عشوائياً بغيب الشكل و الإجراءات.

• توجه دعوى الغاء القرار الإداري المتضمن رفض تحويل الانتفاع الدائم إلى اعتبار منذ الوالي، اذا أنه بإمكانه أن يباشر الإجراءات القضائية في مجال المنازعات أملاك الدولة وفقاً للنصوص خاصة و على هذا الأساس يمكن التعويض من طرف الشخص المتضرر أو برفع دعوى الإلغاء و الوالي هم الممثل القانوني للولاية أمام الجهات القضائية المختصة.²

ج- دعوى التعويض:

تتمثل في الدعوى القضائية الإدارية التي يرفعها أصحاب الشأن والمصلحة من الأشخاص إلى المحاكم وبطالون فيها اثبات مدى مسؤولية الإدارة العامة للمطالبة بتعويض عن طريق دعوى التعويض.³

1 عيشوية فاطمة، المرجع السابق، ص 26.

2 أيدير سهام، المرجع السابق ص 85.

3 المرجع نفسه، ص 85.

أ- التعويض المستحق عند نهاية عقد الإمتياز:

خلال نص المادة 26 من القانون 03-10 التي تنص على أنه: " تنتهي مدة حق الامتياز:

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده.
- يطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.
- وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وهذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها.
- يترتب على نهاية الامتياز الحق في التعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الاضرار في حالة اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

- يكون مبلغ هذا التعويض قابلا لطعن أمام الجهة القضائية المختصة.
- محضر قضائي يطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طالباتهم متخليين عن حقوقهم.
- و في هذه الحالة، تسترجع إدارة الأملاك الوطنية كل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية و يمنح حق اعتبارها طبقا لأحكام هذا القانون¹ المشرع الجزائري حدد نهاية عقد بمرور 40 سنة و هذا ما أكدت عليه المادة 04 من القانون 10-03 على أنه: " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجب الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على

1المادة 26 من القانون 03-10 المرجع السابق.

دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إثارة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها و تحصلها و تخصيصها بموجب قانون المالية¹

- تتمثل هذه التعويضات الإثارة الإيجارية غير المدفوعة من قبل المستثمر صاحب الامتياز خلال مدة عقد من مصاريف التي تخضع إليها الأملاك الدولة خلال مدة عقد الامتياز إضافة الى الرهون المحتملة² و هذا ما أكدت عليه المادة 27 من القانون 03-10 على أنه: " تحسب الامتيازات و الرهون المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض"³ و يكون القرار المتضمن الفسخ الإداري و مقدار التعويض الصادر من طرف إدارة الدولة قابلا للطعن ضده في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ العقد أمام المحكمة الإدارية صاحبة الاختصاص.⁴

ب - التعويض المستحق في حالة فسخ العقد:

يتمثل فسخ العقد في الجزاء الذي يترتب على عدم وفاء أحد أطراف العقد، كما أن القانون 03-10 نص على الحالة التي يكون فيها الفسخ اراديا واتفاقيا في حالة ما اذا تقدم صاحب الامتياز بطلب يريد من خلاله انهاء عقد الامتياز قبل حلول أجله⁵

وعندما أكدت المادة 07 من دفتر الشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أنه: " يمكن أن يتم انهاء الامتياز طبقا للمادة 62 من القانون 03-10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق 15 غشت 2010 والمذكور أعلاه:

1المادة 04 من القانون 03-10 المرجع السابق

2إيدير سهام، المرجع السابق ص 86.

3المادة 27 من القانون 03-10، المرجع السابق.

4إيدير سهام، المرجع السابق ص 86

5عيشوية فاطمة، المرجع السابق ص 28.

- عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها.
- يطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز
- بعد اخلال صاحب الالتزام بالتزامه¹
- وتصنيف المادة 28 من القانون 03-10 في نصها: "يترتب على كل اخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون اعدار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يتمثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات القانونية في حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الاجل المذكور في الاعذار المبلغ قانونا تقوم لدارة الأملاك الوطنية بعد اخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.
- ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا لطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية."²
- المشرع الجزائري نص صراحة للإدارة بحق ممارسة الفسخ الإداري للعقد، الا أنه يجب الاعذار قبل اللجوء إلى الفسخ حتى يسمح للمعني بإصلاح وضعيته أما إذا بقي ساكنا ولم يتحرك في تنفيذ أي اجراء جاز للإدارة فسخ عقد الامتياز إداريا³
- في حالة عدم تقبل صاحب الامتياز لقرار فسخ يلجأ إلى القضاء الإداري للمطالبة بالطعن بعد حلول أجل مقدر بشهرين من تاريخ التبليغ بفسخ العقد من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

1المادة 07 من دفتر الشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الواردة في المرسوم التنفيذي

رقم 326-10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة

2المادة 28 من القانون 03-10 المرجع السابق.

3المادة 800 من القانون 09-08 المرجع السابق.

ج - التعويض عن الأملاك السطحية:

خلال نص المادة 26 من القانون 03-10 فإن الأملاك السطحية الواردة فيه تتمثل في الأملاك الملحقة بالمستثمر الفلاحية من أغراس و عباني و منشأة الري¹ أما عن الجهة القضائية المختصة في التعويض عن الأملاك السطحية فنجد المادة 26 من القانون رقم 03-10 استعملت عبارة الجهة القضائية المختصة و بالرجوع الى قانون إجراءات مدنية و إدارية نجد أن الاختصاص يرجع الى القضاء الإداري، باعتبار أن أحد أطراف النزاع يكون من أشخاص القانون العام تتمثل في إدارة أملاك الدولة و التعويض المستحق للمستثمر صاحب الحالات الواردة السطحية قد يتحقق إما بانتهاء العلاقة الثقافية حسب الحالات الواردة في المادة 26 من القانون 03-10 أو على أساس تجريد حق المستثمر من أجل قيام المشاريع ذات منفعة عامة.

• كما نجد التعويض المستحق للمستثمر صاحب الامتياز أساس القانوني في المادة 141 من الامر 75-58 التي تنص: " كب من نال عن حسن نية من عمل الغير أو من شيء له منفعة ليس لها ما يبررها يلزم بتعويض من وقع الاثراء على حسابه بقدر ما إسفاد من العمل أو الشيء.

• في حالة النزاع حول مبلغ التعويض على المستثمر صاحب الامتياز رفع دعوى قضائية لدى المحكمة الإدارية المختصة موجهة ضد المدير الولائي للأملاك الدولة وذلك في أجل شهرين من تاريخ بليغ قرار فسخ العقد أما قانون الإجراءات المدنية والإدارية فمنح الطرف المتضرر أجل 04 أشهر وهذا ما أكدت عليه المادة 829 من القانون 09-08 " يحدد أجا الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي نسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي"

1- المادة 800 من القانون 09-08 المرجع السابق.

- يكون احكم الصادر من المحاكم الإدارية قابلا للاستئناف أمام مجلس الدولة وهذا ما أكدت عليه المادة 800 من القانون رقم 08-09: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية باستثناء المنازعات الموكلة إلى جهات قضائية أخرى.
- تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو احدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طرفا فيها".

الفصل الثاني:

نظام الإمتياز المطبق على الأراضى التي تكون محل الإستصلاح في ظل

المرسوم التنفيذي رقم 21-432.

عرف العقار الفلاحي التابع للأمولاك الوطنية الخاصة تطوّر في أساليب الاستغلال نظرا لأهميته.

سن المشرع الجزائري على غرار بقية التشريعات جملة من النصوص القانونية تتضمن استغلال العقار الفلاحي التابع للأمولاك الوطنية، فمن نظام السير الدّاتي إلى نظام التّعاونيات في ظلّ القانون رقم 87-19 المؤرّخ في 8 ديسمبر 1987 الذي يضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضى الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدّد حقوق المنتجين وواجباتهم¹، بعدها أتى القانون رقم 90-25 المؤرّخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمّم يتضمّن التوجيه العقاري²، والقانون رقم 08-16 المؤرّخ في أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، والذي بدأ يرى تسوية نهائية وعهد جديد.

بصدور القانون رقم 10-03³ المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضى الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة، تم إعادة النظر في نظام استغلال العقار الفلاحي حيث تم التخلي عن فكرة تأييد حق الانتفاع على الأراضى الفلاحية وتبني فكرة استغلالها المؤقت عن طريق الامتياز، قصد ضمان الاستثمار والاستغلال الاحسن لهذه الأراضى حماية العقار الفلاحي وتطهره من المضاربات والتصرفات الفوضوية. وكان مصير حق

1 قانون رقم 87-19، مؤرّخ في 08 ديسمبر 1987، متضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضى الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، عدد 50، صادر في 09 ديسمبر 1987.

2 قانون رقم 90-25، مؤرّخ في 18 نوفمبر 1990، متضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمّم بقانون رقم 95-26 مؤرّخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.

3 قانون رقم 10-03 مؤرّخ في 16 أوت 2010، الذي يحدّد شروط وكيفية إستغلال الأراضى الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.

الانتفاع الدائم الذي جاء به قانون 87-19 هو تحويله الى امتياز بموجب قانون 10-03، بغية دراسة نظام الإمتياز المطبق على الأراضي الخصبة وشبه الخصبة في ظلّ القانون رقم 10-03، سيتمّ التطرّق إلى تنفيذ عقد الامتياز الفلاحي (المبحث الأول)، ثمّ التعرّض إلى آثار عقد الإمتياز الفلاحي (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

الإطار القانوني لمنح الامتياز في المساحات الاستصلاحية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم

21-432.

للعقار الفلاحي أهمية كبيرة بحيث تعتبر موردا طبيعيا هاما في تحقيق الأمن الغذائي لذلك المشرع الجزائري اهتم به بإعطاء الأولوية من خلال الأنظمة التي لتبعتها لتشجيع الاستثمار واستغلال العقار الفلاحي عن طريق منح الامتياز في الأراضي التي تكون محل الاستصلاح، من خلال هذا المبحث نحاول التطرق إلى مفهوم الامتياز في إطار المرسوم 21-432 (المطلب الأول)، ثم شروط وكيفيات منح الامتياز (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

مفهوم الامتياز في اطار المرسوم التنفيذي 21 - 432.

تم إعداد عقد الامتياز الوارد على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة من قبل الدولة صاحبة الرقبة ممثلة بمديرية الاملاك الدولة والمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز ما يجعلنا نتعرض تعريف الامتياز ومدلوله (الفرع الأول)، كما يتميز عقد الامتياز الفلاحي بمجموعة من الخصائص التي تجعله يتميز عن باقي أنواع الامتياز الأخرى (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

تعريف الامتياز.

نظرا للتعارف المتنوعة والمتعددة للامتياز ويعود ذلك لاعتماده في تسيير وإدارة المرافق العامة وبالتالي سنتطرق لبيان التعاريف الفقهية (أولا)، ثم نأتي على توضيح التعريف القانوني للامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي 21-432 (ثانيا).

أولاً: التعريف الفقهي:

استعمل هذا التعبير كمقابل الاصطلاح الاجنبي concession ليصف منحة تقدم من قبل الحكومة بامتياز خاص، وبهذا فإن الامتياز يحمل معنى الميزة *privilège* أو المنحة *grâce* والتي تعطى لشخص معين. أما بالمعنى المقابل لكلمة *franchise* فإنه يعني امتيازاً خاصاً تمنحه الحكومة للأفراد، فهو عبارة عن ميزة خاصة يحصل عليها الأفراد عن طريق منحه من الحكومة، وبالمعنى المتداول فإنها المرادف للميزة أو الحق¹ ومفهوم عقد الامتياز نجده كأصل عام في الفقه الفرنسي بمفهوم حديث يتحقق في "اتفاق يكلف فيه شخص عام شخصاً آخر باستغلال مرفق عام مقابل مكافأة تتحدد بناء على النتائج المالية لاستغلال المرفق .

فالامتياز هو عقد التزام تعهد السلطة العامة بمقتضاه إلى شخص من أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق عام واستغلاله لمدة محددة في العقد مقابل بدل² . كما عرف الامتياز أيضاً بأنه "عقد تعهد الإدارة بمقتضاه إلى فرد أو شركة خاصة بإدارة واستغلال مرفق عام اقتصادي لمدة محدودة من الزمن، تحت إشراف ورقابة الإدارة، ويقوم الملتزم بإدارة المرفق العام على مسؤوليته، وعلى نفقته وبعماله مقابل مزايا مادية وعينية أهمها الرسوم التي يتقاضاها من الملتزم ومن المنتفعين من المرفق³ .

جاء في سياق آخر أن الامتياز عقد إداري يتولى الملتزم فرداً كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي، أو استغلال مقابل رسوم يتقاضاها

1دع حمادة عبد، عقد الامتياز-دراسة مقارنة في القانون الخاص، - ط، 1 دار ريم للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان سنة، 2011 ص 28.

2 نوال تلج مسعود، الخصخصة (التخصيص مفهوم جديد لفكرة الدولة ودورها في إدارة المرافق العامة، ملف تحليلي شامل)، منشورات الحلبي الحقوقية، د ط، بيروت، لبنان، سنة 2000، ص 46.

3جهد زهير ديب الحرازين، عقود الامتياز، دراسة تطبيقية على مرفقي الاتصالات والكهرباء، ط 10، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، مصر، سنة 2013، ص 24.

من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة، الى جانب الشروط التي تضمنها الادارة عقد الامتياز¹.

كما عرف الامتياز بأنه أصول تسمح للإدارة بنقل بعض الحقوق إلى شخص بشروط تتضمن غالبا اتفاقا تعاقديا، وفي كثير من الأحيان بموجب دفتر شروط .

كما يعرف أيضا انه "عقد بين الدولة وشخص طبيعي أو معنوي تمنح الدولة بموجبه إلى صاحب الامتياز على سبيل الحصر حق ممارسة نشاط ما أو مشروع ما ضمن منطقة معينة ولمدة معينة مع حصر هذا النشاط بحيث لا يمكن منح شخص آخر حق نشاط مماثل أو منافس ضمن المنطقة ذاتها خلال الفترة ذاتها².

فالامتياز *concession la* في ظل القانون الإداري يعرف بالتزام المرافق العامة، وهو من طرق إدارة في تسيير المرافق العامة، ويعد من العقود الادارية ويتمثل في اتفاق الادارة المتعاقدة أو الملتزمة (*le concédant*) مع شخص خاص عادة يسمى الملتزم (*le concessionnaire*) بإدارة وتسيير وتشغيل أحد المرافق العامة مرفق النقل العمومي مقابل رسومية قاضاها من المنتفعين المستعملين للمرفق العام مع تحمل مخاطر ذلك ربحا أو خسارة .

ثانيا: التعريف القانوني.

طبقا لنص المادة 210 من المرسوم الرئاسي رقم 15- 247 المتعلق بالصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام على أن ".....الامتياز تعهد السلطة المفوضة للمفوض له إما إنجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام واستغلاله وإما تعهد له فقط باستغلال المرفق العام..."³

1الطماوي سليمان، الأسس العامة للعقود الادارية، دار الفكر العربي، د ط، سنة 1991، ص 108.

2درع حمادة عبد، مرجع سابق، ص30.

3المرسوم الرئاسي 15- 247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام ج ر عدد 50 المؤرخة في 20 سبتمبر 2015.

أما المادة 53 من المرسوم التنفيذي 18-199 المتعلق بتفويض المرفق العام عرفت الامتياز بأنه "الشكل الذي تعهد من خلاله السلطة المفوضة للمفوض له إما بإنجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام واستغلاله وإما تعهد له فقط باستغلال المرفق العام .يستغل المفوض له المرفق العام باسمه وعلى مسؤوليته، تحت رقابة جزئية من طرف السلطة المفوضة. ويمول المفوض له بنفسه لإنجاز واقتناء الممتلكات واستغلال المرفق العام، ويتقاضى عن ذلك أتاوى من مستعملي المرفق العام .

لا يمكن أن تتجاوز المدة القصوى للامتياز ثلاثين (30 سنة).

ويمكن تمديد هذه المدة بموجب ملحق مرة واحدة، بطلب من السلطة المفوضة، على أساس تقرير معلل لإنجاز استثمارات مادية غير منصوص عليها في الاتفاقية، شريطة ألا تتعدى مدة التمديد أربع (4 سنوات) كحد أقصى.

من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، فعقد امتياز المرفق العام هو التزام ويعد عقدا إداريا بموجبه يتعهد أحد الأفراد والشركات بمقتضاه القيام على نفقته وعلى مسؤوليته المالية بتكليف رية وطبقا للشروط التي توضع له بأداء خدمة عامة للجمهور وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على الرباح.

وبالتالي فامتياز المرافق العامة في هذه الحالة عقد إداري ذو طبيعة خاصة وموضوعه إدارة مرفق عام ولا يكون إلا لمدة محددة، ويتحمل الملتزم نفقات المشروع وأخطاره المالية، ويتقاضى عوضا في شكل رسوم يحصلها من المنتفعين.

وبالتالي فامتياز المرافق العامة هو أن تعهد الإدارة العامة بمقتضى عقد إداري إلى شخص طبيعي أو معنوي خاص (فرد كان أو شركة) بقصد تنظيم وتشغيل وإدارة مرفق عام ذو طبيعة اقتصادية ولمدة محددة من الزمن وتحت إشرافها ورقابتها وذلك عن طريق عمال وأموال يقدمها الملتزم وعلى مسؤوليته في مقابل تقاضي رسوم يدفعها الأفراد المنتفعين بخدمات ذلك المرفق العام.

وعرف أيضا بأنه عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستعمل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع لأملاك الوطنية مقابل دفع أتاوى لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه¹. في إطار القانون المدني عرف الامتياز بأنه "حق من الحقوق العينية التبعية يمنح صاحبه وبشكل مباشر سلطة يقررها القانون للأصحاب الديون الممتازة مراعاة منه لصفات ديونهم، وبموجبها يستطيع الدائن أن يتقدم عل غيره من الدائنين في استيفاء حقه من ثمن الأموال في أي يد يكون، وهي تقع على جميع منقولات المدين وعقاراته أو على منقول أو عقار معين منها .

فحق الامتياز هو حق عيني تابع يخول الدائن أسبقية اقتضاء حقه مراعاة منه لصفته ويتقرر بنص القانون. وحقوق الامتياز تعني إعطاء أولوية معينة لشخص معين أو لأشخاص معينين في استيفاء حقهم فهو يفيد بالضرورة عدم خضوع هذا الشخص للتراحم وقسمة الغرماء.

وعرف الامتياز أيضا بأنه "أولوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته، إذن فالامتياز هو تأمين قانوني، أو أولوية مقررة بحكم القانون².

نظم المشرع الجزائري حقوق الامتياز ضمن أحكام المواد 982 إلى 988 وقد عرف المشرع الجزائري حق الامتياز في المادة 982 من القانون المدني بقوله "الامتياز أولوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته، وال يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني"

1 هشام عبد السيد الصافي محمد، الضوابط العامة لعقد الامتياز دراسة مقارنة بين مصر والجزائر، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد، 01 العدد الرابع، ديسمبر 2016، ص 10.

2سمير تتاغو، التأمينات العينية والشخصية، الرهن الرسمي-حق الاختصاص-الرهن الحيازي-حقوق الامتياز-الكفالة - قانون التمويل العقاري، - مكتبة الوفاء القانونية، د ط، الإسكندرية، مصر، سنة 2008، ص 290.

نستنتج من المادة :

- أن حق الامتياز أولوية للدائن الممتاز في استيفاء حقه عند تزامم الدائنين .
 - أن حق الامتياز أولوية يقرها القانون أي أن مصدره القانون، فلا يمكن أن ينشأ الامتياز باتفاق الافراد أو بحكم من القاضي، اذ ان مصدر حق الامتياز هو القانون فقط.
- ونشير الى ان المشرع الجزائري قد أورد مصطلح "الامتياز" التي يقابلها في النص الفرنسي كلمة CONSESSION ، في حين أن كلمة الامتياز في القانون المدني تعني Privilège، فحق الامتياز المنصوص عليه في القانون المدني هو تأمين ينشئه القانون، وهو أولوية تمنح لدين معين وتحقق لصاحبه الأولوية في استقائه .كما يجب الإشارة في هذا المقام إلى أن للامتياز تعريفات أخرى في مختلف المجالات منها: امتياز حق الاستعمال، وامتياز حق السكن، والامتياز في إطار الاستثمار أو الترقية العقارية الى غير ذلك.

ثالثا: التعريف الامتياز في إطار الاستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 21-432.

الامتياز وفقا لهذا القانون هو عقد تمنح الدولة بموجبه ولمدة 40 سنة قابلة لتجديد بطلب من صاحب الامتياز، حق استصلاح أرض تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، لكل شخص خاضع لقانون الجزائري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وهذا وفقا لدفتر شروط، مقابل اتاوة سنوية تحدد بموجب قانون المالية.

ويقصد بالامتياز أيضا أن تعهد الإدارة ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية إلى أحد الأفراد أو أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق اقتصادي واستغلاله لمدة محدودة عن طريق عمال و اموال يقدمها الملتزم وعلى مسؤوليته وفي مقابل ذلك يتقاضى رسوما يدفعها كل من انتفع بخدمات المرفق. ما يلاحظ بالرغم من وجود العديد من التعريفات، إلا أن معظمها تدور حول فكرة واحدة.

وباستقراء المادة أعلاه يتضح جليا أن حق الامتياز يتميز بأنه:

عقد قد يحرر في الشكل الإداري بين الدولة مديرية الاملاك الدولة وشخص طبيعي او معنوي بشرط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، أي أن المشرع استبعد الشخص الأجنبي من الاستفادة من منح الامتياز على الاراضي الفلاحية. وينصب الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة دون غيرها من الأملاك الأخرى وتكون قابلة للاستصلاح.

يتم منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بناء على دفتر الشروط لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، وذلك مقابل دفع أتاؤه سنوية تحدد بموجب قوانين المالية.

اما بالنسبة للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 432-21 تعريف الاستصلاح على أنه كل عمل يرمي الى وضع حيز الإنتاج وتثمين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية، للسماح بإنتاج سنوي أو متعدد السنوات، الموجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي أو بعد تحويله، ويمكن أن تختص هذه الأعمال، على الخصوص، الاشغال المتعلقة بتعبئة المياه والطاقة والتهيئة والتجهيز والسقي وصرف المياه والغرس والمحافظة على التربة.

وتجدر الإشارة الى أن الاستصلاح الأراضي للأملاك الخاصة للدولة في إطار الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي 432-21 لا يترتب عليه نقل الملكية لصاحب الامتياز، وهذا طبقا لنص المادة 04 من دفتر شروط الملحق لهذا المرسوم، بالتالي هذا الامتياز لا يمكن تحويله الى تنازل باي حال من الأحوال عكس المرسوم التنفيذي 483-97 الملغي¹، و يتبين من المرسوم 432-21 أن تشجيع الاستثمار يكون بمنح الارض عن طريق عقد امتياز تحظ بالأولوية بتوفري المياه و الطاقة ت ي و بمقابل دفع أتاؤه و تساهم الدولة

1 المرسوم التنفيذي رقم 483-97

بالنسبة للمشاريع الكهربائية و شق الطرق بالإضافة إلى الاستفادة من الامتيازات المالية والجبائية.

و تجدر الإشارة على أنه و بتفحص التشريعات المقارنة نجد أخذت بأسلوب الامتياز في استغلال الأراضي الزراعية الحكومية، وقد أثمر برنامج الامتياز المنتهج في الاستغلال هذا الصنف من الأراضي إضافة إلى تقديم عطاءات للامتياز في القطاع الزراعي الخاص بالدولة تحت إطار شراكة ما بين القطاع العام والخاص وهذا ما يشكل دعوة للاهتمام بجزء كبير من الأراضي الزراعية المخصصة لمشاريع استثمارية كبيرة، أما الجزء الآخر المتعلق بالمشاريع الصغيرة والمتوسطة الحجم فقد عمد إلى إجراء بسيط لتقديم العطاءات فيتقدم على إثرها المرشحون الناجحون بالتوقيع على الشراكة بموجب عقد ايجار طويل الاجل.

وبالتالي نصل إلى القول بأن عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية عبارة عن عقد إداري باعتبار وأن الدولة مالكة الرقبة طرفا فيه والمستثمر الفلاحي "شخص طبيعي أو معنوي" لمدة محددة طبقا للقانون

مقدرة ب 40 سنة قابلة للتجديد، وذلك مقابل دفع هذا الأخير إتاوة مالية محددة سلفا ضمن قانون المالية كما وأن عقد الامتياز الوارد بموجب أحكام القانون 21 - 432 يرد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تكون محل استصلاح. تعتبر الامتياز وفقا لهذا القانون هو عقد تمنح الدولة بموجبه ولمدة 40 سنة قابلة لتجديد بطلب من صاحب الامتياز، حق استصلاح أرض تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، لكل شخص خاضع لقانون الجزائري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وهذا وفقا لدفتر شروط، مقابل إتاوة سنوية تحدد بموجب قانون المالية.

الفرع الثاني:

خصائص حق الامتياز.

يتميز حق الامتياز بمجموعة من الخصائص منها أنه مشيء لحق عيني (أولاً)، وأنه عقد منشأ لحق الاستعمال (ثانياً)، وأنه عقد إداري (ثالثاً)، فهو عقد مؤقت (رابعاً)، وأنه عقد قابل للتجديد (خامس)

أولاً: أنه منشئ لحق عيني

يمتاز حق الامتياز بالعينية لأنه يخول صاحبه مزية التتبع والتقدم على غرار الحقوق العينية الأخرى، وقد يرد على منقول أو على عقار، نجد أن حق الامتياز حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية ويخول لمن تقرر له حق استعمال واستغلال العقار المنتفع به، فهو بهذا الوصف يجزئ حق الملكية ويقلها وينتقص منها، فتقرير حق الانتفاع يجرّد الملكية من جانبها المادي المتمثل في حق الاستعمال والاستغلال. وتختلط سلطة الاستعمال و الاستغلال في حالة الأراضي الفلاحية، و للمنتفع سلطة مباشرة على العقار المنتفع به دون وساطة مالكة حيث يراعى في حقوق المنتفع و التزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع وعلى المنتفع أن يستعمل الشيء على الحالة التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة و للمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء، فإذا تبين له أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب أمام الجهة القضائية المختصة بإسقاط الحق وهو ما قرره نص المادة 844 من القانون المدني.

ثانياً: أنه عقد منشأ لحق الاستعمال.

الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الوطنية الخاصة وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها، والأمالك السطحية هي مجموع الاملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ومن بينها المباني.

بالرجوع للمواد 05-06-09 من دفتر شروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 432-21

نجد أنها تنص على أن حق الاستغلال يقع على صاحب الامتياز.

وتوضح جليا من نص المواد أن صاحب الامتياز حق استعمال مرخص به كأصل عام ويتمثل في الأراضي الفلاحي التي تكون محل استصلاح و للعقارات الأخرى المتمثلة في البنايات و العقارات التي وجدت من أجل خدمة الأراضي الفلاحية مثل المستودعات الخاصة بالنشاط الفلاحي، وكذا المنشآت الأخرى التي لم يعط لها المشرع مفهوما دقيقا و التي تسمى بالفقه القانوني والتي ترصد لخدمة الأرض الفلاحية مثل آلات الحرث، الجرارات، السيارات بالعقارات بالتخصيص المخصصة للعمل الزراعي،... وهو ما جاء بنص المواد 848 - 850 من القانون المدني، إذ يمكن للمستثمر صاحب الامتياز استعمال كل الأملاك السطحية.

ثالثا: عقد إداري

ان عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة عقد إداري، فهو "عقد تمنح بموجبه الدولة"، و ينتج عن ذلك انعقاد الاختصاص للمحاكم الإدارية طبقا لنص المادة 800 من ق إ م إ، متى كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع طبقا للمعيار العضوي - المعتمد من قبل المشرع الجزائري.

رابعا: عقد مؤقت.

إن مدة استغلال الأراضي الفلاحية بموجب عقد الامتياز تكون لمدة 40 سنة قابلة للتجديد بطلب صاحب الامتياز، مما يفيد أن عقد الامتياز عقد مؤقت محدد المدة فهو لم يعد العقد الأبدي حيث أصبح حق الانتفاع مؤقت على خلاف ما كان عليه في ظل المرسوم التنفيذي 97- 483 الملغى حيث كان مؤبدا لأنه يترتب عليه نقل الملكية لصاحب الامتياز. بينما الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي

21-432 لا يترتب عليه نقل الملكية لصاحب الامتياز، وهذا طبقا لنص المادة 04 من دفتر شروط الملحق لهذا المرسوم.

كما أن عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عقد رسمي مشهر محله العقار الفلاحي.

خامسا: عقد قابل للتجديد.

ان عقد الامتياز قابل للتجديد بنفس المدة الأولى وهي مدة أقصاها أربعون سنة، وذلك بموجب طلب خطي من صاحب الامتياز يتم إيداعه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال إثناعشر (12) شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه.

ويعتبر تجديد عقد الامتياز من ضمن الحقوق التي يتمتع بها المستثمر صاحب الامتياز طبقا لأحكام القانون ودفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 21-432 والذي يشترط في ذلك مراعاة الآجال لتجديد حق الامتياز أي أن يتم التجديد بنفس المدة قبل تاريخ انتهاء العقد الأول وتقديم المستثمر صاحب الامتياز لطلب خطي يبين فيه بوضوح رغبته في تجديد عقد الامتياز وأنه قد وفى بكل التزاماته وأنه غير مدين بأي دين ناتج عن عدم دفع الإتاوات السنوية المترتبة عليه ودون إرهاقه بملف جديد لهذا الغرض أو خضوع ملفه للتحقيق ألن ملفه الأول موجود لدى الديوان الوطني لأراضي الفلاحية.

المطلب الثاني:

شروط وكيفيات منح الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 21-432.

ان المشرع الجزائري منح اليات للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تكون محل استصلاح، بحيث نظم الاستصلاح في إطار الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 21-432 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الاستصلاح في الإطار الامتياز. فللاستفادة من هذه الية لابد من توفر شروط لمنح

الامتياز (الفرع الأول)، وكذلك سنتطرق الى اثار عقد الامتياز محل الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي رقم 432-21 في (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

شروط منح الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 432-21.

يكتسي العقار الفلاحي اهمية بالغة في تحقيق التنمية على شتى المجالات ويتوقف هذا بمدى الامكانيات المستغلة وفق وجود نظام قانوني وقد كرس المشرع عدة انظمة قانونية لاستغلال عقار الفلاحي التابع للدولة. والمبادرة على عقد الامتياز محل الاستصلاح في (ظل المرسوم التنفيذي رقم 432-21) له شروط متعلقة بصاحب الامتياز (الفرع الأول) وشروط متعلقة للأرض محل الاستصلاح (الفرع الثاني).

أولاً: الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز موضوع الاستصلاح.

المادة 02 من المرسوم التنفيذي 432-21 تعريف الاستصلاح على أنه كل عمل يرمي الى وضع حيز الإنتاج وتثمين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية، للسماح بإنتاج سنوي أو متعدد السنوات، الموجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي أو بعد تحويله، ويمكن أن تختص هذه الأعمال، على الخصوص، الاشغال المتعلقة بتعبئة المياه والطاقة والتهيئة والتجهيز والسقي وصرف المياه والغرس والمحافظة على التربة.

أما بالنسبة للامتياز وفقاً لهذا القانون هو عقد تمنح الدولة بموجبه ولمدة 40 سنة قابلة لتجديد بطلب من صاحب الامتياز، حق استصلاح أرض تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، لكل شخص خاضع لقانون الجزائري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنوياً، وهذا وفقاً لدفتر شروط، مقابل اتاوة سنوية تحدد بموجب قانون المالية.

وتجدر الإشارة الى أن الاستصلاح الأراضي للأملاك الخاصة للدولة في إطار الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي 432-21 لا يترتب عليه نقل الملكية لصاحب الامتياز، وهذا طبقا لنص المادة 04 من دفتر شروط الملحق لهذا المرسوم.

وعليه فقد ارتبط الاستصلاح الفلاحي في الجزائر بمتغيرات سياسية وأخرى إيديولوجية نتجت عن تحول النظام العالمي إلى الرأسمالية، الأمر الذي نتج عنه إصلاحات هيكلية في القطاع الفلاحي، تهدف إلى تبني إستراتيجية جديدة تقوم على تطهيره وقد برزت أهمية هذا التوجه الجديد في ميدان العقار الفلاحي، حيث أصبح لزاما لمسايرة الظروف العالمية من جهة، وضرورة إيجاد بدائل تجعل من العقار الفلاحي يؤدي مردوده الاقتصادي، ويلعب دوره الإيجابي في التنمية، الأمر الذي لا يمكن بلوغه إلا من خلال تسوية وضعيته القانونية، التي تعتبر مسار قانوني استراتيجي بهدف تفعيل دور القطاع الفلاحي وتنميته وفقا للمتغيرات الجديدة داخل الوطن وخارجه.

بالنسبة لشروط المتعلقة بصاحب الامتياز نظمها المشرع الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 432-21 في المواد 4,5,6، تتمثل في:

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على امتياز في إطار هذا المرسوم، بشرط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.

- من خلال المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 432-21، اشترط الجنسية الجزائرية وهذا للاستبعاد المستثمر الأجنبي للمبادرة باستصلاح الأراضي ذات الواجهة الفلاحية.

- بالنسبة للشخص لم يحصر بل يمكن للشخص ان يكون شخصا طبيعيا أو معنويا له حق في مبادرة باستصلاح الأراضي¹.

1المادة 4 من المرسوم التنفيذي 432-21، المؤرخ في 4 نوفمبر 2021، يحدد شروط و كيفية منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر، العدد 85، صادر في 7 نوفمبر 2021.

- مدة الاستصلاح محددة ل 40 سنة قابلة لتجديد، وعلى صاحب الامتياز شروع فى أشغال الاستصلاح لمدة لا تتعدى 6 أشهر من تاريخ تنفيذ فى قطعة الأرض¹، تعني أنه على المستصلح صاحب الامتياز مباشرة أشغال الاستصلاح فى أجل لا يتعدى 06 أشهر ابتداء من تاريخ تنصيبه فى قطعة الأرض وإنجازها طبقا لبرنامج الاستصلاح المذكور فى دفتر الشروط.
- أن ينجز صاحب الامتياز برنامج الاستصلاح وفق دفتر الشروط².

ثانيا: شروط المتعلقة بالأرض محل الاستصلاح.

يعد الاستثمار فى العقار الفلاحي أحد المحركات الأساسية للتنمية، شريطة توفر البيئة أو المناخ الملائم بإطاره التشريعي، ف دعم الاستثمار بصورة دائمة ومستمرة، فرض على الجزائر إعادة النظر فى طريقة تسيير واستغلال العقار عموما بما فيه العقار الفلاحي، وقد عرفت عملية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة ، تطورا تشريعيا وتعاقبت النصوص القانونية، التى تضبط العقار الفلاحي بدء بقانون التسيير الذاتى 11/193 وصولا إلى قانون 10 - 03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة الاملاك الخاصة للدولة.

نستنتج شروط المتعلقة بالمحل الاستصلاح من خلال المواد 6,7 من المرسوم التنفيذى رقم 21-432 والجريدة الرسمية 57 المؤرخة فى 27 سبتمبر 2020. يتم منح الأراضى الاستصلاح من طرف هيئتين حسب المادة 5 من المرسوم السالف الذكر، الديوان الوطنى للأراضى الفلاحية بالنسبة للمحيطات التى لا تدخل ضمن مجال تدخل ديوان تنمية الصناعية للأراضى الصحراوية، وديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضى الصحراوية طبقا للأحكام المرسوم التنفيذى 20-265 المؤرخ فى 22 سبتمبر 2020.

1 المادة 10.11. من نفس المرسوم.

2 المادة 7 من نفس المرسوم.

يتم تحديد محيطات الاستصلاح من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد تداول مع المصالح التتمية المعنية للولاية بناء على وفرة الأراضي. وبناء على اقتراحات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تنشأ محيطات الاستصلاح بقرار الوالي، فيتم منح على مستوى هذه المحيطات طبقاً لنتائج الدراسات المنجزة من قبل المصالح التتمية¹.

اشترطت المادة الأولى من قرار مطابقة الأراضي المعنية بالتسوية أن تكون مستصلحة فعلياً وبمبررات قبل نشر المرسوم التنفيذي 21-432 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021 وألا تكون محل منازعات خاصة أو نزاعات بين المستغلين.

ويُفهم من هذه المادة أن الأمر يتعلق بكل من يثبت استصلاح الأرض ولا يملك وثيقة ملكيتها أي أنه مرشح لعقد الإمتياز بصيغة المطابقة بموجب خدمته لها وتجسيده لاستثمارات قبيل تاريخ نشر المرسوم التنفيذي المؤرخ في 04 نوفمبر 2021.

أما المادة الرابعة فتتعلق بكيفيات الإحصاء للمعنيين بالقرار وقد سمحت بإدماج كل الذين تم احصاؤهم سابقاً في إطار التطهير العقاري الفلاحي وأيضاً الطلبات الجديدة للمطابقة على أن تتم كل عملية الإحصاء في آجال 06 أشهر من تاريخ نشر هذا القرار بالجريدة الرسمية أي أن تتم عملية الإحصاء قبل تاريخ 15 جويلية وبالتالي فإن الفلاحين المعنيين أمامهم آجال 06 أشهر لوضع ملفاتهم على مستوى مديرية المصالح الفلاحية التي تمنح وصل استلام.

وفيما يتعلق بالطلبات الجديدة فإن أصحابها ملزمون بوضع ملف إداري ووثائق تثبت استصلاحهم للأرض وتبرر نشاطهم مثل بطاقة وصفية للمستثمرة، ووثائق تثبت الاستغلال أو نشاط تربية الحيوانات مسلّمة من إدارة عمومية، وصولاً تسليم مواد فلاحية (مثل البذور والأسمدة) أو تربية الحيوانات (مواد بيطرية)، التراخيص المسلّمة من الإدارات المختصة لحفر الآبار أو التهيئة أو البناء.

1 المواد 7,6 من نفس المرسوم.

ولتسوية الملكية بعقد امتياز فإن لجنة المطابقة قد وُضعت تحت رئاسة الوالي شخصيا بعضوية مدراء الفلاحة وأملاك الدولة والحفظ العقاري والري والديوان الوطني للأراضي الفلاحية. كما تستعين لجنة المطابقة بلجنة معاينة ميدانية يعيّنّها الوالي. واشترط القرار على اللجنة تطهير العقار الفلاحي بموجب المطابقة في آجال 24 شهرا أي قبل تاريخ 15 جانفي 2025.

يرى رئيس منظمة الوطنية للفلاحة والأمن الغذائي كريم حسان في تصريح خص به جريدة "المستثمر" ان هذا الإجراء ضروري ويدرج في إطار عملية تنظيمية كم ان هدفه الاساسي تطهير العقار الفلاحي ويسلم قرار الامتياز وفقا لإجراءات المطابقة للقطعة الأرضية في اجال هذه العملية 24 شهر

واضاف ذات المتحدث ان "هذه الإجراءات ممتازة في إطار الامتياز وهو مطلوب لدى الفلاحين الذين يريدون رهن أراضيهم للاستفادة من التمويلات البنكية بشتى أنواعها لتطوير الاستثمار لكن هناك فئة من الفلاحين لا تحبذ التسوية عن طريق الامتياز الفلاحي وتفضل تسوية عن طريق عقد الاستصلاح حيث يستفيد بموجبه على الدعم الفلاحي وهو الأكثر طلبا أراضي العرش في المناطق الرعوية والصحراوية وهو الحل المناسب لهم بطبيعتهم الثقافية والتاريخية والاجتماعية".

الفرع الثاني:

كيفية منح الامتياز عن طريق الامتياز.

للحصول على الاستثمار الفلاحي عن طريق الاستصلاح على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو الديوان تنمية الزراعية الصناعية بالأراضي الصحراوية المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-265 ان تعلن لترشح ويتم ذلك الكترونيا، فيمنح الامتياز محل الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي رقم 21-432 وفق مرحلتين، مرحلة تقديم الملف وهذا ما نراه في (فرع الأول) ومرحلة دراسة وإعداد ملف (فرع الثاني).

أولاً: مرحلة تقديم الملف.

ان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وديوان الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بعد نشرهم للإشعارات بالإعلان عن الترشح يتم حامل المشروع بإرساله الطلب الكتر وتيا،مقابل وصل استلام، مرفقا بملف يتضمن على الخصوص، مخطط الاعمال لمشروع الاستثمار وكل ما يثبت القدرة المالية لإنجاز المشروع والقوانين المسيرة للأشخاص المعنيون¹.

ثانياً: مرحلة دراسة وإعداد الملف.

نظرا للمادة 15 من المرسوم السالف الذكر ان الملف يدرس من طرف اللجنة التنموية لترقية الاستثمار الفلاحي المنشأة لدى الهياكل للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتلك التي لا تدخل في مجال ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الفلاحية، ولجنة الخبرة والتقييم التقني المنشأة لدى الديوان تنمية الزراعية الصناعية بالأراضي الصحراوية المنصوص عليها في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 20-265. تتشكل اللجنة التي يرأسها المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من المصالح التنموية المعنية للولاية، يتم تحديد تشكيله اللجنة التنموية لترقية الاستثمار الفلاحي بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة و المدير العام للديوان للأراضي الفلاحية يحدد قائمة الاسمية للأعضاء اللجنة هذه فإن المصالح مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تعتبر أمانة للجنة، بحيث يمكن لها ان تستعين بخبراء يحكم كفاءاتهم من أجل مساعدتها في أشغالها إضافة ألي ذلك تقوم بدراسات الملفات المتعلقة بالامتياز في المناطق الاستصلاح، و زيادة الى ذلك تقوم بمهام أخرى، كالتوجيه المشاريع على أساس سياسة قطاع الفلاحة لمطابقة على تقارير المراقبة و المتابعة و الفصل فبي الغاء في قرار المنح أو فسخ العقد الامتياز و دراسة تظلمات التي

1جديلي نوال، «الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 21-432»، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، المجلد 8، العدد 2، جوان 2022، ص 169.

يودعها صاحب الامتياز و الفصل فيها. فتقرر إما القبول أو الرفض الطلب، تجتمع اللجنة كلما دعت للحاجة، وتسجل قرارات اللجنة في محاضر موقعة من طرف أعضائها وتسجلها في سجل مرقم ومؤشر عليه من قبل مدير عام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

بعد الموافقة اللجنة لمنح الامتياز للمستفيد يتم تحرير عقد الإداري من طرف إدارة الأملاك الدولة، و بما ان عقد الامتياز ينشأ عنه حق عيني عقاري، فطبقا للمادة 16 من الامر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد و مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، التي تنص على ان كل التصرفات القانونية المتضمنة إنشاء حق عيني تشهر فلا بدة من الشهر الامتياز¹.

اوضح الخبير الاقتصادي في تصريح خص به ان اشكالية العقار في الجزائر كبيرة للوقوف خاصة في التنمية المحلية لأنه امكانيتنا كبيرة حيث انه يوجد أكثر من 49 مليون هكتار مساحة ويمكن ان نستغل اقل من 9 مليون هكتار، لقد رأينا كل الاشكاليات الموجودة في العالم وايضا الازمة الاقتصادية العالمية وعليه فأظن انه بالنسبة للجزائر فيما يخص الاستثمارات والعقار الفلاحي فان تنظيم الوكالة العقارية من شأنها اعطاء أكثر استثمار في المراحل القادمة واستقطاب بالنسبة للأمن الغذائي وايضا أكثر فعالية بالنسبة للمنظومة الزراعية في الجزائر

واضاف انه هنالك عقار متنازع عليه وايضا عقارات التي ينبغي تسوية مشكل الملكية بالنسبة للعقارات لأنه خلال سنوات متعددة والكثير من الاشخاص عملوا على هذه الاراضي وبعدها رأينا قرارات فيما يخص تسوية العقار الفلاحي.

واعتبر ان الشروط الموجودة في المرسوم مهمة جدا سواء من ناحية تسوية المشكل او مدى انجاز وتحقيق استثمار حقيقي بالنسبة لهذه الاراضي واستغلالها والتي كانت وينبغي توفر شرط مهم لتسوية العقار للتوجه للعملية الانتاجية واستثمارات حقيقية للعقار لتسوية

1 المرجع نفسه، ص 170، 171.

الاشكاليات الموجودة وايضا الاراضي الممنوحة في إطار الامتياز وتسويتها بشكلها الطبيعي واعطاء الارض لمن يخدمها من خلال استغلال هذه الاراضي

وقال ان حل اشكالية العقار في الجزائر وخاصة المملوك للعروش والاهالي ولا يستخدم وعليه ضروري تطبيق واقع حقيقي للتنمية الحقيقية للأراضي والذي لا يملك امكانيات لاستغلال هذه الاراضي وعقد ملكية هنا يمكن ان تسحب منه وتعطى للأشخاص ووفق دفتر شروط معين لاستغلال هذه الاراضي بحيث تكون عملية استثمارات حقيقية ونتاجية وستعود بالفعالية بالنسبة للإنتاج والاقتصاد الوطني.

واضاف ان تقرير الاخير ان الجزائر حققت أكثر 70% في الامن الغذائي وبالمقابل يجب معالجة اشكالية العقار وحتى بالنسبة للمنظومة الاحصائية يجب تسويتها واعطاء تحفيزات للاستثمارات خاصة في القطاع الخاص ولما نرى القوانين وخاصة لما يصدر قانون التعدي على العقار العمومي الذي من شأنه اعطاء أكثر فعالية وللعملية الانتاجية¹. لابد من الإشارة الى ان صدر قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1444 الموافق 29 نوفمبر سنة 2022 الذي يحدد كفاءات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها².

ويعتبر هذا القرار بمثابة ثورة حقيقية من شأنها أن تسمح بتسوية وضعية الفلاحين الذين لهم استصلاح واستثمار على الميدان ولكنهم لا يحوزون وثيقة حيازة أو تملك بموجب مختلف القوانين السابقة وبولاية الجلفة يفوق عدد هؤلاء الفلاحين 09 آلاف فلاح في البلديات الستة والثلاثين لعاصمة السهوب حسب مصادر مطلعة.

1 <https://almostathmir.dz/>

2القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1444 الموافق 29 نوفمبر سنة 2022 الذي يحدد كفاءات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها.

وحسب متابعين لملف العقار الفلاحي فإن تسويته عن طريق المطابقة تعتبر مرحلة مهمة ينبغي أن تتجدد لها كل المصالح المعنية لما لها من انعكاس مباشر وإيجابي على النشاط الفلاحي من عدة نواحي. فمن جهة يصبح الفلاح المستصلح صاحب حق في اكتساب "بطاقة فلاح" التي تخوله الحق في الاستفادة من كل برامج الدعم الفلاحي وصيغ التمويل ورخص الآبار والبناء والتهيئة ومختلف الأشغال الفلاحية التي تسمح له بتطوير استثماره وتنمية نشاطه. وسيصبح الفلاح أيضا صاحب حق في الاستفادة من الكهرباء الفلاحية والريفية.

بينما في ظل المرسوم التنفيذي الملغى تكون المبادرة باقتراح مشروع منح الإمتياز من المنتخبين المحليين وذلك باعتماد معايير اقتصادية واجتماعية، وبيئية وبعد اقتراح المشروع وقبوله من السلطة الوصية تبدأ إجراءات الحصول على الإمتياز والتي تشمل خمسة مراحل وهي تقديم الملف، دراسة الملف، إعداد عقد الإمتياز وشيهره، الشروع في الاستصلاح والمعاينة الميدانية.

يجب على من يريد عمى الاستفادة من الإمتياز أن يقدم طلبا أمام مدير المصالح الفلاحية بالولاية المختصة إقليميا بالنسبة من يريد الاستفادة من الإمتياز في الأراضي الجبلية والسهبية وهذا ما أشار اليه قرار وزاري مشترك، والتعليم الوزارية المتضمنة توضيح أحكام القرار الوزاري السالف وأمام محافظة التنمية الفالحة في المناطق الصحراوية بالنسبة من يريد الاستفادة من الإمتياز في الأراضي الصحراوية وذلك من أجل إجراء مناقصة.

بعد موافقة اللجنة المختصة لمنح الإمتياز للمستفيد يتم تحرير عقد إداري من طرف إدارة أمالك الدولة لصالح المستفيد، أما عن شير عقد الإمتياز فمم ينص المرسوم السالف الذكر وال دفتر الشروط المرفق به، لكن بما أن عقد الإمتياز ينشأ عنه حق عيني عقاري، فطبقا للمادة 16 من الامر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على أن كل التصرفات القانونية

المتضمنة إنشاء حق عيني عقاري تشهر، وانطلقا من ذلك فلابد من شهر الامتياز، و هذا ما يجعل الامتياز يقترب من العقود الخاصة وليس من عقد الامتياز وفق القواعد العامة، و يقترب أكثر من عقد الايجار لكون كل من العقدين يبرم لمدة معينة ويشتمل عمى الانتفاع على قطعة أرضية بمقابل.¹

المبحث الثاني:

آثار عقد الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي 21-342.

عند تحرير إدارة أملاك الدولة لعقد الامتياز الذي يلحق به دفتر الشروط الممضي من الطرفين، فإن ذلك يرتب آثار بالنسبة الى المستصلح صاحب الامتياز (المطلب الأول) وفي حالة وفاة صاحب الامتياز بإمكان ذوي حقوقه تجديد عقد الامتياز لمواصلة استغلال الأرض موضوع الامتياز وإذا لم يتم تجديد العقد في الاجل المحدد فإن ذلك يؤدي بانقضاء عقد الامتياز (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

التزامات وحقوق صاحب الامتياز ومراقبة الاستصلاح.

يكون صاحب الامتياز حرا في استغلال الأرض محل الاستصلاح باحترام شروط الاستغلال في انجاز تلك الاشغال وفقا لمخطط الاعمال المقدم والمصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار، فإن صاحب الامتياز يرتب عليه حقوق والتزامات خلال مباشرة اشغال الاستصلاح (الفرع الأول)، ويتم مراقبة الاستصلاح والتأكيد من مطابقة النشاطات الممارسة في الأرض محل الاستصلاح مع دفتر الشروط ومراقبة إذا تم إخلال المستصلح بحقوقه والتزاماته التي تم الاتفاق عليها في دفتر الشروط (الفرع الثاني).

1 حبوري أحمد، استغلال الأملاك عن طريق الامتياز، مذكرة ماجيستر، جامعة البليدة، كمية الحقوق، ص60.

الفرع الأول:

التزامات وحقوق صاحب الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي 432-21.

يمكن استنتاج حقوق والتزامات صاحب الامتياز من خلال المواد 06,05,04,10 من الدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 432-21 المواد 10-12 من نفس المرسوم.

أولاً: التزامات صاحب الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي 432-21.

- استصلاح الأراضي موضوع الامتياز طبقا للشروط التي يتضمنها مشروعه وانجاز الاستثمارات المتعلقة به.

- احترام الشروط التقنية التي تحددها مصالح وزراء الفلاحة الموارد المائية، ويقدم في هذا الإطار برنامج استصلاح لمدة معينة مصادقا عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي.

- الاعتناء بالقطعة الممنوحة له والعمل على إثمارها والمحافظة على وجئها الفلاحية.

- الامتثال للشروط التقنية للوكالة الوطنية للموارد المائية المتعلقة خصوصا بالتحقق الأقصى للمياه الواجب استغلاله وعمق حفر الابار والتجهيزات المرتبطة بذلك وعدد وموقع هذه الابار ومسافة التداخل الدنيا الواجب احترامها.

- الاستعمال العقلاني للمورد المائي الموضوع تحت التصرف عن طريق إقامة تجهيزات السقي ذات نوعية ومقتصدة للمياه.

- القيام بصفة دورية بتحاليل التربة والمياه من اجل الاستعمال الرشيد والعقلاني للأسمدة¹.

- يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد بموجب القانون المالية².

1 المادة 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 432-21.

2 المادة 12 من المرسوم التنفيذي 432-21.

بينما في اطار المرسوم التنفيذي 97- 483 الملغى إنجاز برنامج الاستصلاح في المدة المحددة يلتزم صاحب الامتياز بإنجاز برنامج الاستصلاح في الآجال المرجعية المنصوص عليها في

المادة 9 من نفس المرسوم على أن هذه المدة يحددها مدير مشروع التنمية المتكاملة غير أن مدة الامتياز تحدد بدفتر الشروط، ونشير أن الامتيازات أن تمنح لمدة طويلة قد تصل إلى 30 سنة وحسب المادة 6 من دفتر الشروط¹ وفي حالة القوة القاهرة بمنح المستفيد مدة إضافية تعادل تلك التي استحال فيها عليه الوفاء بالتزاماته غير انه لايمكن التعذر بالصعوبات المالية واعتباريا حالات من حالات القوة القاهرة.

ثانيا: حقوق صاحب الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي 21- 432.

حسب نص المادة 5 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 21- 432 السالف الذكر فإنه يكون صاحب الامتياز حرا في الاستثمارات المراد إنجازها ضمن احترام مخطط الاعمال المقدم والمصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي ولصاحب الامتياز حقوق تتمثل في:

- التسيير بصفة رشيدة الاستعمال الأسمدة ومواد الصحة النباتية (المبيدات وغيرها).
- التسيير بتقنيات زراعية ملائمة للأليات التطور الفيزيائي الكيميائي (الملوحة والنشبع بالماء) للتربة المستغلة من اجل تفادي الانتقال (الترحال) في القطع المزروعة.
- التكفل باقتناء ووضع تجهيزات خاصة بمراقبة التسريبات.
- وضع شبكة تصريف المياه على المستوى قطع الامتياز، لمعرضة لأخطار الملوحة.
- احترام تناوب وتدوير الزراعات.

1 المادة 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 97- 483 (ملغى)

- تشجيع الاستعانة بالطاقات المتجددة أو مصادر بديلة أخرى.
- عدم ايجار كل او جزء من الأراضي موضوع الامتياز، أو ايجارها من الباطن.
- تشجيع استعمال المغذات المقتصدة للطاقة.
- احترام شروط الاستغلال المحددة في المخطط الاعمال المصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي للولاية.
- عرض كل إيقاف او شركة، يريد ان يبرمه او يفسخه، على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية قصد الموافقة المسبقة، في ظل احترام الاحكام التشريعية والتنظيمية.
- الاعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية بكل تعديل لحسب القانون الأساس للشخص المعنوي.
- عدم التنازل بصفة جزئية أو الكلية عن الحقوق المتولدة عن دفتر الشروط هذا أو القيام بإحلال الغير محله باستثناء حالات الشركة.
- عدم رهن الأملاك العقارية الموضوعة تحت تصرفه.
- اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية في كل وقت بكل حدث من شأنه الاضرار بأمالك المستثمرة.
- اتخاذ كل التدبير الضرورية لإعطاء حرية الدخول إلى المستثمرة، في كل وقت وفي كل مكان للأعوان المؤهلين قانونا (الفلاحة والموارد المائية) من أجل القيام بالمراقبة الدورية، بالإضافة الى ذلك يعترض ان يكون المستثمر صاحب الامتياز على علم بقوام الأملاك التي منحت له وبالتالي لا يمكنه تقديم أي طعن ضد الدولة لاي سبب من الأسباب الاتية:

- عدم مباشرة اشغال الاستصلاح بعد مدة 6 أشهر ابتداء من تاريخ تنصيب المستفيد على قطعه.
 - عدم احترام الشروط التقنية اثناء انجاز الابار أو إنجازها بعيوب.
 - عدم استغلال واستصلاح الأراضي الممنوحة اثناء موسم فلاحي بدون سبب معقول.
 - تحويل وجهة القطعة الممنوحة.
 - ابرام او فسخ كل اتفاق او شركة بدون موافقة مسبقة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية.
 - كل معاملة يكون موضوعها حق الامتياز، ويكون القصد منها تعديل قوام الأملاك الممنوحة.
 - عدم تسديد الأتاوى على الأملاك الدولة لسنتين متتاليتين.
 - عدم احترام الاحكام التشريعية والتنظيمية وبنود دفتر الشروط هذا والوثائق الملحقة به¹.
 - الحق في طالب فسخ عقد الامتياز.
 - الحق في تجديد الامتياز لكن لابد من تقديم طلب خطي لمديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية قبل سنة واحدة على الأقل من انقضاء مدته².
 - يمنح الامتياز بالنسبة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من اجل الاستصلاح لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة لتجديد بطلب من صاحب الامتياز³.
- بينما في المرسوم التنفيذي 97-483 الملغى يمكن لصاحب الامتياز تحويل الامتياز إلى تنازل على الأرض حيث ينص المرسوم المذكور اعلاه على إمكانية تحويل

1المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 21-432 .

2المادة 04 من نفس المرجع.

3المادة10 من نفس المرجع.

الامتياز الممنوح إلى المستفيد إلى تنازل على الأرض لفائدة هذا الأخير في أي وقت شريطة الانتهاء من برنامج الاستصلاح المعين قانونا حيث يكون التنازل بمقابل ويخضع للإجراءات والشروط المنصوص عليها في مجال الأملاك الوطنية التابعة ليا طبقا للمرسوم 91-454 و يكون التنازل لصالح الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الذي يكون كل المساهمين في ذوي جنسية جزائرية¹، ويجب تحرير عقد إداري بالتنازل من قبل مصالح أمالك الدولة والذي يشمل فقط المساحة المستصلحة فعليا وتمك المستعملة فعليا كمنافذ و توابع ويفسخ الامتياز في المساحات غير المستصلحة وبعد إدراجها المداولات الوطنية .

الفرع الثاني:

رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الولائي لظروف الاستصلاح.

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على المستوى الولاية هو الذي له سلطة الرقابة الظروف الاستصلاح والاستغلال والتأكيد من النشاطات ومدى مطابقتها لبنود دفتر الشروط، يتعين على صاحب الامتياز تقديم مساعدته للأعوان المراقبة بتسهيل يخولهم الى المستثمرة وتزويدهم بكل الوثائق المطلوبة ويمكن الحصول على المعلومات إما عن طريق البريد أو في إطار التنقل إلى الأماكن.

أولا: إخلال المستصلح صاحب الامتياز بالتزاماته:

يؤدي كل اخلال من صاحب الامتياز بالتزاماته يدون قانونا في محضر المعاينة الذي يعده أعوان المراقبة ويحدد فيه كل تأخير أو خلل ملاحظين وكذا كل إخلال بالتزاماته إلى إعداره قصد الامتثال لبنود دفتر الشروط، يأخذ الاعذار في شكل وثيقة معينة ومراسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بأي وسيلة كانت (بريد، بريد الإلكتروني، الفاكس) الى عنوان صاحب الامتياز المذكور في الدفتر الشروط².

1 المادة 05 من المرسوم التنفيذي 97-483، مرجع سابق (ملغى).

2جديلي نوال المرجع السابق، ص174.

يعتبر الاعذار مستلماً من طرف صاحب الامتياز يدون في أي شكل من اشكال التشكيك بعد ثلاثة أيام من تاريخ ارساله حتى في حالة عودته بسبب خطأ في العنوان عند انقضاء الأجل المحدد و المحتسب ابتداء من تاريخ ارسال الاعذار المذكور أعلاه و في حالة عدم استجابة صاحب الامتياز يرسل له اعدار ثاني خمسة عشر يوما من بعده ضمن نفس الاشكال و نفس الشروط و اذا استمر عدم استجابة المعني، بعد انقضاء الاجل المحددة في الاعذار الثاني ابتداء من الأيام الثلاثة للاستلامه، تقوم إدارة الأملاك الدولة بعد اخطارها من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية يفسخ عقد الامتياز إداريا و في كل الحالات تحتفظ الدولة بحق طلب تصليح الاضرار المحتملة الناتجة عن الاخلال المذكور دون المساس بالعقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما¹.

ثانيا: حالات الاخلال بالتزاماته.

حددت المادة 8 من الدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 21-432 الحالات التي تشكل إخلال المستصلح صاحب الامتياز بالتزاماته وتتمثل في:

- عدم مباشرة أشغال الاستصلاح بعد 6 أشهر ابتداء من تاريخ تنصيب المستفيد على قطعه.
- عدم احترام الشروط التقنية أثناء انجاز الابار أو إنجازها بعيوب.
- عدم استغلال واستصلاح الأراضي الممنوحة أثناء موسم فلاحي سبب معقول.
- تغير الواجهة الممنوحة.
- تأجير الأراضي موضوع الامتياز.
- ابرام أو فسخ الاتفاق أو شراكة بدون موافقة مسبقة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية.

1 المرجع نفسه، ص175.

- كل معاملة يكون موضوعها حق الامتياز، ويكون القصد منها تعديل قوام الأملاك.
- عدم تسديد الأتاوى على الأملاك الدولة لسنتين متتاليتين.
- عدم احترام الاحكام الشريعة والتنظيمية وبنود دفتر الشروط هذا والوثائق الملحقة به¹.

المطلب الثاني:

كيفية انتقال الإمتياز محل الاستصلاح وانقضائه.

يمكن للورثة صاحب الامتياز في حالة وفاته بتجديد عقد الامتياز لمواصلة استغلال واستثمار تلك الأرض الفلاحية وذلك لمراعاة الإجراءات اللازمة في الاجل المحدد (الفرع الأول) وعند انقضاء المدة وعدم مباشرة ورثة صاحب الامتياز الإجراءات الضرورية لتجديد عقد الامتياز فإن ذلك يؤدي الى انقضائه (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

انتقال الامتياز محل الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي رقم 21-432.

يمكن لذوي حقوق صاحب الامتياز في حالة وفاته مواصلة استغلال الأرض موضوع الامتياز ولهذا الغرض يجب عليهم في أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب امتياز مرفقا بملف قانوني لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية من اجل إتمام الإجراءات مع مراعاة حقوق الشخص المعنوي المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي حالة زوال صاحب الامتياز لاي سبب من الأسباب تعود للإملاك موضوع الامتياز الى الدولة². وهذا ما أكدت عليه المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 21-432 على انه: "يمكن ذوي حقوق صاحب الامتياز في حالة وفاته مواصلة استغلال

1 المادة 8 من الدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 21-432.

2جدي نوال، المرجع السابق، ص175-176 .

الأرض موضوع الامتياز ولهذا الغرض يجب عليهم في اجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ الوفاة، إيداع طلب امتياز، مرفقا بملف قانوني لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية من اجل إتمام الإجراءات. مع مراعاة حقوق الشخص المعنوي المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في حالة زوال صاحب الامتياز، لاي سبب من الأسباب تعود الأملاك موضوع الامتياز الى الدولة."

الفرع الثاني:

انقضاء الامتياز.

ذكرت المادة 25 من المرسوم التنفيذي 432-21 والمادة 10 من الدفتر الشروط الملحق للنفس المرسوم الحالات التي ينتهي فيها عقد الامتياز وهي:

- انقضاء مدة الامتياز في حالة عدم تجديد.
- بطلب من صاحب الامتياز.
- ينتهي عن طريق فسخ عقد الامتياز من طرف الإدارة بسبب الاخلال بالالتزامات دفتر الشروط ومخطط عمل المشروع الاستثماري.
- وفاة صاحب الامتياز أو حل الشخص المعنوي دون المساس بأحكام المادة

26.

وفي حالة وفاة صاحب الامتياز أو حل الشخص المعنوي مع المراعاة أحكام المادة 09¹ من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم.

وفي حالة وفاة صاحب الامتياز أو حل شخص معنوي، مع مراعاة المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم. وعند نهاية عقد الامتياز تترتب مجموعة من الآثار نصت عليها المادة 11 من دفتر الشروط وهي:

- استرجاع الدولة للأملاك العقارية . بما فيها المحلات المستعملة للسكن.

1 المواد 10-25 من المرسوم التنفيذي 432-21.

-بقاء الامتياز بدون أثر على الديون والخصوم المتولدة من قبل، والتي تبقى على عاتق صاحب الامتياز.

أولى المشرع أهمية بالغة للعقار الفلاحي التابع للأمولاك الوطنية، بسن ترسانة قانونية بهدف استغلاله، حيث كرس آليات تهدف إلى النهوض بالقطاع الفلاحي وكذا تطوير الاقتصاد، من بين الآليات التي كرسها المشرع بغية إستغلال هذا الصنف من الأراضي الفلاحية المحمية من الدولة، نجد القانون رقم 10-03، حيث تم إعادة النظر في نظام استغلال العقار الفلاحي ولكبالتخلي عن فكرة تأييد حق الانتفاع على الأراضي الفلاحية وتبني فكرة استغلالها المؤقت عن طريق الامتياز، قصد ضمان الاستثمار والاستغلال الأحسن لهذه الأراضي حماية العقار الفلاحي وتطهره من المضاربات والتصرفات الفوضوية. وكان مصير حق الانتفاع الدائم الذي جاء به قانون 87-19 هو تحويله إلى امتياز بموجب قانون 10-03.

يتضح منآلية عقد الإمتياز من أجل إستغلال العقار الفلاحي في القانون الجزائري في ظل القانون رقم 10-03 مدى إهتمام المشرع بتلك الأراضي من أجل تفعيل التنمية، فمجال تطبيق هذا القانون نجده يشمل حسب نص المادة 2 منه الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والتي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 والأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي والأراضي التابعة لنظام الثورة الزراعية، فنظرا للأهمية التي أعطاها المشرع الجزائري لهذا النمط من أجل إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة فإنه كرس مجموعة من الشروط تتعلق بصاحب الإمتياز تتمثل في كل من الجنسية والطبيعة الشخصية... إلخ، وجملة من الشروط المتعلقة بالأرض علأن تكون الأرض خاضعة للقانون رقم 87-19 تابعة للأمولاك الدولة.

يتم ذلك إما عن طريق تحويل الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز أو عن طريق إعلان الترشيح، إذ نجد أن للأطراف حقوق والتزامات كحق الإمتياز على الأراضي الفلاحية والأمولاك

السّطحية المتّصلة والحقّ في الورثة، كما لهم دفع الإتاوة والمحافظة على إستمرارية المستثمرة الجماعية ومن جانب الدولة المانحة لها الحقّ في الشّفعة، فسخ عقد الإمتياز بالإرادة المنفردة كما هي ملزمة بتسليم عقد وتعويض المستثمر عند نهاية العقد، فعند الرّغبة في الحصول على عقد الإمتياز نظّم المشرع الجزائري الإجراءات في ظلّ القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326، لاسيما أثناء نشوء نزاعات سواءا بين المستثمرة الفلاحية أو مع الدولة نجد بأنّ المشرع قد نظّم الجهات التي تفصل في هذا النزاع.

كما إعتد المشرع الامتياز المطبق على الأراضي التي تكون محل أشغال استصلاح، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 21-432 الذي يهدف إلى تهيئة قدرات الأملاك العقارية، إذ أوجب جملة من الشّروط المتعلّقة بصاحب الإمتياز كأن لا تتعدّى مدّة الإستصلاح 06 أشهر، وأن ينجز برنامجه وفقا دفتر الشّروط ... إلخ، ومن حيث محلّ الإستصلاح يتمّ منح الأراضي من طرف هيئتين: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل ضمن مجال ديوان التّثمية الصناعية للأراضي الصحراوية، وديوان التّثمية الزراعية والصناعية بالأراضي الصحراوية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 20-265، ويبقى الهدف من التعاقد بالإمتياز هو تهيئة الأرض والإنتاج الفلاحي لتلبية حاجيات الأمن الغذائي بعد الأزمات التي شهدتها إقتصاد الجزائر.

من خلال دراستنا لموضوع عقد الإمتياز الوارد على العقار الفلاحي توصلنا إلى مجموعة من النّتائج تتلخّص في ما يلي:

- إنّ القانون رقم 10-03 قد أقرّ وكّرّس حقّ الإمتياز لمدّة محدّدة ب 40 سنة، إذ نجد أنّ القانون رقم 87-19 قد نصّ على حقّ الإنتفاع الدائم للأرض الفلاحية التّابعة للدولة على أن يستقرّ فيها الفلاح كأنّها ملك له.

- يتمتع المستثمر صاحب الإمتياز بجميع الصّلاحيات المخوّلة لصاحب الملكية بإستثناء حقّ التصرف.
- حقّ الإمتياز الذي جاء به القانون رقم 10-03 حظي بوسائل وهيئات حمائية لم يعرفها القانون رقم 87-19.
- نمط الإمتياز وفقاً للقانون رقم 10-03 أتى به المشرع كحلّ مناسب للنّهوض بالقطاع الفلاحي.
- القانون رقم 10-03 يتناقض مع قانون الإستثمار ولا يفرّق بين المستثمر الأجنبي والمستثمر الجزائري.
- القانون رقم 10-03 جاء حصرياً ليطبّق على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 .
- القانون رقم 10-03 نصّ على عقد الإمتياز الذي يعدّ عقد مركّب يتكوّن من دفتر الشّروط الذي يتضمّن الشّروط والإلتزامات ومدة العقد والإتاوة وكيفية إنهاءه.
- في إطار الإمتياز الممنوح يبقى صاحب الإمتياز المسير الرئيسي للمرفق وذلك في إحترام إلتزاماته التعاقدية.
- الإمتياز في ظلّ القانون رقم 10-03 الهدف منه هو تثمين الأرض والإنتاج الفلاحي لتلبية حاجات الأمن الغذائي بعد أزمة المحروقات.
- عقد الإمتياز هو عقد إداري من نوع خاص ذو طبيعة مركّبة أخذ بقواعد القانون العام والقانون الخاص.
- إستحدث المشرع العديد من الآليات التي تساعد على تطوير الإستثمار الفلاحي والتي تبعث روح للفلاح لتتغيّر بذلك صفته من المنتج إلى المستثمر.

وعليه نقترح بعض الحلول كما يلي:

- ضرورة وضع آليات للتشاور والتعاون الفلاحية من أجل إيجاد حلّ دائم لإشكالية العقار الفلاحي.
- تشجيع الإستثمار من خلال الدّعم المالي لتمكين الفلاح من الحصول على القروض لتلبية إستثماراتهم الفلاحية.
- تغيير الرقابة المقرّرة للأجهزة والهيئات المكلفة بتنظيم هذا الوعاء خاصة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتزويده بالوسائل المادية والقانونية والتّسوية.
- محاولة إستقرار ودعم العلاقة بين المستثمر والأرض من أجل تحسين وضعية الأراضي الفلاحية.
- ضرورة إسترجاع الأراضي الفلاحية غير المستغلة ومنحها لأصحاب المشاريع الإستثمارية.
- الرّقابة على مدى إنجاز المشاريع الإستثمارية في تلك الأراضي الممنوحة.
- إنشاء مؤسسات مالية لمنح القروض المالية.
- القيام بدورات تكوينية للمستثمرين الفلاحيين.
- إسترجاع الأراضي المدمجة في القطاع العمراني من أجل إستغلالها في المشاريع الإستثمارية.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا - باللغة العربية:

I - الكتب:

1. الطماوي سليمان، الاسس العامة للعقود الادارية، دار الفكر العربي، د ط، سنة 1991.
2. نوال تلج مسعود، الخصخصة (التخصيص مفهوم جديد لفكرة الدولة ودورها في إدارة المرافق العامة، ملف تحليلي شامل)، منشورات الحلبي الحقوقية، د ط، بيروت، لبنان، سنة 2000.
3. زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
4. سمير تناغو، التأمينات العينية والشخصية، الرهن الرسمي-حق الاختصاص-الرهن الحيازي-حقوق الامتياز-الكفالة -قانون التمويل العقاري، - مكتبة الوفاء القانونية، د ط، الإسكندرية، مصر، سنة 2008.
5. درع حمادة عبد، عقد الامتياز-دراسة مقارنة في القانون الخاص، - ط1 دار ريم للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان سنة، 2011 .
6. أحمد دغيش، حقّ الشفعة في التشريع الجزائري، ط 02، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
7. جهاد زهير ديب الحزازين، عقود الامتياز، دراسة تطبيقية على مرفقي الاتصالات والكهرباء، ط 10، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، مصر، سنة 2013.
8. كحيل حكيمة، تحويل حقّ الإنتفاع الدائم إلى حقّ الإمتياز في ظلّ القانون 10-03، ط 02، دارهومه للطباعة والنشر والتوزيع، 2014.

9. زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2016.
 10. أنور طلبة نزح الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، 14 ش دينوقراط الأزاريطه، الإسكندرية، 2020.
 11. محمودي عبد العزيز، إستثمار العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز في قانون الجزائري، ط02، الجزائر، 2022.
- II – الرسائل والمذكرات:
- أ - الرسائل:
1. الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظلّ التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016.
 2. سوسن بوسبيعات، النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017-2018.
 3. أوراغ أسيا، إستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، 2021-2022.
 4. جيلالي بلحاج، عقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.

ب- مذكرات الماجستير:

1. صوكو وليد، النظام القانوني للإمتياز على الأراضي الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الهيئات العمومية والحكومة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014.

2. حبوري أحمد، استغلال الأملاك عن طريق المتيار، مذكرة ماجيستر، جامعة البليدة، كلية الحقوق، 2011.

ج- مذكرات الماستر:

1- أوكاشبي ناجية، رابية نوال، إستغلال العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014.

1. سالمي أحلام، الزاوي المحفوظ، الإمتياز كنمط لإستغلال العقار الفلاحي في ظلّ القانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015-2016.

2. فزوة كملية، عقد الإمتياز الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018.

3. إيدير سهام، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية في إطار الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، 2018.

4. بوجدية عز الدين، بو محمد ناصر، منازعات المستثمرة الفلاحية وفق القانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، د.س.م.

5. زروق مروان، منازعات الإستغلال الفلاحي في ظلّ القانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، د.س.م.

6. عمان إبتسام، معلول مريم، إستصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمّة لخضر، الوادي، 2020-2021.

III – المقالات:

1. هشام عبد السيد الصافي محمد، الضوابط العامة لعقد الامتياز دراسة مقارنة بين مصر والجزائر، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد، 01 العدد الرابع، ديسمبر 2016، ص ص 08-34.

2. بومجان حنان، "المنازعات المترتبة على عقد الإمتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، جامعة باجي مختار عنابة، 2017، ص ص 311-326.

3. صبايحي ربيعة، "عقد الامتياز الفلاحي: بين النص القانوني وإشكالات الواقع العملي"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 01، الجزائر، 2015، ص ص 113-137.

4. قبائلي طيب، "استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، المجلد: 57، العدد 02، 2020، ص ص 593-612.

5. عيشوبة فاطمة، دور القاضي الإداري في حل منازعة عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03، المجلد 07 العدد 01، جامعة ابن خلدون، مخبر القانون الاجتماعي كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، تاريخ النشر جانفي 2021.

6. صافة خيرة، سنوسي علي، عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار التليجي، الأغواط، المجلد 06، العدد 01، 2022، ص ص 115-133.
7. جديلي نوال، الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 21-432، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، المجلد 8، العدد 2، جوان 2022، ص ص 166-177.
- IV- النصوص القانونية:
أ- النصوص التشريعية:
1. قانون رقم 68-653 مؤرخ في 30 ديسمبر 1968، يتعلّق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر، عدد 15، صادر في 15 فيفري 1969 (ملغى).
2. قانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد 24، صادر في 12 جوان 1984 (معدل ومتمم).
3. قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، عدد 50، صادر في 09 ديسمبر 1987.
4. قانون رقم 90/25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بأمر رقم 95/26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.
5. قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، عدد 46، صادر في 10 أوت 2008.

6. قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدّد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.
 7. أمر رقم 10-01، مؤرخ في 26 أوت 2010، يتضمن قانون المالي التكميلي لسنة 2010، ج ر، عدد 49، صادر في 29 أوت 2010.
- ب- النصوص التنظيمية:**
1. مرسوم التنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 16 جمادى الأول عام 1412 الموافق 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها يضبط كيفيات ذلك.
 2. مرسوم تنفيذي رقم 96-87، مؤرخ في 24 فيفري 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 15، صادر في 28 فيفري 1996.
 3. مرسوم تنفيذي رقم 97-490، مؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدّد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 84، صادر في 21 ديسمبر 1997.
 4. مرسوم تنفيذي رقم 09-339، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 96-87، مؤرخ في 24 فيفري 1996، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 61، صادر في 25 أكتوبر 2009.
 5. المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام ج ر عدد 50 المؤرخة في 20 سبتمبر 2015.
 6. مرسوم تنفيذي رقم 21-432، مؤرخ في 04 نوفمبر 2021، يحدّد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، للإستصلاح في إطار الإمتياز، ج ر، عدد 85، صادر في 07 نوفمبر 2021.

7. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1444 الموافق 29 نوفمبر سنة 2022 الذي يحدد كفيات وآجال مطابقة الأراضي التي تمّ استصلاحها التابعة للاملاك الخاصة للدولة والتي لم تكن محل إجراءات تعيين وتحديد ومنح قانوني، ج ر عدد 02، صادر في 20 جانفي 2023.

V - المواقع الإلكترونية:

1. الموقع الإلكتروني: <https://ar.m.wikipedia.org>، تمّ الإطلاع عليه بتاريخ: 14 جوان 2023، على الساعة: 17H00.

ثانيا - باللغة الفرنسية:

- **Ouvrage:**

- Colin et Capitant , Traité de Droit Civil Français, Tome 2, par Juliot La Morandiere, 1952.

الفهرس

الفهرس

01	مقدمة
05	الفصل الأول: نظام الإمتياز المطبق على الأراضي الخصبة وشبه الخصبة في ظلّ القانون رقم 10-03.
05	المبحث الأول: تنفيذ عقد الإمتياز
05	المطلب الأول: الأشخاص المستفيدين من عقد الإمتياز
05	الفرع الأول: الإستفادة بموجب المحررات المشهرة
06	الفرع الثاني: الإستفادة بموجب العقود الإدارية المشهرة
06	الفرع الثالث: الإستفادة بموجب عقود توثيقية مشهرة
07	الفرع الرابع: الإستفادة بموجب الشهادات التوثيقية المشهرة
07	المطلب الثاني: الجهات المختصة لمنح الإمتياز
07	الفرع الأول: الدولة مانحة الإمتياز
10	الفرع الثاني: كفيات إعداد عقد الإمتياز
13	المطلب الثالث: شروط وإجراءات عقد الإمتياز الفلاحي
13	الفرع الأول: شروط عقد الإمتياز
15	الفرع الثاني: إجراءات منح عقد الإمتياز
23	المبحث الثاني: آثار عقد الإمتياز
23	المطلب الأول: حقوق والتزامات طرفي عقد الإمتياز

23	الفرع الأول: حقوق والتزامات صاحب عقد الإمتياز الفلاحي
35	الفرع الثاني: حقوق والتزامات الدولة المانحة للإمتياز الفلاحي
38	المطلب الثاني: منازعات عقد الإمتياز
38	الفرع الأول: المنازعات التي يختصّ بها القضاء العادي
48	الفرع الثاني: المنازعات التي يختصّ بها القضاء الإداري
61	الفصل الثاني: نظام الإمتياز الذي يطبق على الأراضي التي تكون محلّ الإستصلاح في ظلّ المرسوم التنفيذي رقم 432-21
61	المبحث الأول: الإطار القانوني لمنح الإمتياز في المساحات الإستصلاحية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 432-21
61	المطلب الأول: مفهوم الإمتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 432-21.
61	الفرع الأول: تعريف الإمتياز
67	الفرع الثاني: خصائص حق الإمتياز
69	المطلب الثاني: شروط وكيفيات منح الإمتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 432-21
70	الفرع الأول: شروط منح الإمتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 432-21.
73	الفرع الثاني: كيفيات منح الإمتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 432-21.
78	المبحث الثاني: آثار عقد الإمتياز في ظلّ المرسوم التنفيذي رقم 432-21
78	المطلب الأول: التزامات وحقوق صاحب الإمتياز ومراقبة الإستصلاح
78	الفرع الأول: إلتزامات وحقوق صاحب الإمتياز في ظلّ المرسوم التنفيذي رقم 432-21
82	الفرع الثاني: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الولائي لظروف الإستصلاح

83	المطلب الثاني: كيفية إنتقال الإمتياز محل الإستصلاح وإنقضائه
83	الفرع الأول: إنتقال الإمتياز محل الإستصلاح في ظلّ المرسوم التنفيذي رقم 21-432
84	الفرع الثاني: إنقضاء الإمتياز
85	خاتمة
89	قائمة المراجع
95	الفهرس

ملخص:

يعتبر العقار الفلاحي من بين أنواع العقار الموجه للاستثمار، باعتباره أحد القطاعات الرئيسية في البناء الاقتصادي و الاجتماعي و السياسي للدول، و مازال هذا القطاع يلعب دوره الفعال في الاقتصاد، حيث يمثل مصدر أساسي للدخل في كثير من الدول العالم من جهة كما يشكل مجالا وسعا لامتناع لبطالة من خلال تشغل اليد العاملة من جهة أخرى.

و الجزائر كغيره من الدول سعت للاهتمام بهذا القطاع من أجل تحقيق الأمن الغذائي و تدعيم دخلها الوطني، فكرس المشرع الجزائري آليات لاستغلال هذا النوع من العقار من خلال جملة من النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي و التي لها صلة به.

الكلمات الدالة :

العقار، العقار الفلاحي، آليات استغلال، الاستثمار الفلاحي، استغلال العقار الفلاحي، الأراضي الفلاحية، الاستصلاح، الامتياز الفلاحي.