الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة للحصول علىشهادة الماستر

تخصص : قانون عقاري

بعنوان :

تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل سريان قانون 03/10 المتعلق بالامتياز الفلاحي

من تقديم الطالبين :

- بن عروس خليفة
- قويدري مناد

تحت إشراف الدكتور:

- مجاجي منصور

لجنة المناقشة

د.مجاجي منصور	أستاذ محاضر	مشرفا
د.بوضياف مصطفى	أستاذ محاضر	رئيسا
د.علياتي محمد	أستاذ محاضر	مناقشا

السنة الدراسية : 2015/2014

إهـــــــــــــداء

إلى من أذاقني طعم الحياة إلى من علمني الصبر و المثابرة إلى إلى أبي الغالي.

إلى من علمتني وعانت من أجل أن أصل إلى ما وصلت إليه إلى أمي الحبيبة أطال الله في عمرها.

إلى من ساندوني في مشواري دراستي.

إلى جميع أصدقائي في الدراسة والعمل وفي حياتي اليومية.

إلى كل من شاركني في إنجاز

هذا العمل.

إلى جميع الأساتذة والطلبة

بكلية الحقوق بجامعة المدية.

منـــــــــــــــــاد

شكر

عملا بقوله عز وجل:"ولئن شكرتم لأزيدنكم"

وقوله – صلى الله عليه وسلم:"من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

فالشكر الجزيل والحمد الكثير لله العلي القدير،الذي وفقنا وأعاننا على إتمام هذا العمل المتواضع،كما يسعدنا أن نتوجه بالشكر الجزيل للأستاذ المشرف مجاجي منصور الذي وجهنا حين الخطأ ،وشجعنا حين الصواب،وأعطانا من وقته الكثير.

كما نتوجه بالشكر إلى كل من قدم لنا يد العون والمساعدة في إنجاز هذا العمل المتواضع من قريب أوبعيد.

إهـــــــــــــــــداء

إلى أعز الناس و أغلى الناس، إلى من بفضلها بعد الله عز وجل وصلت إلى ما وصلت إليه أمي العزيزة .

إلي من كان السند القوي في السراء و الضراء إلي من كان رمز الصمود و العطاء إلى من كان قدوة في التربية و الأخلاق إلى أبي الغالي حفظه الله.

إلى من أعتز بهم و أفخر بهم و أحملهم في قلبي نقشا أزليا لا يزول

إلى إخوتي.

إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذا البحث.

خليفة

مقدمة :

العقار الفلاحي ثروة أساسية، تتجلى أهميته في كونه عصبة الإقتصاد الوطني لمختلف دول العالم على غرار أهميته السياسية الإجتماعية التي تتزايد مع الزمن ،حيث لا يمكن لأحد أن ينكر أن النشاط الفلاحي من أقدم وأهم الأنشطة الإنسانية ،رغم ظهور أنشطة أخرى كالتجارة والصناعة .

بالنسبة للجزائر عرف العقار الفلاحي عدة تشريعات قانونية، بتعاقب الظروف التي مر بها ، والتي كان لها الأثر الواضح في تحديد ملكيته أو طريقة إستغلاله ،وتعتبر الحقبة الاستعمارية مثال واضح لانعكاسها الكبير على التشريعات القانونية، المحددة لنظام ملكية الأراضي الفلاحية وطرق إستغلالهاإلى يومنا هذا .

إن إهتمام المشرع الجزائري بإستغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها، كان جليا منذ الاستقلال، وذلك لأهمية هذا القطاع في التنمية الاقتصادية والإجتماعية ، خاصة بالرحيل المفاجئ المعمرين ، والذي نتج عنه عدة وضعيات طارئة ، منها شغور العديد من المزارع و الأراضي الفلاحية ،مما دفع بالمشرع إلى ضم هذه الأملاك للدولة، بإستعمال عدة تقنيات قانونية لحماية الأملاك الشاغرة وتحديد كيفية تسييرها .

فقد كان أول مرسوم أصدره المشرع الجزائري هو المرسوم رقم 95/63[1]، وصدر بعدها الأمر رقم 653/68[2] ، الذي جعل من العمال منتجين ومسئولين لأنهم يستفيدون فعلا من ثمار عملهم، لقد كان هذا التسيير مطبقا على أراضي المعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، وكانت هناك أراضي شاسعة تابعة للأفراد بدون إستغلال، ولذا صدر الأمر رقم 73/71[3]،الذي منح حق إنتفاع مؤبد بدون مقابل على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية ، وذلك بهدف تحسين الإنتاج والظروف المعيشية للفلاحين .

---

[1]- أنظر المرسوم رقم 95/63 المؤرخ في 22 مارس 1963، المتضمن تنظيم الإستغلالات الفلاحية الشاغرة، الجريدة الرسمية العدد 17، سنة 1963.

[2]- أنظر الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 المتعلق بتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية العدد 15 ، سنة 1968.

[3]- أنظر الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية ،الجريدة الرسمية العدد 79، سنة 1971.

غير أنه ولضعف الإنتاج المسجل في الميدان الفلاحي، أصدرت الدولة قانون رقم 19/87[1]، وهذا لنقص الإنتاج في سنوات السبعينات لإعادة النظر في هيكلة قطاع التسيير الذاتي في الفلاحة وتعاونيات قدماء المجاهدين وكل التعاونيات الإنتاجية للثورة الزراعية .

وتماشيا مع النظرة الجديدة بضرورة إبتعاد الدولة عن التسيير المباشر وذلك بتحرير الطاقات البشرية صدر قانون جديد تحت رقم 16/08[2]،الذي من شأنه تنظيم القطاع الفلاحي وذلك من خلال نزع الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة من الأشخاص الذين حولوها عن طبيعتها الأصلية، ويعتبر هذا القانون مرجعا أساسيا للقانون 03/10[3]، الذي يهدف إلى تأمين وتعزيز حقوق الفلاح من خلال ضمان شروط الإستقرار وتأمين إستثماراته،كما يهدف إلى تزويد قطاع فلاحي في إطار قانون يحمي الأراضي الفلاحية وطابعها الإنتاجي كما يوضح آليات إستغلال المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية ولتطبيق هذا القانون أصدر المشرع نصوص تنظيمية تمثلت في كل من المرسوم التنفيذي رقم 326/10[4]،والمرسوم التنفيذي رقم 06/11[5].

وبخصوص أسباب إختيارنا لهذا الموضوع فإننا نفرق بين الذاتية والموضوعية منها، ففيما يخص الأسباب الذاتيةفإنها تتلخص في كوننا ميالين لدراسة الجوانب القانونية النظرية ومدى تجسيدها على أرض الواقع ،كما أن تخصصنا هو القانون العقاري الذي يؤهلنا لدراسة مثل هذه المواضيع المتعلقة بالعقار .

أماالأسباب الموضوعية التي دفعت بنا إلى إختيار الموضوعفهي القيمة العلمية الكبيرة له ، فالعقار

الفلاحي يعد من أهم المواضيع التي تناولها القانون وبالأخص القانون العقاري ،وكذا القيمة الاجتماعية والاقتصادية التي تحتلها الأراضي الفلاحية من أجل تحقيق الأمن الغذائي ، والتي لا تتحقق إلا بحمايتها وحسن إستغلالها .

---

[1]- أنظر القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 ،المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50، سنة 1987.

[2]- أنظر القانون رقم 16/08المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية العدد 46، سنة 2008.

[3]- أنظر في 15 /08/ 2010 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة الجريدة الرسمية العدد 46، سنة 2010

[4]- أنظرالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 /12/ 2010 المحدد لكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 79، سنة 2010.

[5]- أنظر والمرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10 /01/ 2011 المحدد لكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 02، سنة 2011

ومن خلال ما سبق نطرح إشكاليتنا التالية:ما هو الإطار القانوني للإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ؟ إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تسوية وضعية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في عقد الامتياز الذي جاء به قانون رقم 03/10؟.

أما عن المنهج الذي إستعملناه فهو المنهج التحليلي ،لأننا إنطلقنا في هذه الدراسة من تحليل النصوص القانونيةالمنظمة للإستغلال العقار الفلاحي وتسييره.

وعلى ضوء الإشكالية المطروحة وضعنا الخطة التالية :

الفصل الأول :أنظمة إستغلال الاراضي الفلاحية في ظل القوانين القديمة

المبحث الأول: نظام التسيير الذاتي .

المبحث الثاني: نظام الثورة الزراعية.

المبحث الثالث: نظام المستثمرات الفلاحية .

الفصل الثاني: ماهية عقد الامتياز

المبحث الأول:مفهوم عقد الإمتياز .

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الإمتياز.

المبحث الثالث: إنقضاء عقد الإمتياز .

تمهيـــد:

يعد الإمتياز إحدى الأساليب التي وضعها المشرع الجزائري، من أجل تسيير الأملاك الوطنية العمومية ، وبالأصح إدارة الدولة لمرافقها العمومية عن طريق الإمتياز ، وهذا الأخير يعتبر من أقدم وأشهر الأساليب، التي تعتمدها الدولة من أجل إدارة المرفق العام ، ومزال معتمدا إلى يومنا هذا بصورة جديدة وتوافق التطورات الإدارية و الإقتصادية الراهنة ، إلا أن المشرع الجزائري أخضع أيضا بعض الأملاك الوطنية الخاصة لنظام الإمتياز، لما يتمتع به هذا الأخير من خائص تجعله خيارا هاما يرفع من مستوى بعض القطاعات التابعة للدولة كالقطاع الفلاحي ،الذي هو في حاجة اليوم إلى الإهتمام به بشكل كبير ، وذلك للخروج من أزمة العقار بصفة عامة والعقار الفلاحي بصفة خاصة ، وبالتالي فنظام الإمتياز أصبح نمط للإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، بعد فشل الأنظمة السابقة في رفع مستوى الإنتاج الفلاحي ، وحتى نتمكن من دراسة نظام الإمتياز لابد من تحديد مفهومه في (المبحث الأول) ، أما في (المبحث الثاني) نتطرق إلى الآثار المترتبة عنه لنخلص في (المبحث الثالث) إنقضاء عقد الامتياز.

المبحث الأول: مفهوم عقد الإمتياز.

يعـتبر الإمتياز كنظام لتسيير المرافق الـعامة ، وكنـظام أيضا لإسـتغلال الأراضي الفلاحية الــتابعة للأملاك الخاصة للدولة ، تعد إدارة أملاك الدولة عقدا يسمى بعقد الامتياز.

سنعالج في هذا المبحث مفهوم عقد الإمتياز وفقا للقانون رقم 03/10 ، وذلك بتعريفه وبيان خصائصه في (المطلب الأول)، أمـا في (المطلب الثاني) سـنتعرض إلى شــروط وإجـراءات مـنح عـقد الإمـتياز لنخلص في (المطلب الثالث) إلى كيفية إعداده وشهره في المــحافظة الــعقاريـة.

المطلب الأول: تعريف وخصائص عقد الإمتياز.

جاء القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت2010، كـنمط وحيد و حصــري لإسـتــغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة , و التي كانت مستغلة في إطار القانون رقم 19/87، سنـتطرق في هذا المطلب إلى تعريف عقد الإمـتياز في (الفرع الأول) ، وبيـــــان خصائصه في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز.

سنــتناول في هذه النقـطة بعـض التعاريف الفقـهية ، ثم نـتطرق إلى التـعريف الـقانوني للإمـتياز وفـقـا للقانون رقم 03/10 ، وفي الأخير نتطرق إلى التعريف القضائي للإمتياز.

أولا: التعريف الفقهي للامتياز: يعـرف الـدكتورمحمد سليـمان المطاوي عقد الإمتيـاز بـأنه "عـقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عـام إقتصادي وإستغلاله مقــابل رسوم يتقضاها من المنتفعين مع خضوعه للـقواعد الأساسية الضابطة لـسير المرافـق العامة فـضلا عـن الشروط التي يتضمنها عـقد الامتــياز"[1].

يعرف الدكتور عمار عوابدي الإمتياز " هو عقـد إداري يتعـهد أحـد الأفـراد أو الـشركات بمقـتضاه بالقيام على نـفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الـدولة أو إحدى وحداتها الإدارية وطبـقا للـشروط التي توضع له، لأداء خـدمة عامة للـجمهور ، وذلك مقابـل التصريح له بإســتغلال المشروع لـمدة مــن الزمن ، وإستـيلائه عــلى الأربــاح"[2].

---

[1] - الدكتور: محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية – دراسة مقارنة-، دار الفكر العربي ، القاهرة مصر، الطبعة الخامسة ، 2005 ، ص106.

[2] - الدكتور: عمار عوابدي، القانون الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2005 ، ص198.

نجد الدكتور خالد خليل الطاهر يعرف الإمتياز، " هو عقد إداري يتولى بموجبه المتعاقد (الملتزم فردا أو شركة) ،مع الإدارة بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته، بإدارة مرفق عام وإستغلاله تحت إشراف الإدارة العامة ، مقابل رسوم يتقاضها المنتفعين بخدمات ذلك المرفق ولمدة محددة"[1].

كما نجد كذلك الدكتور عصت عبد الله الشيخ حيث يعرف الإمتياز، " الإمتياز إتفاق يبرم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته وعلى مسؤوليته ، وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الإتفاق من حيث السعر ، و الكيفية التي تؤدى بها الخدمة[2].

ثانيا: التعريف القانوني للإمتياز: لقد تناول المشرع الجزائري تعريف الإمتياز في نص المادة (04) من القانون رقم 03/10، حيث نصت على ما يلي "الإمتياز هو الذي تمنح بموجبة الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الإمتياز حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها ، بناءا على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد ، مقابل دفع إتاوة سنوية ، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية".

يلاحظ أن الدولة تمنح للإمتياز للأشخاص الطبيعية فقط ذوي الجنسية الجزائرية ، مع الإشارة أن القانون رقم 16/08 نص في المادة (20) منه، أنه يمنح الإمتياز للأشخاص الطبيعية بالإضافة إلى الأشخاص المعنوية.

ثالثا: التعريف القضائي للامتياز : جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 2004/03/29 قضية رقم (11950) مايلي: "أن عقد الإمتياز التابع للأملاك الدولة، هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الإمتياز للمستغل بالإستغلال المؤقت، لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل إستثنائي ، وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة ، لكنه مؤقت وقابل الرجوع فيه ...."، فهو يقترب كثيرا من العقود الإدارية المقننة أو ما يسمى بالصفقات العمومية.

---

[1] - الدكتور: خالد خليل الظاهر،القانون الإداري –دراسة مقارنة- الكتاب الثاني، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة عمان ، الطبعة الأولى ،سنة 1997، ص57.

[2] - آسيا هتشان: نظام الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري،مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ،جامعة المدية، 2012/2011، ص09.

الفرع الثاني : خصائص عقد الإمتياز.

من خلال التعاريف السابقة لـعقـد الإمتياز، إستنـتجنا له عـدة خصـائص هامة تمـيزه عـن غيـره مـن العقود وهي كالـتالي:

أولا : عقـد يتضمن حـق عيني .

نصت المادة(12) من القانون رقم 03/10 ، على ما يلي :" بغض النظر عـن أحكام القانون المدني يخول حق الإمتياز المنصوص علـيه في هـذا القانون، حق تأمين رهـن يـثقل الحق العيني العقاري الناتج عـن الإمتياز لفائدة هـيئات القرض "، من خلال هذه المادة يتـضح أن الإمتياز حق عيني عقاري ، حـيث يعرف الحق العيني على أنـه " حـق يخول لصاحبه سـلطة مباشـرة على المال" ، والمقـصود بالســلطة المباشرة هنا أن الشخص يمكنه أن يمارس حقه دون الحاجة للشخص أخر ليمكنه من ذلك[1] .

ثانيا: عقد معاوضة .

الإمتياز هو عقد بعوض، أي يلتزم كل من الطرفيـن بإعطاء أو فعـل شيء ما[2] ، حيت تلـتزم الدولة بمنح حق الإمتياز لمدة (40) سنة قابلة للتجديد للمستثمر صاحب الإمتياز ، من أجـل إستغلال الأراضـي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها ، بالمقابل يدفع المستثمر صاحب الامتياز إتاوة سنوية ، يتم تحديدها وتحصيلها وتخصـيصها بموجب قانون المالية ، حيث تـدفع الإتاوة في شكـل أقسـاط وفي أجالها المحددة إلى صـندوق مفتشيه أمــلاك الـدولة المخـتصة إقلـيميا، من طـرف الـديـوان الوطني للأراضـي الفلاحية بعد تقديمها من طرف المستثمر صاحب الامتياز [3].

ثالثا : الإمتياز عقد محدد المدة.

يعتبر عقـد الإمتياز من العقود محددة المدة ، حـيث منـح المشرع الجزائري للمـستثمر صاحب الإمتياز مدة (40) سنة قابلة للتجديد للإستغلال الأراضـي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،وهـذا بموجب نص المادة (04) من القانون رقم 03/10.

ويلاحـظ أن الـمشرع الجزائري لـم يحدد عـدد مرات تجديد الإمتياز ، مما يجعل تقييده لمدة معينة ذات طـابع شكـلي أكثر منه موضوعي.

---

[1] - آسيا هتشان : المرجع السابق ، ص13.

[2] - أنظر المادة (58) من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري.

[3] - أنظر المادة (09) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم326/10، الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

فحق الإمتياز له خصوصية من حيث تأقيت الحق مع الإبقاء على إمكانية إستخلافه ، فجاء الحق وسطا بين إعتبار شخص المستثمر محل إعتبار من جهة، وعدم توقف إستغلال الأراضي الفلاحية في حالة وفاة أو فسخ عقد أحد المستثمرين لوظيفة الأرض الفلاحية من جهة أخرى[1].

رابعا : الإمتياز عقد وارد على الأراضي الفلاحية.

يعد الإمتياز نمط للإستغلال الأراضي الفلاحية ، بناءا على دفتر الشروط في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية، يهدف من خلاله إلى رفع مستوى إنتاج القطاع الفلاحي ، من خلال تشجيع الإستثمار ، وذلك بعصرنة وسائل الإنتاج وتحسين مدا خيل المنتجين أصحاب الامتياز وظروفهم المعيشية من أجل تحقيق الاكتفاء الذاتي[2].

المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح عقد الإمتياز.

يمر تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بإجراءات محددة، فالمنح لا يكون عشوائيا حيث هناك إجراءات وشروط وآجال، وهي كقيود بالنسبة للمستفيدين والإدارة لتفادي نتائج القانون السابق، وبداية يقوم المستفيدون من القانون87/ 19، لتحويل نمط إستغلالهم بتقديم ملف التحويل والذي يعتبر كإيجاب منهم، وبعد دراسة الملف وقبوله يسلم عقد الامتياز، وتقوم المستثمرة الفلاحية كشخص مستقل له الأهلية الكاملة بعد إتباع إجراءات معينة، غير أن القانون رقم 03/10 قد أقصى بعض المستفيدين لعدم وفائهم بإلتزاماتهم القانونية والعقدية بمفهوم القانون السابق[3] .

لذا سنتناول في هذا المطلب، الشروط الواجب توفرها في عقد الإمتياز (الفرع الأول)، أما في (الفرع الثاني) نتطرق إلي الإجراءات التي يقوم عليها هذا الأخير .

الفرع الأول: شروط منح عقد الإمتياز.

هناك شروط يجب توفرها في الشخص طالب الإمتياز ، سواء تعلقت بحالته الشخصية أو المهنية وأخرى مرتبطة بالأرض محل الإمتياز.

أولا: الشروط المتعلقة بطالب منح الإمتياز.

لقد حدد المشرع الجزائري شروطا لابد من توفرها في شخص طالب الإمتياز ، ويمكن وتقسيمها إلـــى:

---

[1] - خالد جروني : إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون عقاري ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر3، الجزائر، 2012/2011 ، ص19.

[2] - أسيا هتشان : المرجع السابق ،ص 14.

[3] - خالد جروني : نفس المرجع ، ص55.

أ -الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية لطالب منح الإمتياز.

نصت المادة (04) من القانون رقم03/10 ، على أنه يمنح الإمتياز للأشخاص الطبيعيين الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية، وبالتالي لا يجوز للأجانب و الأشخاص المعنوية بمفهوم هذه المادة الإستفادة من هذه الأراضي .

إلا أن القانون رقم 16/08، والمرسوم التنفيذي رقم 06/11 في المادة (20) منه قد أدرج الأشخاص المعنوي.

كما إشترط المشرع الجزائري في شخص طالب منح الإمتياز، أن لا يكون قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني ، وإشترط أيضا أن لا يكون لأي كان أن يكتسب أكثر من حق إمتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني، إلا في حالة تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة ، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم[1].

نصت المادة (05) من القانون رقم 03/10 ، على أن تمنح الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين إستفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 والحائزين على :

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية .
- أو بقرار من الوالي.

ب -الشروط المهنية الواجب توفرها في الشخص طالب منح الإمتياز.

لم يحدد المشرع في القانون رقم 03/10 ، مادة تتعلق بالشروط المهنية بالنسبة للأشخاص الذين كانوا أعضاء في المستثمرات الفلاحية جماعية كانت أو فردية المستفيدين من القانون رقم 19/87، لأن الشروط المذكورة في المادة (10) منه، يفترض أنها متوفرة في الشخص طالب منح الإمتياز، فالمشرع إشترط بالنسبة إلى الأشخاص الذين يقدمون طلب منح الإمتياز عن طريق الترشح، إذا طلب ذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من إدارة أملاك الدولة ، بعد ترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، وكذا الأملاك السطحية المتوفرة تعطى الأولوية في هذه الحالة للأشخاص الذين تكون لهم مؤهلات علمية أو تقنية ، ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرنتها[2] .

---

[1] - أنظر المادة (16) من القانون رقم03/10 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[2] - أنظر المادة (17) من نفس القانون .

ثانيا : الشروط المتعلقة بالأرض.

أ -أن تكون الأراضي الفلاحية خاضعة للقانون رقم 19/87.

نص المشرع في المادة (02) من القانون رقم 03/10، على أنه لابد أن تكون هذه الأملاك خاضعة للقانون رقم 19/87 ، مما يفهم أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية لإنجاز مهمة تتعلق بالتطوير المادة النباتية و/أو الحيوانية والبحث والتكوين و/أو الإرشاد ،أو الأراضي الواجب إستصلاحها في المناطق الصحراوية أو شبه الصحراوية غير معنية بهذا القانون .

ب -أن تكون الأرض غير مخصصة لتسيير مرفق عام.

يعتبر الإمتياز كما سبق الذكر أسلوب تسيير الأملاك الوطنية العمومية ، وبمعنى أصح أسلوب تسيير المرافق العمومية أخضعه المشرع لتسيير بعض الأملاك الوطنية الخاصة ، وبالتالي الأرض الفلاحية المعنية بالقانون رقم 03/10 ليست مخصصة لتسيير المرفق العام[1] .

ت -الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة .

بالإضافة لإستغلال الأراضي الفلاحية ، إشترط المشرع الجزائري أيضا إستغلال الأملاك السطحية التابعة للمستثمرة الفلاحية ، ويقصد بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني و الأغراس و منشآت الري[2].

الفرع الثاني: إجراءات منح عقد الإمتياز.

سنتناول في الفقرتين التاليتين، الإجراءات القانونية المتعلقة بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز وذلك من خلال:

أولا : إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

يودع ملف تحويل الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بصفة فردية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في المستثمرة الفلاحية، سواء كانت جماعية أو فردية خاضعة للقانون رقم 19/87 ، مع الإشارة إلى أن الإيداع ملفات تحويل هذه الملفات، مرتبط بأجل مدته (18) شهر إبتداءا من تاريخ 2010/08/18 ، وعند إنتهاء الأجل المذكور أعلاه وبعد إعذارين متباعدين بفترة شهر، يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[3] .

---

(1) - آسيا هتشان : المرجع السابق ، ص 34.

(2) - أنظر المادة (04) من القانون رقم 03/10 ، الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

(3) - آسيا هتشان : المرجع السابق ، ص35.

يعتبر المستثمرون طالبي الإمتياز أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم ، ففي هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية .

لابد أن يحتوي ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز على الوثائق التالية :

- إستمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول بهذا المرسوم تملأ بشكل واف.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها .
- شهادة فردية للحالة المدنية.
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي.
- تصريح شرفي من المستثمرة الفلاحية مصادق عليه، يتضمن جزءا معينا لأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 19/87 ،الذي يتم إعداده وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني بالمرسوم رقم 326/10.
- توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركة لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية [1].

ثانيا: دراسة ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز.

بعد إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يقوم هذا الأخير بدراسته وذلك من خلال التأكد من الوثائق المذكورة أعلاه ، كما لابد أن يتأكد من أن المستثمرة ليست في حالة نزاعات قضائية لأنه في حالة وجود قضايا، فإنه لا يمكن تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز إلا بعد بت الجهات القضائية نهائيا[2] .

حسب نص المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، إذا توفرت كافة الشروط المتعلقة بالملف، وبالخصوص القيام بشكليات توقيع دفتر الشروط المرفق بالملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملف إلى مديرية أملاك الدولة قصد إعداد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر .

---

[1] - أنظر المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[2] - انظر المادة (11) من نفس المرسوم التنفيذي رقم 326/10 .

أما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أستحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها،يـرسل الـديوان هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها[1] .

تتشكل اللجنة الولائية من :

- مـديـر أملاك الـدولة .
- مـديـر المحافظة العـقارية .
- مـديـر المصالح الفـلاحية .
- مـديـر مسـح الأراضـي .
- مـديـر التنظيم والشؤون العـامة .
- ممثـل مجموعة الدرك الوطـني المتخصصة إقليمـيا .

كما يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص، من شأنه مساعدتها في نقاشها لدراسة الملفات التي تعرض عليها[2].

عـند دراسة المـلف مـن قـبل اللـجنة الولائية نـكون أمـام حالـتيـن :

الحالة الأولى: إذا تم قبول الملف المعني ، يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، للقيام بالشكليات توقيع دفتر الشروط وإرساله مع الملف إلى مديرية أملاك الدولة ما أجل إعداد عقـــد الإمتيـــاز.

الحالة الثانية: عدم قبول الملف المذكور، يعلم الوالي المعني بالأمر برفض منح الإمتيازات عـن طريـق رسالة معللة، بالإضافة إلى إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في هـذه الحالة بإمكان الطالب منح الإمتياز، تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة[3].

في حالة الوفاة، يسقط حق المستثمرين الفلاحين أو ورثتهم الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز وذلك في الآجال، رغم الإعذارات المنصوص عليها في المادة (03) من القانون رقم 03/10، يؤكدها محضر قضائي، حيث يقوم الوالي بتصريح الإسقاط بقرار وينشر في المحافظة العقارية ، طبقا للمادة (09) من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 .

---

(1) - أنظر المادة (06) من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
(2) - أنظر المادة (07) من نفس المرسوم التنفيذي رقم 326/10.
(3) - أنظر المادة (08) من نفس المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

المطلب الثالث: إعداد وشهر عقد الإمتياز.

يعتبر إعداد عقد الإمتياز، من المهام الموكلة لمصالح إدارة أملاك الدولة، وحتى تسير عملية إعداد عقود الإمتياز، لابد عليها إنشاء خلية على مستوى المديرية، مهمتها دراسة الملفات المرسلة من طرف الديوان الوطن للأراضي الفلاحية، وفي حالة وجود ملفات ناقصة تقوم المديرية بإرجاعها إلى الديوان [1].

لذا سنتناول في هذا المطلب كيفية اعداد عقد الامتياز ،وايضا شهره في المحافظة العقارية في الفرعين التاليين :

الفرع الأول: إعداد عقد الإمتياز.

نصت المادة (06) في فقرتها الأولى من القانون رقم 03/10، على أن إدارة أملاك الدولة تعد عقد إمتياز بإسم كل مستثمر، تتوفر فيه الشروط المذكورة في هذا القانون هذا من جهة، ومن جهة أخرى تنص الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه، إذا ما تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإنه يتم إعداد عقد الإمتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الإمتياز في الشيوع و بحصص متساوية ، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الإمتياز في الشيوع وبإسم الورثة[2].

كما أنه وتبسيطا للإجراءات، فإن إعداد العقد الإداري يتم بصفة أحادية من طرف إدارة أملاك الدولة دون إشتراط إمضاء المستثمر صاحب الإمتياز، بحيث يعد كافيا دفتر الشروط الممضي بين الديوان والمستثمر الذي يستوجب إلحاقه بالعقد .

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

- لقب وإسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الإمتياز.
- الحصص المحصل عليها في الشيوع، عند الإقتضاء.
- مدة الإمتياز.
- موقع الأرض وقوام الأراضي والأملاك السطحية كما هي مبينة في وثيقة جرد الأملاك[3] .

حيث يحرر في ثلاث نسخ، تسلم نسختين منه بعد تمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغ نسخة منه من طرف هذا الأخير لفائدة المستثمر[4].

---

(1) - أسيا هتشان : المرجع السابق ، ص 38.

(2) - أنظر المادة (12) من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

(3) - أنظر المادة (13) من نفس المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

(4) - أسيا هتشان: نفس المرجع ، ص 39.

الفرع الثاني: تسجيل و شهر عقد الإمتياز.

نصت المادة (08) من القانون رقم 10/ 03 على أنه " تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف".

من خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري أعفى المستثمر صاحب الإمتياز من مصاريف التسجيل والشهر، كما أن المستثمر ليس ملزم من القيام بهذه الإجراءات، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتسجيل عقد الامتياز بمصلحة التسجيل والطابع، وشهره في المحافظة العقارية التي تقع في دائرة إختصاصها العقار محل الإمتياز، و يعتبر شهر عقد الإمتياز ذو أهمية كبيرة، حيث أن هذا العقد لا أثر له من حيث نقل الحق العيني المتمثل في حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز، إذا لم يشهر التصرف في مجموعة البطاقات العقارية، وهذا طبقا للمادتين (15) و(16) من الأمر رقم 74/75[1].

عند إعداد وشهره بالمحافظة ، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرة الفلاحية ،في بطاقية المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض[2]، و يقدم نسخة من عقد الإمتياز إلى المستثمر صاحب الإمتياز.

---

[1] - جمال بوشنافة : شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، بدون طبعة 2006، ص 225.

[2] - أنظر المادة (10) من القانون رقم 03/10 ،المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الإمتياز.

الإمتياز كنظام قانوني، يضمن العديد من الحقوق الممنوحة للمستثمر صاحب الإمتياز، لتسهل له تنفيذ إلتزاماته وتحقق أهدافه، بإضافة إلى الإلتزامات التي يجب عليه إحترامها، من أجل حسن إستغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها، المنصوص عليها سواء بعقد أو بملحق هذا العـــــقد والمعروف "بدفتر الشروط" ، إضافة إلى ذلك منح القانون للدولة سلطة الرقابة على كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية ومدى إحترام المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته، و سلطة فسخ العقد بإرادتها المنفردة، كما لها أيضا الحق في ممارسة حق الشفعة.

المطلب الأول: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الإمتياز.

يصاغ الإمتياز في شكل عقد إداري، تحرره مديرية أملاك الدولة ، كما يلحق به دفتر شروط حدد نموذجه المرسوم التنفيذي رقم 326/10[1].

حيث يتضمن عقد الإمتياز بالإضافة إلى دفتر الشروط ، مختلف الحقوق الممنوحة للمستثمر صاحب الإمتياز ، وإلتزاماته وهذا ما سيتم إبرازه من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين ، نتناول في (الفرع الأول) حقوق المستثمر صاحب الإمتياز ،وفي (الفرع الثاني) إلتزاماته.

الفرع الاول: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز.

بالرجوع إلى القانون رقم 03/10 ، نجده قد رتب حقوقا بالنسبة للمستثمر وتتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

أولا : الحق في إستغلال المستثمرة الفلاحية .

بهدف تشجيع المستثمر على حسن إستغلال الأراضي الفلاحية ، منح المشرع الجزائري لهذا الأخير الحق في إستغلال الحر للأراضي والأملاك السطحية ، شريطة أن يكون ذلك لأغراض فلاحية، ويحترم القيود المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ودفتر الشروط[2]، فأي نشاط غير فلاحي يعتبر إخلالا بإلتزامه والمتمثل في المحافظة والإهتمام بالأراضي الفلاحية .

---

(1) - آسيا هتشيان : المرجع السابق ، ص 43.

(2) - خالد جروني : المرجع السابق ، ص 32.

وهذا الحق تم النص عليه في القانون رقم 19/87 ،حيث إعتبر هذا الأخير أن تسيير المستثمرة الفلاحية هو حق المستفيدين بصفة مستقلة تماما ، إذ يعاقب القانون كل تدخل في التسيير سواء من قبل موظفي الدولة أو الغير[1].

ثانيا : حق التشييد في المستثمرة الفلاحية.

يعد البناء فوق الأراضي الفلاحية كأصل عام ممنوع ، إستثناءا يمكن وفق إجراءات قانونية صارمة وذلك ضمانا لحماية الأراضي الفلاحية والحفاظ عليها ، وقد منح المشرع الجزائري للمستثمر، الحق في القيام بكل تهيئة أو البناء ضروري للإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية ، حيث إشترط المشرع على المستثمر، الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، حيث يقوم هذا الأخير بإعلام إدارة أملاك الدولة، وعليه كذلك إتباع إجراءات قانونية وتنظيمية المعمول بها في مجال التعمير والبناء ، خصوصا القانون رقم 29/90[2] .

ثالثا : الحق في تشكيل مستثمرة فلاحية (الخروج من الشيوع).

للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في تكوين مستثمرة فردية، وهو حق تضمنه دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 في المادة(02) منه "... الخروج من الشيوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم490/97...." .

لكن هذا الحق ليس مطلقا، إذ يجب على المستثمر صاحب الإمتياز أن يقدم طلبا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يفصل فيه مراعاة للنجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، ويكون المشرع بذلك قد خرج ولأول مرة عن المبادئ المكرسة منذ الإستقلال، إذ أن هذه الأراضي كانت تمنح دائما بشكل جماعي سواء التعاونيات ثم المستثمرات[3] .

كما يمكن أن يفضي إكتساب شخص لعدة حقوق إمتياز على الأراضي الفلاحية، إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية من قطعة واحدة، لا تفوق مساحتها عشر أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية ، بموجب نص المادة (23) من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 .

---

[1] - انظر المادة (43) من القانون رقم 19/87، المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتحين وواجباتهم.

[2] - أنظر القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 /1990/12 ، المتضمن قانون البناء والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، سنة 1990.

[3] - الأستاذ: الجيلالي عجة ، المرجع السابق ،ص 178.

رابعا : حق إبرام عقد شراكة .

لقد منح المشرع الجزائري للمستثمر، حق إبرام عقد شراكة الذي يكون سنويا أو متعدد السنوات[1]، ولابد أن يكون في شكل عقد رسمي مشهر، مع أشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية أو أشخاص معنويين خاضعين للقانون الجزائري ، كما لابد أن يكون أصحاب الأسهم فيه من ذوي جنسية جزائرية ، مما يعني أن المشرع قد إستبعد الأشخاص الأجنبية[2].

خامسا : حق التنازل عن الامتياز.

أجاز المتشرع للمستثمر حق التنازل عن الإمتياز، بموجب المادة (13) من القانون رقم 03/10 والتي تنص على ما يلي "يكون حق الإمتياز قابلا للتنازل والتوريث والحجز طبقا لأحكام هذا القانون".

ويكون التنازل في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد ، ولابد على المتنازل إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حسب نص المادة(18) من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 .

سادسا : الحق في فسخ عقد الإمتياز.

نصت المادة (26) من القانون رقم 03/10، أن للمستثمر الحق في طلب فسخ عقد الإمتياز، ويكون بواسطة إشعار سنة واحدة على الأقل قبل فسخ العقد .

مع الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد الأسباب القانونية التي تجعل المستثمر يقوم بفسخ عقد الامتياز[3].

سابعا : الحق في توقيع رهن يثقل الحق العيني الناتج عن الإمتياز.

للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في رهن حق الإمتياز من أجل تمويل نشطات في إطار المستثمرة الفلاحية كما أن هذا الحق يشمل أيضا البنايات التي يمكن تشيدها[4].

ثامنا: الحق في تجديد عقد الإمتياز.

منح القانون رقم 19/87 المستفيدين حق إنتفاع على وجه التأييد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وملكهم الأملاك السطحية، لكن إعادة النظر في نمط إستغلال الأراضي الفلاحية

---

(1) - أنظر المادة (26) من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ،يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة .

(2) - أنظر المادة (21) من القانون رقم 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة .

(3) - آسيا هتشان : المرجع السابق، ص50.

(4) - أنظر المادة (02) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة .

بموجب القانون رقم 03/10، جعلت من حق الإمتياز حقا مؤقتا لمدة أقصاها (40)، مع القابلية للتجديد لأكثر من مرة لعدم تقييد النص، هذا التجديد لا يكون ضمنيا، بل يجب على المستثمر صاحب الإمتياز أن يقدم طلبا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل إنقضاء الأجل بسنة واحدة، وذلك ليستطيع الديوان التحقق من مدى إلتزام المستثمر بواجباته القانونية والتعاقدية، فإذا وفى المستثمر بجميع إلتـــزاماته يمنح لـه عقد إمتياز جديد (مع دفتر شروط) لمدة (40) سنة[1].

الفرع الثاني: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز.

المشرع الجزائري في مقابل الحقوق، أعطى للمستثمر صاحب الإمتياز بعض الإلتزامات، وجب عليه القيام بها ، ومن بين أهم الإلتزامات التي ذكرها القانون رقم 03/10 نذكر منها :

أولا: الاطلاع على الأملاك الممنوحة.

لابد على المستثمر صاحب الإمتياز ، أن يكون مطلعا إطلاعا كاملا على قوام الأملاك الممنوحة لـه وأن يوفر له الوسائل اللازمة والكافية، بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له[2] .

والجدير بالذكر، أن مهمة الإطلاع على قوام الأملاك الممنوحة للمستثمر صاحب الإمتياز، أصبحت ممكنة وسهلة جدا، من خلال أن إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز، تفرض القيام بجرد عام للأملاك، وبالتالي عند منح الإمتياز للمستثمر صاحب الإمتياز يكون بحوزته كافة المعلومات عن الأراضي والأملاك السطحية التابعة للمستثمرة الفلاحية، سواء كانت جماعية أو فردية .

ثانيا: إدارة المستثمرة الفلاحية مباشرة وشخصيا :

يلتزم المستثمر صاحب الإمتياز، بإدارة أعمال المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية بصفة شخصية ومباشرة ، ويقصد بأعمال المستثمرة ذلك المجهود الإرادي، الذي يستطيع أن يقوم به العضو ويمكن أن يفيد المستثمرة الفلاحية، ولم يحدد القانون مقدار العمل الذي يقوم به العضو[3] .

---

(1) - خالد جروني : المرجع السابق ، ص33.

(2) - أنظر المادة (03) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10.

(3) - آسيا هتشان: المرجع السابق ، ص53.

ثالثا : المحافظة على المستثمرة الفلاحية و استمراريتها.

مما يقع على عاتق المستثمر في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية، هو إلتزامه بالمحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الممنوحة والأملاك السطحية المرفقة بها، وإجتناب كل عمل من شأنه أن يخل بهذا الإلتزام بسبب تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية، مما يترتب عليه فسخ عقد الإمتياز[1].

وفي حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، فعلى المستثمرين أصحاب الإمتياز إستغلال الأراضي الفلاحية إستغلالا أمثل، ومهما تكون درجة النزاعات داخل المستثمرة الفلاحية فإنه لا يمكن في أي حال من الأحوال، أن تؤدي إلى القسمة ولا يجوز إنسحاب أحد الأعضاء، إلا وفق شروط وإجراءات قانونية[2] .

حيث تنص المادة (24) من القانون رقم 03/10 ، على أنه في حالة فسخ العقد أو وفاة العضو أو عدة أعضاء منهم، لا يؤدي إلى توقف إستغلال المنظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع الإمتياز .

في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية يقوم المستثمر صاحب الإمتياز بإدارتها مباشرة و بصفة شخصيا، وعندما تكون المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الإمتياز فإنه يتعين عليهم بموجب إتفاقية غير ملزمة تحديد العلاقات فيما بينهم ولاسيما :

- طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية.
- توزيع و إستعمال المداخيل.
- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية[3].

رابعا : دفع الإتاوة السنوية.

يمنح حق الإمتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، حيث تحدد قيمة الإتاوة وكيفية تحصيلها بموجب قانون المالية ، طبقا لما جاء في الأحكام المتعلقة بشروط و كيفيات منح الإمتياز من خلال المادة (04) من القانون رقم 03/10.

---

(1) - عمر حمدي باشا: القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة الجزائر، بدون طبعة ، 2003، ص95و96.

(2) - آسيا هتشان : نفس المرجع ، ص54.

(3) - أنظر المادة (22) من القانون رقم 03/10 ، المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وتدفع هذه الإتاوة عن طريق أقساط في الآجال المحددة لدفعها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المتخصصة إقليميا ، أي الواقع في دائرتها المستثمرة الفلاحية ، وفي حال تأخر المستثمر صاحب الإمتياز في دفع الإتاوة المستحقة للإمتياز عليه أن يقدم إرسال مبررات التأخر بصفة دورية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1] .

ونلاحظ من خلال نص المادة تشديد المشرع بضرورة دفع الإتاوة، من خلال النص على العقوبات وهذا ما جاء في محله ، حيث في ظل القانون رقم 87/ 19، حدثت مخالفات كثيرة لأن جل المستثمرات الفلاحية كانت تتهرب من دفع الإتاوة ، وهذا راجع للأوضاع السائدة في الوقت الماضي ونقص الرقابة إن لم تكن منعدمة لمديرية أملاك الدولة .

رغم ما كان يحدث من مخالفات، لم تقم الدولة بمقاضاة المستثمرة الفلاحية المتأخرة من دفع الإتاوة لإجبارها على تسديدها، نظرا لتراكم ديون المستثمرة وهذا يرجع لسوء التسيير ونقص التمويل وعدم وجود الرقابة [2].

المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة عن إخلال المستثمر بإلتزاماته.

لقد جاءت أحكام القانون رقم 03/10 ، بنوع من الصرامة، خاصة في حالة الإخلال بالواجبات فقد نص على العقوبات، التي تؤدي إلى فسخ الإمتياز أو سحبه من المستثمر صاحب الامتياز.

وعليه سنتناول في هذا المطلب الأعمال التي تعد إخلالا بالإلتزامات في القانون رقم 03/10 في (الفرع الأول) ، أما في(الفرع الثاني) سنتطرق إلى الجزاءات الإخلال بها .

الفرع الأول: الأعمال التي تعد إخلالا بالإلتزمات .

يجب على المستثمر صاحب الإمتياز، أن يقوم بتسيير وإستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها، كما عليه أن يقوم بإدارة المستثمرة إدارة شخصية ومباشرة، فإلى جانب الحقوق الواسعة الممنوحة للمستثمر فرض المشرع على المستثمر إلتزامات تضمنها القانون رقم 03/10 ودفتر الشروط، وعدم القيام بهذه الإلتزامات يشكل إخلالا بالتزامات قانونية وعقدية[3]، فالأعمال التي تعد إخلالا بالإلتزامات هي كالتالي :

---

[1]- أنظر المادة (09) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

[2]- ليلى زروقي: التقنيات العقارية - العقار الفلاحي- الديوان الوطني للإشغال التربوية ، الجزء الأول ، بدون طبعة 2001، ص 98.

[3] - خالد جروني : المرجع السابق ،ص 71.

- إستغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له في غير الوجهة التي وجددت من أجلها أي تغيير وجهتها الفلاحية لنشاط أخر مغاير[1].

- عدم إستغلال الأراضي الممنوحة بموجب عقد الإمتياز لمدة سنة واحدة.

- قيام المستثمر صاحب الإمتياز بالبناء في الأراضي الفلاحية ، وذلك بدون رخصة تصدر من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تتيح له القيام بذلك.

- القيام بتأجير الأراضي والممتلكات السطحية وذلك من الباطن .

- تأخر صاحب الإمتياز عن دفع الإتاوة المستحقة وذلك في أجليين متتالين بعد اعذاره باعذارين غير مثمرين، أي لم يترتب عنهما أي نتيجة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

- كذلك يعد إخلالا القيام بتصريح كاذب يخص المستثمرة ، أو عدم تصريح المستثمر صاحب الإمتياز بكل الإتفاقيات التي يبرمها مع الغير، أو تنازل أحد الأعضاء عن حق الإمتياز .

-إعلام الديوان الوطني للاراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة[2] .

- ويعد إخلالا بالواجبات عدم إدارة المستثمرة الفلاحية من طرف أعضائها بصفة مباشرة وشخصية.

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن الإخلال بإلتزامات.

عند الإخلال بالإلتزامات يؤدي إلى فسخ عقد الإمتياز، 7وذلك من خلال الإجراءات التي جاء بها المشرع ، فكل إخلال يقوم به المستثمر صاحب الامتياز عند تبليغه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، يقوم محضر قضائي بمعاينة الإخلال طبقا للقانون ، فيرسل إلى الديوان إعذارا للمستثمر صاحب الإمتياز، حيث يتمثل للأحكام القانون وبنود دفتر الشروط و الإلتزامات التعاقدية.

وفي حال إنقضاء أجل الاعذار المبلغ قانونا ولم يتمثل المستثمر صاحب الإمتياز يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إدارة أملاك الدولة ، والتي بدورها تقوم بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية ويمكن المستثمر الطعن في هذا القرار أمام الجهات القضائية المعنية ، حيث نص المشرع في نص المادة (28) من القانون رقم 03/10 على أجل شهرين من تاريخ تبليغ القرار الفسخ للمستثمر.

---

[1] - أنظر المادة (09) من المرسوم التنفيذي رقم 06/11 ، المحدد لكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية.

[2]- أنظر المادة (03) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

من خلال ما سبق يمكن القول، بأن كل عمل من شأنه أن يضر بالمستثمرة الفلاحية أو بمصالح أحد الأعضاء، يترتب عنه جزاءات تؤدي إلى فسخ أو سحب عقد الإمتياز ويلتزم المستثمر صاحب الإمتياز الذي سحب منه ، في حال كان الإخلال صادر منه بالتعويض لباقي الأعضاء في المستثمرة الفلاحية الجماعية، وذلك لتعطيله مصالحهم بسبب النزاع الذي أقامه بإخلاله بالإلتزامات، أما إذا أخلت المستثمرة الفلاحية بأكملها بإلتزاماتها فالتعويض يكون لمديرية أملاك الدولة .

المطلب الثالث: أثار عقد الإمتياز بالنسبة للدولة.

إذا سلمنا أن الدولة في عقد الإمتياز تتمتع بحقوق وسلطات غير مألوفة في القانون الخاص، والتي تفرضها مقتضيات المصلحة العامة، كما عليها إلتزامات لم ينص عليها المشرع الجزائري في القانون رقم 03/10 و إنما تضمنتها القواعد العامة المنظمة لنظام الإمتياز، لذا سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى حقوق وسلطات الدولة مانحة الإمتياز في (الفرع الأول) ، أما في (الفرع الثاني) سنتناول إلتزاماتها .

الفرع الأول: حقوق الدولة في عقد الإمتياز.

لقد نص المشرع الجزائري في القانون رقم 03/10 على حقوق الدولة والمتمثلة فيما يلي :

أولا : سلطة الرقابة .

يلتزم المستثمر أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة، بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة الفلاحية وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة، فالديوان بإعتباره ممثلا لمالك الرقبة يمكنه وحفاظا على الأراضي الفلاحية وإحترام تخصيصها، أن يقوم بالرقابة في أي وقت[1]،وذلك من أجل التأكيد من مدى مطابقة النشاطات المقامة عليها، طبقا لنص المادة (04) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10.

مع الإشارة أن القانون رقم 19/87 الملغى بموجب القانون رقم 03/10 نص على سلطة الرقابة حيث كانت الدولة تتولى عن طريق المديريات الفلاحية بالولايات وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلا عن الدولة بالزيارات الميدانية و التفتيشات لمعاينة المخالفات ، ورفع تقرير للوالي لإتخاذ التدابير اللازمة عند الإقتضاء، يمكن أن تذهب إلى حد إسقاط حقوق المستفيد وحل المستثمرة، إلا أنه بسبب عدم تفعيل سلطة الرقابة بشكل مستمر في الواقع أدى إلى سوء إستغلال الأراضي الفلاحية[2] .

---

(1) - خالد جروني : المرجع السابق ، ص39.

(2) - آسيا هتشان: المرجع السابق ، ص61 .

ثانيا : سلطة توقيع الجزاءات.

إن أخطر سلطة تتمتع بها الإدارة في مواجهة المتعاقد معها، هي سلطة توقيع الجزاءات دون اللجوء إلى القضاء ، وهذه الجزاءات هي :

أ -الجزاءات المالية: وهي عبارة عن مبالغ تحددها الإدارة في العقد مقدما، كجزاء للإخلال المتعاقد معها بإلتزاماته ، فإذا ما تحقق هذا الإخلال المنصوص عليه كان للإدارة أن توقع بنفسها العقوبة المالية دون الحاجة إلى أن تثبت أنه قد أصابها ضرر من جراء هذا الإخلال[1] .

كما نجد في نص المادة (26) من القانون رقم 03/10 ، أن المشرع قد منح للإدارة حق توقيع الجزاء المالي، وذلك في حالة الإنتهاء الإمتياز بسبب إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلالتزماته.

ب -الفسخ الإداري: يتم الفسخ الإداري بمبادرة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، عند إخلال المستثمر بإلتزاماته فيتم إعذاره من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حتى يتمثل للأحكام القانون رقم 03/10 وكذا بنود العقد الملحق بدفتر شروطه ، وفي حال عدم إمتثاله، تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الإمتتياز دون اللجوء إلى القضاء ولا يكون أمام المستثمر إلا الطعن أمام الجهات القضائية، في أجل شهرين من ابتداءا من تاريخ التبليغ عن فسخ هذا العقد، وهذا طبقا لنص المادة (28) من القانون رقم 03/10.

ثالثا: حق الدولة في ممارسة الشفعة.

بما أن الدولة هي مالك رقبة الأراضي الفلاحية محل الإمتياز فإن لها حق الشفعة، فالشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار[2] ،ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني كالحق العيني الناتج عن الإمتياز مثلا.

ولكي يمكن للشفيع الحلول محل المشتري، يجب عليه الإعلان عن رغبته في إستعماله لهذا الحق وهذا الحلول لا يتم تلقائيا ، وإعلان الشفيع عن رغبته لا تلقى دائما إستجابة إيجابية من طرف المشتري بالسماح له بالحلول محله إتجاه البائع[3]، وهذا الحق نجده منصوص عليه في القانون رقم 03/10 ، في حالة تنازل المستثمر صاحب الإمتياز عند الاقتضاء يمارس الديوان اوطني للأراضي الفلاحية طبقا

---

[1] - الدكتور: سليمان محمد الطماوي ،المرجع السابق ، ص 684.

[2] - انظر المادة (794) من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني.

[3] - أنظر المادة (02) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

للتشريع المعمول به[1]، ويتم ممارسة هذا الحق من قبله في حالة ما إذا لم يبدي المستثمر صاحب الإمتياز رغبته في الرد، أو غياب الرد في مدة شهر كامل، طبقا لنتص المادة (18) من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

رابعا : حق الدولة في إقتطاع الإتاوة .

منح المشرع الجزائري بموجب نص المادة (05) من القانون رقم 03/10، الحق في إقتطاع الإتاوة وهي مبلغ زهيد سنوي يدفعه المستثمر صاحب الإمتياز مقابل إستغلاله للأراضي الفلاحية ، تضبط كيفيات تحصيلها وتحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية .

تدفع الإتاوة في شكل أقساط وفي أجالها المحددة ، إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، كما يرسل المستثمر صاحب الإمتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بعدم دفع الإتاوة[2].

الفرع الثاني: إلتزامات الدولة مانحة الإمتياز.

في مقابل الحقوق الممنوحة للدولة هناك التزامات ، يجب على هذه الأخيرة احترامها وهي :

أولا : لا يجوز للإدارة التحلل من العقد بعد تمام إبرامه.

ذلك أن التوقيع على العقد يعني إفتتاح الرابطة العقدية والبدء في تنفيذ الإلتزامات، فلا يجوز لها أن تستعمل سلطتها في التحلل من إلتزاماتها ،أو تحريرها على نحو يجعل المتعاقد أمام إلتزامات جديدة لم يكن منصوصا عليها في العقد ، كما لا يجوز لها الفسخ العقد أو وضع له نهاية .

ويجب عليها أن يتم التنفيذ العقد من جانب الإدارة بإحترام كافة الشروط الواردة فيه ،إلا إذا تغيرت ظروف التنفيذ فعندئذ يجوز للإدارة تعديل الإلتزامات التعاقدية بما يحقق الصالح العام[3] .

ثانيا : إحترام المواعيد .

الأصل أن تكون المواعيد محدد في العقد الإداري، بصفة عامة وفي العقد الإمتياز بصفة خاصة ملزمة للمتعاقد مع الإدارة، لكنه قد يحدث أن ينص في العقد على إلزام الإدارة والمتعاقد معها بالمدة المحددة في العقد لتنفيذه، وقد لا يتضمن العقد تحديدا مدة لتنفيذه ، وأن يذكر شرط المدة عاما في هذه الحالة أن يصار إلى ما هو متعارف عليه من مدة للتنفيذ تتناسب مع طبيعة العمل .

وعليه فعقد الإمتياز في القانون 03/10 يحدد بـ (40)سنة قابلة للتجديد لتنفيذ العقد، فعلى الإدارة إحترام هذه المدة .

---

[1] - أنظر المادة (15) من القانون رقم 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة.

[2] - أنظر المادة (02) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

[3] - آسيا هتشان : المرجع السابق ، ص65.

ثالثا : أن لا تقوم بأي عمل من شأنه أن يعرقل لتنفيذ العمل.

لا بد للإدارة أن توفر لصاحب الإمتياز، كافة الظروف التي تمكنه من تسيير المرفق العام ، ومن تحصيل الرسوم لتغطية المصاريف التي تكبدها في إدارة المرفق ، كما عليها تسهيل عمل المستثمر صاحب الامتياز، من خلال تقديمها له كل التراخيص الضرورية .

وبالرجوع إلى القانون رقم 03/10 ، نجد أنه ذات الإلتزام على عاتق الإدارة فهي مجبرة على أن تسهل للمستثمر صاحب الإمتياز كل الإجراءات من تقديم رخص البناء....الخ[1] .

المبحث الثالث:انقضاء عقد الإمتياز.

كما هو متعارف عليه في القواعد العامة المتعلقة بالعقد، أنه هذا الأخير مرا بثلاث مراحل تبدأ بإنشائه ثم تنفذه وأخيرا بانقضائه، وعقد الإمتياز كسائر العقود خضع لهذه المراحل، بإعتبار أنه قد تم بيان مرحلة إنشائه وتنفيذه، إرتأينا في هذا المبحث التطرق إلى كيفية إنقضائه من خلال تقسيمه إلى مطلبين سنتناول في(المطلب الأول) إنقضاء عقد الإمتياز بالطرق العادية، وفي (المطلب الثاني) نتطرق إلى إنقضائه بالطرق غير العادية، أما في (المطلب الثالث) نتطرق إلى النتائج المترتبة عن إنقضائه .

المطلب الأول :إنقضاء نظام الامتياز بالطرق العادية.

لما كان عقد الإمتياز ينتمي إلى طائفة العقود الزمنية، التي يعد فيها الزمن عنصرا جوهريا[2]، فإن النهاية الطبيعية لهذا العقد تحل بإنقضاء الزمن المحدد لنفاذه، وينتهي عقد الإمتياز بإعتباره من العقود الإدارية أيضا نهاية طبيعية وعادية بتنفيذ كل ما تضمنه العقد,وقيام صاحب الامتياز بتنفيذ كل الإلتزامات المترتبة عن العقد تنفيذا كاملا ،وإذا كان تحديد المدة المقدرة لنفاذ عقد الإمتياز قد تم تحديدها بموجب المادة (04) من القانون رقم 03/10، وهي (40) سنة، تبدأ سريان هذه المدة من تاريخ شهر العقد الإداري في المحافظة العقارية، ولكن تحديد المدة لا يحول دون تجديد عقد الإمتياز عند نهاية مدته ،على الأقل (12) شهرا قبل إنقضائه ، بتقديم طلب خطي لديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يتضمن طلب تجديد عقد الإمتياز ، وعليه فالإمتياز قابل للتجديد، كما أن عدد مرات التجديد لم يحددها المشرع الجزائري[3].

---

[1] - آسيا هتشان: المرجع السابق ، ص 66.

[2]- الدكتور: عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية ،دار الكتب القانونية ، مصر ، بدون طبعة 2005 ، ص 76.

[3] - أنظر المادة (14) من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة .

وفي حالة عدم تجديد عقد الإمتياز ينتهي هذا الأخير، وتسترجع الدولة الأراضي الفلاحية التي كانت ممنوحة بموجبه، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها[1].

عند مقارنة عقد الإمتياز الوارد في القانون رقم 03/10، و الإمتياز كأسلوب لتسيير المرافق العامة نجد أن الإدارة في هذا الأخير، تملك الحق في إختيار طريقة لإدارة المرفق العام أو منح إمتياز جديد حسب ما تراه مناسبا لتحقيق المصلحة العامة ، فيندرج ضمن سلطتها التقديرية ، هذا ما نستخلصه أيضا من بنص المادة (17) من القانون رقم 03/10، حيث تمنح إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بأي صفة كانت، ونجد أن العبارة الأخيرة جاءت عامة، وعليه ينتهي عقد الإمتياز بعدم تجديده كما يمكن للإدارة منحه لأشخاص آخرين ضمانا لإستغلال الأراضي الفلاحية ، لأن إستغلالها مرتبط بالمصلحة العامة[2].

المطلب الثاني : إنقضاء عقد الامتياز بالطرق الغير العادية.

إذا كان عقد الامتياز ينتهي نهاية طبيعية بانتهاء المدة المحددة لنفاذه، فإنه أيضا ينتهي بطرق غير عادية ، وتتمثل فيما يلي :

الفرع الأول: بمبادرة من المستثمر صاحب الإمتياز .

يمكن لعقد الإمتياز أن ينتهي قبل إنقضاء مدته المتفق عليها، و ذلك بناءا على رغبة المستثمر صاحب الامتياز[3], وهذا ما لا نجده في إنتهاء العقد الإداري.

فقد منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الإمتياز حق إنهاء عقد الامتياز بطلب منه، وقبل إنتهاء المدة القانونية للإمتياز، وما يلاحظ أن المشرع في نص المادة (07) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10 /326 ، لم يحدد الأسباب التي تجيز للمستثمر صاحب الإمتياز حق طلب إنهاء الإمتياز، مما يجعل إنهاء هذا الأخير حقا له متى رغب المستثمر صاحب الإمتياز في ذلك، بشرط تبرير سبب إنهاء عقد الامتياز[4]، كما أنه قد تطرأ على المستثمر صاحب الإمتياز ظروف تجعل تنفيذ الإلتزام مستحيلا أو مرهقا كحالة القوة القاهرة طبقا للقواعد العامة ، و في هذه الحالة ينتهي عقد الإمتياز بقوة القانون.

---

(1) - أنظر المادة (26) من نفس المرسوم التنفيذي رقم 326/10 .

(2) - أسيا هتشان : المرجع السابق ، ص72 .

(3) - أنظر المادة (26) من القانون رقم 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة.

(4) - أنظر المادة (07) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

الفرع الثاني: بمبادرة من السلطة مانحة الإمتياز.

كما يمكن للدولة أن تنهي عقد الإمتياز بإرادتها المنفردة، قبل إنقضاء مدته المتفق عليها عند إخلال المستثمر بإلتزاماته، ويكون هذا الإنهاء بفسخ عقد الإمتياز ويتم بالطريقة الإدارية من قبل إدارة أملاك الدولة، وتلجأ هذه الأخيرة لفرض هذه العقوبة وذلك بعد إعذاره من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعدم إمتثال المستثمر صاحب الإمتياز طبقا للمادة(28)من القانون رقم 03/10.

المطلب الثالث : النتائج المترتبة عن إنقضاء عقد الإمتياز.

يترتب على نهاية عقد الإمتياز مجموعة من الآثار نصت عليها المادة (26) من03/10، منها ما يتعلق بالأرض الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها محل الإمتياز ، ومنها ما يتعلق بحقوق المستثمر صاحب الإمتياز لذا نتناولها كما يلي:

الفرع الأول : إسترجاع الدولة للأراضي والأملاك السطحية.

يمكن للدولة أن تنهي عقد الإمتياز قبل إنقضاء مدة الإمتياز عند إخلال صاحب الإمتياز بإلتزاماته كثبوت عدم إستغلاله للأرض خلال فترة سنة واحدة ، ويكون هذا الإنهاء بفسخ عقد الامتياز ويتم بالطريقة الإدارية من قبل إدارة أملاك الدولة[1].

كما يمكن لإدارة أملاك الدولة، أن تقوم بالفسخ بإرادتها المنفردة دون الإلتجاء للقضاء للحصول على إذن بتوقيعه، خلافا لما كان مقررا في ضل سريان القانون رقم 19/87.

وحالة إسترجاع الأراضي الفلاحية، ليست خاصة فقط بالأملاك الوطنية الخاصة للدولة، فهي موجودة في الأملاك الوطنية العمومية والمتعلقة بإسترداد المرفق العمومي ، حيث بوسع الإدارة إسترجاع المرفق موضوع عقد الإمتياز لتديره بنفسها أو بواسطة آخرين ، وذلك وفق مقتضيات المصلحة العام وذلك إعمالا لحقها في إنهاء العقود الإدارية، وهو حق أصيل لا يتطلب إستعماله الملتزم خطأ ما ، إلا أن هذا يرتب له حقا في التعويض عما أحدثه هذا الإنتهاء من أضرار[2] .

الفرع الثاني : التعويض عن الأملاك السطحية.

يحق للمستثمر صاحب الإمتياز في كل الحالات، سواء بإنقضاء مدة الإمتياز أو بناءا على طلبه أو عند الفسخ الإداري لعقد الإمتياز، الحصول على التعويض بالنسبة للأملاك السطحية .

---

[1] - أنظر المادة (26) من القانون رقم 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة.

[2] - آسيا هتشان : المرجع السابق ، ص 79.

ومبدأ التعويض عن الأملاك السطحية عند نهاية الإمتياز، معروف بالنسبة الإمتياز المرفق العام أين تسترجع الدولة الأملاك السطحية الممنوحة للامتياز، مقابل عوض والتي تسمى " الأموال المسترجعة " غير أنه عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته، يتم طرح (10%) من التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة، كجزاء له وتعويض عن الأضرار التي ألحقها[1].

[1] - أنظر المادة (26) من القانون رقم 10 /03 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة .

خلاصة الفصل الثاني:

بعدما تم عرضه في هذا الفصل، إتضح لنا أن المشرع الجزائري قد أورد تعريف الإمتياز في المادة (04) من القانون رقم 03/10، كما أن للإمتياز عدة خصائص من أهمها أنه حق عيني ، أما فيما يتعلق بعملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز فإنه يتطلب مجموعة من الشروط المتعلقة بشخص طالب الإمتياز وأخرى شروط تتعلق بالأرض محل عقد الإمتياز لابد من توفرها ، كما أن هناك إجراءات على طالب الإمتياز إحترامها خاصة المتعلقة منها بالأجل إيداع ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز أو محتوى الملف....إلخ ، وقد وضعت الدولة كافة الإمكانيات من أجل إنجاح وتسهل هذه المرحلة الإنتقالية.

من خلال دراستنا للآثار القانونية المترتبة عن نظام الإمتياز خلصنا إلى أن الإمتياز يرتب حقوقا للمستثمر، كما يرتب عليه إلتزامات، فالمشرع الجزائري أضاف حقوقا جديدة لم تكن واردة في القانون رقم 19/87 الملغى بموجب القانون رقم 03/10 ، كحق توقيع رهن يثقل الحق العيني الناتج عن الإمتياز من أجل الحصول على قروض من هيئات القرض، حق إبرام عقود الشراكة ، حق تشكيل مستثمرة فلاحية فردية، كل هذه الحقوق تحسن كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية الأمر الذي قد يؤدي إلى رفع مستوى وجودة الإنتاج الفلاح ، كما ألزمه إحترام جملة من الإلتزامات الواردة بأحكام القانون رقم 03/10.

كما أن للدولة لها أيضا حقوق وسلطات هامة مستمدة من القواعد العامة المنظمة للإمتياز أو الواردة في القانون رقم 03/10 ، من أهمها سلطة الرقابة الممنوحة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وأيضا سلطة توقيع الجزاءات المالية كخصم (10%) من مبلغ التعويض عن الأملاك السطحية في حالة إخلال المستثمر بإلتزاماته، إذا أدى ذلك إلى الفسخ الإداري.

أما فيما يخص عن كيفية إنقضاء حق الإمتياز، فهذا الاخير ينتهي إنقضاء مدته دون تجديده أو بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز وقبل إنتهاء المدة المحدد، وكما ينقضي الإمتياز في حالة إخلال المستثمر بإلتزاماته .

كما يترتب عن إنقضاء عقد الإمتياز عدة أثار قانونية من أهمها إسترجاع الدولة الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة، كما أنه بخصوص الأملاك السطحية تمنح الدولة للمستثمر صاحب الإمتياز تعويض مقابلها تحدده مديرية أملاك الدولة.

الجمهوريـــــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

وزارة الماليـــة – إدارة أمـــلاك الدولـــة

إتـــــــاوة	في:.....-
	حجـــم :.....رقم:.....

حجـــم:.....
إيـــداع:.....
رقـــم:.....

عقـــــد امتيـــــاز

رقـــم.....من سجل العقود الادارية لسنة 2012
العـــدد..... من السجـــل الخـــاص للأمـــلاك

– بمقتضى القانون 30/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المعدل والمتمم المتضمن قانون الاملاك الوطنية .----------

– وبمقتضى القانون رقم 08–16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي .----------

– وبمقتضى القانون 10–03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافـق 15 أوت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

– وبمقتضى الأمر رقم 10–01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، سيما المادة 41 منه .----------

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك .----------

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96–87 المؤرخ في 06 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996 ، المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .--

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97–490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية .----------

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10–326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الاراضـــي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .----------

- وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري املاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .----------
- وبناءا على العقد الرسمي رقم .... المؤرخ في ..... المشهر بالمحافظة العقارية بقصر البخاري تحت رقم ... حجم ....بتاريـــخ ..... المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة ..... رقم .....----------
- بناءا على دفتر الشروط رقم ..... المؤرخ في .....--------
- باقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.----------

نصـــــــرح

تعيـــن المستفيد من الامتيـــاز

يمنح امتياز في الشياع على قطعة ارض فلاحية والاملاك السطحية المبنية لفائدة:
السيد(ة) : ..... . ----------
المولود (ة): ..... بتاريخ .....----------
ابن (ة) : ..... .----------
الساكن بـــ ..... (.....) .----------
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم ..... الصادرة بتاريخ ..... .------
عن دائرة عزيز من جنسية جزائرية .----------

تعيين العقار والاملاك السطحيـــة موضوع الامتياز

- الأرضية : تمثل حصة 01/....(حصة من ضمن حصص متساوية في الشيوع).------
من قطعة أرض مساحتها .....هكتار حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد الصادر بالمدية بتاريخ ..... والتي تقع بالمكان المسمى ..... **بلديـــة ..... دائرة ..... ولاية** .....----------
- <u>الاملاك السطحية</u> : تتكون الاملاك السطحية من الاملاك المبنية في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد .----------
<u>الحـــدود:</u>----------
- القطعة تحمل رقم ..../.... مساحتها ..... هكتار.----------
من الشمال: .....----------
من الجنوب : .....----------
من الشرق : .....----------
من الغرب : ..... ----------

أصـــــل الملكيـــــــة

إن العقار محل الامتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة بموجب الأمر 66-102 المؤرخ في06 ماي 1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، كان موضوع حق إنتفـــاع دائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية ..... رقم.... بموجب: ----------
-العقد الإداري رقم ..... المؤرخ في ..... المشهر بالمحافظة العقارية بقصر البخاري تحت رقم .... حجم .... بتاريخ.....----------

الاستعمـــــــال

تستعمل الاملاك الممنوح عليها الامتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكن في أي حال من الاحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة اليه .

ثمـــن ومـــدة الامتيـــاز

يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الاتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت 2010 المشار اليه أعلاه من طرف المستفيد من الامتياز الى صندوق مفتشية أملاك الدولة قصر البخـــاري عقد تاريخ كل إستحقاق .----------

- تحدد هذه الاتاوة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010.-------

- يمنـــح الامتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتحديد طبقا للمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت 2010 المشار اليه أعلاه.---------

الشـــــروط والتكاليـــــــف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق لـــ15 أوت 2010 المشار إليه أعلاه، فانه في حالة التنازل عن الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية ، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به .----------

- يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد و أي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الامتياز.------

- ينفع المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الايجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الامتياز ، إلا إذا تذرع ببعضها وأعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقادمة ، سواء للمستفيد من الامتياز أو لغيره .------

النظـــام القانوني للمستثمرة الفلاحيـــة

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراك والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني .----------

الاشهـــــار العقـــــاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بقصر البخـــاري----------

المصـــــاريـــــف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 08 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت 2010 المشار إليه أعلاه .----------

- التصريـــــــح -

- حرر هذا العقد من أصل واحد و في نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية و الأخرى للمستفيد من الإمتياز بعد الإطلاع و التوقيع عليهما من طرف مدير أملاك الدولة.-------

- هذا العقد يلغي و يحل محل العقد رقم ..... المؤرخ في ..... المشهر بالمحافظة العقارية بقصر البخاري تحت رقم .... حجم ..... بتاريخ ..... ، المتضمن تثبيت الحقوق العقارية لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة ..... رقم ..... .------

مشطبة على أنها ملغية:
السطور الكاملة : /
البيـــــــاض :
كلمـــــــات : /
الأرقـــــــام : /

مديـــر أمـــــلاك الدولـــة

مكتب : التسجيل والطابع المواريث والبطاقية بقصر البخاري.
التسجيل في : .....
الحقوق المحصلة : معفـــــى .
مفتش التسجيـــل:

أنا الموقع أسفله السيد: منـــــوار لونـــيس.----------
مديـر أملاك الدولة لولايـة المديـة :----------
أشهـد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.----------

حرر بـــالمدية يوم :.....

مديـــر أملاك الدولـة لولايـة المديـة

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

السلسلة ف رقم 09 Série - N° 9

مديرية الضرائب لولاية المدية

مفتشية الضرائب بقصر البخاري

المديرية العامة للضرائب

سجل

يوم:.....

حجم:.....صفحة:.....رقم:.....

الحالة رقم: .....

الرقم التسلسلي للحالة:.....

شهادة طبيعة العقـــد: { عقد إمتياز *

لقب، اسم وعنوان الموثق الذي استلم العقد: مديرية املاك الدولة لولاية المدية.

تاريخ العقد الموثق، القضائي (غير القضائي) أو الإداري:.....

تاريخ العقد العرفي المودع أو الملحق [1] ما بين النسخ الأصلية ويقيد إلى:...../.....

عدد جداول الدعاوى: ...../.....عدد الإحالات: ...../.....عدد الكلمات الملغية: ...../.....

حلل بطريقة شاملة و موجزة (مختصرة):حدد (بالنسبة لكل طرف في العقد) الاسم،اللقب،المهنة او النوعية،المسكن، تاريخ و مكان الازدياد:-اعطي تحديد شامل للعمارات

ملحوظة: المبالغ المستعملة كأساس لتصفية الضريبة، تحدد بالحروف، بالأرقام و بالدينار الرمزي.

	إطار مخصص للمصلحة
*المالك القديم: ----------	
*المستفيـد:.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	

01) شطب العبارة غير المناسبة

تابع لشهادة العقد :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- التصـــريـــــــح -

-حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستفيد من الامتياز بعد الاطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة.------

.....

.....

.....

.....

.....

إطار مخصص لإدارة الضرائب

-إطار مخصص للمفتش=تصنيف حساب حقوق التسجيل والرسم الإضافي على التحويلات A

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

-إطار مخصص للوظف السامي(ملاحظات)،.....الخ) B

.....

.....

.....

.....

سلسلة (ف) رقم 2

Serie N , n° 2

الجمهوريـــــة الجزائريـــــة الدمقراطيـــــة الشعبيـــــة

وثيقة أ

إسم ولقب الموثق:مديرية أملاك الدولة لولاية المدية.
تحديد المكتب او المصلحة: مكتب العقود الإدارية و المنازعات.

المديرية العامة للضرائب
لولايـــــة المديـــــة
حـــالة العقـــود المودعـــة مـــن طرف الموثقيـــن

رقم الرزنامة	سجل
.....	يـوم:..... حجـم:..... صفحة:..... رقـم:.....

رقم الدفتر	رقم الترتيب	تاريخ العقد	لقب ،إسم ومسكن كل طرف في العقد	طبيعة العقد	مجموع أو قيم الخاضعة للضريبة	مبلغ الضرائب و الرسوم			إطار مخصص للمصلحة		
						ضريبة		رسم إضافي على الملكية دج	ضريبة		رسم إضافي على نقل الملكية	ملاحظات و تفسير
						ثابتة دج	نسبية دج		ثابتة	نسبية		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

رقم الدفتر	رقم الترتيب	تاريخ العقد	لقب ،اسم ومسكن كل طرف في العقد	طبيعة العقد	الترحيل:	مبلغ الضرائب و الرسوم			إطار مخصص للمصلحة			
					مجموع أو قيم الخاضعة للضريبة	ضريبة		رسم إضافي على الملكية	ضريبة		رسم إضافي على نقل الملكية	ملاحظات و تفسير
						ثابتة دج	نسبية دج	دج	ثابتة	نسبية		
1	2	3	04	5	6	7	8	9	10	11	12	13
					مرحـــل :							

إطار مخصص للمصلحة			
خلاصـــة العقـــود تبعـا لطبيعتهـــا			
العدد	طبيعة العقد	مبلغ الضريبة		الرسم الإضافي على التحويلات
		ثابتة	نسبية	
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
	مجاميع كلية:.....	.....	.....	.....

*) شطب العبارات غير المناسب

توقفـــت هـــذه الحالـــة عند القيمـــة المبلغيـــة :.....

.....

(بالحروف و الأرقام)

قصر البخاري في :.....

توقيع الموثق أو أمين الإدارة أو المصلحة المعنية (*)

الملحق الأول

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

المرجع : القانون رقم 10 – 03 المؤرّخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

اللقب :.....

الاسم :.....

عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية رقم :.....

المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية :.....

البلدية :.....

الولاية :.....

المستثمر صاحب الامتياز

الملحق الثاني
نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة

الولاية :.....

البلدية :.....

القسم الفرعي الفلاحي :.....

المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية :.....

لقب واسم المستثمر المصرح :.....

المولود بتاريخ :..... بـ :..... صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم :..... المسلمة بتاريخ :..... بـ..... من :.....

وصف الأملاك السطحية			أصل الأملاك السطحية (الأملاك عدا الأرض)				استعمال الأملاك			ملاحظة
التعيين	المساحة المشغولة (تحديد الوحدة)	القدرة (تحديد الوحدة)	مكتسبة في إطار إعادة هيكلة المزارع الفلاحية الاشتراكية	منجزة بأموال دعم الدولة	منجزة بأموال خاصة	منجزة من طرف الغير (شاغلين غير شرعيين...)	بصفة فردية	بصفة جماعية	من طرف الغير	
أغراس										
1										
2										
ن										
مباني الاستغلال										
1										
2										
ن										
مباني التربية										
1										
2										
ن										
الزراعة البلاستيكية										
1										
2										
ن										
السكنات										
1										
2										
ن										
تجهيزات الري										
1										
2										
ن										

أنا الممضي أسفله، السيد ..... بصفتي ..... أصرح بشرفي بصحة المعلومات المتضمنة في بطاقة الجرد هذه حول مجمل الأملاك السطحية (الأملاك عدا الأرض) الموجودة فوق المستثمرة.

إمضاء المصرح (يتم التصديق عليه)

خـاتـمة :

مـر القطاع الفلاحي بمرحلتين أساسيتين ، المرحلة الأولى من الاستقلال إلى غاية عام 1987 تم خلالها تكريس نظام التسيير الذاتي ، ثم الثورة الزراعية، أما المرحلة الثانية فهـي مرحلة الإصلاحـات الهيكلية بصدور قانون المستثمرات الفلاحية ، و قانون 03/10.

فبالنسبة لتسيير الذاتي ونظرا لظروف الصعبة غداة الإستقلال، نتيـجة رحـيل الآلاف مـن المعـمريـن تاركـين مزارعهم لإرباك السلطة ، حيث قام العمال بتسيير هذه المزارع حتى لا توقف عـمليـة الإنتـاج إلى غاية إصدار النصوص القانونـية.

أما مـن الناحية الواقـعية ،وجدت الـدولة نفسها تقوم بكـل شيء داخل الـمزارع ، فـكان مـن الأفـضل تحويلها الى مزارع دولة يعامل فيها الفلاحون كغيرهم من عمال المصانع والمتاجر وذلك نتيجة النقص الفادح في الإطـارات.

أمـا فـيما يخـص الثـورة الـزراعية، فـقد جـاء مـشروع هـذه الأخـيرة فـي شـكـل إصلاحات شاملـة إجتماعية و إقتصادية وثقافية مشبع بالبعد الاشـتراكي لـلدولة الذي قـام على أساس ملـكية الدولة لوسائل الإنتاج، وبناءا عليه قامت الدولة بتوسيع الوعاء العقاري المملوك لها حتى عـلى حساب القطاع الخاص ونظرا لعجز الثورة التحول إلى ثورة خضراء ،دفـع بالـسلطة إلـى الـبحث عـن بديل لـها لتـنظيم الـعـقار الفلاحي التابع للدولة.

شكل القانون رقم 19/87 ،آلـية لإعادة الإصلاح الهيكلي للعقار الفلاحي التابع للدولة ، لما منحه مـن إستقلالية شبه مطلقة للمنتجين .

من الناحية العملية، بدل أن تتفرغ جماعة المنتجين لنشاط الفلاحي ، وجدت نفسها في مواجهات لا حصر لها مع العديد من الإدارات المعنية .

أما بالنسبة لعقد الامتياز الذي جاء به القانون رقم 03/10، هو عقد إداري ذو طـبيعة خاصة بإعـتـبار أنه يحتوي على نوعين من النصوص تعاقدية وأخرى تنظيمية ،إلا أنه لا يعد من عقـود الإذعان، كـون أنه منح المستثمر صاحب الإمتياز حقوق أكثر من الإلتزامات الملقاة على عاتقه .

جعل القانون رقم 03/10 ،صفة المستثمر صاحب الإمتياز محل إعتبار، وذلك بالضمانات الممنوحة له بإعتبار أن حق الإمتياز المكتسب حـق عيني عقاري قابل للتنازل والـنقل والـرهن خلافا لـما كان فـي القانون رقم 19/87.

حاول القانون رقم 03/10 تفادي جميع الأخطاء التي رتبها تطبيق القانون رقم 19/87، حيث أنه من أسباب فشل هذا الأخير عدم إستقرار جماعة المنتجين، نتيـجة عدم ضبط العلاقة فيـما بيـنهم فيما يـخص تقاسم الأشغال أو الأرباح، حيث نص المشرع في القانون رقم 03/10 على أنه يتعين على المستثمرين

أصحاب الإمتياز في المستثمرات الجماعية ،إنشاء إتفاقية تحدد طريقة مشاركة كل واحد منهم، كما تحدد كيفيات توزيع واستعمال المداخيل.

هدف المشرع من خلال هذا القانون لتحقيق إستثمار حقيقي وناجع للأراضي الفلاحية ، وذلك من خلال إبرام عقود الشراكة، التي قد تمكنه من الاستفادة من خبرات، وتقنيات جديدة مختصة في هذا المجال.

وبهذا نخلص إلى أن العقد الذي جاء به القانون رقم 03/10، قد منح ضمانات عديدة للمستثمر صاحب الامتياز ، وبالتالي يمكن لعقد الإمتياز أن يحل المشكل ويحقق الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، فالإطار القانوني المنظم للإمتياز يتضمن أحكام قانونية تثمن وتحسن كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ، إذ أن نجاح هذه المنظومة القانونية مرتبط بمدى تشجيع ومتابعة الدولة لكل النشاطات الفلاحية، كما هي مرتبطة بمدى إحترام المستثمر صاحب الإمتياز لأحكام هذا القانون، فالمشرع الجزائري وفق الى حد ما الى تسوية وضعية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في عقد الامتياز .

قائمة المراجع.

أولا: المؤلفات:

1- الدكتور:محمد السويدي ،التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية ،المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ،سنة الطبع 1986.

2- الدكتور: خالد خليل الظاهر،القانون الإداري –دراسة مقارنة- الكتاب الثاني،دار المسيرة للنشروالتوزيع والطباعة،عمان ، الطبعة الأولى ،سنة 1997.

3- الدكتور:عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية - الجزء الثامن ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان، الطبعة الثالثة ،2000.

4- ليلى زروقي: التقنيات العقارية الجزء الأول الطبعة الأولى الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر 2000.

5- الدكتور :بن رقية بن يوسف،شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية،الجزائر، الطبعة الأولى،2001.

6- عمر حمدي باشا : القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة ، بدون الطبعة ،2003.

7- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع ،الجزائر، بدون طبعة، 2004.

8- الدكتور: عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية ،دار الكتب القانونية ، مصر ،بدون طبعة ، 2005.

9- الأستاذ : الجيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.

10- الدكتور: عمار عوابدي، القانون الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2005.

11- الدكتور: محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية – دراسة مقارنة-، دار الفكر العربي ، القاهرة ،مصر، الطبعة الخامسة ، 2005.

12- جمال بوشنافة : شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، بدون طبعة ، 2006.

13- عمر حمدي باشا ،ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، بوزريعة ،الجزائر، الطبعة الأولى ،2008.

ثانيا : قائمة الدراسات الأكاديمية .

أ- رسائل الدكتوراه:

1- زهير عماري :تحليل اقتصادي قياسي لأهم العوامل المؤثرة على قيمة الناتج المحلي الفلاحي الجزائري خلال فترة (2009/1980)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، تخصص اقتصاد تطبيقي ، قسم العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2014/2013.

ب- مذكرات الماجستير:

1- أمعمر حاشي الأزهر:إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في التحليل الإقتصادي، كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر3، الجزائر،2010 /2011.

2- حازم عزوني : اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري ،قسم العلوم القانونية ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2009/2008 .

3- مليكة جرمولي : السياسة الفلاحية في الجزائر والإصلاحات الطارئة عليها – دراسة حالة ولاية البويرة – مذكرة ماجستير مقدمة لقسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية ،فرع التنظيمات السياسية والإدارية ، كلية العلوم السياسية والإعلام ، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2005/2004.

4- سوسن بوصبيعات ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية ، مذكرةتخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق –فرع القانون العقاري –جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2007/2006.

5- عبد الحميد بن موسى:عنصر الاستغلال وأثره في ملكية الأراضي الفلاحية –دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية ، تخصص شريعة وقانون ، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية جامعة أدرار ، السنة الجامعية 2009/2008.

6- رضا بوعافية ، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر مذكرة ماجستير في القانون العقاري كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2009/2008.

7- خالد جروني : إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ،فرع قانون عقاري ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 3 ،الجزائر، 2012/2011.

ج- مذكرات الماستر :

1- آسيا هتشان: نظام الإمتياز للإستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري،مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ،جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية، 2012/2011.

ثالثا : المقالات.

1- الأستاذ: زهير عماري ،إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطويره مقال منشور في مجلة أبحاثإقتصادية وإدارية ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد 13،جوان 2013 .

رابعا : قائمة النصوص القانونية.

أ- القوانين والأوامر:

1- الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها الجريدة الرسمية العدد 12 ،سنة 1962.

2- القانون رقم 276/63 المؤرخ في 1963/07/26 المتعلق بأراضي القياد والباشاغات ، الجريدة الرسمية العدد 53، سنة 1962.

3- الأمر رقم 258/64 المؤرخ في 1964/08/27 المتضمن مصادرة أراضيالأشخاصالمتهمين بالمساس بأمن البلاد وإستقلالها ، الجريدة الرسمية العدد 53 ، سنة 1964.
4- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن إلحاق الأموال الشاغرة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد 36 ، سنة 1966.
5- الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة الجريدة الرسمية العدد 15 ، سنة 1968.
6- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلقبالثورة الزراعية ،الجريدة الرسمية العدد 97، سنة1971.
7- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية العدد 78، سنة 1975.
8- الأمر رقم 75 /74 المؤرخ في 17 /1975/04، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،الجريدة الرسمية العدد 92،سنة 1975.
9- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/18 المتعلق بحيازة الملكية عن طريق الإستصلاح ، الجريدة الرسمية العدد 34 ،سنة 1983.
10- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ،الجريدة الرسمية العدد 50 سنة 1987.
11- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 ،المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، الجريدة الرسمية العدد 21 ،سنة 1991.
12- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 ،المتضمن التوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية العدد 46 ، سنة 2008.
13- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 ، المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46 ،سنة 2010.

ب- قائمة النصوص التنظيمية.

01 - المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22 المتضمن تأسيس لجان التسيير الذاتي في المزارع الشاغرة ، الجريدة الرسمية العدد 01، سنة 1962.
2- المرسوم رقم03/62 المؤرخ في 1962/10/23 المتضمن منع التصرف في الأموال الشاغرة، الجريدة الرسمية العدد 01 ، سنة 1962 .
3- المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 1963/03/16 المتضمن تسيير الأموال الشاغرة ، الجريدة الرسمية العدد 15 / سنة 1963.
4- المرسوم رقم 95/63 المؤرخ في 1962/03/22 المتعلق بتنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والصناعات التقليدية وكذلك الأراضي الزراعية الشاغرة ، الجريدة الرسمية العدد 17،سنة 1963.
5- المرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 1963/05/09المتضمن شروط وإجراءات وضع الأموال المنقولة أو العقارية تحت حماية الدولة ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، سنة 1963.
6- المرسوم رقم222/63 المؤرخ في 1963/06/28المتعلق بتنظيم الطعون ضد قرارات الصادرة عن عامل العمالة ، والخاصة بوضع الاموال المنقولة تحت حماية الدولة ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، سنة 1963.
7- المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01 ،المتضمن إدراج إستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة ،الجريدة الرسمية العدد 73،سنة 1963.
8- المرسوم رقم 258/83 المؤرخ في 1983/05/21، المتضمن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية ، الجريدة الرسمية العدد21 ، سنة1983.
9- المرسوم رقم 90 /50 المؤرخ في 06 /02 /1990 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 19/87المؤرخ في 08 ديسمبر 1987وكيفيات ذلك.
10- المرسوم 51/90 المؤرخ في 1990/12/06 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، الجريدة الرسمية العدد رقم 06،سنة 1990.

11- والمرسوم التنفيذي رقم 03 /313، المؤرخ في 10 /09/ 2003 الذي يحدد شروط و كيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة الخاصة للدولة المدمجة في قطاع عمراني، الجريدة الرسمية العدد 57، سنة 2003.

12- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 ، المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة ،الجريدة الرسمية العدد 79 ، سنة 2010

13- المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 2011/01/10، المحدد لكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 02 ، سنة 2011.

رابعا : مواقع الكترونية.

1-نقلا عن الموقع http://www.eddirasa.com ،بتاريخ: 2015/05/17 الساعة 14:08.

2- نقلا عن الموقع https//www.facebook.com/master.student.sy، بتاريخ: 2015/05/20 الساعة 19:27.

ثالثا : المقالات.

2- الأستاذ: زهير عماري ،إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطويره مقال منشور في مجلة أبحاثإقتصادية وإدارية ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد 13،جوان 2013 .

الفـــــهـــــرس

مقدمة.....	أ
الفصل الأول : أنظمة إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون القديم	04
تمهيد.....	05
المبحث الأول : نظام التسيير الذاتي.....	06
المطلب الأول : تعريف وخصائص التسيير الذاتي.....	06
الفرع الأول : تعريف التسيير الذاتي.....	06
أولا : من الناحية اللغوية	06
ثانيا: من الناحية الاصطلاحية.....	07
الفرع الثاني : خصائص التسيير الذاتي.....	07
أولا : خاصية الديمقراطية	07
ثانيا : خاصية الذاتية	08
المطلب الثاني : نطاق تطبيق نظام التسيير الذاتي.....	08
الفرع الأول : المزارع التابعة للمعمرين.....	08
الفرع الثاني : الأراضي الفلاحية التابعة للأشخاص الأجنبية.....	09
أولا : شروط إلحاق المزارع التابعة للمعمرين الأوربيين بأملاك الدولة.....	09
ثانيا: أثار إلحاق المزارع التابعة للمعمرين للأوربيين بأملاك الدولة.....	10
الفرع الثالث : الأراضي التابعة للجزائريين	10
أولا : إلحاق أراضي القياد و الباشاغات بأملاك الدولة	10
ثانيا : مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن الدولة وإستقلالها.....	11
الفرع الرابع: الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة.....	11
أولا: شروط وضع الأراضي الفلاحية تحت حماية الدولة	11
ثانيا : أثار وضع الأراضي الفلاحية تحت حماية الدولة	12
المطلب الثالث: تقييم نظام التسيير الذاتي	12
الفرعالأول: تقييم نظام التسيير الذاتي من حيث المبادئ	13
أولا :مدى عفوية نظام التسيير الذاتي	13
ثانيا : مدى ذاتية وإستقلالية نظام التسيير الذاتي	14
الفرع الثاني : تقييم نظام التسيير الذاتي من حيث التطبيق	14

أولا :الانخفاض التدريجي للإنتاج الزراعي	14
ثانيا : تحويل المستغلين إلى أجراء	14
الفرع الثالث :الصعوبات التي واجهت نظام التسيير الذاتي	15
المبحث الثاني :نظام الثورة الزراعية	16
المطلب الأول : تعريف ومبررات نظام الثورة الزراعية	16
الفرع الاول : تعريف نظام الثورة الزراعية	16
الفرع الثاني : مبررات نظام الثورة الزراعية	16
أولا : مخلفات الاستعمار	17
ثانيا : الظروف الغير مستقرة لمستغلي الأرض	17
ثالثا :التوزيع الغير متساوي للأراضي	17
رابعا :عدد كبير من الفلاحين دون أراضي	17
المطلب الثاني : نمط الإستغلال في نظام الثورة الزراعية	17
الفرع الأول : أركان عقد المنح	18
أولا : الرضا في العقد	18
ثانيا : المحل	18
ثالثا : السبب	18
رابعا : الشكلية	18
الفرع الثاني : حقوق وإلتزامات المستفيد	19
أولا : حقوق المستفيد	19
ثانيا : إلتزامات المستفيد	20
المطلب الثالث : تقييم الثورة الزراعية	20
الفرع الأول : أسباب فشل الثورة الزراعية	20
أولا : تفرد السلطة بمشروع الثورة الزراعية	20
ثانيا : صعوبات المحيط الاجتماعي والثقافي الذي واجهته الدولة	21
ثالثا : إنحراف هيئات تنفيذ الثورة الزراعية	22
رابعا : التسرع في تنفيذ الثورة الزراعية	22
الفرع الثاني : مظاهر فشل نظام الثورة الزراعية	22
أولا : إضفاء صفة العامل على الفلاح	23

ثانيا : سوء التخطيط الفلاحي	23
ثالثا : بيروقراطية الدواوين الفلاحية	23
المبحث الثالث : نظام المستثمرات الفلاحية	24
المطلب الأول : تعريف وتكوين المستثمرة الفلاحية	24
الفرع الأول : تعريف المستثمرة الفلاحية	24
الفرع الثاني : تكوين المستثمرة الفلاحية	25
أولا : الشروط العامة لإبرام العقد الإداري	25
ثانيا : الشروط الخاصة لإبرام العقد الإداري	26
المطلب الثاني : النظام الاساسي للمستثمرة الفلاحية	27
الفرع الأول : مبدأ الفصل بين حق الملكية وحق الإنتفاع	27
أولا : تعريف حق الإنتفاع	28
ثانيا : خصائص حق الإنتفاع	28
الفرع الثاني : مبدأ إستقلالية التسيير	29
أولا : الذمة المالية المستقلة	29
ثانيا : الأهلية القانونية	29
الفرع الثالث : مبدأ مسؤولية المنتجين	30
أولا : العناصر الأساسية لمسؤولية المنتجين	30
ثانيا : أثار مسؤولية المنتجين	31
المطلب الثاني : حقوق وإلتزامات المنتجين في المستثمرة الفلاحية	31
الفرع الأول : حقوق المنتجين في المستثمرة الفلاحية	32
اولا : حق التصرف في الحصة	32
ثانيا :الحق في انتقال حصة المستفيد للورثة	32
ثالثا : حصة المستفيد غير قابلة للتجريد إلا بمقتضى نص	32
الفرع الثاني : إلتزامات المنتجين في المستثمرة الفلاحية	33
أولا : المشاركة في أعمال المستثمرة الفلاحية	33
ثانيا : المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية و إستمرارها	33
ثالثا : إجتناب أي عمل من شانه أن يعرقل أو يقضي على المستثمرة الفلاحية	34
خلاصة الفصل الأول.....	35
الفصل الثاني : ماهية عـقـد الإمتياز	36

تمهيد	37
المبحث الأول : مفهوم عقد الإمتياز	38
المطلب الأول : تعريف وخصائص عقد الإمتياز	38
الفرع الأول : تعريف عقد الإمتياز	38
اولا :التعريف الفقهي للإمتياز.....	38
ثانيا : التعريف القانوني للامتياز.....	39
ثالثا : التعريف القضائي للامتياز	39
الفرع الثاني : خصائص عقد الإمتياز.....	40
أولا : عقد يتضمن حق عيني	40
ثانيا : عقد معاوضة	40
ثالثا : الإمتياز عقد محدد المدة	40
رابعا :الإمتياز عقد وارد على الأراضي الفلاحية	41
المطلب الثاني : شروط وإجراءات منح عقد الإمتياز.....	41
الفرع الأول : شروط منح عقد الإمتياز	41
اولا : الشروط المتعلقة بطالب منح الإمتياز	41
ثانيا : الشروط المتعلقة بالأرض	43
الفرع الثاني : إجراءات منح عقد الإمتياز	43
أولا : إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	43
ثانيا : دراسة ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز	44
المطلب الثالث : إعداد وشهر عقد الإمتياز	46
الفرع الأول : إعداد عقد الإمتياز	46
الفرع الثاني : تسجيل و شهر عقد الإمتياز.....	47
المبحث الثاني : الآثار المترتبة عن عقد الإمتياز.....	48
المطلب الأول : حقوق وإلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز	48
الفرع الأول : حقوق المستثمر صاحب الإمتياز	48
أولا : الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية	48
ثانيا : حق التشييد في المستثمرة الفلاحية	49
ثالثا : الحق في تشكيل مستثمرة فلاحية (الخروج من الشيوع)	49
رابعا : حق إبرام عقد شراكة	50

خامسا : حق التنازل عن الإمتياز	50
سادسا : الحق في فسخ عقد الإمتياز	50
سابعا : الحق في توقيع رهن يثقل الحق العيني الناتج عن الإمتياز	50
ثامنا : الحق في تجديد عقد الإمتياز	50
الفرع الثاني : إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز	51
أولا : الإطلاع على الأملاك السطحية	51
ثانيا : إدارة المستثمرة الفلاحية مباشرة وشخصيا	51
ثالثا : المحافظة على المستثمرة الفلاحية وإستمرارها.....	52
رابعا : دفع الاتاوة السنوية	52
المطلب الثاني : الجزاءات المترتبة عن إخلال المستثمر بإلتزاماته.....	53
الفرع الأول : الأعمال التي تعد إخلالا بالإلتزامات	53
الفرع الثاني : الجزاءات المترتبة عن الإخلال بإلتزامات.....	54
المطلب الثالث : آثار عقد الإمتياز بالنسبة للدولة	55
الفرع الاول : حقوق وسلطات الدولة في عقد الإمتياز	55
اولا : سلطة الرقابة	55
ثانيا : سلطة توقيع الجزاءات	56
ثالثا : حق الدولة في ممارسة الشفعة	56
رابعا : حق الدولة في إقتضاع الإتاوة.....	57
الفرع الثاني : إلتزامات الدولة مانحة الإمتياز	57
أولا : لا يجوز للإدارة التحلل من العقد بعد تمام إبرامه	57
ثانيا : إحترام المواعيد	57
ثالثا : أن لا تقوم بأي عمل من شانه أن يعرقل تنفيذ العمل	58
المبحث الثالث : إنقضاء عقد الإمتياز	58
المطلب الأول : إنقضاء عقد الإمتياز بالطرق العادية	58
المطلب الثاني : إنقضاء عقد الإمتياز بالطرق الغير العادية	59
الفرع الأول : بمبادرة من المستثمر صاحب الإمتياز	59
الفرع الثاني : بمبادرة من السلطة مانحة الإمتياز	60
المطلب الثالث : النتائج المترتبة عن إنقضاء عقد الإمتياز	60
الفرع الأول : إسترجاع الدولة للأراضي والأملاك السطحية	60

الفرع الثاني : التعويض عن الأملاك السطحية	60
خلاصة الفصل الثاني	62
خاتمة	63
الملاحق	65
قائمة المراجع	67
الفهرس	73