وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلـــية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

منازعات عقود الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

من إعداد الطالبتين :

- وزاني إيمان
- لقموشي زينب

تحت إشراف الأستاذة:

د. فروخ سميرة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذة تواتي سهيلة	رئيسا
الأستاذة فرةخ سميرة	مشرفا
الأستاذ لعريط لمين	عضوا مناقشا

السنة الدراسية : 2023/2022

شكر وتقدير

قال تعالى (ومن يشكر فإنما يشكر لنفسه) "لقمان:12"

وقال رسوله الكريم صلى الله عليه وسلم :"من لم يشكر النّاس ،لم يشكر الله عز وجلّ"

نحمد الله تعالى حمدا كثيرا طيبا مباركا مليء السموات والأرض على ما أكرمنا به من إتمام هذه الدراسة التي نرجو أن تنال رضاه.

ثم نتوجه بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى كل من:

- الدكتورة الفاضلة، **فروخ سميرة** ،حفظها الله لتفضلها الكريم بالإشراف على هذه الدراسة ،وتكرمها بنصحنا وتوجيهنا لإتمام هذه الدراسة .

- أعضاء اللجنّة المناقشة الكرام على قبول مناقشة عملنا المتواضع وعلى إبداء ملاحظاتهم ونصائحهم التي تفيدنا في مشوار البحث العلمي .

كما نتوجه بالشكر أيضا إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية **"الأستاذ لعروسي"**، و الممثلة القانونية لقسم المنازعات في مديرية المصالح الفلاحية ، **"الأستاذة هانية"** على مساعدتهم لنا في هذه الدراسة.

وجزيل الشكر إلى كل من تمنى لنا التوفيق والنّجاح.....

إهداء

إلى الإنسان الذي علمني كيف يكون الصبر طريقا للنجاح .....

والدي الحبيب أطال الله في عمره

إلى من رضاها غايتي وطموحي .....

فأعطتني الكثير ولم تنتظر الشكر إلى أمي الغالية.....

إلى شقيقتي وأشقائي وصديقاتي.....

إلى كل من علمني حرف في هذه الدنيا.....

إلى كل من قدم لي يد العون والمساعدة في إنجاز هذه المذكرة.

إيمان

إهداء

(قل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون)

الحمد لله الذي وفقني لتثمين هذه الخطوة في مسيرتي الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنّجاح بفضل الله تعالى ، فالحمد لله حمدا كثيرا.....أما بعد أهدي عملي هذا إلى:

إلى من قال فيهما تعالى

"واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا "

الآية 24 من سورة الإسراء

إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما وأدامهما لي بالصحة والعافية إن شاء الله ،

إلى من قال فيه عزوجل **"سنشد عضدك بأخيك "** إلى أخي وزوجي أمين حفظه الله،

إلى شقيقاتي الغاليات وكل الأهل والعائلة وجميع الأحباب

إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير.....

إلى كل الأصدقاء والزملاء كل باسمه .....

إلى كل من سلك طريق العلم يبتغي به الجنة.....

زينب

مقدمة

مقدمة :

يعتبر قطاع الفلاحة أحد مقومات النّمو الاقتصادي في اقتصاديات الدول المتقدمة، والدول السائرة في طريق النمو، فيقترن نجاح هذه الدول بدرجة أولى على النّجاح في قطاع الفلاحة فارتباط الإنسان بالأرض يعتبر ارتباطا كبيرا لا يمكن تصور فصل إحداهما عن الآخر، مما يؤدي إلى البحث عن قطعة الأرض لتوفر حاجياتهم الضرورية ووسائل عيشهم وخاصة منذ أن أدرك الإنسان قيمة العقار كثروة نفيسة ومصدر للزرق لا بديل له.

ويعد استغلال الأرض في ميدان الفلاحة من أهم الأنشطة التي عرفها الإنسان منذ القدم وقد اهتمت معظم التشريعات والقوانين الحديثة بتنظيم استغلال الأراضي في هذا الميدان، ومن أجل إصلاح الوضع الذي آلت إليه الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وجب الاعتماد على هذه الأنظمة القانونية التي تحمي هذه الإراضي من سوء الاستعمال والاستغلال والمحافظة على الثروة العقارية الفلاحية، ومن بينها نظامي الاستصلاح والامتياز، فالأراضي الفلاحية بمختلف أنواعها تشكل ثروة من حيث شساعة مساحتها ونوعيتها مما جعل التفكير في استغلالها أمرا حتميا ،وهذا ما تم فعلا بموجب القوانين المتتالية منذ الاستقلال بداية بأسلوب التسيير الذاتي المنظم بموجب الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 20 ديسمبر 1968، مرورا بإعلان الثورة الزراعية سنة 1971 كنمط جديد لاستغلال العقار الفلاحي بموجب الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 والمتضمن قانون الثورة الزراعية ، وظل استغلال الأراضي الفلاحية على حالها إلى غاية صدور قانون 87-19 المؤرخ في 08- ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم .

ونتيجة لهذا التذبذب في الاختيارات وانعدام الاستقرار، أدى المشرع الجزائري إلى إعادة تنظيم هذا العقار الفلاحي بسن قوانين أخرى جديدة ، منها القانون رقم 10-03 المؤرخ في 13 اوت 2010 ، المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي تم بموجبه إلغاء القانون 87-19 ، وكذا صدور المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وبما أن الجزائر تمتلك مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية أغلبيتها تحتاج إلى إصلاح وتهيئة ومعظمها تتواجد في الجنوب ، كان هناك تحديات تتطلب رفع الإنتاج الفلاحي كما ونوعا لتحقيق الأمن الغذائي لأفراد المجتمع خاصة في ظل التزايد المستمر لعدد السكان وانخفاض أسعار المحروقات كان لابد على الدولة إعداد خطط تنموية واتباع سياسة زراعية فعالة ،من بينها الأخذ بفكرة استصلاح الأراضي، فاهتم المشرع بالمناطق

المخصصة للاستصلاح بموجب القانون رقم 83-18 المتعلق باكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح فقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، حيث استحدث نظام آخر ألا وهو نظام الاستصلاح في إطار الامتياز وذلك طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه ، وتماشيا مع التغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية ، صدر مؤخرا المرسوم التنفيذي 21-432 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،للاستصلاح في إطار الامتياز ،وكذا المرسوم التنفيذي رقم 20-265 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية .

ومما لاشك فيه أنّ التوسع في استعمال هذا النوع من العقود "عقود الامتياز الفلاحي" سيؤدي حتما إلى انتشار وتعدد المنازعات المعروضة أمام القضاء في هذا المجال ،فيشغل طرح موضوع هذه المنازعات أهمية كبيرة من ناحية الهدف الذي تسعى إليه الجزائر ألا وهو البحث في السبل الكفيلة لتحقيق الاكتفاء الذاتي في القطاع الفلاحي ، مما يفتح المجال للبحث في مدى صلاحية تطبيق القانون على أرض الواقع ، كما يستوجب إيجاد حلول عملية للحد من هذه النزاعات التي تعرقل وتيرة التنمية وازدهار الاقتصاد الوطني، هذا ما استوجب البحث في الموضوع ودراسته وتوضيح هذه المنازعات. ونستثني من هذه الدراسة المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية ، وكذا المنازعات المتعلقة به.

وهناك عدة أسباب ذاتية وموضوعية دفعتنا لاختيار هذا الموضوع، فالأسباب الذاتية تكمن في الميول الشخصي لمجال الفلاحة وكون أن المضوع يستحق ما بذلناه من مجهودات والذي تمنينا أن نعطيه حقه لكن نترك ذلك في شهادة الدكتوراه، أما الدوافع الموضوعية تكمن في قيمة العقار الفلاحي مما أوجب تسليط الضوء على المنازعات الناشئة عن عقود الامتياز الفلاحي.

ودراستنا لهذا الموضوع تثير جملة من الصعوبات والعراقيل منها:

- صعوبة ضبط الدراسة نظرا لكون موضوع المنازعات واسع جدا .

- كثرة النصوص المنظمة لعقود الامتياز، والتي في كل مرة يلغي فيها الجديد القانون الذي يسبقه ، بالتالي وجود عدة ثغرات وتناقضات قانونية .

- صعوبة قولبة الموضوع في شقيه المفاهيمي والمنازعاتي ووضعه في هيكل متناسق بحث واحد بما تمليه متطلبات الانضباط المنهجي .

- قلة المراجع بخصوص منازعات الاستصلاح في إطار الامتياز كون الموضوع جديد .

ومن خلال الأبحاث التي قمنا بها في إعداد مذكرتنا هذه صادفتنا مجموعة من الرسائل والأطروحات ،تطرقت إلى موضوع منازعات عقود الامتياز الفلاحي ، من بينها أطروحة بعنوان عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري ، وكذلك مذكرة أخرى لنيل شهادة الماستر تحت عنوان منازعات المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري .

ومن بين أهداف الدراسة الوصول إلى إزالة الإبهام والغموض الذي يعتري العديد من المنازعات وإيجاد الحلول لها، إضافة إلى تسليط الضوء على الثغرات القانونية والعراقيل التي تواجه أطراف النزاع.

فموضوع الدراسة يثير إشكالية مضمونها، **ما هي المنازعات الناشئة عن عقود الامتياز في الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية؟**

يمكننا أن نقسم هذه الإشكالية لعدة تساؤلات فرعية ذات الصلة بالموضوع نوجزها من خلال ما يلي :

- ما المقصود بعقود الامتياز الفلاحي؟

- فيما تتمثل هذه المنازعات ؟

- من هي الجهة القضائية المختصة بالفصل في تلك المنازعات؟

ولقد اقتضت معالجة هذه الإشكالية أن نعتمد على المنهج الوصفي لتحديد المفاهيم الأساسية لموضوع الدراسة .كما اعتمدنا على المنهج التحليلي لتحليل مختلف النصوص القانونية والتنظيمية التي تحكم الأراضي الفلاحية ، ولأن موضوع دراستنا منازعات عقود الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري ،يتطلب كذلك المقارنة بين مختلف القوانين والمراسيم التنفيذية لدراسة موضوع المنازعات .

وفي سبيل الإجابة عن هذه الإشكالية المطروحة، تم اعتماد خطة ثنائية التقسيم والتي تتكون من فصلين حيث تناولنا في الفصل الأول منازعات الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03، أما الفصل الثاني فكان تحت عنوان منازعات الامتياز الفلاحي في إطار الاستصلاح .

الفصل الأول:

منازعات الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03

لعل من دواعي الدراسة والتقييم على العقار الفلاحي هو اعتباره أحد الركائز الأساسية في عملية التنمية الاجتماعية والاقتصادية ،حيث عرف تطورا تنظيمي من حيث الهياكل والقوانين العديدة التي عنيت بتنظيم العقار في الجزائر، لكن لا تزال مشكلة تنظيمه عالقة منذ الاستقلال الى يومنا هذا، الأمر الذي أثر سلبا على الوضعية القانونية للعقار الفلاحي في الجزائر، ومن أجل اصلاح الوضع الذي آلت إليه الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وجب اعتماد أنظمة قانونية تثمن العقار الفلاحي وتحميه من سوء الاستعمال والاستغلال، فكان من بين تلك الأنظمة صدور القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة [1]، ومن أجل التطرق للمنازعات التي تثار في ظلّ تطبيقه كان إلزاما علينا من خلال هذا الفصل التفصيل في ماهية عقد الامتياز الفلاحي (مبحث أول)، ثم التطرق الى منازعات عقد الامتياز المترتبة عنه (مبحث ثاني).

المبحث الأول: **ماهية عقد الامتياز الفلاحي**

يعد الامتياز من أقدم العقود التي تلجأ بموجبها الإدارة لمنح الاستغلال للخواص في الأنشطة الاقتصادية المتعلقة بالصالح العام ،خاصة وأن هذا العقد من عقود الاستثمار استخدمته الدولة في جميع المجالات [2]، حيث جاء به المشرع كبديل لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وهو عبارة عن عقد إداري متعدد الأطراف بين الإدارة مانحة الامتياز ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومديرية أملاك الدولة وبين المستثمر صاحب الامتياز[3]، فهو أداة التعاقد الأنسب للدولة من أجل توسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية وتثمين الأراضي التي تمنح للمستثمرين .

ولدراسة ماهية هذا العقد ارتأينا التطرق الى الإطار القانوني لامتياز استغلال الأراضي الفلاحية (مطلب أول) ثم تبيان مفهوم عقد الامتياز(مطلب ثاني).

---

[1] قانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ،عدد 46، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010 .

[2] الجيلالي بلحاج، **عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري**، (أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون)، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2020-2021، ص 09.

[3] فهيمة لقاف، شهيوب نهاد، **حقوق وواجبات المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة**، (مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون)، تخصص قانون عام داخلي ، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد الصديق بن يحي ، جيجل 2017-2018 ، ص 11.

المطلب الأول: الاطار القانوني لامتياز استغلال الأراضي الفلاحية

قبل تكريس نظام الامتياز في سنة 2010 كانت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة تستغل بعدة طرق متبعة ومعتمدة، إذ صدر بشأنها عدة نصوص قانونية، حاولت الدولة من خلالها التحكم في قواعد الاستغلال فكان أول نظام للاستغلال هو نظام التسيير الذاتي المؤرخ في 30 سبتمبر سنة 1968 [1]، ثم نظام الثورة الزراعية المنصوص عليه في الأمر 71-73 [2] المتعلق بقانون الثورة الزراعية، وصولا إلى القانون رقم 87-19المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم [3]، الذي ألغى الأنظمة القديمة، وحدد هذا

القانون كيفية استغلال الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة عن طريق منح هذه الأراضي من الدولة للمنتجين في شكل حق انتفاع دائم، إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العينية العقارية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي الفلاحية، وهكذا يكون القانون قد أعاد النظر في كيفية استغلال الأراضي التي نظمها قانون الثورة الزراعية [4].

غير أن المشرع تنازل عن هذا النمط وألغى العمل به ضمنيا، وذلك بصدور قانون التوجيه الفلاحي 08-16 [5]، أين تم اعتماد نمط حصري وجديد لاستغلال هذا النوع من الأراضي الفلاحية، الذي جاء فيه ما يلي: **" يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة "** [6].

ليصدر بعد ذلك قانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهذا ما كرسه المشرع فعلا بإصداره لهذا القانون، ثم صدر بعده المرسوم التنفيذي رقم

---

[1] الأمر رقم 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي المؤرخ في 30 سبتمبر 1968، ج ر عدد 15 المؤرخة في 15 فيفري 1968.

[2] الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97 الملغى بموجب نص المادة 75 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري

[3]- قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، عدد 50، الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987، الملغى بالقانون رقم 10-03.

[4]

[5]- قانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، عدد 46،الصادرة بتاريخ 10 أوت 2008.

[6]- أنظر المادة 17 من القانون 08-16، المرجع نفسه.

326-10 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة [1]، فأعتبر هذا هو الإطار القانوني الحالي لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

المطلب الثاني: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي.

تقتضي عملية تحديد مفهوم الامتياز منا التطرق الى تعريفه وخصائصه ثم شروط وإجراءات منح عقد الامتياز وأخيرا التطرق الى الآثار التي يرتبها عقد الامتياز من جهة الدولة مانحة الامتياز والمستثمر صاحب الامتياز الفلاحي وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب، والذي ارتأينا تقسيمه الى ثلاثة فروع خصصنا الفرع الأول لتعريف وخصائص عقد الامتياز، والفرع الثاني إجراءات وشروط منحه، في حين تطرقنا في الفرع الثالث الى الآثار التي يرتبها عقد الامتياز من حقوق والتزامات للدولة مانحة الامتياز والمستثمر صاحب الامتياز.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي.

سنحاول من خلال هذا الفرع تعريف عقد الامتياز من مختلف الجوانب ، بدءا بالتعريف الفقهي مرورا الى التعريف القانوني ثم القضائي، ثم نستخلص خصائصه من خلال هاته التعاريف.

أولا: تعريف عقد الامتياز الفلاحي.

نتناول من خلال هذا البند التعاريف الفقهية والقانونية والقضائية لعقد الامتياز الفلاحي .

1- التعريف الفقهي لعقد الامتياز الفلاحي

استعمل هذا التعبير كمقابل للاصطلاح الأجنبي **concession** ليصف منحة تقدم من طرف الحكومة، أما بالمعنى المقابل لكلمة **franchise** فإنه يعني امتيازا خاصا تمنحه الحكومة للأفراد بحيث لا يعود للمواطنين عموما، فهو عبارة عن ميزة خاصة يحصل عليها الأفراد عنى طريق منحه من الحكومة وبالمعنى المتداول فإنها المرادف للميزة أو الحق[2]، وقد اهتم الفقه بتعريفه نظرا لدوره الفعال في توفير الخدمات العامة للجمهور خاصة و أنه عقد غير مسمى في الجزائر، فعرّفه الفقيه سليمان الطمّاوي بأنه عقد إداري يتولى الملتزم فرد كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير

[1] المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر2010، الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر، عدد 76 لسنة 2010.

[2]- آسيا أوراغ، **استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري**، (أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق)،تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة1، 2021-2022، ص 208.

المرافق العامة، فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز، وبهذا فالملاحظ أن الامتياز يتعايش من نظام اقتصاد السوق في كنف احترام المستثمر للقوانين المعمول بها دفتر الشروط [1].

كما عرّفه الدكتور ماجد راغب الحلو بأنه من أهم العقود الإدارية، وفيه يقوم صاحب الامتياز فردا كان أو شركة على نفقته ومسؤوليته خلال مدة محددة لإدارة أحد المرافق العامة كتوزيع المياه أو الكهرباء مثلا، مقابل رسوم يحصلها من المنتفعين بالمرفق، وعادة ما يراعى في تحديد مدة الامتياز أن تكون كفية لتغطية نفقات المشروع والسماح للملتزم بقدر معقول من الربح [2].

وطرح تعريف آخر للامتياز بأنه عقد بين الدولة وشخص طبيعي أو معنوي تمنح الدولة بموجبه إلى صاحب الامتياز على سبيل الحصر حق ممارسة نشاط 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 وخلال الفترة ذاتها.[3]

2-التعريف القانوني لعقد الامتياز الفلاحي

عرّف عقد الامتياز في عدة نصوص قانونية وتنظيمية نذكر أهمها:

عرّفه قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 في الفقرة الثانية من نص المادة الثالثة منه بأنه:**" عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية "**.[4]

ويلاحظ على أن هذا التعريف جاء عاما بحيث لم يبين الطبيعة القانونية للعقد وطبيعة الشخص الممنوح له حق الاستغلال ومدة الاستغلال.

وعرّفته المادة الثانية من دفتر الشروط المرفق بملحق المرسوم التنفيذي رقم 97-483 الملغى على أنه: **" تصرف تمنح بموجبه الدولة ولمدة معينة، حق الانتفاع بأرض متوفرة تابعة لأملاكها الوطنية**

---

[1]- حسناء بوشريط، **النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر**، (رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق)،تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضربسكرة،2016-2017، ص 387.

[2]- ماجد راغب الحلو، **القانون الإداري**، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر،2000، ص 573.

[3]- آسيا أوراغ، المرجع السابق، ص 209.

[4]- القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي المعدل والمتمم، المرجع سابق.

الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية الجبلية والسهبية ".[1]

أما في مصر فقد جمعت أنظمتها بين امتياز الثروة الطبيعية، وغيرها من عقود الإمتياز، فنجد دستور سنة 1952 يقرر في المادة 137 منه على أن كل التزام موضوعه استغلال مورد من موارد الثروة الطبيعية في البلاد، أو مصلحة من مصالح الجمهور، وكل احتكار لا يجوز منحه إلا بقانون، وإلى زمن محدد.[2]

أما بالنسبة لتعريف الامتياز في ظل القانون 10-03، فالمشرع كان أكثر دقة في تحديد ماهية هذه الآلية، وهذا من خلال نص المادة الرابعة منه بقولها : **" الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر الفلاحي)، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية، يقصد في مفهوم هذا القانون ب"الأملاك السطحية " مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري"** [3].

من خلال قرائتنا لنص المادة الرابعة من قانون 10-03 نلاحظ أنها جاءت أكثر دقة وتحديد من التعاريف السابقة الذكر، حيث تطرق المشرع لجميع عناصر الامتياز، فذكر أطراف الامتياز وهم الدولة مانحة الامتياز والمستثمر صاحب الامتياز، حيث ضبط صفة الشخص الذي يمنح له الامتياز باعتباره مستثمرا وقد عرفت المادة 47 من قانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي بأنه **" كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا"**، وكذلك حدد المشرع في نص المادة أيضا الشروط الواجب توفرها في المستثمر، وتحديد مدة العقد ب 40 سنة قابلة للتجديد، ولا يمكن للشخص المعنوي والأجنبي أن يستفيد من عقد الامتياز، إلا في حالة إبرام عقد شراكة وأن يكون الأشخاص المعنويين خاضعين للقانون

---

[1]-المرسوم التنفيذي رقم 97-483، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح الامتياز في القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في المساحات الاستصلاحية، ج ر ،عدد 83، لسنة 1997، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372 ،المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، ج ر، عدد 88، لسنة 1998، الملغى.

[2]- الدكتور نذير بن محمد الطيب أوهاب، **عقد الامتياز دراسة مقارنة**، دراسة تأصيلية للعقود النفطية، بدون سنة ص 31.

[3]- القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، المرجع السابق.

الجزائري، كما نصت عليه المادة 21 من القانون 10-03 كالتالي **" يمكن للمستثمرة 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 الجزائري"**، ويمنح الامتياز بمقابل مالي يدفع سنويا (الإتاوة) من طرف المستثمر الفلاحي.

الإتاوة أشبه ما تكون ضريبة ولا يمكن أن تكون إيجار، وهي تختلف باختلاف المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية، و أصناف الأراضي فيما إذا كانت مسقية، أو غير مسقية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19-03-2012 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهي مبلغ معتدل يتراوح بين 15000 كحد أقصى و 800 كحد أدنى .[1]

2-التعريف القضائي لعقد الامتياز الفلاحي

إن الامتياز لم يحظى بأحكام واجتهادات كثيرة في الجزائر بل تكاد تنعدم عكس ما نجده في دول أخرى كفرنسا ومصر، ونذكر في هذا السياق ما جاء في القرار الصادر عن مجلس الدولة الجزائري العدد (5)[2]، حيث عرّف عقد الامتياز: **"لما كان عقد الامتياز عقدا إداريا يمنح للمستغل بشكل استثنائي مؤقت وقابل للرجوع عنه، فإنه لاحق شخصيا دائما للمستفيد بما فيذلك حق تجديد الامتياز"**.

كما تطرق القضاء المصري لعقد الامتياز فنجد تعريفه واضحا في الفتوى رقم 369 الصادرة في 16 ديسمبر 1949 عن قسم الرأي بمجلس الدولة " أنه عقد يتعهد بمقتضاه شخص بأن يقوم على حسابه وعلى مسؤوليته بإدارة مرفق عام متحملا مخاطره وما تتطلبه إدارة هذا المرفق من أشغال عمومية إذا لزم الأمر، مقابل عمل يؤديه إلى جهة الإدارة مما يحصله من الأجور من الجمهور نظير استعمالهم للمرفق العام".[3]

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز الفلاحي.

لعقد الامتياز الفلاحي عدة خصائص يمكن استنباطها من التعاريف السالفة الذكر ، وهي كما يلي:

---

[1]- مونة مقلاتي، **التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر**، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد الرابع،2017، ص 123.

[2]-ملف رقم 11950، قرر بتاريخ 09-03-2004، مجلة مجلس الدولة، ص212-213.

[3]-ليلى خليف ، زاهية داني ، **عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03**، (مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر)، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية ، المركز الجامعي احمد بن يحي الونشريسي ،2014-2015، ص 9.

أولا: عقد الامتياز الفلاحي عقد إداري.

بما أن عقد الامتياز هو عقد أحد طرفيه الدولة فإن هذا وفقا للمعيار العضوي هو عقد إداري، لكن بالرجوع للنص الفرنسي للمادة، نجد أن المشرع استعمل مصطلح acteأي تصرف وهو أوسع من العقد مما يوسع بذلك سلطات الإدارة في ذلك، كما يتضمن شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص مدرجة في دفتر الشروط ، فعقد الامتياز يتكون من وثيقتين : دفتر الشروط وعقد الامتياز سنتطرق إليهم لاحقا.[1]

ومفاده أن عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (الدولة)، حيث تقوم بمنح حق إلى شخص طبيعي لاستغلال الأراضي ذات الطابع الفلاحي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بالأرض، ويتضمن هذا العقد شروط خاصة تكون ملحقة بدفتر شروط.

ثانيا: عقد الامتياز الفلاحي يرتب حقا عينيا عقاريا.

نص القانون 10-03 على أن حق الامتياز حق عيني عقاري خاصة في المادة 12 منه، حيث نصت على أن حق الامتياز يخول حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري، هذا الحق الذي يخول للمستثمر صاحب الامتياز الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية لأغراض فلاحية، القيام بالبناء والتهيئة، التنازل عن الحق، تقديم الحق كحصة في الشركة، والحق العيني العقاري يعرف بصفة عامة بأنه سلطة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين، بخلاف الحق الشخصي الذي هو رابطة قانونية بين شخصين بمقتضى هذه الرابطة يلتزم احدهما يسمى المدين اتجاه شخص أخر الدائن القيام أو الامتناع عن القيام بعمل أو إعطاء شيء ما [2].

وتعتبر المادة 12 المذكورة أعلاه خارجة عن المبدأ العام المقرر في نص المادة 884 فقرة 2 من القانون المدني التي توجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون [3].

---

[1]- نوال جديلي، محاضرات في مقياس العقار الفلاحي ألقيت على طلبة السنة الثانية قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية،2023، ص 73.

[2]- ناجية أوكاشبي، نوال رابية، **استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز**، (مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق)، تخصص قانون عام للأعمال، قسم قانون الأعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية،2013-2014، ص09-10.

[3]- رضوان عايلي ، كهينة آيت حمودة ، **"آليات إعداد عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري"**، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، العدد الثالث، 2019، ص15.

ثالثا: عقد الامتياز الفلاحي عقد محدد المدة :

إن مدة استغلال الأراضي الفلاحية بموجب عقد الامتياز يكون لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، مما يعني أن هذا العقد هو عقد محدد المدة وبالتالي فهو ليس عقد دائم، وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة من قانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة [1].

وهذا خلاف ما كان منصوص عليه في القانون 87-19 المؤرخ في 8-12-1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، إذ نصت الفقرة الأولى من المادة السادسة منه، بأن الدولة تمنح المنتجين كما يطلق عليهم قانون 10-03 بالمستثمرين الفلاحيين، حق الانتفاع الدائم على جميع الأراضي التي تتألف منها المستثمرة الفلاحية [2].

رابعا: عقد الامتياز عقد محله العقار الفلاحي :

هذا ما جاء في قانون 87-19، وحددت المادة الخامسة من قانون 10-03 [3] الأراضي الفلاحية التي يمنح بشأنها عقد الامتياز، وهي الأراضي التي كانت خاضعة للقانون 87-19، وتماشيا مع ما تم ذكره فيمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية ،الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 الحائزين على :

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

وينبغي أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية السالفي الذكر قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر1987، ويقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص:

1.الأشخاص الذين حازوا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الذين اجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع وأملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها،

2.الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء،

---

[1]- عيسى لحاق، **"عقد الامتياز الفلاحي كآلية لتحقيق الاستثمار"**، المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، العدد الثاني، 2019، ص 122.

[2]- القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، المرجع سابق.

[3] القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، المرجع السابق.

3.الذين ألغى الولاة قرارات استفادتهم.

وتؤجل حالات الأشخاص المرفوعة قضاياهم أمام الجهات القضائية المختصة، إلى حين إصدار الحكم النهائي.

وهي من أهم النقاط الإيجابية التي أتى بها قانون 10-03 ، فإقصاء هؤلاء الأشخاص هو إجراء كاشف لكل من لجئوا إلى تغيير الأراضي الفلاحية عن طبيعتها ووجهتها الأصلية [1].

الفرع الثالث: شروط واجراءات الاستفادة من نظام الامتياز:

تمنح الدولة عقد الامتياز وفق شروط وإجراءات معينة في إطار القانون 10-03، وذلك باحترام جملة من الشروط واتباع مراحل واجراءات نوضحها على النحو التالي:

أولا: شروط منح الامتياز:

يمنح حق الامتياز بشروط يجب أن تتوفر في المستثمر صاحب الامتياز وأخرى بالأرض محل الامتياز.

1-الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز:

لقد عرف الدكتور عجة الجيلالي المستثمر الفلاحي بأنه " كل شخص طبيعي يشتغل على الدوام في الفلاحة ويتخذها مهنة معتادة له، ليس من أجل تلبية حاجياته الأسرية فقط وإنما من أجل الوفاء باحتياجات السوق الداخلية أيضا، وربما التصدير في بعض الأحيان" [2].

وبالنظر الى نص المادتين 04 و05 من القانون السالف الذكر رقم 10-03 نجد أن المشرع الجزائري اشترط أن يكون المستفيد شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية أصلية او مكتسبة، ويثبت ذلك بتقديم بطاقة التعريف الوطنية ، و يكون من بين الأشخاص الذين سبق أن استفادوا من أحكام القانون 87-19 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أو قرار استفادة من الوالي المختص. [3]

كما يجب أن يكون أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 87-19، وبموجب المادة 07 من القانون 10-03 ،يقصى أيضا من الاستفادة من حق الامتياز

---

[1]-عيسى لحاق، المرجع السابق ، ص 122.

[2]-الجيلالي عجة، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها**، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 179.

[3]- القانون رقم 87-19،المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم(الملغى) ،المرجع السابق.

الأشخاص الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية، والأشخاص الذين أسقطت حقوقهم عن طريق القضاء أو ألغى الولاة قرارات الاستفادة منهم، كما أن المشرع الجزائري قد أقصى الأشخاص المعنوية من حق الامتياز في إطار أحكام القانون 10-03 لاستحالة استغلال الشخص المعنوي للمستثمرات الفلاحية استغلالا مباشرا وجماعيا [1].

ويشترط أيضا أن لا يكون صاحب الامتياز قد سلك سلوكا غير مشرف اثناء حرب التحرير تطبيقا لنص المادة 19 من القانون رقم 10-03، مع مراعاة نص المادة 17 من ذات القانون فيما يتعلق بمنح إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي عن طريق الترشح [2].

1- الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز:

اشترط القانون رقم 10-03 أن تكون الأرض محل الامتياز من الأملاك الخاصة التابعة للدولة، والتي كانت خاضعة قبل صدور القانون رقم 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي الى القانون رقم 87-19 وهذا حسب نص المادة الثانية منه [3].

إن الوعاء العقاري للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة متكون من عدة أراضي من مصادر مختلفة، إذ أن القانون رقم 87-19 تم تطبيقه على الأراضي التي كانت تابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية والتي تتألف من أربعة أنواع ، تتمثل في :

- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة العائدة للدولة أو للجماعات المحلية باستثناء المساحات المخصصة للتجارب العلمية.
- أراضي العرش الخاصة بالزراعة.
- الأراضي المهملة والأراضي التي لا مالك لها أو لا وارث لها التي ظهرت بعد الانتهاء من عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي لا توجد بها هذه الأملاك.[4]

---

[1]- كمال مريجة ، **إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار**،(مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق)،تخصص قانون عقاري، قسم قانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2015- 2016، ص 41.

[2]- انظر المادة 17 من القانون 10-03 ، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

[3]- انظر المادة 02 من المرجع نفسه.

[4] الجيلالي عجة، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها**، المرجع السابق، ص 203.

ثانيا: اجراءات منح عقد الامتياز الفلاحي:

نجد اختلاف بين القانون 10-03 والقانون 87-19 -الملغى- في منح عقد الامتياز، ففي القانون 87-19 كان يكفي توافر شروط الاستفادة المنصوص عليها في القانون 87-19 والذي على أساسه تنشأ المستثمرة الفلاحية قانونيا، وكان حق الانتفاع يعد ويمنح من طرف مدير أملاك الدولة، لكن بعد صدور القانون 10-03 ، وفي إطار تجنب وتدارك الأخطاء التي نجمت عن تطبيق القانون رقم 87-19 ، وحتى تكون مصداقية أكثر في منح عقد الامتياز، فلا يكون منح عقود الامتياز عن طريق إدارة أملاك الدولة بطريقة مباشرة، بل تتم العملية أولا بين المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر الفلاحي بتوقيع دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، وبعد دراسة الطلب من طرف الديوان ومن طرف اللجنة الولائية، وبعد ذلك تصدر قرار بالقبول أو الرفض ويكون هذا الأخير في حالة الملفات الناقصة أو المشوبة بأي لبس، وصولا الى إصدار عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة، ومن ثم استكمال الاجراءات المتعلقة به [1]، وفيما يلي نتناول هذه الإجراءات من حيث إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز بالنسبة لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 ثم نتناول اجراءات المستثمرين الجدد، أي الطلبات المتعلقة بالحصول على عقد الامتياز لأول مرة على الأراضي المتوفرة.

1- إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز:

تطبيقا للقانون 10-03 جاء المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة [2]، وحيث يودع ملف تحويل حق الانتفاع الى حق امتياز بصفة فردية أو جماعية، لدى الديوان الوطني من كل عضو في مستثمرة فلاحية سواء كانت فردية أو جماعية.

تنص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 10-326 على مشتملات ملف التحويل وهي كالتالي:

- ✓ استمارة وفق النموذج المرفق بالملحق الأول من نفس القانون وتملأ بشكل مكتمل والمتكونة من:
  - اسم ولقب المستثمر صاحب الامتياز.
  - بيان ما إذا كان عضوا في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية ورقمها.

---

[1]- سوسن بوصبيعات، **العقار الفلاحي**، محاضرات القيت على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق ،تيجاني هدام ، جامعة قسنطينة1، 2022-2023، ص 23.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

- بيان المزرعة الفلاحية الاشتراكية التي أنشأت عنها المستثمرة.
- البلدية والولاية التي تقع فيها المستثمرة.
- توقيع المستثمر صاحب الامتياز.

✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية المصادق 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 المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 87-19، ويكون هذا التصريح الشرفي وفق النموذج المرفق بالملحق الثاني للمرسوم 10-326.

✓ توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1].

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف، بتوقيع دفتر الشروط المرفق بالملحق الثالث

للمرسوم التنفيذي 10-326 والمنصوص عليه في المادة الرابعة من القانون 10-03، ثم يرسل الملف الى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فلاحي[2] .

يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملفات التي تتطلب معلومات تكميلية أو التي تتطلب التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها الى لجنة ولائية يرأسها الوالي وتتشكل هذه اللجنة من:

1. مدير أملاك الدولة.
2. مدير المحافظة العقارية.
3. مدير المصالح الفلاحية.
4. مدير مسح الأراضي.
5. مدير التعمير والبناء.
6. مدير التنظيم والشؤون العامة.
7. ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.

[1]- أنظر المادة03 من المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق امتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

[2]- انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10-326 ، المرجع نفسه.

كما يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في دراستها للملفات التي تعرض عليها. ونميز هنا بين حالتين:

في حالة قبول الملف يقوم الوالي بإرساله بدوره مرفقا بمحضر اللجنة الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بإعداد عقد الامتياز، أما الحالة الثانية تتعلق بحالة رفض الملف، يعلم الوالي المعني بالأمر عن طريق رسالة معللة مع ارسال نسخة منها الى الديوان الوطني، وهنا يكون للمعني بالأمر تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة [1].

لقد ألزم المشرع الجزائري من خلال المادتين 09 و30 من القانون رقم 10-03، المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية في إطار القانون 87-19 لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في أجل مدته 18 شهرا من تاريخ 15 أوت2010 [2].

إذن في حالة انقضاء الأجل المذكور (18 شهرا)، دون القيام بطلب تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز، يوجه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعذارين متباعدين بفترة شهر واحد الى المعني أو ورثته، ويبلغ الإعذارين تبليغا رسميا عن طريق محضر قضائي، وفي حالة عدم التقيد بالاعذارات يسقط حق المستفيد بقرار من الوالي ويشهر هذا القرار في المحافظة العقارية تطبيقا للمادة 9 من المرسوم 10-326 [3].

2- إجراءات المستثمرين الجدد:

يقصد بالمستثمرين الجدد الأشخاص المذكورين في المادة 17 من القانون رقم 10-03 وهم

المستثمرون أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، أو الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها،

[1]- انظر المادة 07 و08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق امتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.
[2]- سلخ محمد لمين، **دروس في مقياس العقار الفلاحي**، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، حمة لخضر، الوادي ، 2019-2020، ص 79.
[3]- سوسن بوصبيعات ، المرجع السابق ، ص 25.

تمنح لهم إدارة أملاك الدولة الوطنية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية [1]

حيث تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على منح الأراضي المتوفرة بعد ترخيص من الوالي ، عن طريق إعلان الترشح الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية [2]، وقد أحالت عن كيفيات إصدار هذا الإعلان ومعايير اختيار المرشحين الى قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11-11-2012 الذي يحدد كيفيات إعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة [3].

بناء على القرار أعلاه، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالإعلان عن الترشح ، يجب أن يدرج على الأقل في يوميتين وطنيتين باللغة العربية واللغة الفرنسية، وكذا بإعلان يلصق في مقر ولاية ودوائر وبلديات مكان تواجد الأراضي المعنية بالمنح وكذا في كل الهياكل التابعة للقطاع الفلاحي لنفس الولاية، ويتضمن الإعلان تحديد الأراضي وملف الترشح، ومكان الإيداع، وتاريخ نهاية إيداع الطلبات، وعندما يكون المترشح لديه مؤهلات علمية وتقنية، فيجب عليه أن يرفق طلبه بمشروع تعزيز عصرنة المستثمرة [4].

أنشأ القرار الوزاري السالف الذكر لجنة خاصة تتولى القيام بمهمتين جوهريتين وهما:

- دراسة مؤهلات المترشح وقدرته على إنجاح المشروع الذي المقدم.
- دراسة مشروع الاستثمار وتقييمه.

ثم يتم تعيين محضر بأشغالها ممضي من طرف جميع الأعضاء وذلك لقبولهم للمرشحين المعنيين بالاستفادة من حق امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة، وترسل الى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية نسخة منه ويقوم هذا الأخير بعرضها على الوالي المختص إقليميا ليصدر قراره في

---

[1]- أنظر المادة 17 من القانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، المرجع السابق.

[2]- أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

[3]- سلخ محمد لمين، **دروس في مقياس العقار الفلاحي**، المرجع السابق، ص 81.

[4]- سوسن بوصبيعات، المرجع السابق ، ص 26.

ذلك ثم يقوم الوالي بإصدار القرار وتوقيع دفتر الشروط بين المدير الولائي للديوان والمترشح المقبول، ويرسل الى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ليتم إعداد عقد الامتياز[1] .

3- إعداد عقد الامتياز:

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المذكور سابقا فيجب أن يقدم ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز باسم كل مستثمر ويعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر، لمستثمرة فلاحية سواء كانت فردية أو جماعية، وإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوع وبحصص متساوية[2].

يتضمن عقد الامتياز ما يلي:

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.
- الحصص المحصل عليها في الشيوع عند الاقتضاء.
- مدة الامتياز.
- موقع الأرض وقوام الأراضي والأملاك السطحية.[3]

يمنح عقد الامتياز لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد، ويجدد عقد الامتياز بطلب خطي ويودع لدى الديوان الوطني اثنى عشر شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه إعمالا بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-236.

ورغم أن القانون لم يقم بتوضيح الإجراءات المتبعة في حالة تجديد عقد الامتياز، ولكن يمكن أن نستنتج أن عملية تجديد بنود دفتر الشروط كشرط مهم لتجديد العقد، فإذا ما التزم المستثمر بكافة الالتزامات المنصوص عليها قانونا، يقبل طلب تجديده لعقد الامتياز من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية [4].

---

[1]- إلهام فاضل، **"تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز"**، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، الجزائر، العدد01 ، 2022، ص 540-541.

[2]-انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10-326،المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

[3]- انظر المادة 13 من المرجع نفسه..

[4] علي بن علي، نورة جبارة، **"المستثمرات الفلاحية في المنظومة القانونية الجزائرية"**، مجلة المنهل الاقتصادي، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، العدد02، 2021، ص 551.

ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الإمتياز بمجرد نشره الى الديوان الوطني الذي يبلغه بدوره الى صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل [1].

والجدير بالذكر أنه لا يمكن لأيا كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني، غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، أي مستثمرة تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير متفرقة [2] .

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بناء على دفتر الشروط الموقع طبقا للقانون من المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبناء على عقد الامتياز المشهر لدى المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة في بطاقيات المستثمرات الفلاحية التي تمسك بهذا الغرض [3].

وعليه فإن عقد الامتياز يعتبر السند الذي يكرّس حق الامتياز في ظل القانون 10-03 بالنسبة لكل مستفيد من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الفرع الرابع: آثار عقد الامتياز.

إن عقد الامتياز كغيره من العقود، يرتب آثارا بين أطرافه والمتمثلة في التزامات وحقوق أعضاء المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية من جهة، والدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة أخرى لذا سنتطرق الى التزامات وحقوق المستثمر صاحب الامتياز(أولا) ثم الى التزامات وحقوق الجهة مانحة الامتياز(ثانيا).

أولا: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي.

سنتطرق في البداية الى حقوق المستثمر صاحب الامتياز ثم نتطرق الى الالتزامات التي تقع على عاتقه.

1-حقوق المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي

للمستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق أهمها:

---

[1]- انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10-326 ، المرجع السابق .

[2] أنظر المادة 16 من القانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، المرجع السابق.

[3]- انظر المادة 10 من المرجع نفسه.

أ- حرية الإستغلال والاستثمار

سمح القانون 10-03 لصاحب الامتياز الحصول على أكثر من حق امتياز للتوسيع من استثماراته الفلاحية، بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة وهذا طبقا للمادة 16 فقرة 02 من القانون المذكور أعلاه.

وللمستثمر صاحب الامتياز الحق في تكوين مستثمرة فردية، وهذا الحق يضمنه دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326، وفي هذه الحالة يجب على المستثمر تقديم طلب على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يفصل فيه، وهو أمر يهدف من خلاله إلى مبدأ تجميع المستثمرات الفلاحية بغية تحسين الهياكل الزراعية [1].

ب-حق التنازل عن الامتياز الفلاحي

أكدت المادة 13 من القانون 10-03 أن حق الامتياز الممنوح للمستثمر يخول له حق التنازل عنه، وذلك حسب ما جاء في المادة السابقة الذكر **" يكون حق الامتياز قابلا للتنازل .. طبقا لأحكام هذا القانون "**[2].

نلاحظ من خلال نص المادة أن المشرع منح للمستثمرين الفلاحيين التنازل عن حق الامتياز وذلك طبقا لأحكام القانون 10-03، كما نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326 أنه عند التنازل عن حق الامتياز من طرف كل مستثمر إلزامية إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ويتعين كل المستثمر كذلك توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز [3].

ويمكن للمستثمر صاحب الامتياز التنازل مجانا لأحد ذوي حقوقه للمدة المتبقية من الامتياز وذلك في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد [4].

ويقصد هنا بالعجز كل مانع ينتج عن عجز بدني مثبت قانونا أو ممارسة مهنة وطنية انتخابية أو دائمة تحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة في المستثمرة الفلاحية، هنا يجب على المستفيد من حق الامتياز أن يقوم بتعيين شخص من ذوي حقوقه وعلى نفقته ،ليحل محله في إدارة المستثمرة، على أن

---

[1]-عيسى لحاق ، المرجع السابق ،ص 123.

[2] القانون 10-03 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع سابق.

[3]- المرسوم التنفيذي 10-326،المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

[4]- انظر المادة 14 من قانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

يبقى المستثمر الأصلي ملزما بصفة شخصية ومباشرة بجميع الواجبات التي تتطلبها المستثمرة الفلاحية الجماعية [1].

كما يجوز للمستثمر أن يتنازل عن حقه في الامتياز بمقابل مادي، هنا يتوجب على الديوان الوطني إعلام باقي أعضاء المستثمرة الجماعية بهذا التنازل بموجب وصل استلام وذلك لإمكانية ممارستهم لحق الشفعة، مع ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بقبول اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع أو الرفض، وهذا كله في أجل لا يتجاوز 30 يوما من تاريخ تبليغهم [(2)].

في حالة إبداء أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعلام المستثمر صاحب الامتياز وذلك للمباشرة في الشكليات الإجرائية لعملية التنازل [(3)].

أما إذا كان الرد سلبيا من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية برفضهم اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة ويعلم كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل [(4)].

نستخلص أن المشرع أجاز التنازل المجاني لذوي حقوق المستثمر صاحب الامتياز في حالة وجود عذر العجز أو التقاعد، أما خلافا للحالتين فيجب أن يكون التنازل بمقابل، وهنا يمكن للدولة أو أعضاء المستثمرة ممارسة حق الشفعة، ويكون فقط للمدة المتبقية من حق الامتياز.

ج- حق توريث الامتياز الفلاحي

أجاز المشرع لورثة المستثمر صاحب الامتياز الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية، من خلال نص المادة 13 من قانون 10-03 بإمكانية توريث حق الامتياز، كما نصت المادة 25 من نفس القانون بمنح الورثة أجل سنة من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود

[1] الشيخ محمد زكرياء، **"آثار عقد الامتياز الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز"**، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة مستغانم، العدد الخامس،2018،ص 58.

[(2)] المرجع نفسه، ص 58

[(3)]- انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

[(4)]- انظر المادة 20 من المرجع نفسه.

قصر، ويمكن للورثة اختيار التنازل مجانا أو بمقابل لأحدهم ،وذلك لتجنب نشوب نزاعات بين الورثة، أو التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون [1].

أما في حالة انقضاء المدة المنصوص عليها، ولم يقم الورثة باختيار أحد هذه الحالات المبينة أعلاه، يخطر الديوان الوطني الجهة القضائية المختصة بذلك، من أجل استصدار حكم التصريح بشغور هذه الأملاك وبالتالي أيلولتها للدولة، أما في حالة تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز فيقوم ممثل الورثة بتقديم الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب توكيل أمام الموثق، ويعد عقد الامتياز في الشيوع باسم كل الورثة وتبين فيه حصصهم المحصل عليها [2].

د-الحق في طلب تجديد العقد أو إنهائه

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز بطلب تجديد عقد الامتياز بعد انتهاء مدته الأصلية والمحددة ب 40 سنة ، هذا ما أكدته المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، علاوة على ذلك لم يحدد المشرع مدة تجديد العقد ولا عدد مرات تجديده، لكن في جميع الحالات يجدد العقد بإعداد عقد امتياز ودفتر شروط جديدين ويتم شهر العقد لدى المحافظة العقارية، بعد إيداع طلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل المستثمر بسنة قبل انتهاء مدة 40 سنة لعقد الامتياز، كما يمكن للمستثمر الفلاحي في حالة ما إذا اعترضته ظروف تمنعه من إتمام وممارسة نشاطه الفلاحي أن يقدم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأجل إنهاء علاقته التعاقدية[3].

ه-الحق في رهن حق الامتياز الفلاحي

نصت المادة 12 من القانون 10-03 على أنه **" بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض"** [4].

تم النص كذلك على هذا الحق ضمن الحقوق التي عددتها المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي كما يلي **" .... رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها**

---

[1]- انظر نص المادة 25 من القانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

[2]- عبد الرحمان توهامي، جوادي الياس، **"حقوق المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز في التشريع الجزائري"**، مجلة آفاق علمية، الجزائر، العدد الثاني، 2020، ص 633.

[3]- الجيلالي بلحاج، **"حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز"**، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد الثالث ،2020، ص 338.

[4]- انظر المادة 12 من القانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية، ويشمل الرهن أيضا البنايات الممكن تشييدها " [1].

نستخلص أن الرهن ينصب على حق الامتياز وليس على حق الملكية، لأن حق الرقبة يبقى دائما مملوكا للدولة ولا يمكن رهنه ولا حجزه ولا بيعه بالمزاد العلني.

2-التزامات المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي

يقع على عاتق المستثمرين أصحاب الامتياز التزامات نصت عليها المواد من 22 الى 23 من القانون 10-03، حيث يتعين على كل عضو فيها احترامها وإلا تعرض لجزاءات منصوص عليها من نفس القانون، وتتمثل هذه الالتزامات فيما يلي:

أ-إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة:

يقصد بالمشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به المستثمر صاحب الامتياز ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها[2]، ومن ثم يجي على المستثمرين العمل على إدارة مستثمراهم بصفة شخصية ومباشرة، عن طريق تحديد العلاقات القائمة بينهم بموجب اتفاق لا يحتج به على الغير مثل ما كان مقررا في ظل المادة 15 من القانون رقم 87-19، تتضمن خصوصا المسائل المتعلقة بطريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية، وكيفية مشاركة كل عضو منهم في أشغال المستثمرة، وكذلك طريقة توزيع واقتسام الأرباح المترتبة عن استغلال المستثمرة [3]، ولا يجوز أن تكون الحصة مجرد نفوذ سياسي يتمتع به المستفيد، وبالتالي فهو ملزم بالمحافظة على مصالح المستثمرة، مثلما هو ملزم بالمحافظة على مصالحه الشخصية [4].

ب-المحافظة على استمرارية المستثمرة الفلاحية:

في حالة وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية أو فسخ عقد الامتياز بالنسبة لأحدهم، لا يؤدي بالضرورة الى توقف النشاط والاستغلال الفلاحي للأرض والأملاك السطحية المتصلة بها [5].

---

[1] عبد الرحمان التوهامي، المرجع السابق، ص 631.

[2]- بن رقية بن يوسف، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية**، الطبعة الاولى ،ديوان الأشغال التربوية ، 2001 ،ص 173.

[3]- انظر نص المادة 22 من قانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[4]- شريفة تكوك ، يحياوي حياة،" **حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة"**، حوليات جامعة قالمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد 13، 2015، ص 424.

[5]- حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 429.

ويتعين على كل مستثمر صاحب امتياز المحافظة على المستثمرة الفلاحية وسلامتها، وفي نفس السياق جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 24 سبتمبر 2003، الذي جاء فيه بأن يكون باطلا ومخالفا للقانون تأجير الأرض المستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية للغير بغض النظر عن شكل العقد الذي تتم به المعاملة [1].

ج-دفع الإتاوة السنوية:

جاء في قرار مجلس الدولة ملف رقم 011798 بأن **" حق الانتفاع الدائم ممنوح مقابل دفع أتاوى من طرف المستفيدين يحدد وعاءها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية "** [2].

ونصت المادة 29 من قانون 10-03 بأنه يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الالتزامات في حالة عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين [3].

وبالتالي فإن كل مستثمر صاحب امتياز ملزم بدفع إتاوة سنوية مقابل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة من قانون 10-03 على أن حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية [4].

حددت هذه الإتاوة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 [5] ،المعدلة بالمادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 [6].

ثانيا: حقوق والتزامات الهيئة المانحة للامتياز الفلاحي.

منح القانون رقم 10-03 والنصوص التنظيمية له للدولة مانحة الامتياز مجموعة من الحقوق حتى يتمكن من المحافظة على الأراضي الفلاحية واستثمارها أحسن استثمار، تحقيقا للمصلحة العامة المتمثلة في تحقيق الأمن الغذائي وفقا للبرامج المسطرة لذلك.

---

[1]- د شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص 65.

[2]-ملف رقم 011798، قرر بتاريخ 06-04-2004، مجلة مجلس الدولة ، ص 224.

[3]- قانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

[4]- انظر المادة 04 من القانون 10-03، المرجع نفسه.

[5] الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010، يتضمن قانون المالية التكميلي، ج ر، عدد 49، الصادرة بتاريخ 29 أوت لسنة 2010.

[6] قانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي، ج ر، عدد 40، الصادرة بتاريخ 20 جويلية لسنة 2011 .

1-حقوق الهيئة مانحة الامتياز الفلاحي:

إلى جانب الحقوق الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز باعتباره صاحب حق عيني عقاري فإن الدولة مالكة الرقبة تتمتع بحقوق يمنحها إياها المشرع والمتمثلة في حق ممارسة الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز، وأيضا حق الرقابة، وإلى جانب ذلك لها حق فسخ عقد الامتياز الفلاحي .

ولتسهيل القيام بهذه الحقوق كان المشرع قد أقرّ قبل صدور القانون 10-03، إنشاء هيئة وطنية متمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تم استحداثها بموجب نص المادة 52 من قانون التوجيه العقاري [1]، وهو يتولى القيام بتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية وقد تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 [2].

أ-ممارسة حق الشفعة:

الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار [3]، كما عرفها الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنها ليست بحق عيني ولا حق شخصي، بل هي ليست بحق أصلا وإنما الشفعة سبب لكسب الحق، فالشفيع يكسب بالشفعة ملكية عقار أو حقا عينيا على هذا العقار، كحق انتفاع أو حق رقبة أو حق حكر[4].

فالدولة بما أنها مالكة لرقبة الأراضي الفلاحية محل الامتياز، فإن لها حق الشفعة لتكسب حق الامتياز المتنازل عنه، ورجوعا إلى نص المادة 15 من القانون رقم 10-03 نجدها تنص على أنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا بالدولة وعند الاقتضاء ممارسة حق الشفعة طبقا للقانون المعمول به.

---

[1] قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، لسنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55، لسنة 1995.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996،المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 15،لسنة 1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج ر، عدد61،لسنة 2009.

[3]- أنظر المادة 794 من الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر1975 ، المتضمن القانون المدني ،ج ر عدد 78 ، المعدل والمتمم .

[4] عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية والمتفرعة عن الملكية**، الجزء التاسع، المجلد الأول ،الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص 447.

وكذلك في حالة وفاة صاحب الامتياز ولم يقم الورثة في أجل سنة بتعيين ممثل لهم، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسة حق الشفعة [1].

وحق الشفعة يختلف وفقا للقانون 10-03 عما كان عليه في القانون 87-19 وذلك لتعديل نظام الاستغلال ففي القانون 87-19 كانت الدولة في المرتبة الأولى في الشفعة لكونها مالكة الرقبة، وكون الشريك في الشيوع لا يمكنه اقتناء حق جديد على أساس أن المستفيد لا يستطيع الحصول على أكثر من حصة ،أما في القانون 10-03 منح المشرع الشريك في الشيوع في حالة التنازل عن حق الامتياز رخصة ممارسة حق الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالكة الرقبة، وذلك تشجيعا لتجميع الأرض والعمل الجماعي، وتأتي الدولة كدرجة ثانية عند رفض المستثمرين اكتساب الحق [2].

أما في حالة التنازل عن حق الامتياز في مستثمرة فردية فإن الديوان له الحق في الشفعة كصاحب مرتبة أولى وهو ما يتلائم والترتيب المنصوص عليه في المادة 795 من القانون المدني [3]، إذ كيفنا حق الامتياز على أنه حق انتفاع ولا يمكن بأي حال من الأحوال تنازل المستثمر عن حق الامتياز قبل الترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة عدم رغبته في اقتناء الحق [4].

وتطبيقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، فإن حقوق الامتياز التي اكتسبها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة ،تمنح عن طريق المزاد العلني بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها[5].

ب-ممارسة حق الرقابة على مدى استغلال الأراضي الفلاحية:

باعتبار الدولة مالكة لمجموع الأراضي الفلاحية التابعة لها، فإن ذلك يخول لها صلاحية مباشرة العمل الرقابي في مواجهة المستفيد من عقد الامتياز، لضمان حسن استغلال هذه الأراضي والحفاظ عليها، وذلك بممارسة سلطتها في الرقابة على أعمال المستثمرين داخل المستثمرة الفلاحية. ولقد جاء في المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، وتحت عنوان رقابة الديوان

---

[1]- أنظر المادة 25 من القانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

[2]- فاطمة الزهراء لعمارة، **عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري** ، (مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي)، تخصص قانون إداري ، قسم الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017، ص 31.

[3]- أنظر المادة 795 من القانون المدني، المرجع السابق .

[4]- بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 430.

[5]- أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الوطني للأراضي الفلاحية ما يلي: **" دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما ،يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 10-03.....يلتزم المستثمر صاحب الامتياز، أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول على المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة".**

فالديوان باعتباره ممثلا لمالك الرقبة يمكنه وحفاظا على الأراضي الفلاحية واحترام تخصيصها أن يقوم بالرقابة في أي وقت، هذا وقد نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على الرقابة التي تشتمل على مراقبة النشاطات المقامة فقط أي التي يحتاج القيام بها الى ترخيص من الديوان الوطني كالبناء أو التهيئة والنشاطات ذات الطابع الفلاحي [1]، وفي مقابل ذلك يلتزم المستثمر صاحب الإمتياز بتقديم يد العون لأعوان الرقابة وينفذ التزاماته العقدية طبقا لشروط العقد.

تظهر هذه الرقابة من خلال الزيارات الميدانية التي يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمرات الفلاحية، لمعاينة النشاطات التي تتم على أراضي المستثمرات الفلاحية من طرف المستثمرين أصحاب الامتياز، ومدى مطابقتها لأحكام القانون 10-03 ونصوصه التنظيمية.

ج-حق فسخ عقد الامتياز الفلاحي:

يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة إخلال المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز بالتزاماته القانونية وبعد معاينة المخالفة والتنبيه ،وفي حالة عدم الامتثال من طرف المستثمر الفلاحي ،تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية، وهذا الإجراء تقوم به إدارة أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في حالة ما إذا أخلّ المستفيد صاحب الامتياز بالتزاماته المحددة له قانونا، وتكون هذه المخالفة جسيمة بدرجة أن تؤثر على السير الحسن لتنفيذ موضوع العقد [2].

نجد أن المشرع منح حق فسخ عقد الامتياز للدولة وهذا ما نصت عليه المادة 28 الفقرة 02 من القانون 10-03 [3]، والمادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 [4].

---

[1]- بوشريط حسناء ،المرجع السابق، ص 431.

[2]-عائشة حريتي، **عقد الامتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية**،(رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام)، كلية الحقوق "سعيد حمدين"، ،جامعة الجزائر"1" بن يوسف بن خدة، 2020-2021، ص294.

[3]- أنظر المادة 28 فقرة 02 من القانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.المرجع السابق.

[4]- أنظر المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

وحفاظا على حقوق المستثمر صاحب الامتياز من كل تعسف للإدارة في توقيع الجزاءات بإرادة منفردة، أتاح المشرع للمستثمر الطعن في القرار الصادر من طرف إدارة أملاك الدولة أمام الجهات القضائية المختصة في أجل شهرين، من تاريخ تبليغ فسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية [1].

كما لم يغفل المشرع على حصر الحالات التي تعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز، حماية له من تعسف الإدارة من توسيع وتعدد حالات الإخلال، حيث تنص المادة 29 من القانون 10-03 على انه يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية،
- عدم استغلال الأراضي أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة،
- التأجير من الباطن للأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية المتصلة بها،
- عدم دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين.

2-إلتزامات الدولة مانحة الامتياز الفلاحي:

كما تتمتع الدولة بالحقوق التي سبق تبيانها، فإنها بالمقابل تتحمل التزامات تعاقدية نتيجة لمنحها حق الامتياز لفائدة المستثمر صاحب الامتياز، وهي تتمثل في التزامين أساسيين الالتزام الأول يتعلق بإعداد عقد الامتياز وتسليمه والثاني يتعلق بالتعويض عند نهاية الامتياز.

أ-إعداد عقد الامتياز وتسليمه:

يبين نص المادة 06 من القانون 10-03 أن تحويل العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز يتم إعداده من طرف مصالح أملاك الدولة، فإذا تعلق الامر بمستثمرة فلاحية جماعية فإنه يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوع وبحصص متساوية، أما إذا تعلق الأمر بورثة المستفيد فإنه يعد عقد الامتياز في الشيوع وباسم كل الورثة وهذا طبقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10-326 [2].

---

[1]- أنظر الفقرة 03 من المادة 28 من القانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

[2] رضا بوعافية، **آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري**،(أطروحة مقدمة لنيل الدكتوراه علوم في القانون)، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2017-2018، ص 247.

ونظرا لأهمية هذه العملية والتكفل بها يعد أمرا ضروريا فقد ألزمت التعليمة الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 18-04-2011، مصالح إدارة أملاك الدولة بالتعامل بمرونة وتبسيط الإجراءات مع عدم ربط التسديد المسبق لمؤخرات إتاوات من قبل مصالح أملاك الدولة بسرعة دون تعطيل، وعلى مديرية الحفظ العقاري إعطاء الأولوية لإشهار هذه العقود [1].

وعموما فإن عملية إعداد العقد تكون بعد استيفاء إجراءات اعداد دفتر الشروط الخاص بكل مستثمرة، التي يتولاها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الموجودة فروعه بكل ولاية، واستيفاء اجراءات التسجيل والشهر العقاري، ليتم إرسال عقد الامتياز بعد نشره من قبل إدارة أملاك الدولة الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في نسختين، نسخة يحتفظ بها الديوان الوطني ونسخة تبلغ من قبله الى صاحب الامتياز [2]، وهذا ما نصت عليه المادة 15 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 10-326 السابق الذكر.

ب-التعويض عند نهاية عقد الامتياز الفلاحي:

بالإضافة الى التزام الدولة بإعداد عقد الامتياز الفلاحي في بدايته، فهي تتحمل أيضا التزاما آخر عند نهايته، بعد انقضاء المدة المحددة له قانونا في نص المادة 04 من القانون 10-03 [3]، وبموجب نص المادة 26 من القانون رقم 10-03 يتضح لنا أن إدارة أملاك الدولة تلتزم بتقديم تعويض مقابل الأملاك السطحية التي ينشئها المستفيد في المستثمرة عند انقضاء مدة العقد مع عدم إبدائه الرغبة في تجديد العقد، أو في حال ما إذا اتجهت إرادته إلى إنهاء العقد قبل انقضاء مدة 40 سنة، أو إذا أخلّ بالتزاماته التعاقدية، ويترتب على إنهاء الامتياز تعويض للمستثمر نظير استرجاع الأراضي الفلاحية، ويكون التعويض عن الاملاك السطحية فقط التي أنجزها المستثمر صاحب الامتياز، أي المباني و الأغراس ومنشآت الري، فيستحق المستثمر كامل مبلغ التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة في حالة إرجاعها على الحالة التي استلمها عليها، أو في حالة إحداث قيمة مضافة للمستثمرة الفلاحية ،بينما تقتطع نسبة 10 بالمئة نتيجة الأضرار المحتملة التي يمكن أن يلحقها المستثمر بالمستثمرة الفلاحية

---

[1] آسيا أوراغ، المرجع السابق، ص 319.

[2]- كريمة حاجي، **"عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في التشريع الجزائري"**، مجلة التواصل في الاقتصاد وإدارة القانون، جامعة باجي مختار، عنابة، العدد 04، 2019،ص 276.

[3]- أنظر المادة 04 من القانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، المرجع السابق.

،وهذا ما نصت عليه المادة 26 فقرة 03 من القانون 10-03 [1]، و تحسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض، وهذا ما أكدته المادة 27 من القانون رقم 10-03 [2].

ولضمان حق المستثمر صاحب الامتياز من كل تعسف يصدر عن الإدارة، أعطى المشرع للمستثمر الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية المختصة [3].

المبحث الثاني :منازعات عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03.

سنتطرق في هذا المبحث الى المنازعات التي يمكن أن تثار أثناء تنفيذ حق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وبالنظر إلى كل من القانون 10-03 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا المرسوم التنفيذي 10-326 والذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ،فنجده قد أحال بعض المنازعات إلى القضاء العادي وجعلها تقع ضمن دائرة اختصاصها وأحال بعض المنازعات الأخرى الى القضاء الإداري وهو ما سيتم التطرق إليه في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: منازعات عقد الامتياز الفلاحي التي يختص بها القضاء العادي .

لقد نص القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفصل الثالث منه في القسم الأول على صلاحيات القسم العقاري ضمن المواد 511 ،512 و514 على أنه: **" ينظر القاضي العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها "**، وتضيف المادة 514 من القانون نفسه **" ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية "**[4].

يتضح من أحكام المادتين 513 و 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن القسم العقاري هو من يختص نوعيا بالنظر في كل المنازعات المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية وهذا متى نشبت هذه

---

[1] آسيا أوراغ ، المرجع السابق، ص 320.

[2]- أنظر المادة 27 من القانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

[3] أنظر المادة 26 فقرة 3 ، من المرجع نفسه.

[4]- أنظر المواد 511- 514، قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المرجع السابق.

المنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة أو بينهم وبين الغي، أو ضد عضو من أعضاء المجموعة الواحدة، وهذا بسبب خضوعهم لأحكام وقواعد القانون الخاص [1].

الفرع الأول :المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.

عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكّلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، قد ينشأ نزاع بين المستثمرة الفلاحية وأحد أعضائها أيا كان نوعه من عدم تنفيذ الالتزامات المتعلقة بالنزاع حول إدارة المستثمرة الفلاحية، والنزاع حول تقسيم الأرباح، وكذا المنازعات التي تنشأ عن تسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية.

سنحاول في هذا الفرع التطرق إلى بيان هذه المنازعات فيما يلي:

أولا: النزاع حول إدارة المستثمرة الفلاحية.

منح المشرع للمستثمرين أصحاب الامتياز الحرية والاستقلالية في تسيير أمورهم على أن يكون الاستغلال جماعيا وعلى الشيوع، إذ نصت المادة 22 من القانون 10-03 على أن المستثمرة الفلاحية المشكلة من مجموعة من أصحاب الامتياز يتعين عليهم تحرير اتفاقية غير ملزمة للغير، تحدد العلاقة بينهم وكيفية تسيير شؤون المستثمرة، وكذا عمليات الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها [2]، كما نصت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326 على أن صاحب الامتياز في المستثمرة الفردية أو الجماعية يمكنه إبرام اتفاقيات مع الغير، و المنصوص عليها كذلك في المادة 21 من القانون 10-03 ،ويمكن أن يكون عقد الشراكة سنويا أو متعدد السنوات ،ويتضمن هذا العقد البيانات المنصوص عليها في نص المادة 26 السابقة الذكر، وهي تحديد مدة عقد الشراكة وهوية الأطراف واسم الشركة المتعاقدة مع المستثمر صاحب الامتياز، وكذا تحديد قيمة المساهمات وبرنامج الاستغلال وتقسيم الأرباح، وهذا الاتفاق لابد أن يتم بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل الموثق محرر العقد [3].

---

[1] آسيا أوراغ ، المرجع السابق، ص 339.

[2] المرجع نفسه، ص 342-343.

[3] لمين محمد يطو، محمد المهدي لعلي، المرجع السابق، ص 53-54.

ثانيا: النزاع حول تقسيم الأرباح.

حق الامتياز هو حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبحصص متساوية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، ويتعين على كل مستثمر فلاحي صاحب الامتياز أن يشارك مباشرة وشخصيا في أعمال المستثمرة وإلا فقد حقه في المطالبة بالأرباح، فبمجرد العضوية في المستثمرة لا تكفي وحدها لطلب التعويض أمام القضاء عن الأرباح المحققة من قبل المستثمرة [1]، وأغلب النزاعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، والتي تكون من اختصاص القضاء العادي بالقسم العقاري تتعلق أساسا بعملية اقتسام الأرباح.

ثالثا: النزاعات الناشئة عن تسوية تركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية.

يختص القاضي المدني بالفصل في تسوية التركة ،حيث يمكن انتقال حق الامتياز الى الورثة طبقا لما جاءت به المادة 13 من القانون 10-03 والتي نصت على ما يلي: " يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والورث والحجز، طبقا لأحكام هذا القانون".

ثم جاءت المادة 25 من نفس القانون لتوضح كيفية انتقال حق الامتياز للورثة، حيث يكون عليهم اختيار إحدى الاحتمالات التي جاءت بها هذه المادة في أجل أقصاه سنة واحدة، والتي تتمثل في اختيار إما واحد منهم لتوكيلهم أو التكفل بأعباء وحقوق مورثهم في المستثمرة، أو التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم، أو التنازل عن حقوقهم وفقا للقانون، وفي حال انقضاء الأجل وعدم اختيار إحدى الحالات المذكورة يخطر الديوان الوطني الجهة القضائية المختصة بذلك، غير أن السؤال الذي يطرح في هذا الصدد، ما الغاية من إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للجهة القضائية المختصة ؟ خاصة وأن الإخطار لا يعدّ دعوى قضائية، حيث كان بإمكان المشرع أن ينص صراحة على فسخ العقد في هذه الحالة من طرف إدارة أملاك الدولة بعد إخطار الديوان، في حال ما إذا اعتبرنا أن عدم ممارسة الورثة للحالات المبيّنة بموجب المادة 25 المذكورة أعلاه يعدّ إخلالا بالالتزامات [2].

الفرع الثاني: المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير.

سنتناول في هذا الفرع منازعات القروض الممنوحة للمستثمرين الفلاحيين ومنازعات عقد الشراكة ثم سنتطرق الى المنازعات المتعلقة بالأخذ بالشفعة.

---

[1] مصطفى كحال، المرجع السابق، ص 93.

[2] سمية بلمرابط، محمد الأمين ضامن،**" تنازع الاختصاص في قضايا العقار الفلاحي"**، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 01، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس ،2021،ص 148.

أولا: منازعات القروض الممنوحة للمستثمرين ومنازعات عقد الشراكة:

منح المشرع الجزائري للمستثمرة الفلاحية من خلال نص المادة 20 من القانون 10-03 الأهلية القانونية الكاملة لها للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني، وعليه لها الحق في إبرام مختلف التصرفات القانونية من أجل تسيير استغلال المستثمرة الفلاحية، نذكر منها على سبيل المثال رهن حق الامتياز لفائدة هيئات القرض مما يعني أنه قابل للحجز عليه في حالة عدم التسديد طبقا للمادة 12 من القانون رقم 10-03، أو إبرام عقود الشراكة مع أشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية أو أشخاص معنويين خاضعين للقانون الجزائري، وكذلك المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنه يمكن إبرام اتفاقيات للشراكة مع الخير لأصحاب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية طبقا للمادة 21 من القانون 10-03، وذلك لأجل تغطية احتياجات استغلال المستثمرة [1]، غير أن هذه التصرفات قد يترتب عنها نزاعات بسبب الإخلال بالالتزامات التعاقدية للمستثمرة.

1-القرض البنكي: نصت المادة 85 من قانون التوجيه الفلاحي [2] على :**" يتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص مما يأتي: الدعم المالي –التمويل التعاضدي – القرض البنكي ".**

رغم أن المبدأ العام في القانون المدني في نص المادة 884 الفقرة 02 الذي يوجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، إلا أن المشرع ولاعتبارات واقعية اقتصادية عامة أجاز للمستثمر الفلاحي رهن حق الامتياز للحصول على المال اللازم لتمويل مشروعه الفلاحي [3]، فحق الامتياز هو مال عقاري يخول صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وإعادة تجهيزها، فيمكن للمستثمر أن يحصل على قروض الاستثمار والاستغلال [4]، لكن السؤال الذي يطرح هنا هو في تحديد نوع الرهن الرسمي فيما إذا كان رهنا رسميا قانونيا أم اتفاقيا، فنص المادة 12 من القانون 10-03

جاءت عامة ولم تبيّن نوع الرهن، وإن كان رسميا فهي لم تحدد نوعه أيضا، فالرهن الرسمي إذا كان اتفاقيا مصدره هو العقد، ويتم تقريره لضمان أي حق بغض النظر عن صاحبه، بينما القانوني مصدره القانون ويتم تقريره حسب مكانة الدائن إما لأنه يستحق حماية خاصة، أو إذا تعلق الأمر بهيئة عامة فمن المنطقي منحها بعض السلطات المتميزة، وبناء على ذلك نرجح أن المشرع حصر المستثمر

---

[1] بيه بك، **المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري**،(مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق)، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر،الوادي،2020-2021، ص 72-73.

[2] القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي المتمم والمعدل، المرجع سابق.

[3] عمر مخلوف،**" قابلية توقيع الرهن على حق الامتياز الفلاحي والتنفيذ عليه في التشريع الجزائري"**، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة سطيف02،الجزائر،المجلد 13،العدد 01، 2022،ص 498.

[4] بريك الزوبير، المرجع السابق، ص 94.

الفلاحي الرهن في هيئات القرض وهي المؤسسات المالية والبنكية فقط، وهذه الأخيرة تقرر لصالحها الرهن القانوني بموجب المرسوم رقم 06-132 المؤرخ في 03 أفريل 2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية ج ر 21، ولابد من التذكير أنه لا يمكن نفي إبرام البنك عقد رهن اتفاقي ما دام القانون لا يمنع ذلك [1].

ونصت المادة 687 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه في حالة لم يقم المدين بالوفاء وذلك بعد انقضاء أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تكليفه بالوفاء ،يمكن للمستفيد من السند التنفيذي الحجز على جميع المنقولات أو الأسهم أو حصص الأرباح في الشركات أو السندات المالية للمدين، ويتم الحجز بأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة المختصة والتي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها، وعند الاقتضاء في موطن المدين [2]، وفي كل الحالات ترفع الدعوى باسم المستثمرة وليس باسم أعضائها ويمثلها رئيسها، بشرط أن تكون المستثمرة شركة نشأت بموجب اتفاق بين أعضائها بموجب عقد يحرر من طرف الموثق [3].

لكن القانون 10-03 لم يحدد الشروط الواجب توفرها في حالة الحجز على حق الامتياز وبيعه بالمزاد العلني، عكس القانون 87-19 والذي اشترط أن يكون الراسي عليه المزاد العلني متوفرا على نفس شروط المستفيد الأصلي ،من أجل الحفاظ على الطابع الجماعي للمستثمرة الفلاحية [4].

2-منازعات عقد الشراكة:

كرّس المشرع الجزائري عقد الشراكة بموجب المادة 21 من القانون 10-03 وينص اتفاق الشراكة على حق الانتفاع فقط دون حق الرقبة، فيمكن للمستثمر صاحب الامتياز من خلال هذا العقد الاستعانة بمختلف المهارات تشجيعا للاستثمار وتطويره [5].

جاء في نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إبرام كل اتفاق للشراكة طبقا لأحكام المادة 21 من القانون رقم 10-03 ويمكن أن يكون عقد

---

[1] أسية هتشان، **"رهن حق الامتياز الفلاحي"**، مجلة دفاتر البحوث العلمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، لسنة 2021،ص 381.

[2] أنظر المادة 687 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

[3] نزهة غنيسة ، **عقد الامتياز الفلاحي والمنازعات المتعلقة به**،(مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق)، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ،بسكرة،2020-2021، ص 67.

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

[5] سعاد زبوج، **"التنازل والشراكة في العقار الفلاحي"**، المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة لونيسي علي، البليدة 02، مجلد 13، العدد04 ،2020، ص537 .

الشراكة سنويا أو متعدد السنوات ويجب أن يبين فيه هوية الأطراف أو اسم الشركة و كل المساهمين، ومساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار، توزيع المهام والمسؤوليات مع احترام المادة 22 من القانون 10-03، ذكر كيفيات المشاركة ي نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح، وأخيرا مدة الشراكة التي لا تتجاوز مدة الامتياز المتبقية ويتعين على الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد [1].

ومن أمثلة هذه المنازعات فسخ العقد نتيجة خرق أحد طرفي العقد لالتزاماته كالنزاع حول توزيع المهام والمسؤوليات أو النزاع من أجل كيفيات المشاركة في نتائج الاستغلال واقتسام الأرباح.

أ- توزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون رقم 10-03:

ألزم المشرع الجزائري في المادة 22 من القانون 10-03 المستثمرين أصحاب الامتياز بإدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا، وفي حال كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم، لاسيما طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية، وطريقة مشاركة كل منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية، وكذا توزيع واستعمال المداخيل [2].

يجب أن يكون ممثل المستثمرة الفلاحية الذي تم اختياره أهلا للقيام بأعمال الإدارة، ويكون منصوص في العقد بعض الشروط الأساسية، كالثقة والكفاءة وحسن السيرة ،ولتفادي النزاع فيما بينهم يجب أيضا أن يتفق عليه من قبل جميع المستثمرين [3].

ب-كيفيات المشاركة في نتائج الاستغلال واقتسام الأرباح:

لم ينظم المشرع الجزائري مسألة المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح، بل جعلها تخضع لاتفاق الأطراف وفقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين [4]، واقتسام الأرباح يكون إما بصفة دورية أو سنوية، ويمكن الاستعانة بخبير فلاحي من أجل حساب الربح المحتمل وخبير في المحاسبة لحساب أصول

---

[1] أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

[2] أنظر المادة 22 من القانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

[3] عز الدين بوجدية ، ناصر بويحمد ، **منازعات المستثمرات الفلاحية وفق القانون 10-03**،(مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص القانون الخاص الشامل، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018-2019،ص 28.

[4] فوزية بوكروش ،كوثر زهدور، **"عقد الشراكة الفلاحية كآلية محفزة لتطوير الاستثمار الفلاحي بالجزائر"**، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، المجلد 09،العدد 02 ،2021،ص 14.

وخصوم الشراكة الفلاحية [1]، ويكون القيام بالأعمال للشركاء مجتمعين من حيث إدارة المال الشائع والانتفاع به واقتسام الأرباح وذلك لتساويهم في الحقوق، وتعتبر القرارات المتخذة من قبل الأغلبية ملزمة للبقية عملا بنص المادة 716 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري [2].

ثانيا : المنازعات المتعلقة بممارسة حق الشفعة.

من بين المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي التي تدخل في اختصاص القاضي العقاري هي التي تتعلق الأخذ الشفعة، نصت المادة 15 من القانون 10-03 أنه يمكن ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز، من طرف المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، طبقا للتشريع المعمول به [3]، فقد يتنازل المستثمر الفلاحي عن الحق العيني العقاري الممنوح له بموجب عقد الامتياز، ويجب عليه إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتنازل وهذا طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 [4].

يكون التنازل عن حق استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها للغير بمراعاة الشروط التالية:

أن لا يكون المتنازل له من الأشخاص الذين سبق وإن تم إسقاط حقهم في ظل القانون 87-19 ،أو الذين ألغيت قرارات استفادتهم، وأن لا يكون من الأشخاص الذين لهم حق امتياز على مستوى التراب الوطني، باستثناء الحق المجاور بشرط أن لا يكون هذا الحق المجاور للمستثمرة الفلاحية ، وأن لا تفوق مساحة هذه الأخيرة عشرة أضعاف المساحة المرجعية، طبقا للمرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20-12-1990 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية[5].

لقد جاء في القانون 10-03 المذكور أعلاه إعطاء الأولوية للشركاء في الشيوع على صاحب حق الرقبة لممارسة حق الشفعة في بيع حق الامتياز، عكس ما كان معمول به في القانون رقم 87-19 الملغى، أين كان ممارسة حق الشفعة من نصيب الدولة وحدها دون المنتجين الفلاحيين باعتبارها صاحبة حق الرقبة، وهنا نكون أمام حالتين:

---

[1] سفيان بوط ، **"الإشكالات القانونية الخاصة بعقد الشراكة الفلاحي في ظل القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة"**، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 09،العدد 02 ،2022، ص 269.

[2] عز الدين بوجدية، ناصر بويحمد ، المرجع السابق، ص 29.

[3] أنظر المادة 15 من القانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

[4] جيلالي بلحاج، **عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري**، المرجع سابق، ص 291.

[5] بريك الزوبير، المرجع سابق، ص 96.

في حالة إذا كانت المستثمرة الفلاحية جماعية: هنا لا يجوز للدولة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن تتقدم على هؤلاء لممارسة الشفعة، وهذا ما نصت عليه المادة 15 من القانون 10-03 والمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، بانه يمكن للدولة ممارسة حق الشفعة وذلك بعد الرّد السلبي من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية أو في غياب الرّد خلال الآجال المحددة في الإخطار الموجه إليهم من قبل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هنا يعلم هذا الأخير المستثمر صاحب الامتياز كتابيا برغبته في ممارسة الشفعة أو عدم الأخذ بها أما في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية: هنا تبقى الدولة وحدها صاحبة الرخصة في ممارسة حق الشفعة، وفي هذه الحالة تخضع الشفعة للإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني [1].

وإذا لم يختار بقية الأعضاء في المستثمرة أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان للمتنازل بعد موافقة الوالي بمواصلة التنازل طبقا للمادة 18 من قانون 10-03 ويكون للمدة المتبقية من حق الامتياز، وفي حال عدم احترام المتنازل لهذه الإجراءات، وقام بالتنازل دون إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية متعمدا بذلك حرمان أعضاء المستثمرة الفلاحية والديوان الوطني بممارسة حقهم في الشفعة، فالنزاع الذي يثور بشأن ذلك يفصل فيه القاضي العادي [2].

الفرع الثالث: منازعات الحيازة في إطار حماية حق الامتياز الفلاحي .

يمارس المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال على الشيوع داخل المستثمرة الفلاحية الجماعية بحصص متساوية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، فكل مستثمر يعتبر حائزا للحق العيني المشاع لذا يمكنه دون الحاجة لشركائه أن يرفع دعواه لحماية حيازته وتتمثل هذه الدعاوى في:

- **دعوى استرداد الحيازة**
- **دعوى منع التعرض**
- **دعوى وقف الأعمال الجديدة**

وهذه الدعاوى تحمي الحائز سواء كان مالكا أو غير مالك، أي أن على المدعي إثبات حيازته للعقار محل الدعوى دون الحاجة إلى إثبات ملكيته [3]، والحيازة هي سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء

---

[1] حكيمة كحيل ، **استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 60.

[2] حنان بومجان، المرجع سابق، ص 317.

[3] بيه بك، المرجع سابق، ص 70.

يستأثر به ويقوم عليه بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب حق عيني عليه [1]، فوفقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري يمكن كل شخص حسب نص المادة 823 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، حيازة مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة، وهي تخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري [2].

سنتطرق أولا الى شروط رفع دعاوى الحيازة ثم إلى أنواع دعاوى الحيازة.

أولا : شروط رفع دعاوى الحيازة.

إلى جانب الشروط العامة المقررة لرفع أي دعوى قضائية والمنصوص عليها في المادة 13 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المتمثلة في توفر الصفة والمصلحة في رافع الدعوى إلى جانب شهر عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية، كون هذه الدعاوى تتعلق بحماية الحق العيني العقاري الممنوح للمستثمر[3]، يلزم توفر مجموعة من الشروط الخاصة، وقد نصت المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مجموعة من الشروط بنصها على أنه يجوز رفع دعاوى الحيازة ممن كان حائزا نفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة ولا يشوبها انقطاع وير مؤقتة، استمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل، فيما عدا دعوى استرداد الحيازة، ولا تقبل دعاوى الحيازة ومن بينها دعوى استردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض [4].

وحتى تقبل دعاوى الحيازة للمستثمر الذي يثبت حيازته للحق العيني العقاري الممنوح له بموجب عقد الامتياز، يجب أن تكون حيازته قانونية ليمكن حمايتها بدعاوى الحيازة، ولا يشوبها لبس وتكون خالية من العيوب، فإذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية فلا يكون لها أثر إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب [5]، وضرورة رفع دعاوى الحيازة خلال سنة من وقوع التعرض ، وهذا ما جاء

---

[1] أحمد العمري، أمال بن معمر، **الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري**،(مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق)، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور،الجلفة،2015-2016، ص 283.

[2] حورية بونشادة، **شهادة الحيازة يوم دراسي حول المنازعات العقارية في التشريع الجزائري**، مجلس الدولة، 2015، ص 03.

[3] جيلالي بلحاج، **عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 283.

[4] أنظر المادة 524 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

[5] أنظر المادة 808 فقرة 02 من القانون المدني، المرجع السابق.

في نص المادة 818 قانون مدني في الفقرة الأخيرة منها: **" ... للحائز في جميع الأحوال إذا فقد حيازته بالقوة أن يستردها خلال السنة التالية لفقدها ".**

وذكرت المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما يلي: **"...لا تقبل دعاوى الحيازة ومن بينها دعوى استردادها، إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض"**، تبدأ من يوم اكتشاف فقد الحيازة، وإذا لم ترفع الحيازة خلال تلك السنة لا يمكن رفعها ففي حالة انقضاء السنة لا يتم قبولها، لأن الحيازة وضع مؤقت لا توفر لصاحبها عنصر التأبيد مثل حق الملكية[1].

ثانيا: أنواع دعاوى الحيازة

هي مجموع الدعاوى التي نص عليها المشرع في القانون المدني وقانون إ م إ، التي يمكن للمستثمر الفلاحي استردادها، فقد تسلب منه الحيازة خلسة أو بالقوة، وقد تكون أخف من ذلك فيأخذ درجة المنع من ممارسة حيازته، وقد يؤدي الاعتداء من جراء أعمال بدأت ولكنها لم تتم، أي بالمعنى لو تمت لأدت الى التعرض للحائز في حيازته، وفيما يلي سنتطرق الى دعاوى الحيازة:

أولا: دعوى استرداد الحيازة:

إن دعوى استرداد الحيازة هي الدعوى التي يرفعها كل حائز لعقار أو حق عيني عقاري ، والذي فقد حيازته طالبا فيها برد هذه الحيازة ضدّ الغير الذي انتزعها منه بالقوة [2].

نصت المادة 525 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية على أنه يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له الحيازة المادية العلنية وقت حصول التعدي أو الإكراه، وبالتالي يجوز للمستثمر صاحب الامتياز إذا وقع التعدي على حيازته أن يطالب باستردادها، وما على القاضي سوى أن يحكم برد الحيازة إلى المستثمر صاحب الامتياز[3] .

ثانيا: دعوى منع التعرض :

تعرّف دعوى منع التعرض بأنها تلك الدعوى التي يرفعها حائز العقار أو الحق العيني العقاري ضدّ الغير الذي تعرّض له في حيازته طالبا فيها منع التعرّض وإزالة مظاهره، فدعوى منع التعرض يقصد

---

(1) أنظر المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

(2) مهدي صدوقي، خيرة شرايطي، محمد غريبي، **" دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري"**، مجلة الفكر القانوني والسياسي،الجزائر،العدد05 ،2019 ص 20.

(3) كحيل حكيمة، **تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز في ظل القانون رقم 10-03**، دار هومة للطباعة والنشر،الجزائر،2013،ص 187.

بها منع الاعتداء على الحيازة، كما يرى الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري في هذا الصدد بأن دعوى منع التعرض هي دعوى الحيازة الرئيسية، فهي تحمي الحيازة في ذاتها وهي الحيازة الأصلية فهي دعوى الحيازة المثلى [1].

وبالرجوع إلى نص المادة 820 من القانون المدني الجزائري نجدها تنص على أن **" من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة، ثم وقع له تعرض في حيازته، جاز له أن يرفع خلال سنة دعوى عدم التعرض "**[2]، ويدخل في معنى التعرض كل عمل مادي أو قانوني من شأنه عرقلة الحائز في انتفاعه بالعقار أو الحق العيني العقاري، كما يدخل في معناه كل إنكار من المعتدي لحيازة الغير ولم يسبب له ضررا فيكفي فيه أن يعارض الحيازة [3].

ونظرا لطبيعة هذه الدعوى التي تستوجب البحث في مسائل موضوعية، فقد استقر قضاء المحكمة العليا بموجب قرار صادر عن الغرفة العقارية تحت رقم 226217 بتاريخ 26-01-2000، على أن هذه الدعوى لا تدخل ضمن القضاء المستعجل، فهي دعوى موضوعية يستوجب الفصل فيها البحث في صفة واضع اليد والتحقق من عناصر الحيازة، وهذه جميعا مسائل تحقيق موضوعية لا يتسع لها نطاق القضاء المستعجل [4].

وعليه فإن هذه الدعوى ترفع أمام القاضي العقاري من قبل صاحب الامتياز ضدّ الغير دون الحاجة إلى تدخّل شركاء المستثمر على الشيوع معه في الدعوى، ويبادر المستثمر صاحب الامتياز برفع الدعوى لحماية حيازته عند كل تعرض جديد لها [5].

ثالثا : دعوى وقف الأعمال الجديدة.

ما يميز دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى عدم التعرض، أن الغرض من إقامتها هو حماية الحيازة من تعدي محتمل أو من شأنه تهديد صاحب حق الامتياز، كما لو يشرع الغير بأعمال من شأنها حرمان العضو من حقه المقرر له قانونا بموجب عقد الامتياز، كقيام شخص أجنبي عن المستثمرة بغرس

(1) صدوقي المهدي، شرايطي خيرة، غريبي محمد، المرجع السابق، ص 23.
(2) المادة 820 من القانون المدني، المرجع سابق.
(3) جيلالي بلحاج، **عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 286.
(4) رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 265 266.
(5) نادية أبو عمرو، حفيظة يونسي، المرجع السابق، ص 1053.

أشجار أو إقامة مباني على الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة [1]، فهي تحمي الحيازة من اعتداء وشيك الوقوع [2].

ولقد جاء في نص المادة 821 من القانون المدني في الفقرة الأولى أنه يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له لمدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جرّاء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال، بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقضي عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر[3]،ويمكن للمستثمر الفلاحي أن يرفع هذه الدعوى ولو كان عضو في مستثمرة جماعية، كما يمكن أن ترفعها المستثمرة الفلاحية عن طريق ممثلها، ويكون المدعى عليه في هذه الحالة من الغير أي أجنبي عن المستثمرة لأنه يشترط أن تتم الأعمال التي تهدد الحيازة في المستقبل في عقار الغير [4].

ويشترط لقبول هذه الدعوى أن ترفع قبل الانتهاء من هذه الاعمال الجديدة ويفصل القاضي الاستعجالي في هذه الدعوى بوقف الأعمال إلى غاية الفصل في الموضوع ،كما يحق للمدعي الذي أصابه ضررا من جراء وقف الأعمال المطالبة بالتعويض أو رفض الطلب لعدم تأسيسه، ومن ثم يواصل المدعى عليه الأعمال الجديدة التي بدئها الى غاية الفصل في الموضوع، فإذا فصل فيها لصالح المدعي نهائيا جاز أن يحكم على المدعى عليه بإزالة تلك الأعمال كلها أو بعضها، ولا يفصل القاضي الاستعجالي في دعوى وقف الأعمال الجديدة في الموضوع لأن ذلك من اختصاص قاضي الموضوع[5].
الموضوع[5].

كما نرى أن المشرع استحدث نظام الكفالة في وقف دعوى الأعمال الجديدة، أي في حالة منع أو استمرار الأعمال الجديدة، يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمانا لإصلاح الضرر الناشئ عن هذا الوقف، إذا تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرارها ضمانا لإزالة الأعمال كلها أو بعضها للتعويض عن الضرر [6].

المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.

إن المحاكم الإدارية في الجزائر هي صاحبة الاختصاص العام، في النظر والفصل في المنازعات التي تكون التي تكون الإدارة العامة طرفا فيها، وهذا طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية

---

(1) رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 266.
(2) نادية أبو عمرو، حفيظة يونسي، المرجع السابق، ص 1053.
(3) المادة 821 من القانون المدني، المرجع السابق.
(4) جيلالي بلحاج، **عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 289.
(5) نادية أبو عمرو، حفيظة يونسي، المرجع السابق، ص 1053.
(6) المهدي صدوقي ، خيرة شرايطي، محمد غريبي ، المرجع السابق، ص 28.

والإدارية التي تنص على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية[1].

وتعتبر عملية تحديد الاختصاص الوسيلة الضرورية التي تساعد الجهات القضائية، سواء الإدارية أو العادية على درجة ومدى اختصاصها بالنظر والفصل في المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرفا فيها[2]، وهذه المنازعات تمس بحقوق المتلقي في عقد الامتياز الفلاحي أو ورثته سواء في المرحلة التي تسبق التعاقد بمناسبة إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز أو خلال مرحلة تنفيذ العقد ،وحتى بعد انقضاء هذا العقد سواء بانتهاء مدته أو قبل انتهائها بمناسبة استعمال الإدارة لحقها في فسخ العقد أو استرجاع الحق العيني الممنوح للمستثمر والأملاك السطحية المتصلة المستثمرة الفلاحية[3].

وبالرجوع الى القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 وكذا دفتر الشروط الملحق به نجدها تضمنت اختصاصات وصلاحيات عديدة منحت للإدارة ممثلة في: الوالي وإدارة أملاك الدولة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، لإصدار قرارات مختلفة ومتنوعة، ذات صلة بعقد الامتياز في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، أو قرار عدم منح حق الامتياز الفلاحي قبل تحرير العقد أي قرار رفض طلب الامتياز الصادر عن الوالي، أو قرار إسقاط الحق طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326 في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 87-19 الى حق امتياز وفقا للقانون 10-03[4]، وكل هذه القرارات تترتب عليها منازعات ودعاوى قضائية، من بين هذه الدعاوى دعوى الإلغاء، ودعوى التعويض المستحق .

الفرع الأول: المنازعات المترتبة عن الإخلال بالالتزامات الواردة في القانون 10-03 والنصوص التطبيقية له .

يترتب في ذمة المستثمر صاحب الامتياز التزامات تقع على عاتقه والمنصوص عليها في القانون 10-03 و دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326، لكن في حالة الإخلال بالتزاماته يوقع عليه جزاءات قد تؤدي الى فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية، وسنتطرق الى الإخلال بالالتزامات الواردة في القانون 10-03 ثم الى الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326.

---

(1) المادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.
(2) بريك الزوبير، المرجع السابق، ص 98 99.
(3) جيلالي بلحاج، **عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 292.
(4) بومجان حنان، المرجع السابق، ص 318.

أولا: الإخلال بالالتزامات الواردة في القانون 10-03.

لقد منح القانون 10-03 للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطة دراسة الملفات وتحويل حق الانتفاع الى حق الامتياز، فالمادة 09 من نفس القانون وكذلك نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 نصتا على إيداع ملفات التحويل لديه قصد دراستها وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم، وهكذا يكون للديوان سلطة المراقبة السابقة لعملية المنح، حتى لا يتسرب الى هذه الأراضي أشخاص لا علاقة لهم بخدمة الأرض [1]، كما يخول

للديوان سلطة مراقبة استغلال الأرض بعد منح عقد الامتياز فيمكنه ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لدفتر الشروط.

كما نصت المادة 29 من القانون 10-03 الواردة في الفصل السادس على العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته [2].

1- عدم الاستغلال المباشر :

نصت المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 على أن استغلال الأراضي الفلاحية محل حق الامتياز لا بد أن تكون بإرادة مباشرة وشخصية للمستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية ،وأن هذا الالتزام فرضته وظيفة الأرض الفلاحية باعتبارها الطريق للوصول الى الأمن الغذائي وبالتالي السيادة الكاملة [3]، وإذا كان التعدي في الملكية الخاصة هو عدم الاستغلال لمدة موسمين فلاحيين، فإن المشرع وخلافا للنظام السابق الذي لم يقيّد عدم الاستغلال بمدة معينة قد قيّد ذلك بمدة سنة واحدة، وما يفهم منه أنه لم يفصل في ذلك فكان الأحرى أن يتناول هذا الالتزام لأهميته في مادة مستقلة، فعدم الاستغلال لمدة سنة قد يكون بمبرر، خاصة ما يعرف بالدورات البيولوجية، أو الحفاظ على خصوبة التربة وإعادة تثمينها، حيث أن المشرع لم ينص على حالة وجود عذر أو قوة قاهرة ، كما يؤثر الاستغلال غير العقلاني بشكل سلبي على الأراضي الفلاحية لكونه ينقص من خصوبتها ويؤدي الى إضعاف قدرتها الإنتاجية، ونظرا لهذا الأمر فإن المشرع عالج الأمر بموجب قاعدة آمرة وردت في نص المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي **" يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل**

---

[1]- بريك الزوبير، المرجع السابق، ص 83.

[2]- أنظر المادة 29 من القانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

[3]- لمين محمد يطو،محمد المهدي لعلى ،المرجع السابق، ص 47.

مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا "، والاستغلال يجب أن يتوافق مع طبيعة ودرجة خصوبة وتخصيص الأراضي الفلاحية، وأن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية [1].

2-تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي:

أكدت القوانين المتعلقة بالعقار الفلاحي ضرورة الحفاظ على الوجهة المخصصة لها من حيث موضوعها وطبيعتها، لكن هذه القوانين لم تفصّل في مفهوم الوجهة الفلاحية، هل يعني الطبيعة القانونية للأرض أم نوعية الإنتاج الفلاحي ودرجة الخصوبة، حيث كان من الأجدر إتباع التصنيف الثاني لمفهوم الوجهة الفلاحية وذلك حفاظا على درجة خصوبة الأرض والنوعية الإنتاجية دون مراعاة الأماكن الموجود بها الأراضي مما يسمح بوفرة الإنتاج الفلاحي [2].

وبالرجوع الى القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي نجده تضمن فعلا قواعد آمرة من النظام العام فنص في المادة **14 منه على أنه : " يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية"**، وكذلك نص المادة 22 منه **:" يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية الى تغيير وجهتها الفلاحية"**، وبموجب نص المادة 15 والمادة 36 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، فقد قيّد إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية حسب درجة خصوبتها، وأصبح إلغاء التصنيف لا يتم إلا بموجب نص في القانون إذا كانت خصبة أو خصبة جدا، وقد جرّم المشرع تغيير الطابع الفلاحي لأرض فلاحية بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي .

3- التأجير من الباطن:

إن عدم استغلال وإدارة الأرض الفلاحية المتمثلة في المستثمرات الفلاحية إدارة واستغلالا مباشرا وشخصيا من قبل المستثمرين الفلاحيين أصحاب الامتياز يعد إخلالا بالالتزامات المنصوص عليها في القانون 10-03 وكذلك المرسوم 10 -326 ودفتر الشروط الملحق به، كما يعتبر تأجير الأرض كذلك إخلالا بالالتزام يؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم [3]، وبالنظر الى مضمون المادة 29 من القانون 10-03 والى المادة 03 من دفتر الشروط يتضح أن صاحب الامتياز ملزم بعدم جواز تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن.

---

[1]- الزوبير بريك، المرجع السابق، ص 85.
[2]- محمد لمين يطو، محمد المهدي لعلي ، المرجع السابق ،ص 47.
[3]- المرجع نفسه، ص 86.

ثانيا: الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط.

بغض النظر عن الالتزامات الواردة في القانون 10-03 أضاف المشرع التزامات أخرى ضمن الأعباء الواقعة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز، والتي ينجرّ عنها التجريد من الحق أو فسخ العقد بالإرادة المنفردة للإدارة، وقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 10-326 هذه الالتزامات نذكرها فيما يلي:

1-التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة:

إن كل تصريح كاذب أو عدم التصريح باتفاقيات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز دون إعلام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يؤدي الى فسخ عقد الامتياز [1]، كما نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326 على مجموع الوثائق المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز وكل هذه الوثائق والتصريحات لا بد أن تكون مطابقة للوقائع من حيث صحتها، وإثباتها، وكذلك من حيث المخططات المتعلقة بالأرض الفلاحية محل الاستثمار، وأي تصريح كاذب أو تزوير في الوثائق من طرف المستثمر، تكشفه اللجنة الولائية المنوه عنها في المادتين 06 و07 من نفس المرسوم، ينتج عنه تحرير اللجنة محضرا بذلك، ويوجه الوالي قرار برفض منح الامتياز ويرسل نسخة منه الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وقد يتعرض المستثمر المنسوب إليه هذه الوقائع والتصرفات الى متابعات جزائية طبقا لقانون العقوبات [2].

2-استعمال مباني الأراضي الفلاحية لأغراض أخرى:

إن حق الامتياز الفلاحي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة يمنح لصاحبه حقوق كثيرة ومتنوعة، لكن مقابل ذلك يفرض عليه قيود للحد من سوء استعمال هذا الحق، هذا وقد نصت المادة 03 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 10-326، أنه لا يجوز للمستثمر صاحب حق الامتياز أن يستعمل مباني المستثمرة الفلاحية للأغراض غير التي أنشئت من أجلها الأهداف ذات الصلة بالمستثمرات الفلاحية [3]، وفي حالة الاستعمال غير المشروع للأملاك السطحية المتصلة بالأرض الفلاحية من قبل المستثمر مع توفر العلم، يعد إخلالا بالالتزامات المفروضة في دفتر الشروط السابق الذكر وتفقد صاحبه هذا الحق بالتجريد منه، ويلاحق بالمتابعات الجزائية.

---

[1]- محمد لمين يطو، محمد مهدي لعلي ،المرجع السابق، ص 254.

[2]- الزوبير بريك ، المرجع السابق، ص 87-88.

[3]- أنظر المادة 03 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة، المرجع السابق.

3-البناء بدون رخصة:

للمستثمر الحق في البناء أو التهيئة لكن يتم ذلك ضمن القيود المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية السارية [1]،وبعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك، ويترتب عن البناء في الأراضي الفلاحية الفسخ الإداري لعقد الامتياز بمبادرة من الإدارة ، وتختلف البناءات بين منشآت التجهيز والبنايات ذات الاستعمال السكني، وقد حصر قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 [2]، البناءات المسموح تشييدها على الأراضي الفلاحية في مادته 48،

أما المادة 34 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري فنصت على أنه : **" لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أرض خصبة جدا/ أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء"** [3].

الفرع الثاني: دعاوى الإلغاء المتعلقة بالامتياز الفلاحي.

تهدف دعوى الإلغاء الى تحقيق احترام مبدأ المشروعية، وحماية الصالح العام، وضمان حقوق الأفراد وحرياتهم من تعسف الإدارة، بالإضافة الى الدفاع عن المصلحة الذاتية للطاعن وتنتج عن عقد الامتياز عدة دعاوى إلغاء لقرارات نذكرها فيما يلي، ثم نبين الشروط الخاصة لرفعها.

أولا: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض منح الامتياز الفلاحي.

تعرف دعوى الإلغاء بأنها إجراء قانوني يتم بواسطته إخطار القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا للنظر في القرارات الإدارية[4]، ولقد ألزم المشرع الجزائري اعضاء المستثمرات الفردية والجماعية أو ذوي حقوقهم الذين تتوفر فيهم شروط التحويل، أن يطلبوا تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح لهم في إطار القانون رقم 87-19، الى حق امتياز في أجل 18 شهرا، من تاريخ صدور القانون رقم 10-03 في الجريدة الرسمية أي منذ 15-08-2010، حيث نصت المادة 08 من

المرسوم التنفيذي رقم 10-326، أنه بعد دراسة الملف من طرف اللجنة الولائية وفي حالة قبوله يقوم الوالي بإرسال قرار القبول الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، من اجل استكمال عملية التحويل

---

[1]- محمد لمين يطو، محمد المهدي لعلي، المرجع السابق، ص 50.

[2]- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52، بتاريخ 01-12-1990.

[3]- عبد الرحمان توهامي، إلياس جوادي ، المرجع السابق، ص 630-631.

[4] رشيد خلوفي ، **قانون المنازعات الإدارية**، الجزء الثاني ،الطبعة الثانية ،ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون،الجزائر،2013، ص22.

وفق الشكليات المنصوص عليها في المادة 05 من نفس المرسوم، أما في حالة عدم قبول الملف يعلم الوالي المعني بالأمر بقرار رفض منح الامتياز مع إرسال نسخة من القرار الى الديوان الوطني، ويكون للمعني بالأمر الحق في تقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة، حيث نصت المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن المحاكم الإدارية تبسط سلطتها في رقابة القرارات الإدارية، وتفصل في كل الدعاوى الرامية الى الغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية، الصادرة عن الولاية والمصالح غير المركزية للدولة والمصالح الأخرى للبلدية [1]، ومواعيد الطعن القضائي التي يسمح فيها برفع الدعوى الإدارية هي أربعة أشهر من يوم تبليغ القرار الفردي تبليغا شخصيا ،أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي [2]، وقد ألزم القانون شهر العريضة القضائية التي يكون موضوعها نزاعا عقاريا مهما تكن الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، وتبنى عريضة الدعوى على أسس قانونية تكون في صلب النزاع، ومن شأنها أن تنقض القرار محل الطعن، ويؤسس طلب إلغاء الوالي على أسس قانونية، منها عيوب الاختصاص والعيوب الشكلية، وعيوب مخالفة القانون، وكلها تدخل على القرار الإداري فتجعله عرضة للإلغاء[3].

ويشترط المشرع في قرار الوالي الصادر برفض منح الامتياز أن يصدر بعد الدراسة الدقيقة للملف بمعية اللجنة المنصوص عليها في المادة 07 من المرسوم 10-326 والتحقق من صحة الوثائق حتى لا يشوب القرار عيب الشكل ويكون معرضا للإلغاء، وقرار الوالي برفض منح الامتياز يلغي حقوق عينية عقارية اكتسبت مركزا قانونيا في ظل قانون المستثمرات الفلاحية 87-19 تتمثل في حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية المشكلة للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، ومنه قرار الوالي برفض منح الامتياز يكون قد خالف قواعد قانونية، حيث ويعتبر قرار الوالي قرار تمهيدي سابق لإبرام عقد الامتياز ويكون منفصل عنه وقابلا للطعن فيه أمام المحاكم الإدارية [4].

ثانيا: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الامتياز.

لقد منح القانون رقم 10-03 سلطة للوالي بإسقاط حق المستثمرين أصحاب الامتياز بموجب قرار منه وذلك في حالة تخليهم عن حق الامتياز، عكس ما كان يشترطه القانون 87-19 الملغى إذ كان يشترط أن يتم الاسقاط بموجب قرار صادر من الجهات القضائية [5].

---

[1] الزوبير بريك ، المرجع السابق،ص101.
[2] أنظر المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.
[3] الزوبير بريك، المرجع السابق، 102.
[4] حنان بومجان، المرجع السابق، ص320.
[5] نادية أبو عمرو، حفيظة يونسي، مرجع سابق ،ص 1049.

في حين أن القانون 10-03 نقل هذه السلطة الى الوالي الذي يمكنه إسقاط حقوق المستثمر صاحب الامتياز بموجب قرار إداري إذا ما ثبت تخليه عن حق الامتياز، هذه الحالة التي أقرتها المادة 30 من القانون 10-03 والتي أوجبت أن يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورين في المادة 05 أجلا مدته 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعند انقضاء أجل 18 شهرا وبعد إعذارين متباعدين بشهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم [1].

يقوم الوالي بإصدار قرار إسقاط حق المستثمر، ليقوم هذا الأخير بالطعن يه أمام القضاء الإداري بالإلغاء ،لعدم مشروعيته ويطالب بإبطاله، في هذه الحالة لا يحق لإدارة أملاك الدولة استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية وفق المادة 10 من المرسوم التنفيذي 10-326 الى غاية صدور الحكم القضائي، وذلك حماية لحقوق المستثمر الفلاحي [2].

ثالثا: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى فسخ الامتياز الفلاحي.

يمكن للمستمر الفلاحي أن يرفع دعوى إلغاء ضد القرار الإداري المتضمن فسخ عقد الامتياز الذي تتخذه إدارة أملاك الدولة للولاية بإرادتها المنفردة نتيجة إخلال المستمر صاحب الامتياز بإحدى الالتزامات القانونية أو العقدية التي يلتزم بها، وقد حددت المادة 28 من القانون رقم 10-03 في الفقرة الثالثة أجل شهرين لرفع هذه الدعوى تسري من تاريخ تبليغ القرار الإداري من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعني، ومن امثلة عدم المشروعية التي قد تصيب القرار، فسخ العقد بسبب عدم دفع الإتاوة السنوية مقابل استغلال الأرض الفلاحية دون اتباع الإجراءات المحددة قانونا والتي تسبق عملية الفسخ، وخاصة ضرورة إعذار المستثمر من قبل محضر قضائي بعد تقديم طلب من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإعطاء مهلة محددة لتنفيذ هذا الالتزام، وذلك حسب ما حددته الفقرة الاولى من المادة 28 السالفة الذكر.

رابعا: الشروط الخاصة لرفع دعوى الإلغاء.

يشترط لرفع دعوى الإلغاء شرط وجود القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، وشرط المدة.

---

[1] عيشوبة فاطمة، **"دور القاضي الإداري في حل منازعات عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03"**، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلّد 07،العدد01،جامعة ابن خلدون، تيارت، 2021،ص26.

[2] فاطمة الزهراء لعمارة، المرجع السابق، ص 50.

1-شرط وجود القرار الإداري محل دعوى الإلغاء:

يعرّف القرار الإداري بأنه إفصاح الإدارة في الشكل الذي يتطلبه القانون، عند إرادتها الملزمة، بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح، وذلك بقصد إحداث أثر قانوني معين، متى كان ذلك ممكنا وجائزا قانونيا، وكان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة[1]، فيجب توفر مصلحة حتمية ضرورية لرفع دعوى إلغاء القرار الإداري، ويشترط في هذا القرار الإداري توفر العناصر التالية [2]:

- أن يعبّر القرار الإداري عن إرادة الإدارة.

- أن يصدر عن السلطة الإدارية في الدولة سواء كانت مركزية محلية او مرفقية.

- أن ينتج آثار قانونية وذلك بإنشاء مركز قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني قائم.

2- شرط المدة:

بتوفر الدعوى على شروط قبولها، لا يبقى على المدعي سوى مباشرة الخطوات اللازمة والمتمثلة أساسا في تحرير عريضة الدعوى وقيدها لدى كتابة الضبط أمام الجهة القضائية المختصة ضمن جدول القضايا، مع دفع الرسوم ويسلمها إلى المحضر القضائي المختص إقليميا لتبليغها إلى المدعي [3]، طبقا للمادة 275 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن مدة رفع دعوى الإلغاء هو أربعة أشهر، ابتداء من تاريخ التبليغ والعلم بالقرار الصريح لرفض السلطات الإدارية المختصة لمضمون ومحتوى القرار المطعون فيه، أي ابتداء من تاريخ الرّد الصريح للإدارة على التظلم الإداري وهذا في حالة القرار الصريح [4].

الفرع الثالث : دعاوى التعويض في إطار الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03.

ينصب هذا الاختصاص على الدعاوى القضائية التي يرفعها أصحاب الشأن والمصلحة من الأشخاص إلى المحاكم الإدارية، ينازعون فيها الأشخاص الإدارية العامة ، للمطالبة بالتعويض الكامل

[1] عمار بوضياف، **دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وقضائية وفقهية**، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 111.

[2] ريم عبيد، **" دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية"**، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 46، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 293.

[3] ليلى خليف، زاهية داني، المرجع السابق، ص 110.

[4] عمار عوابدي، **نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري**، الطبعة الخامسة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 181.

والعادل اللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري[1] ،فتعتبر دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل، فالخصوصية في دعوى التعويض يكون بين الشخص المتضرر(المدعي) والإدارة العامة (المدعى عليه)[2].

وعلى ذلك يجب على المدعي إثبات خطأ يمكن أن ينسب للإدارة، وأنه قد مس بحق ذاتي أو مركز قانوني يحميه القانون، وهذا لكي يتمكن من المطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به عن طريق دعوى التعويض[3].

لقد حدد القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 وكذا دفتر الشروط الملحق به على سبيل الحصر الحالات التي تستوجب التعويض، والتي نص عليها صراحة في المادة 26 من القانون 10-03 ومن بين هذه الحالات انتهاء مدة عقد الامتياز وعدم تجديده في الآجال طلب فسخ العقد من طرف المستفيد قبل نهاية مدته، عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من القانون 10-03 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326 [4].

ونتيجة لذلك يقدر القاضي الإداري قيمة التعويض الذي تتحمله الإدارة آخذا بعين الاعتبار الطريقة التي تمت بها عملية استرجاع الأموال فمثلا في حالة استرجاع الأموال نتيجة فسخ عقد الامتياز الفلاحي فإن تقويم التعويض يشمل الأملاك السطحية فقط دون قيمة حق الامتياز ويتم طرح 10% منه كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزامه، طبقا لنص المادة 26 من القانون رقم 10-03 في فقرتها الثالثة [5]، وتحسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض[6] .

ويلاحظ أن المشرع لم يدرج حالة تستوجب التعويض، ويتعلق الأمر بحالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز سواء من طرف المستفيد في ظل القانون 87-19 أومن طرف ورثته، وفي هذه الحالة. هل يمكن لمستفيد أو ورثته المطالبة بالتعويض عن فقدان حقهم القائم في ظل قانون 87-19 [7].

---

(1) عمار عوابدي ،**النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري**، نظرية الدعوى الإدارية ،(الجزء الثاني)،الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر، 2004،ص 566 .

(2) د- محمد الوليد العبادي ،**القضاء الإداري** ،(الجزء الثاني)،شروط قبول دعوى الإلغاء والآثار المترتبة على الفصل فيها ،الطبعة الأولى ،مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع ،عمان ،الأردن ،2008،ص 324.

(3) رضا بوعافية، المرجع السابق ،ص273 .

(4) محمد لمين يطو، محمد المهدي لعلى، المرجع السابق.

(5) جيلالي بلحاج، **عقد الامتياز الفلاحي في التشريع** الجزائري، المرجع السابق ، ص 303.

(6) أنظر المادة 27 من القانون رقم 10 03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة الخاصة للدولة، المرجع السابق .

(7) عائشة حريتي ،**عقد الامتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية** ،المرجع السابق ،ص 351.

أولا : دعوى التعويض المستحق عند نهاية مدة العقد .

نصت المادة 26 من القانون 10-03 على ان انتهاء مدة العقد المنصوص عليها في المادة 04 من نفس القانون والمحددة ب 40 سنة، في حالة عدم تجديده من طرف المستثمر صاحب الامتياز حسب الأشكال المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326 والتي تستوجب تقديم طلب خطي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة من نهاية عقد الامتياز، وإنهاء المستفيد أو الورثة عن طريق ممثلهم، وذلك مع احترام الاشكال المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 10-03.

حيث يترتب على هذه الحالات التعويض على الفسخ الإداري والذي يتم تقديره من طرف إدارة املاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية [1]، ويكمن المشكل الرئيسي في هذه المنازعات في كيفية التعويض عن الأملاك السطحية المتصلة بالمستثمرة الفلاحية التي كان يحرص عليها المستثمر طوال مدة الامتياز ،لأن الإدارة تتمتع بامتيازات السلطة العامة باعتبارها المانحة للامتياز، رغم ذلك أعطى المشرع للمستثمر أن يطعن في ذلك أمام القضاء المختص إذا رأى تعسفا من الإدارة [2]. حيث يكون القرار المتضمن مقدار التعويض الصادر من طرف إدارة أملاك الدولة قابلا للطعن ضده أمام المحكمة الإدارية صاحبة الاختصاص في دعوى التعويض طبقا للمواد 800 وما يليها من قانون إجراءات المدنية والإدارية [3].

وتقوم إدارة أملاك الدولة بعد التحقق من الشروط المنصوص عليها في المواد 26،27،28،29 من القانون 10-03 وكذا المواد المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 بإصدار قرار يتضمن الفسخ الإداري لعقد الامتياز الفلاحي للمستفيد صاحب حق الامتياز او ورثته، وللقاضي الإداري سلطة إلغاء القرار الإداري المتضمن فسخ العقد الإداري إذا كان معيبا من حيث عدم مشروعيته أو مخالفته للقواعد وعدم احترام الشكليات المنصوص عليها في القانون المسند إليه، أو مراجعة مبلغ التعويض إذا لم يحترم فيه الإجراءات المنصوص عليها في القانون 10-03 وكذلك المرسوم التنفيذي 10-326 ودفتر الشروط الملحق به، بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة[4] .

---

(1) الزوبير بريك، المرجع السابق ،ص107 .
(2) عز الدين بوجدية، ناصر بو يحمد، المرجع السابق، ص 65.
(3) محمد لمين يطو، المهدي لعلى، المرجع السابق ، ص66 .
(4) فاطمة الزهراء لعمارة، المرجع السابق ،ص 51.

ثانيا: التعويض المستحق في حالة فسخ العقد .

نظم المشرع أحكام القانون رقم10-03 في الفصل السادس منه العقوبات المترتبة على إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، حيث نصت المواد 28،29 منه والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326 على تحديد أصناف المخالفات التي يعاينها محضر قضائي طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتم بعد تحرير محضر المخالفة تبليغ إنذار إلى المستثمر من طرف الديوان للأراضي الفلاحية ،حتى يمتثل إلى أحكام القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية المدرجة في العقد الإداري.[1]

لكن إذا رفض المستثمر الامتثال، فبعد انتهاء الأجل الممنوح في الإعذار المبلغ له قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ العقد المبرم بينها وبين المستثمر صاحب الامتياز[2]، وقرار الفسخ يكون متضمن لمبلغ التعويض المنصوص عليه في الفقرة 02 من المادة 26 من القانون 10-03، ويكون هذا القرار قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة صاحبة الولاية العامة في مراقبة أعمال الإدارة وفي اختصاصها المتمثل في ولاية القضاء الكامل في خلال أجل شهرين من تبليغ هذا القرار بعريضة مرفوعة من طرف المستثمر صاحب الامتياز، وله الحق في المطالبة بمراجعة مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة إذا كان غير منصف وغير عادل مقارنة بالاستثمارات المنجزة من قبله في المستثمرة الفلاحية ،كما يكون الحكم الصادر من المحكمة قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.

ثالثا: دعوى التعويض المستحق في حالة الإنهاء قبل المدة .

ينتهي عقد الامتياز قبل انقضاء مدته بطلب من صاحب الامتياز وهذا طبقا لنص المادة 26 من القانون 10-03 [3]، والمادة 07 من دفتر الشروط الملحق نموذجه بالمرسوم التنفيذي 10-326 [4]، ويمكن

---

[1] محمد لمين يطو، المهدي لعلي ، المرجع السابق، ص 67.

[2] أنظر الفقرة (02) من المادة 28 من القانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

[3] أنظر المادة 26 من القانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

[4] أنظر المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق.

للإدارة استرجاع الأراضي الممنوحة له عند إنهاء عقد الامتياز من طرف الإدارة قبل نهايته الطبيعية دون خطأ من جانب الملتزم، ولكن مقابل تعويضه تعويضا عادلا [1].

والاسترداد هنا يكون بالإرادة المنفردة دون إخلال من صاحب الامتياز، وذلك لدواعي تحقيق المصلحة العامة والحفاظ عليها، وقد يكون منصوص عليه في العقد أو يكون بموجب الاتفاق بين الأطراف المتعاقدة [2].

رابعا: شروط خاصة لرفع دعوى التعويض المستحق.

لدعاوى التعويض بعض الشروط التي لابد من توافرها، شأنها شأن الدعاوى الأخرى، وبما أن هذه الدعوى هي أهم صورة من صور القضاء الكامل، وتتمثل هذه الشروط في كل من شرط المدة، ووجود قرار إداري سابق.

أولا : شرط المدّة .

حسب ما تقرره المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فالمدة هي أربعة أشهر، والتي نصت على أنه **"يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأِربعة (04) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي ."** وتحسب مدة ميعاد رفع وقبول الدعوى كاملة .حيث لا يحسب اليوم الأول واليوم الأخير من الميعاد فإذا ما صادف اليوم الأخير يوم عطلة يمتد الميعاد إلى اليوم الموالي [3].

ثانيا : شرط وجود قرار إداري سابق.

يقصد بالقرار الإداري السابق هو أن تنصب الدعوى على وجود قرار إداري مكتمل الأركان، ويعرف على أنه العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه احداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة، فالدعوى الإدارية لا تقبل من قبل القاضي الإداري، إلا من خلال الطعن في قرار إداري، فهو شرط من شروط قبولها ويترتب على تخلفه عدم قبولها [4].

---

[1] علي بوسيف، **النظام القانوني لعقد الامتياز** ،(مذكرة ماستر)، تخصص قانون إداري ، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة،2018-2019، ص66.

[2] سارة بن محباوي، المرجع السابق ،ص47.

[3] شادية زمالي، **دعوى التعويض والمسؤولية في أشغال البناء والتعمير**،(مذكرة مقدمة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر)، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة،2019-2020، ص29.

[4] سامية نويري، **الإجراءات القضائية الإدارية**، محاضرات ألقيت على طلبة السنة أولى ماستر قانون عام، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة ،2020، ص 58-59 .

وبالرجوع إلى نص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها جسدت هذا الشرط من خلال نصها على أنه :"**يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري ، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه مالم يوجد مانع مبرر ، وإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة ، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع**".

خلاصة الفصل الأول :

تبنى المشرع الجزائري طبقا للقانون 10-03 أسلوب الامتياز كنمط حصري للاستثمار في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ،محاولا تفادي فشل أنظمة الاستغلال السابقة حيث منح للمستثمر حق عيني عقاري مؤقت قابل للتجديد ، وتم إلغاء حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون رقم 87-19 وتحويله إلى حق انتفاع مؤقت بموجب القانون 10-03 ،ومنح كذلك للمستثمر حقوقا لم ترد في غيره من القوانين وأهمها حق توقيع رهن يثقل حق الامتياز لدى هيئات القرض وهذا لتمكينه من تلبية احتياجات السير الحسن للمستثمرة وكذا حق إبرام عقود شراكة، كما منحه حق الشفعة في حالة تنازل أحد الأعضاء في المستثمرة الفلاحية الجماعية، وهاته الحقوق تقابلها التزامات أهمها الحفاظ على الوجهة الفلاحية لأراضي ، وقد منح القانون 10-03 سلطة واسعة للإدارة في تنظيم العقد الإداري سواء في مرحلة تحريره أو في مرحلة التنفيذ من فسخ للعقد ومن رفض المنح لحق الامتياز ومن إسقاط للحقوق ، أما عن المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز فهي كثيرة منها ما ينشأ من خلال العمل التعاقدي سواء بين أطراف العقد أو بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية وهذه المنازعات منها ما يختص بها القضاء العادي كالمنازعات المترتبة عن إبرام عقود شراكة ومنازعات اتفاقيات القرض لدى هيئات القرض وكذلك تطرقنا إلى حماية حق الامتياز الفلاحي عن طريق دعاوى استرداد الحيازة . ومن المنازعات أيضا ما يختص بها القضاء الإداري كدعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض منح الامتياز وقرار فسخ الامتياز، وكذا دعوى التعويض في حالة فسخ العقد من طرف الإدارة مانحة الامتياز.

الفصل الثاني:

منازعات الامتياز الفلاحي في إطار الاستصلاح

إن نظام استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز من أهم الأنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وهو من إحدى الأساليب التي أقرها المشرع الجزائري مع ظهور بوادر الملكية الخاصة، وهذا بعد أن أدرج المشرع أنماط أخرى لاستغلال الأراضي الفلاحية كانت سابقة له منها نظام التسيير الذاتي والتعاونيات ونظام المزارع النموذجية ،فالدولة الجزائرية اعتمدت أسلوب استصلاح الأراضي الصحراوية منذ بداية الثمانينات ولم يقف في هذه المرحلة ،بل وردت عدة نصوص قانونية أخرى تنظم عملية الاستصلاح .من هنا نجد أن الدولة سعت إلى التشجيع والترغيب في استصلاح الأراضي رغم أن الأمر يتعلق بالعقار الذي يعتبر من أعقد أنواع الاستثمار ،في هذا الشأن نجد أن برنامج الاستصلاح لا يخلو من المنازعات القضائية خاصة وأن هناك العديد من الدعاوى القضائية المرفوعة في هذا المجال سواء من الأشخاص أو الجهات الإدارية .وعليه من خلال كل ما سبق سنتناول في هذا الفصل مفهوم الامتياز الاستصلاحي (المبحث الأول)،ثم التطرق إلى منازعات الاستصلاح في إطار المرسوم التنفيذي رقم 20-265 والمرسوم التنفيذي رقم 21-432 (المبحث الثاني).

المبحث الأول :مفهوم الامتياز الاستصلاحي في القانون الجزائري.

يعتبر الاستصلاح فكرة قديمة النشأة انتهجتها شريعتنا الإسلامية وذلك بتطبيق سياسة إحياء الأرض، وتطور إلى أن أصبح له مفهوم قانوني تنظمه أحكام تشريعية بنصوص محددة ،الهدف منه تنمية الأراضي الزراعية وتوسيعها بما يلي حاجيات الناس الغذائية وتوفير الاكتفاء الذاتي وهذا لبناء اقتصاد متوازن .لكن يبقى هناك أكبر تحدي وهو عدم صلاحية معظم هذه الأراضي بسبب تركيبتها الجيولوجية ومناخها غير الملائم ،وامام تناقض وعاء العقار الفلاحي اضطرت السلطة إلى تشجيع عمليات الاستصلاح ، والتي شهدت ركود نسبي رغم التدابير التشجيعية المنصوص عليها في القانون رقم 83-18[1] المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية. الذي كان بمثابة الفاتحة لهذه النصوص، ثم وضعت الدولة برنامج آخر سنة 1997 يعرف ببرنامج محيطات الاستصلاح ،إلى جانب ذلك وردت عدة نصوص قانونية وجملة من المراسيم الصادرة مؤخرا لكل منها مجال تطبيقها الخاص .لذا سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى الإطار القانوني للاستصلاح في ظل الامتياز (المطلب الأول)،ثم التطرق إلى تعريف الامتياز الاستصلاحي (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الإطار القانوني للاستصلاح في ظل الامتياز.

لقد تخلى المشرع الجزائري عن أهم مبادئه المتمثلة في عدم قابلية الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للتنازل، وهذا نتيجة الأزمة الاقتصادية التي كانت تمر بها الجزائر في فترة التسعينات .وكان ذلك من خلال المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتممة بالمادة 148 من قانون المالية لسنة 1996 ،حيث سمحت بمنح أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، وهذا من أجل سد حاجيات الصالح العام لاسيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية ، وتمكن إلى أن يتحول هذا المنح إلى تنازل [(2)]، بناء على المرسوم التنفيذي 97-483 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه[(3)].وذلك تماشيا مع المتغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية التي تعرفها البلاد، ثم سنة 2011 صدر منشور وزاري مشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات على الأراضي غير المستغلة التابعة للأملاك

[1] القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13-اوت 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج ر عدد 34، سنة 1983.

[(2)] محمد لمين سلخ ، **"انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر"**، مجلة العلوم القانونية والسياسية ،العدد15 ،جامعة الشهيد محمد لخضر، الوادي، ص299.

[(3)] المرسوم التنفيذي رقم 97-483،المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 ،المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه ج ر عدد 83، سنة 1997،الملغى.

الخاصة للدولة ،بعد تحديدها كمحيطات للاستصلاح ومنحها للاستصلاح بموجب عقود امتياز ،كما حدث تحيين لبعض جوانب أسلوب الاستصلاح عن طريق الامتياز سنة 2017،وذلك من خلال المنشور الوزاري المشترك رقم 1839المؤرخ في 2017/12/14[1] ، ليصدر بعده المرسوم التنفيذي رقم20-265 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية [2]،ثم صدر بعده المرسوم التنفيذي 21-432 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح ،في إطار الامتياز[3].

الفرع الأول: الإطار القانوني السابق المنشئ لنظام الامتياز الاستصلاحي في القانون الجزائري.

سنتطرق في هذا الفرع إلى الاستصلاح في إطار المرسوم التنفيذي 97-483 أولا، ثم التطرق إلى [4]المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة ،ثم نتعرض إلى المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز .

أولا : الاستصلاح في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483.

لقد اهتم المشرع الجزائري بالعقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الواقع في المناطق الصحراوية، الجبلية ، والسهبية ، من خلال فرض سياسة الاستصلاح بموجب القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ،وجعلها سبب من أسباب الملكية العقارية الفلاحية ، لكن سرعان ما غير المشرع ذلك، واعتمد على نظام الامتياز القابل للتحول لتنازل في الأراضي الاستصلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 97-483 ،وقد عرف هذا الأخير الاستصلاح بموجب المادة 02 منه على أنه "يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها ".

يلاحظ على أن هذا التعريف جعل دائرة الأعمال التي من ضمن الاستصلاح أوسع من غيرها في النصوص القانونية السابقة ،وقد وسع هذا التعريف مفهوم الاستصلاح حيث جعله لا ينطبق على

---

[1] المنشور الوزاري المشترك رقم 1839،المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 ،المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح عن طريق الامتياز.

[2] المرسوم تنفيذي رقم 20-265، المؤرخ في 22سبتمبر 2020، المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، ج رعدد 57 ، سنة 2020.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 21-432 ، المؤرخ في 04 نوفمبر 2021 ،المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر عدد 85، سنة 2021 .

الأراضي الفلاحية فقط بل عمد إلى ضم العقارات المنجمية والآبار البترولية والعقارات الصالحة للبناء لأنها لا تدخل ضمن الأعمال الاستثمارية الوارد ذكرها في نص المادة 02 من نفس المرسوم[1] .

كما أضاف المرسوم التنفيذي إمكانية تدخل الدولة للمساهمة في عمليات الاستصلاح بالتكفل الكلي او الجزئي للنفقات المرتبطة بالعمليات الاستثمارية للاستصلاح ، وجاء مرفقا بدفتر الشروط تضمن التعريف بالامتياز، وتحديد حقوق وواجبات الأطراف، وعرفت المادة الثانية من دفتر الشروط الامتياز بأنه تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة ،حق الانتفاع بأراض متوفرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية ،وبذلك فإن عقد الامتياز عقد محدد المدة يأخذ حكم الإيجار طويل المدى بمقابل إتاوة سنوية، ويرتب حق انتفاع على أرض مملوكة للدولة ملكية خاصة في المناطق الصحراوية أوالجبلية أوالسهبية [2].

وتماشيا مع المتغيرات السياسية والاجتماعية التي حصلت في العملية التنموية الشاملة في البلاد، صدر سنة 2011 منشور وزاري مشترك رقم 108 المؤرخ في 23فيفري 2011، المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات على الأراضي غير المستغلة التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، بعد تحديدها كمحيطات للاستصلاح ومنحها للاستصلاح بموجب عقود امتياز ، كما حدث تحيين لبعض جوانب أسلوب الاستصلاح عن طريق الامتياز سنة 2017 ، وذلك من خلال المنشور الوزاري المشترك سنة 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.[3]

ثانيا : المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات :

تطبيقا لأحكام القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ،وبهدف حكم الانتقال إلى نموذج تنموي جديد وإعداد المستقبل للأجيال المقبلة باعتبار الفلاحة بديل للمحروقات ،وتم سنة 2011 وضع آلية تسمح بالحصول على الأراضي الفلاحية ، من خلال المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المتعلق

---

(1) ابتسام عمان، مريم معلول ،**استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز،** (مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر)، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمة لحضر، الوادي ، 2020-2021، ص 18-19.

(2) سايح عبد القادر، حميدة جميلة ، **"النظام القانوني لاستثمار الأراضي التابعة للدولة عن طريق الاستصلاح "**، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية ، العدد 01 ، جامعة البليدة 02 ، الجزائر ، 2022، ص 490 .

(3) نعيمة حاجي ،**"النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر"** ، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد 16، جامعة العربي تبسي ، 2018 ، ص402 .

بإنشاء المستثمرات المخصصة للفلاحة وتربية المواشي ،والذي تم تعديله واستكماله بالمنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 المتعلق بالحصول على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار في مجال استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز ، الذي يعتبر بمثابة مراجعة للمنشور الوزاري المشترك رقم 108 [1].

يتم منح الأراضي بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 108 بعقد إداري يبرم بين الدولة والمنتفع يدعى عقد التخصيص تكون الدولة فيه ممثلة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، وتمنح بمقتضاه للمستفيدين حق الانتفاع المؤبد والذي يسمح لهم بتملك الإنتاج دون العقار الفلاحي ، وفي إطار تفعيل الاستثمار الفلاحي فتح للمستثمرين الفلاحيين أصحاب الأراضي الخاصة إمكانية الاستفادة من عقود الامتياز وذلك بهدف خلق مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات [2]، والأرض الفلاحية المخصصة لاستقبال المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات هي أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة التي لم تكن مستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية، وليست أراضي فلاحية متوفرة، فالأراضي المخصصة لاستقبال المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ينظمها المنشور الوزاري المشترك رقم 108 والذي صدر تطبيقا للمادة 18 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي ،وتم توضيح بشكل دقيق إجراءات منح الامتياز على الأراضي الخاصة التابعة للدولة في هذا الإطار، ويمنح الامتياز بموجب هذا المنشور الوزاري المشترك لمدة 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من صاحب حق الامتياز، ويلتزم بمباشرة الأشغال المنظمة في البرنامج خلال ستة أشهر التي تلي حصوله على عقد الامتياز، وفي حالة عدم إنجازه لبرنامج الاستصلاح في الآجال المحددة في دفتر الأعباء يتم فسخ الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية [3]، ومثلما أشرنا سابقا فإن هذا المنشور تم تعديله واستكماله بالمنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017.

---

[1] وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ،الحصول على الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح في إطار الامتياز ، اطلع عليه بتاريخ 05/18/ 2023، http:// .madr. gov.dz.

[2] دلال بليدي ،خولة بوقرة ، **"شروط الاستفادة من عقود الامتياز في إطار المستثمرات الفلاحية الجديدة "**، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية ،العدد 03 ، جامعة الطارف ، الجزائر ، 2018، ص 22.

[3] المنشور الوزاري المشترك رقم 108، المؤرخ في 23 فيفري 2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات .

ثالثا: المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز:

يرمي هذا التحيين إلى تكييف شروط وإجراءات الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار وإعادة ضبطها وفق متطلبات الانفتاح واللامركزية والشفافية ، حيث يعالج هذا المرسوم :

- دور لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية والولاية المنتدبة .

- تحديد المحيط موضوع الاستصلاح .

- فئة الاستثمارات المؤهلة للاستفادة حسب الوعاء العقاري الممنوح .

- تنفيذ المشروع والفسخ[1] .

ويجب أن تتوفر الشروط اللازمة في المستفيد بناء على دفتر شروط ،وقد تم تحديد فئتين من المشاريع الاستثمارية وهما المشاريع الفلاحية المصغرة وهو المشروع الفلاحي الذي ينجز في قطعة أرضية لا تتعدى مساحتها 20هكتارا ، وتكون متوسط تكلفته لا تتجاوز 10 مليون دينار جزائري ، ويهدف إلى تطوير زراعة البقوليات أو الأشجار المثمرة أوكل النشاطات التي يكون مردودها فوريا أو على المدى القصير، وفئة مشاريع الاستثمارات الكبرى[2]، وهي المشاريع الاستثمارية الهيكلية التي تكون المساحات المطلوبة بشأنها هامة والمشاريع الموجهة لتنمية الفروع الاستراتيجية ، والمشاريع التي تتسم بطابع الابتكار وذات أهمية وطنية التي يمكن أن تنجز بصفة فردية أو بالشراكة الوطنية أو الأجنبية وهذا طبقا للمنشور الوزاري المشترك رقم 1839 .

وتتجلى أعمال استصلاح الأراضي المذكورة أعلاه وكذا شروط الاستغلال وإنجاز المشروع، على أساس الاستثمار الملحق بدفتر الشروط للمنشور الوزاري المشترك 1839 ، وتعتمد المشاريع وجوبا على تقنيات الاستغلال الحديثة والابتكارية وتمنح الأولوية للمشاريع المدمجة والمجمعة [3]، ولا يمكن للامتياز في هذا المنشور أن يتحول إلى تنازل .

---

(1) الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،انشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات ، اطلع عليه بتاريخ 2023/05/19 https ،//www.onta.dz.

(2) ابتسام عمان، مريم معلول ،المرجع السابق ، ص 50 .

(3) دفتر الشروط الملحق بالمنشور الوزاري المشترك رقم 1839، المؤرخ في 2017/12/14 ،المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

.الفرع الثاني : الإطار القانوني الحالي المنظم للامتياز الاستصلاحي في القانون الجزائري

تسعى الجزائر دائما عند إعداد القوانين المتعلقة بالمجال الفلاحي والزراعي إلى تحسينها وتفادي الثغرات الواردة عليها وإدخال الإصلاحات التي تراها مواكبة للعصر، لكنه لم يبلغ درجة الإتقان رغم جديته وتحسينه المتواصل وطموحاته للنهوض بالقطاع ، وتنمية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتوسيع الرقعة التي تصلح للزراعة خاصة في المناطق الصحراوية وقصد إنعاش الاستصلاح والحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة ، تم استحداث مرسوم تنفيذي رقم 20-265 المؤرخ في 22سبتمبر 2020 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية [1]،وكذلك صدور المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 04-نوفمبر 2021 يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، لذا سندرس في هذا الفرع الامتياز الاستصلاحي في ظل المرسوم التنفيذي رقم 20-265 (أولا)، ثم نتطرق إلى الاستصلاح في إطار الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي رقم 21-234 (ثانيا).

أولا: الامتياز الاستصلاحي في ظل المرسوم 20-265 .

إن الاستثمار في مجال الزراعة الصناعية في ولايات الجنوب من أهم الاستراتيجيات التي تُعول عليها الدولة ورغم تشجيع الراغبين في استصلاح الأراضي الفلاحية وزراعتها إلا أن هناك نقائص مع عرقلة وتيرة انطلاق وتوسعة بعض المشاريع، وسعيا منها لحل هذه المشاكل عمد القائمون على القطاع إلى استحداث هيئات ومصالح تهتم بمعالجة الملفات العالقة بما فيها من إجراءات إدارية ومنح للاستغلال ،ولضمان الأمن الغذائي سيما ما يتعلق بالمحاصيل الزراعية الاستراتيجية المكثفة ،صدر المرسوم التنفيذي رقم 20-265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020 ،يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية . ويعد هذا الديوان حسب نص المادة 03 من هذا المرسوم التنفيذي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. يحدد مقر هذا الديوان الذي وضع تحت وصاية وزارة الفلاحة بولاية المنيعة مع إمكانية تحويله إلى مكان آخر من التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي ،بناء على اقتراح وزير القطاع ،أما فيما يتعلق بمهام وصلاحيات الديوان فإن المرسوم يصفه كأداة لتنفيذ السياسة الوطنية لترقية وتنمية الزراعة الصناعية الاستراتيجية بالأراضي الصحراوية، بهدف تعزيز القدرات الوطنية الزراعية والصناعية ،

[1] المرسوم التنفيذي رقم 20-265 مؤرخ في 22سبتمبر2020،يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، المرجع السابق .

ويقصد بالزراعة الصناعية الاستراتيجية ،الزراعات ذات الطابع الاستراتيجي الموجهة للتحويل من أجل تلبية الاحتياجات الوطنية والتقليص من الاستيراد [1].

ويقوم الديوان بضمان ترقية الاستثمارات الزراعية والزراعة الصناعية عن طريق استصلاح أراض صحراوية إلى جانب ترقية المحفظة العقارية الممنوحة له من طرف الدولة على أساس دراسة مسبقة وتسييرها العقلاني، وتحدد شروط وكيفيات تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيطات وحدودها وكذا احداثياتها الجغرافية بموجب قرار مشترك بين وزراء المالية والفلاحة والموارد المائية.[2]

في هذا الإطار، يقوم الديوان ضمن المحفظة العقارية المسندة إليه بتحديد المحيطات التي من شأنها استقبال المشاريع الكبرى للاستثمارات الزراعية والزراعية الصناعية ويقوم بالدراسات التقنية المعمقة عن طريق مكاتب الدراسات المتخصصة [3]، وحسب المرسوم فإن المحيطات الموجهة للاستصلاح يمنحها الديوان طبقا للإجراءات التي يحددها وزير الفلاحة ،ويقوم الديوان أيضا بتشكيل الملفات الإدارية الخاصة بالامتياز وتبليغ عقود الامتياز التي تعدها مصالح أملاك الدولة للولاية ،للمعنيين ، وإشهارها بالمحافظة العقارية، وتحدد الكيفيات العملية لإعداد عقود الامتياز وإشهارها بالمحافظة العقارية بالنسبة لقطع الأراضي التي تمتد على ولايتين أو عدة ولايات وذلك بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالفلاحة [4].

كما أفاد الوزير الأول خلال كلمة بمناسبة انطلاق فعاليات منتدى الأمن الغذائي حول القمح الصلب ، بإعادة توجيه الأراضي الفلاحية ذات الإنتاج الضعيف إلى الزراعات الاستراتيجية منها الأشجار المثمرة، بالإضافة إلى تأطير برنامج التنمية في مناطق الهضاب العليا والجنوب والتسريع من وتيرة منح العقار الفلاحي ضمن برنامج الاستصلاح عن طريق الامتياز الذي يمنح من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،بالإضافة كذلك إلى وضع نظم الري الذكية عن طريق البحث عن بدائل لترشيد استهلاك المياه مع إضافة مساحة سقي إضافية تقدر ب800 ألف هكتار في آفاق سنة 2025، ناهيك عن تقليص مساحة الأراضي البور، وذلك قصد توسيع المساحة المزروعة ، وأضاف الوزير الأول أنه وبقصد حث الفلاحين على زيادة الإنتاج والمساهمة في تجسيد الأمن الغذائي ، عكفت الحكومة على مواصلة دعم إنتاج الحبوب وزيادة

---

[1] أنظر المواد رقم 06 و07 من المرسوم التنفيذي رقم 20-265 ، المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، المرجع السابق.

[2] انظر المواد 08 و09 من المرسوم التنفيذي رقم 20-265 المرجع نفسه .

[3] أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 20-265 المرجع نفسه.

[4] أنظر المواد 13 و16 من المرسوم التنفيذي رقم 20-265 المرجع نفسه .

التحفيزات، حيث تم بناءً على تعليمات رئيس الجمهورية رفع نسبة دعم الأسمدة من 20 %إلى 50 %، وكذا الترخيص باستيراد خطوط ومعدات الإنتاج المستعملة لأقل من خمس سنوات، أيضا المعدات الفلاحي لأقل من سبع سنوات ، بالإضافة كذلك إعفاء الجرارات المخصصة حصريا للاستعمال الفلاحي من الرسم المترتب عن بيع المركبات الجديدة [1].

يفهم من خلال هذا المرسوم التنفيذي أن استحداث ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية سيكون من أجل تحقيق الهدف والنهوض بالقطاع الفلاحي بجنوب البلاد وجعله قاطرة رئيسية للتنمية، وإعادة تنشيط القطاع الفلاحي ورفع التحديات الخاصة من خلال تعزيز التسيير الجيد، والتصدي للصعوبات والعراقيل البيروقراطية .

ثانيا : الاستصلاح في إطار المرسوم التنفيذي رقم 21-432 .

قصد انعاش الاستصلاح صدر المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، حيث جاء بأحكام جديدة وأعاد تعريف الاستصلاح وألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-483، الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعباءه وشروطه بموجب المادة 30 من المرسوم 21-432[2]، وجاء هذا المرسوم تطبيقا لأحكام المادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي والتي على أنه **" لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا : في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة ....."**

كما أوكل هذا المرسوم مهمة الإشراف على استصلاح الأراضي الصحراوية لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الذي أحدثه المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-265، فأخذ المشرع بنظام الاستصلاح في إطار الامتياز بحسب المرسوم التنفيذي 21-432 حفاظا على الأملاك الوطنية الخاصة .

[1] وحيد تيفاني المدير العام لضبط العقار الفلاحي بوزارة الفلاحة والتنمية الريفية ، 2023-05-15، (الإذاعة الجزائرية)، 19-05-2023، على الساعة 20:30، http://news .radio algerier.dz.

[2] أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي 21-432،المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح، في إطار الامتياز، المرجع السابق.

المطلب الثاني: مفهوم الاستصلاح:

سندرس في هذا المطلب تعريف الاستصلاح أولا من عدة نواح، ثم نتطرق إلى تعريفه في إطار القانون في ظل المرسوم التنفيذي رقم 21-432 ، وكذا لابد من اتباع شروط وإجراءات تطبيق المرسومين التنفيذيين، ثم بيان حقوق والتزامات صاحب الامتياز، وكذا حقوق والتزامات الهيئة المانحة للامتياز، الامتياز وكيفية انتقال الامتياز وانقضاؤه كما يلي:

الفرع الأول: تعريف الاستصلاح .

سنعرض في هذا الفرع تعريف الاستصلاح لغة واصطلاحا، لنخلص إلى التعريف القانوني لهذه الآلية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 21-432، كل ذلك من خلال ما يتقدم من نقاط .

أولا: المدلول اللغوي .

العمل على إصلاح الشيء والاستصلاح هو نقيض الاستفساد وهو طلب الصلاح، وأصلح الشيء بعد فساده أقامه، وأصلح إلى الدابة، أحسن إليها فصلحت، استصلح فلان، أي طلب الصلاح والمصلحة ، فإن السين والتاء للطلب واستصلح الشيء أي أعده صالحا وطلب إصلاحه ، استصلح الأرض أي جعلها ملائمة للاستخدام صالحة للزراعة [1] .

ثانيا : المدلول الاصطلاحي .

استصلاح الأراضي هو عملية تحويل أرض جرداء إلى أرض صالحة للزراعة والغراسة وغالبا ما يتم ذلك بإزالة كل العوائق التي تمنع الأرض من الإنتاج عن طريق حفر الآبار لجلب المياه الجوفية للقيام بالزراعة بهذه المياه ويكون بالتنقيط أو بالرش بحسب نوع المحصول الذي يتم زراعته [2].

ثالثا: تعريفه في الشريعة الإسلامية .

أخذا بقول الرسول صلى الله عليه وسلم عن يحي عن مالك عن هشام بن عروة عن أبيه عن رسول الله صلى الله عيه وسلم قال **"من أحيا أرضا ميتة فهي له "[3]**، لذا فالمصطلح المعتاد في الشريعة

[1] ابتسام عمان، مريم معلول ، المرجع السابق، ص15-16 .
[2] المرجع نفسه، ص 16 .
[3] محمد طواهري، **كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في ظل القانون السابق رقم 83-18**،(مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في حقوق)، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017 ص08 .

الإسلامية في استصلاح الأراضي قانونا هو إحياء الموات، ومفهوم الإحياء في الشريعة الإسلامية باتفاق جمهور الفقهاء هو جعل الأرض البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق واستخراج الماء وتهيئة التربة[1] .

رابعا: تعريف الامتياز الاستصلاحي في ظل المرسوم التنفيذي رقم 21-432.

تم تعريف الاستصلاح بموجب هذا المرسوم في نص المادة الثانية منه بقولها :"يقصد بالاستصلاح كل عمل يرمي إلى وضع حيز الإنتاج وتثمين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية ، للسماح بإنتاج سنوي أو متعدد السنوات ، الموجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي مباشرة أو بعد تحويله ، يمكن أن تخص هذه الأعمال ، على الخصوص الأشغال المتعلقة بتعبئة المياه والطاقة والتهيءة والتجهيز والسقي وصرف المياه والغرس والمحافظة على التربة .

وبذلك أصبح للاستصلاح مفهوم أوسع ولم يعد يقتصر على عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها كما كان معروفا في المرسوم التنفيذي رقم 97-483 بل أصبح يشمل كل عمل يرمي إلى تثمين الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية لتحقيق الأهداف التالية :

- إنتاج فلاحي سنوي أو متعدد السنوات ، موجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي مباشرة أو بعد تحويله .

- أعمال التهيئة التي ترمي إلى تعبئة المياه والطاقة ، التجهيز والسقي وصرف المياه والغرس والمحافظة على التربة.

وهذه الأعمال تتماشى مع ما حدده المشرع من أهداف استراتيجية ضمن القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ، كما يمكن للدولة حسب أحكام هذا المرسوم أن تبادر بأعمال استصلاح الأراضي ذات الوجهة الفلاحية في إطار برامج التنمية الفلاحية [2].

ويتبين من دراسة أحكام هذا المرسوم أن هذا الامتياز لا يمكن تحويله إلى تنازل بأي حال من الأحوال عكس المرسوم 97-483 الملغى [3].

---

[1] د-عمر حمدي باشا، د-ليلى زروقي، **المنازعات العقارية** ،الطبعة العاشرة ، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر ، 2008، ص131 .

[2] أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز ، المرجع السابق .

[3] جديلي نوال ، **"الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 21-432"**، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس بالمدية ، العدد 02، 2022 .ص167.

الفرع الثاني : شروط وإجراءات الامتياز الاستصلاحي.

سنتعرض من خلال هذا الفرع إلى بيان شروط وإجراءات منح الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 20-265، ثم نتطرق إلى شروط وإجراءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 21-234 فيما يلي:

أولا : شروط وإجراءات منح الامتياز الإستصلاحي في ظل المرسوم 20-265.

نتطرق أولا الى شروط منح الامتياز ثم ندرس إجراءات تطبيقه وفق ما يلي .

1- شروط منح الامتياز الاستصلاحي وفق المرسوم 20-265:

في هذا الصدد يقوم الديوان ضمن المحفظة العقارية المسندة إليه، بتحديد المحيطات التي من شأنها استقبال المشارع الكبرى للاستثمارات الزراعية والزراعية الصناعية ويقوم بالدراسات التقنية المعمقة عن طريق مكاتب الدراسات المتخصصة .

- تجزئة المحيطات التي يمكن أن تكون موضوع منح ، على أساس الدراسات التقنية المعمقة .

- منح المحيطات الموجهة للاستصلاح طبقا للإجراءات التي يحددها قرار الوزير المكلف بالفلاحة .

- إعداد شهادات التأهيل الخاصة بالامتياز ويسلمها لحاملي مشاريع الاستثمار المقبولين من طرف لجنة الخبرة والتقييم التقني، المذكورة في المادة34 أدناه.

- تنصيب المستفيدين عن طريق تعليم قطع الأراضي ،المتبوع بالتوقيع على دفاتر الشروط [1].

2- الإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 20-265:

يتم منح الأراضي للاستصلاح وفق الإجراءات التالية:

- إرسال طلب إلكترونيا بعد إطلاق إشعارات بالإعلان عن الترشح إلكترونيا من ديوان تنمية الزراعة الصناعية .

- تقديم الملف إلى الشباك الوحيد المنشأ بموجب المادة 38من المرسوم التنفيذي.

- دراسة الملف من لجنة الخبرة والتقييم التقني المنصوص عليها بالمادة 34.

[1] أنظر المواد 10-15،من المرسوم التنفيذي 20-265 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، المرجع السابق .

- تبليغ للمعني من طرف الشباك الوحيد بعقد الامتياز وذلك بعد إعداده من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بعد إجراءات التسجيل والشهر العقاري وتسليمه إلى المستفيد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية [1].

ثانيا: شروط وإجراءات منح الامتياز الاستصلاحي في ظل المرسوم 21-432.

نتطرق إلى شروط منحه، ثم ندرس إجراءات تطبيقه فيما يلي:

1- شروط منح الامتياز الاستصلاحي:

نتناول الشروط المتعلقة بالمستفيد ثم الشروط المتعلقة بالأرض محل منح الامتياز.

أ- المتعلقة بالمستفيد :

طبقا للمادة 04 من المرسوم 21-432 يستفيد من الامتياز في إطار استصلاح الأراضي كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الجزائري ، فقد اشترط المشرع في المستفيد:

- أن يكون من جنسية جزائرية .

- كما يتعين على صاحب الامتياز مباشرة أشغال الاستصلاح في أجل لا يتعدى 06 أشهر ابتداء من تاريخ تنصيبه في قطعة الأرض .

- يتعين على المستفيد دفع إتاوة تحدد بموجب قانون المالية [2].

ب- الشروط المتعلقة بالأرض محل منح الامتياز :

بموجب المادة 05 من المرسوم 21-432 يتم منح الأراضي للاستصلاح من قبل:

- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل ضمن مجال تدخل ديوان تنمية - الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية .

- ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 20-265.

- تحدد محيطات الاستصلاح من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتشاور مع المصالح التقنية المعنية للولاية بناء على وفرة الأراضي[3] .

---

[1] سايح عبد القادر، حميدة جميلة، المرجع السابق ،ص 498.

[2] آسيا أوراغ، المرجع السابق، ص 76.

[3] أنظر المادة 06 من المرسوم 21-432، المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح ، في إطار الامتياز، المرجع السابق.

- يقوم الوالي بإنشاء محيطات الاستصلاح بناء على قرار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .ثم يتم المنح على مستوى هذه المحيطات طبقا لنتائج الدراسات المنجزة من قبل المصالح التقنية [1].

- يتم منح الأراضي للاستصلاح عن طريق الامتياز مرفقا بدفتر شروط موقع من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، أو من قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية [2].

ما يلاحظ أن المشرع قد خول للديوان الوطني للأراضي الفلاحية السلطة المطلقة لتحديد محيطات الاستصلاح ومباشرة إجراءات منح الامتياز لاستصلاح الأراضي الفلاحية ، بعد أن كانت في ظل المرسوم التنفيذي 97-483 الملغى من اختصاص السلطات المركزية .

- يمنح الامتياز بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل الاستصلاح لمدة أقصاها (40) سنة، قابلة للتجديد بطلب من صاحب الامتياز[3].

2- إجراءات منح الامتياز الاستصلاحي في ظل المرسوم 21-432:

يتم منح الأراضي في إطار الاستصلاح من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل ضمن مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، أما باقي المحيطات فتكون من اختصاص ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ويتم منح هذه الأخيرة وفق المرسوم التنفيذي 20-265 .

في إطار الاستثمار الفلاحي عن طريق الاستصلاح يتم إطلاق إشعارات بالإعلان عن ترشح إلكترونيا حسب الحالة ، من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،أو من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية [4].

نلاحظ في هذا الإطار أن المشرع اتجه إلى التعامل الإلكتروني للإعلان عن ترشح المستثمرين الفلاحيين في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز ما يجعله مواكبا للتعاملات الإلكترونية الحديثة التي مست جميع المعاملات ،كما يكشف اعتماد هذه الطريقة عن نية تحقيق الشفافية

[1] أنظر المادة 07 من المرسوم 21-432، المرجع نفسه.
[2] أنظر المادة 09 من المرسوم 21-432، المرجع نفسه.
[3] أنظر المادة 10 من المرسوم 21-432، المرجع نفسه.
[4] أنظر المادة13 من المرسوم 21-432، المرجع نفسه.

والمساواة في توزيع عقود الامتياز في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز[1].

يرفق طلب الامتياز بملف يتضمن على الخصوص ، مخطط الأعمال لمشروع الاستثمار وتبريرات القدرة المالية لحامل المشروع والقوانين الأساسية المسيرة للأشخاص المعنويين. ويتم إرسال الطلب إلكترونيا من طرف حامل المشروع ، بعد نشر إشعارات بالإعلان عن الترشح ،حسب الحالة ،إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ،مقابل وصل استلام [2].

وحسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 21-432 تتم دراسة ملفات الامتياز من قبل :

- اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي المنشأة لدى الهياكل الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل في مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، أومن قبل لجنة الخبرة والتقييم التقني المنشأة لدى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

وتعتبر هذه اللجنة أداة للتشاور والتنفيذ ومرافقة حاملي المشاريع في إطار ترقية الاستثمار الفلاحي على المستوى المحلي[3] .وبهذه الصفة تتكلف بما يأتي :

- توجيه المشاريع على أساس سياسة قطاع الفلاحة .

- ضمان توجيه أمثل لوجهة محيطات الاستصلاح على مستوى الجدوى الاقتصادية والمحافظة على الموارد الطبيعية، لاسيما أراضي الرعي السهبية والصحراوية منها.

- المصادقة على الدراسات التقنية للمحيطات ،موضوع المنح بالتشاور مع المصالح التقنية المعنية للولاية.

- تحديد معايير انتقاء أخرى ذات علاقة بخصوصيات الولاية .

- دراسة مشاريع الاستثمار في إطار الاستصلاح ،على أساس مخططات الأعمال والفصل فيها .

- الفصل في طلبات تعديل مخططات الأعمال وتمديد أجل الإنجاز و مراجعة المساحة والتنازل عن الأراضي الممنوحة.

---

[1] أوراغ آسيا، المرجع السابق ص 77.

[2] أنظر المادة 14 من المرسوم 21-432، المحدد لشروط وكيفيات تطبيق منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، للاستصلاح في إطار الامتياز.

[3] أنظر المادة 16 من المرسوم 21-432، المرجع نفسه.

- المصادقة على تقارير المراقبة والمتابعة والفصل في إلغاء مقرر المنح أو فسخ عقد الامتياز.

- دراسة التظلمات التي يودعها صاحب الامتياز والفصل فيها.

وطبقا للمادة 20 من المرسوم 21-432 يتم تحديد كيفيات وإجراءات تعيين وإنشاء ومنح المحيطات للاستصلاح وكذا إلغاء منح الامتياز وفسخ عقد الامتياز بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والداخلية والمالية .

وبالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24نوفمبر2022،الذي يحدد كيفيات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز[1] .نجد المادة 11 منه تنص على أنه "تنشأ على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية منصة رقمية تتضمن كل المعلومات حول الاستثمار الفلاحي ،لا سيما توفر الأراضي للاستصلاح وإجراءات الحصول على العقار وملفات الامتياز .

الفرع الثالث : الحقوق والالتزامات الناشئة عن الامتياز الاستصلاحي:

سنتعرض في هذا الفرع إلى حقوق والتزامات المستثمر في ظل المرسوم التنفيذي رقم 20-265 ، ثم نتطرق إلى حقوق والتزامات المستثمر وفق المرسوم التنفيذي رقم 21-265، وكذا حقوق والتزامات الهيئة المانحة للامتياز فيما يلي:

أولا :حقوق والتزامات صاحب الامتياز وفق المرسوم 20-265:

ندرس أولا التزامات صاحب الامتياز، ثم نتطرق إلى الحقوق الممنوحة حسب ما يلي:

1-التزامات صاحب الامتياز:

في إطار البرنامج المتفق عليه بصفة مشتركة واحتراما لشروط الاستغلال التي يتضمنها مخطط الأعمال من أجل تنمية الزراعات الصناعية الاستراتيجية ، يلتزم صاحب الامتياز بما يأتي: [2]

- استصلاح الأرض موضوع الامتياز، طبقا للشروط التي يتضمنها مشروعه وإنجاز الاستثمارات المتعلقة به، مع احترام الشروط التقنية التي تحددها مصالح وزارة الفلاحة ووزارة الموارد المائية.

---

[1] قرار وزاري مشترك مؤرخ في 24نوفمبر 2022،يحدد كيفيات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر عدد 82، سنة 2022 .

[2] أنظر المادة 06 من المرسم التنفيذي 20-265، المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ،المرجع السابق.

ويقدم في هذا الإطار، برنامج استصلاح لمدة محددة ،مصادق عليه من طرف لجنة الخبرة والتقييم التقني لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية .

ويلتزم ، زيادة على ذلك بما يلي:

- الاعتناء بالقطعة الممنوحة له والعمل على إثمارها والمحافظة على طابعها الفلاحي .

- احترام الزراعات الاستراتيجية التي أقرتها الوزارة المكلفة بالفلاحة والامتثال للشروط التقنية المتعلقة بها ، وكذا الامتثال للشروط التقنية للوكالة الوطنية للموارد المائية المتعلقة ، خصوصا ، بالتدفق الأقصى للمياه الواجب استغلاله وعمق حفر الآبار والتجهيزات المرتبطة بذلك وعدد وموقع هذه الآبار ومسافة التدخل الدنيا الواجب احترامها.

- الاستعمال العقلاني للمورد المائي الموضوع تحت التصرف عن طريق إقامة تجهيزات سقي ذات نوعية ومقتصدة للمياه ،والقيام بصفة دورية بتحاليل التربة والمياه من أجل الاستعمال الرشيد والعقلاني للأسمدة ، وكذا التسيير بصفة رشيدة لاستعمال الأسمدة ومواد الصحة النباتية (المبيدات وغيرها).

- التسيير بتقنيات زراعية ملائمة، لديناميكيات التطور الفيزيائي الكيميائي (الملوحة والتشبع بالماء) للتربة المستغلة من أجل تفادي الانتقال في القطع المزروعة.

- التكفل باقتناء ووضع تجهيزات خاصة بمراقبة التسربات، ووضع شبكة تصريف المياه على مستوى قطع لامتياز ، المعرضة لأخطار الملوحة.

- احترام تناوب تدوير الزراعات، وتشجيع الاستعانة بالطاقات المتجددة أو مصادر أخرى بديلة للطاقة، وتشجيع استعمال المعدات المقتصدة للطاقة ،مع احترام شروط الاستغلال المحددة في مخطط الأعمال المصادق عليه من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

- عدم إيجار الأملاك موضوع الامتياز .

- عرض كل اتفاق أو شراكة، يريد أن يبرمه أو يفسخه، على ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية قصد الموافقة المسبقة ، في ظل احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية.

- إعلام ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بكل تعديل يمس القانون الأساسي للشخص المعنوي.

- عدم التنازل بصفة جزئية أو كلية عن الحقوق المتولدة عن دفتر الشروط هذا أو القيام بتعويضه بالغير من خارج حالات الشراكة، وكذا عدم رهن الأملاك العقارية الموضوعة تحت تصرفه .

- إعلام ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ،في كل وقت ،بكل حدث من شأنه إحداث ضرر بأملاك المستثمرة ، واتخاذ كل التدابير الضرورية لإعطاء حرية الدخول إلى المستثمرة موضوع الامتياز ، في كل وقت ،وفي كل مكان للأعوان المؤهلين قانونا (الفلاحة والموارد المائية)من أجل القيام بالمراقبة الدورية.

وزيادة على ذلك ،يفترض أن يكون المستثمر صاحب الامتياز على علم بقوام الأملاك التي منحت له . وبالتالي لا يمكنه تقديم أي طعن ضد الدولة لأي سبب من الأسباب.

2- حقوق صاحب الامتياز :

يكون صاحب الامتياز حرا في الاستثمارات المراد إنجازها، مع احترام مخطط العمل المقدم والمصادق عليه من طرف لجنة الخبرة والتقييم التقني لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ولصاحب الامتياز الحق في [1]:

- استغلال القطعة الموضوعة تحت تصرفه في إطار البرنامج الذي أقرته مصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة ، والقيام بكل تهيئة وبناء ضروريين للاستغلال الأفضل للقطعة الممنوحة ،شريطة الامتثال للإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن .

- القيام بكل شراكة في إطار الإجراءات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما .

يمكن صاحب الامتياز الالتماس من ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، المراجعة بالتخفيض لمساحة الامتياز :

- في حالة عدم قدرته على استصلاح كل مساحة لأسباب خارجة عن نطاقه تمت معاينتها قانونا من طرف المصالح التقنية لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، يقتصر الامتياز على المساحة المعنية فقط بأشغال الاستصلاح .

- في حالة ما إذا كان جزء من الأراضي التي منحت له موضوع إلغاء تصنيف في إطار المنفعة العمومية .

[1] أنظر المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 20-265، المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، المرجع السابق.

ثانيا: حقوق والتزامات صاحب الامتياز وفق المرسوم 21-432 :

يترتب على تحرير عقد الامتياز الذي يلحق به دفتر الشروط الممضي من الطرفين حقوق والتزامات في ذمة المستفيد صاحب الامتياز .

1-حقوق صاحب الامتياز :

يكون صاحب الامتياز حرا في الاستثمارات المراد إنجازها ،ضمن احترام مخطط الأعمال المقدّم والمصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي[1] .

لصاحب الامتياز الحق في :

- استغلال القطعة الموضوعة تحت تصرفه في إطار سياسة قطاع الفلاحة .

- القيام بكل تهيئة وبناء ضروريين للاستغلال الأفضل للقطعة الممنوحة ، شريطة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن.

- يمكن صاحب الامتياز التماس من اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي، مراجعة مساحة الامتياز :

- في حالة عدم قدرته على استصلاح كل مساحة لأسباب خارجة عن نطاقه والتي تمت معاينتها قانونا ، يقتصر الامتياز على المساحة المعنية فقط بأشغال الاستصلاح .

- في حالة ما إذا كان جزء من الأرض التي منحت له موضوع إلغاء تصنيف في إطار المنفعة العمومية.

- في حالة توسع بعد إنجاز برنامجه الاستثماري شريطة الوفرة العقارية .
- في حالة وفاة المستفيد من الامتياز ، يمكن ذوي حقوقه مواصلة استغلال الامتياز، ولهذا الغرض يجب عليهم في أجل ستة (06) أشهر، ابتداء من تاريخ الوفاة ،إيداع طلب الامتياز مرفقا بملف قانوني ،لدى الديوان للأراضي الفلاحية أو ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية من أجل إتمام الإجراءات ،مع مراعاة حقوق الشخص المعنوي المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما ، في حالة زوال صاحب الامتياز ،لأي سبب من الأسباب تعود الأملاك موضوع الامتياز إلى الدولة[2] .

---

[1] أنظر المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 21-432، المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، للاستصلاح في إطار الامتياز، المرجع السابق.

[2] أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 21-432، المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، المرجع السابق .

- 2 التزامات صاحب الامتياز:

يتعين على صاحب الامتياز مباشرة أشغال الاستصلاح في أجل لا يتعدى ستة(06) أشهر، ابتداء من تاريخ تنصيبه في قطعة الأرض وإنجازها طبقا لبرنامج الاستصلاح المذكور في دفتر الشروط[1] .

في إطار البرنامج المتفق عليه بصفة مشتركة وضمن احترام شروط الاستغلال التي يتضمنها مخطط الأعمال ، يلتزم صاحب الامتياز بما يأتي[2] :

- استصلاح الأرض موضوع الامتياز ،طبقا للشروط التي يتضمنها مشروعه وإنجاز الاستثمارات المتعلقة به ،وكذا احترام الشروط التقنية التي تحددها مصالح وزارة الفلاحة ووزارة الموارد المائية .

- ويقدم في هذا الإطار، برنامج استصلاح للمدة المحددة ،مصادقا عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي .

كما يلتزم كذلك بما يلي:

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

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

الاستعمال العقلاني للمورد المائي الموضوع تحت التصّرف عن طريق إقامة تجهيزات سقي ذات نوعية ومقتصدة للمياه، مع القيام بصفة دورية ،بتحاليل التربة والمياه من أجل الاستعمال الرشيد والعقلاني للأسمدة .

- التسيير بصفة رشيدة لاستعمال الأسمدة ومواد الصحة النباتية (المبيدات وغيرها).

-التسيير بتقنيات زراعية ملائمة، لآليات التطور الفيزيائي الكيميائي (الملوحة والتشبّع بالماء) للتربة المستغلة من أجل تفادي الانتقال (الترحال) في القطع المزروعة .

- التكفل باقتناء ووضع تجهيزات خاصة بمراقبة التسربات.

- وضع شبكة تصريف المياه على مستوى قطع الامتياز، المعرضة لأخطار الملوحة.

---

(1) د- نوال جديلي، **"الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 21-432"**،المرجع السابق ،ص 171 .
(2) أنظر المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 21-432، المرجع السابق.

- احترام تناوب وتدوير الزراعات.

- تشجيع الاستعانة بالطاقات المتجددة أو مصادر بديلة أخرى.

- تشجيع استعمال المعدات المقتصدة للطاقة .

- احترام شروط الاستغلال المحددة في مخطط الأعمال المصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي للولاية .

- عدم إيجار كل أو أجزاء من الأراضي موضوع الامتياز، أو إيجارها من الباطن .

- عرض كل اتفاق أو شراكة ،يريد أن يبرمه أو يفسخه على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية الممنوح في إطارها الامتياز ، قصد الموافقة المسبقة ، في ظل احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية .

- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية المعنية بالامتياز بكل تعديل يمس القانون الأساسي للشخص المعنوي .

- عدم التنازل بصفة جزئية أو كلية عن الحقوق المتولدة عن دفتر الشروط هذا أو القيام بإحلال الغير باستثناء حالات الشراكة.

- عدم رهن الأملاك العقارية الموضوعة تحت تصرفه .

- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية ،في كل وقت ، بكل حدث من شأنه الإضرار بأملاك المستثمرة ، مع اتخاذ كل التدابير الضرورية لإعطاء حرية الدخول إلى المستثمرة في كل وقت ، وفي كل مكان للأعوان المؤهلين قانونا (الفلاحة والموارد المائية) من أجل القيام بالمراقبة الدورية.

بالإضافة إلى ذلك، يفترض أن يكون المستثمر صاحب الامتياز على علم بقوام الأملاك التي منحت له. وبالتالي لا يمكنه تقديم أي طعن ضد الدولة لأي سبب من الأسباب .

وعند عمليات المراقبة ،يتعيّن على صاحب الامتياز تقديم مساعدته لأعوان المراقبة، بتسهيل دخولهم إلى المستثمرة وبتزويدهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة ،ويمكن الحصول على المعلومة إما عن طريق البريد أو في إطار التنقل إلى الأماكن[1] .

[1] أنظر المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 21-432، المحدد لحقوق والتزامات أصحاب الامتياز المستثمرين في إطار استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز ، المرجع السابق.

ثالثا: حقوق والتزامات الهيئة المانحة للامتياز الاستصلاحي .

تترتب حقوق والتزامات في ذمة الهيئة المانحة للامتياز الاستصلاحي ،حتى تتمكن من المحافظة على الأراضي الفلاحية واستثمارها أحسن استثمار تحقيقا للمصلحة العامة وفقا للبرامج المسطرة لذلك ،وسنتطرق أولا إلى حقوق الهيئة مانحة الامتياز الاستصلاحي ، ثم ندرس التزامات الهيئة المانحة للامتياز الاستصلاحي.

أولا :حقوق الهيئة مانحة الامتياز .

للهيئة مانحة الامتياز عدة حقوق نذكر منها ما يلي:

01-الحق في الرقابة للمستثمرا ت الفلاحية

يثبت للهيئة حقوق لعل أهمها الحق في الرقابة وهذا طبقا لنص المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بلمرسومين التنفيذيين 20-265و 21-432، والتي نصت على أنه :"**يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية القيام بأي وقت بمراقبة ظروف استصلاح واستغلال الأراضي والتأكد ممكن مطابقة النشاطات مع مخطط الأعمال وبنود دفتر الشروط هذا.**

وعند عمليات المراقبة ،يتعين على صاحب الامتياز تقديم مساعدته لأعوان المراقبة ، بتسهيل دخولهم إلى المستثمرة وبتزويدهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة .

وفي هذا الإطار، يمكن الحصول على المعلومة إما عن طريق البريد أوفي إطار التنقل إلى الأماكن ".

02-الحق في الإتاوة

تمنح الدولة الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية يدفعها المستثمر صاحب الامتياز ، تحدد قيمتها بموجب قانون المالية[1] .

03-الحق في فسخ العقد

طبقا للمادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسومين 20-265 والمرسوم 21-432 فإنه عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، يقوم أعوان المراقبة بتدوين هذا الإخلال في محضر المعاينة لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو تقرير الهيئة المكلفة بالمتابعة والمراقبة لدى ديوان تنمية الزراعة

[1] أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432،المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، المرجع السابق.

الصناعية بالأراضي الصحراوية، ويحدد فيه كل تأخير أو خلل ملاحظين وكذا كل إخلال بالتزاماته، ويعذر قصد الامتثال لبنود دفتر الشروط، ويرسل الإعذار من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية، بأي وسيلة كانت سواء بريد أو بريد إلكتروني أو فاكس، إلى عنوان صاحب الامتياز المذكور في دفتر الشروط، وفي حال عدم الاستجابة من طرف صاحب الامتياز بعد إعذاريين متتالين، تقوم إدارة أملاك الدولة، بعد إخطارها من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ديوان تنمية الزراعة الصناعية حسب الحالة، بفسخ عقد الامتياز إداريا، وتحتفظ الدولة في كل الحالات بحق تصليح الأضرار المحتملة الناتجة عن إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

ثانيا :التزامات الهيئة مانحة الامتياز.

تشمل هذه الالتزامات ، الالتزام بإعداد العقد وكذا التعويض عند نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية :

01-إعداد العقد

تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الامتياز ويسلم للمستفيد، حسب الحالة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، أو من قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، وذلك بعد أداء إجراءات التسجيل والشهر العقاري [1].

02- التعويض عند فسخ العقد

لم ينص المرسوم التنفيذي 21-432 على التعويض عند فسخ العقد، لكن رجوعا للأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فتلتزم الدولة بالتعويض عند فسخ العقد.

03-التعويض عند نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

طبقا للمادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 20-265 تنص على أنه ينتهي عقد الامتياز نتيجة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لمجموع الأملاك العقارية الممنوحة لصاحب الامتياز، نستنتج أن الدولة تلتزم بالتعويض للمستثمر صاحب الامتياز عند نزعها للأملاك العقارية محل الامتياز الاستصلاحي.

[1] أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 21-432 ،المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، المرجع السابق.

الفرع الرابع : انتقال وانقضاء حق الامتياز .

نتطرق أولا إلى انتقال حق الامتياز ، ثم نتعرض إلى انقضاؤه وفق ما يلي:

أولا: انتقال حق الامتياز.

يمكن لذوي حقوق صاحب الامتياز ،في حالة وفاته مواصلة استغلال الأرض موضوع الامتياز، ولهذا الغرض يجب عليهم ،في أجل ستة (06) أشهر، ابتداء من تاريخ الوفاة ،إيداع طلب امتياز مرفقا بملف قانوني ،لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية ، من أجل إتمام الإجراءات، مع مراعاة حقوق الشخص المعنوي المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما ،في حالة زوال صاحب الامتياز، لأي سبب من الأسباب، تعود الأملاك موضوع الامتياز إلى الدولة[1].

ثانيا: انقضاء حق الامتياز.

ينقضي عقد الامتياز[2] :

- نتيجة انقضاء مدة الامتياز في حالة عدم تجديده.

- بطلب من صاحب الامتياز .

- في حالة وفاة صاحب الامتياز أو حل الشخص المعنوي مع مراعاة أحكام المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي .

- نتيجة فسخ عقد الامتياز بسبب الإخلال بالتزامات دفتر الشروط ومخطط الأعمال الخاص بمشروع الاستثمار .

ويقصد بالإخلال بالالتزامات على وجه الخصوص [3]:

-عدم مباشرة أشغال الاستصلاح بعد مدة ستة(06) أشهر، ابتداء من تاريخ تنصيب المستفيد على قطعته.

- عدم احترام الشروط التقنية أثناء إنجاز الآبار أو انجازها بعيوب .

- عدم استغلال واستصلاح الأراضي الممنوحة أثناء موسم فلاحي بدون سبب معقول .

---

[1] أنظر المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 21-432 ،المحدد لحقوق والتزامات أصحاب الامتياز المستثمرين في إطار استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز، المرجع نفسه.
[2] أنظر المادة 10 من المرجع نفسه.
[3] أنظر المادة 08 من المرجع نفسه.

- تحويل وجهة القطعة الأرضية الممنوحة.

- تأجير كل أو أجزاء من الأراضي موضوع الامتياز، أو تأجيرها من الباطن .

- إبرام أو فسخ كل اتفاق أو شراكة 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 أملاك الدولة لسنتين (2) متتاليتين .

- عدم احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية وبنود دفتر الشروط ، والوثائق الملحقة به.

المبحث الثاني : منازعات الامتياز الاستصلاحي في إطار المرسومين 20-265 و21-432 :

من خلال دراستنا للامتياز الاستصلاحي في كل من المرسوم التنفيذي رقم 20-265 و المرسوم التنفيذي رقم 21-432 ،نرى أن منح الأراضي بموجبهم لازال حديث ، ففي المرسوم التنفيذي رقم 21-432 لم يتم منح الأراضي بعد ،في انتظار فتح المنصة الرقمية ،وكون عقد الامتياز الاستصلاحي عقدا إداريا فقد ينشأ عن إبرامه ومباشرة حق الاستثمار المؤقت الممنوح للمستثمر باعتباره حقا عينيا عقاريا ، منازعات تطرح على القضاء، منها ما يختص بها القضاء العادي ،ومنها ما يختص بها القضاء الإداري، ورغم عدم وجود منازعات في هذه المرحلة من التطبيق ، إلا أننا تطرقنا لبعض المنازعات المفترضة ،منها المنازعات التي تتعلق بإبرام عقود الشراكة لأنها تعتبر من أهم المشاكل والقضايا المطروحة أمام القضاء العقاري ،وكذا منازعات الإلغاء والفسخ ، إثر إخلال المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم المذكورة أعلاه .

سنتطرق في هذا المبحث إلى اختصاص جهة القضاء العادي (المطلب الأول)،ثم نتعرض إلى اختصاص جهة القضاء الإداري (المطلب الثاني).

المطلب الأول :اختصاص جهة القضاء العادي .

نص القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفصل الثالث منه في القسم الأول على صلاحيات القسم العقاري ،ضمن المواد 512 و514 ،حيث نصت المادة 513 على ما يلي: "ينظر القاضي العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها "،وكذا نصت المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنّه :"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 ".

يتضح من أحكام المادتين 513 و514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن القسم العقاري هو من يختص نوعيا بالنظر في كل المنازعات التي ترتبط بالمستثمرات الفلاحية ،وهذا في حال نشوب هذه المنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة أو بينهم وبين الغير أو ضد عضو من أعضاء المجموعة الواحدة ،وهذا بسبب خضوعهم لأحكام وقواعد القانون الخاص[1] .

وعلى ضوء دفتر الشروط الملحق بالمرسومين التنفيذيين رقم 20-265 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، والمرسوم التنفيذي رقم 21-234 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز ، حددنا منازعتين تخضع للقضاء العادي والمتمثلة في المنازعات المترتبة عن الإخلال بعقد الشراكة ، ومنازعة المطالبة بالإتاوة وسنتطرق إليهم فيما يلي :

الفرع الأول: المنازعات المترتبة عن عقد الشراكة .

نصت المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 20-265 على أنّه من ضمن حقوق صاحب الامتياز القيام بكل شراكة في إطار الإجراءات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما .وعليه يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز إبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية جزائرية ، خاضعين للقانون الجزائري ، وذلك من أجل تزويد المستثمرات برؤوس الأموال وعصرنتها ن شريطة أن يكون جميع أصحاب الأسهم فيها من جنسية جزائرية ، ويجب أن يخضع التصرف إلى الشروط الموضوعية المنصوص عليها في القانون المدني ، و أن يتم تحت طائلة البطلان أمام الموثق لأنّه الشخص الوحيد الذي يضفي الرسمية على العقود التي محلها حقوق عقارية وطرفاها أشخاصا خاضعين للقانون الخاص [2].

وتنشأ منازعات تؤدي إلى فسخ عقد الشراكة نتيجة لخرق أحد طرفي العقد لالتزاماته كالنزاع اقتسام الأرباح ، والنزاع حول طريقة مشاركة كل منهم في أشغال الاستثمار. وكذلك يمكن إبرام اتفاق معين من أجل تسيير أمور واحتياجات المستثمرة ، فمثلا يمكن أن يبرم المستثمر عقدا مع شخص طبيعي أومعنوي من أجل بيع محصول أو حتى تزويده بالمعدات أو حتى بالأسمدة ....،وإثر هذا العقد تنشأ عند تماطل

---

[1] آسيا أوراغ ، المرجع السابق ، ص338-339 .

[2] حكيمة كحيل ، **استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، المرجع السابق ، ص295 .

المستثمر تنفيذ التزاماته التعاقدية كعدم دفع المبلغ المستحق في ذمته فترفع على المستثمرة دعوى من أجل إلزامها بتنفيذ ما عليها من التزامات ،وقد تكون المستثمرة مدعية كأن ترفع دعوى تطالب الغير بدفع المبلغ المستحق في ذمته نتيجة لقيامها ببيعه غلة محصول القمح مثلا ،عند استحقاق هذا الدين وتطالب بتعويض معين فيحكم القاضي لصاحبها بتسديد مبلغ الدين وبالتعويض إذا كان الطلب مؤسسا[1].

الفرع الثاني : منازعة عدم تسديد الإتاوة .

إن المعيار العضوي هو القاعدة العامة التي تحكم توزيع الاختصاص بين القاضي الإداري وبين القاضي العادي ،لكن المشرع الجزائري جعل لهذه القاعدة ،استثناءات ، فبعض المنازعات رغم أن الإدارة طرفا فيها إلا أنها تخرج من اختصاص القاضي الإداري ويخول للقاضي العادي صلاحية الفصل فيها ، وهذه الاستثناءات منها ما نص عليه المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ومنها ما ورد في قوانين خاصة[2] .

ومن بين هذه المنازعات التي يعود الاختصاص فيها للقاضي العادي رغم وجود الدولة هي المنازعات المتعلقة بدفع الإتاوة والمنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432 وكذا في دفتر شروط المرسومين التنفيذيين رقم 20 265-و21-432 ، فيعد عدم تسديد الإتاوات على أملاك الدولة لمدة سنتين (2) متتاليتين يعتبر إخلالا بالالتزامات ، وإذا اعتبرنا هذا العقد إيجارا فلاحيا فطبقا للمادة 512 من قانون الإجراءات والإدارية يعتبر عدم مبلغ الإتاوة إخلالا بالالتزامات يجعل مديرية أملاك الدولة تقاضي المستفيدين أمام القاضي العادي من أجل تحصيلها .[3]

الفرع الثالث: شروط وإجراءات رفع الدعوى القضائية .

سنتطرق إلى شروط رفع الدعوى القضائية ثم إجراءاتها .

أولا :شروط رفع الدعوى القضائية :

لقد قيد المشرع حق رفع الدعوى بشروط معينة يجب على القاضي البحث في مدى توافرها قبل الخوض في موضوعها ، ويترتب عن تخلفها التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا ولا يعد ذلك فصلا في

---

[1] وحيدة وصفان، **توزيع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بقانون الامتياز الفلاحي رقم 10-03**،(مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر)، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2019-2020، ص 57 .

[2] المرجع نفسه ، ص17.

[3] وحيدة وصفان، المرجع السابق ، ص58.

موضوع النزاع ، وقد حددتها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها على:" أن لا يجوز لأحد أن يرفع دعوى أمام القضاء مالم يكن حائزا لصفة وأهلية التقاضي وله مصلحة في ذلك ".

فكل مدعي ملزم بإثبات صفته ومصلحته في رفع الدعوى ويأتي ذلك بإرفاقه للوثائق والمستندات التي تثبت وجود الحق المطالب به وهذا تفاديا لرفع دعاوى تعسفية وكيدية الغرض منها الإضرار بالأشخاص وسمعتهم [1].

01 - شرط الصفة :

يشترط القانون لقبول الدعوى أن ترفع هذه الأخيرة من طرف صاحب الحق أو المركز القانوني ، فالدعوى لا تقبل إلا من الشخص الذي يدعي لنفسه حقا أو مركزا قانونيا ، سواء كان هذا الشخص طبيعي أو معنوي ، قاصرا أو راشدا[2] .

02- شرط المصلحة :

يقصد بالمصلحة الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى وإلا اعتبرت مجرد دعوى تعسفية ، ويشترط في المصلحة أن تكون قانونية بمعنى أن تستند إلى حق أو مركز قانوني وأن تكون قائمة بمعنى أن يتم فعلا الاعتداء ولا اتقبل الدعاوى المبنية على مصلحة محتملة إلا بموجب نص قانوني خاص يستثنيها أو يقرر جوازها[3] .

03- شرط الأهلية :

بالنسبة لأهلية التقاضي فإنّها تعني مدى صلاحية الشخص من الناحية القانونية لمباشرة إجراءات التقاضي ،وقد حددت المادة 40 من القانون سن الرشد القانونية وهي 19 سنة كاملة ،فكل شخص بلغ سن الرشد يملك الأهلية في مباشرة إجراءات التقاضي بنفسه وأما القاصر فإن وليه أو ممثله القانوني هو الذي يملك أهلية التقاضي ، وأما الشخص المعنوي فإن ممثله القانوني هو الذي يملك الأهلية ، وقد ذهب جانب من الفقه إلى اعتبار تخلف الأهلية يؤدي إلى الحكم ببطلان إجراءات الدعوى وليس بعدم قبولها[4].

---

(1) أنيسة يحوي، **محاضرة بعنوان إجراءات رفع الدعوى** ، محكمة المنصورة ،مجلس قضاء برج بوعريريج ، 2006 ، ص 04 .

(2)محمد أمين مودع ، **"شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية "**، مجلة صوت القانون، العدد 02 جامعة علي يونسي البليدة 2 ، الجزائر 2018 ، ص 141.

(3) أنيسة يحوي، المرجع السابق ، ص 05.

(4)المرجع نفسه ، ص05 .

ثانيا- إجراءات رفع الدعوى القضائية :

لقد نظم المشرع الجزائري كيفية استعمال حق رفع الدعوى وكذا المراحل التي يمر بها أمام القضاء وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي :

عندما تستوفي الدعوى كل شروط قبولها لا يبقى على المدعي إلا مباشرة الخطوات القانونية اللازمة والمتمثلة في تحرير عريضة الدعوى وقيدها لدى كاتب ضبط الجهة القضائية المختصة ضمن جدول القضايا مع دفع الرسوم إلى المحضر القضائي المختص إقليميا لتبليغها للمدعي عليه[1] . وسنستعرض هذه المراحل فيما يلي :

01-قيد عريضة افتتاح الدعوى :

تبدأ مباشرة إجراءات رفع الدعوى أمام المحكمة المختصة بعريضة مكتوبة ،موقعة ومؤرخة وتودع هذه الأخيرة لدى أمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، وتساوي النسخ عدد الأطراف [2].

ويشترط أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى ،تحت طائلة عدم قبولها شكلا ،على عدد من البيانات الضرورية الآتية :

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

- أسماء وألقاب وموطن أطراف الدعوى وإذا لم يكن للمدعي عليه موطن معلوم له ، فيعتد بأخر.

- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي .

- عرض وجيز عن موضوع المنازعة وأسس الادعاء التي تؤسس عليها الدعوى والإشارة عند الاقتضاء المستندات المؤيدة للطلب .

نصت المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه لا تقيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا ،ويجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا ما تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون ، وتحت طائلة عدم قبولها شكلا ، مالم يثبت إيداعها للإشهار.

---

(1) سمية لنقار بركاهم ،**المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في مجال الملكية والتسيير**،(مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي)، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة،2000-2001، ص91.

(2) أنظر المادة 14.من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المرجع السابق .

2- تبليغ الدعوى إلى المدعي عليه:

يقوم المحضر القضائي الواقع في دائرة اختصاص المحكمة أو مجلس المرفوع أمامه القضية، بتبليغ الدعوى بناء على طلب المدعي إلى المدعى عليه عن طريق التكليف بالحضور والذي يتضمن البيانات الآتية [1]:

- اسم ولقب المحضر القضائي القائم بالتبليغ وعنوانه المهني وختمه وتوقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته .

- اسم المدعي ،لقبه وموطنه .

- اسم المدعى عليه المكلف بالحضور ومحل إقامته .

- تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ،مقره الاجتماعي ، وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي .

- تاريخ وساعة انعقاد أول جلسة.

المطلب الثاني : اختصاص جهة القضاء الإداري .

تعد المحاكم الإدارية جزءا من هيئات القضاء الإداري وهي صاحبة الاختصاص العام ، في النظر والفصل في المنازعات ،وهذا طبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه " تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا ،التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ."وبما أن الأراضي الفلاحية تعتبر ملكا للدولة ،فالنزاع الذي تكون الدولة طرفا فيه يكون من اختصاص القضاء الإداري ، وحسب دراسة المرسومين التنفيذيين رقم 20-265 و 21-432 فإنه لم يتم تحديد قواعد خاصة تتعلق بمنازعات الامتياز الاستصلاحي ،لكن هناك حالات استثنائية يتوجب فيها فسخ عقد الامتياز الإستصلاحي في حالة الإخلال بالالتزامات ، لذا سنتعرض إلى تحديد المنازعات التي يمكن أن تطرح أمام القضاء الإداري من بينها دعوى إلغاء قرار الوالي لرفض الامتياز (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى دعوى الفسخ المرفوعة من طرف الوالي (الفرع الثاني) وكذا دعوى إلغاء قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

[1] أنظر المادة 18 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المرجع السابق .

الفرع الأول :دعوى إلغاء قرار الوالي لرفض الامتياز:

بعد دراسة ملف المترشح للاستصلاح من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي المذكورة سابقا، من أجل التحقق من قانونية الملف ،ترسل إلى الوالي المختص إقليميا ليصادق عليها حسب الأشكال والآجال القانونية ،وفي حالة رفض الوالي لملف المترشح يجب بيان الأسباب ، ويبلغ قرار الرفض للمترشح الذي يملك حق الطعن وفقا للتشريع المعمول به [1]. وفيما يخص الطعن في قرار الوالي برفض المترشح ،يلجأ المترشح إلى مخاصمة قرار الوالي لإلغائه وذلك برفع دعوى الإلغاء. وقبل إصدار قرار الرفض فلا بد من إتباع صيغ معينة في إنشاء القرار الإداري وشرط إجراء بعض التحقيقات السابقة على إصدار القرار[2] .

لذلك فمن حق المترشح رفع دعوى قضائية أمام جهات القضاء الإداري لإلغاء قرار الوالي إذا كان معيبا بأحد العيوب التي تلحق أركانه الشكلية والمادية كعيب الاختصاص ،عيب الشكل عيب السبب، عيب موضوع القرار ، عيب الغاية[3] ، وعلى المترشح أثناء رفع دعوى الإلغاء عليه التقيد بالشروط العامة لرفع الدعوى وكذلك الشروط الخاصة بدعوى الإلغاء وهي أن يكون القرار محل الطعن صادر عن سلطة إدارية ونهائي مع احترام الميعاد المحدد بأربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي ، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي[4] .

وحسب نص المادة 380 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري ، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في أجال أربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي.

الفرع الثاني :دعوى الفسخ المرفوعة من طرف الوالي .

بعد انتهاء المدة المحددة لإنجاز برنامج الامتياز الإستصلاحي ، تقوم الجهات المختصة بعملية المعاينة لمراقبة مدى قيام المترشح بإنجاز برنامجه ، فإذا أخل صاحب الامتياز ببنود دفتر الشروط ومخطط الأعمال الخاص بمشروعه الاستثماري ،المعاين قانونا بعد إعذارين (02) غير مثمرين ، يقوم

---

[1] محمد طواهري، المرجع السابق ، ص 41 .
[2] الزوبير بريك ، المرجع السابق ، ص 102 .
[3] محمد طواهري، المرجع السابق ،ص 41.
[4] أنظر المادة 829 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق .

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، حسب الحالة بتقديم فسخ عقد الامتياز لدى مصالح أملاك الدولة للولاية [1].

وتتمثل حالات الإخلال بالالتزامات فيما يلي [2]:

- عدم الشروع في الاستصلاح بعد مدة ستة (06) أشهر، ابتداء من تاريخ تنصيب المستفيد في قطعته الأرضية .

- عدم احترام التقنية أثناء إنجاز الآبار، أو إنجازها بعيوب .

- عدم استغلال واستصلاح الأراضي الممنوحة في إطار الامتياز أثناء موسم فلاحي دون سبب معقول .

- تحويل وجهة قطعة الأرض الممنوحة .

- تأجير أو تأجير من الباطن، كل أو أجزاء من الأراضي موضوع الامتياز .

- إبرام أو فسخ كل اتفاق أو شراكة بدون موافقة مسبقة من مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية المعنية .

- كل معاملة يكون موضوعها حق الامتياز ويكون القصد منها تعديل قوام الأملاك الممنوحة .

- كل معاملة يكون موضوعها حق الامتياز ويكون القصد منها تعديل قوام الأملاك الممنوحة .

- عدم تسديد الأتاوى لأملاك الدولة لسنتين (02) متتاليتين.

- عدم احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية وبنود دفتر الشروط والوثائق الملحقة به.

وكل هذه الاخلالات تؤدي إلى فسخ عقد الامتياز الاستصلاحي .

الفرع الثالث :المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

حسب نص المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 20-265 ،المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، فينتهي الامتياز نتيجة نزع الملكية من أجل

---

[1] أنظر المادة 23 من المرسوم 21-432، المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، المرجع السابق.

[2] أنظر المادة 24 من القرار الوزاري المشترك المحدد لشروط وكيفيات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز .

المنفعة العمومية لمجموع الأملاك العقارية الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز، وعلى إثر ذلك يمكن أن تنشأ منازعات، تنقسم إلى دعوى إلغاء قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ودعوى الطعن في مبلغ التعويض [1] .

فقرار نزع الملكية يصدر عن الوالي إذا تعلق الأمر بنزع عقار يقع في حدود ولايته، أو عن الوزير المختص، اذا كان العقار يقع عبر أكثر من ولاية، فإن الاختصاص ينعقد للغرف الإدارية لتوافر المعيار العضوي[(2)]، المكرس بالمادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فيكون قرار نزع الملكية مشوبا بعيب مخالفة القانون، فيصدر الوالي قرار نزع الملكية، وهو قرار يمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري تنصب الدعوى على العيوب التي قد تشوب القرار في حد ذاته أو أحد المخالفات في الإجراءات والشكل [(3)] .

وأما بالنسبة لدعوى الطعن في التعويض فيتعلق بمراجعة مقدار تعويض المقترح ،حيث أن الفصل في هذا النوع من الدعاوى غير مقيد بآجال محددة لكنه يجب أن يكون ضمن الآجال المعقولة وفقا لأحكام المادة 03 الفقرة الرابعة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [4].

[1] محمد روابحي، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة ، مداخلة في إطار ملتقى دراسي حول حق الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، 2015، ص 05.

[(2)] مسعود شيهوب ،**المبادئ العامة للمنازعات الادارية**، الجزء الثالث، نظرية الاختصاص، الطبعة الرابعة ،الساحة المركزية –بن عكنون ، الجزائر ، 2005،ص 382 .

[(3)] رشيدة بن عبد الله، **دعوى إلغاء قرارات نزع الملكية على ضوء التشريع الجزائري** ،(مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق)،تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي ،2017-2018، ص 54.

[4] محمد راوبحي ، المرجع السابق ،ص 09.

ملخص الفصل الثاني:

نستخلص من خلال هذا الفصل أن نظام استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز من أهم أنظمة استغلال الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ،وقد خصه المشرع بعدة نصوص قانونية من بينها المـرسوم التـنفيذي رقم 97-483 المتضمن تحديد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، حيث عرف هذا النظام في ظل هذا المرسوم بأنه تصرف تمنح بموجبه الدولة ولمدة معينة حق انتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي، ويكون هذا الاستصلاح في الأراضي الصحراوية والجبلية والسهبية، حيث يمكن أن يتحول هذا العقد إلى تنازل في الأخير. وقد نص على نظام الاستصلاح عن طريق الامتياز أيضا في المنشور الوزاري رقم 1839 الذي جاء في ظل المرسوم رقم 97-483 ويجدد ويعدل بعض أحكامه حيث يختلف هذا النظام في أن الملكية تبقى للدولة على عكس المرسوم السابق ،ورغم تناقض هذه الأنظمة صدرت قوانين أخرى تشجع عمليات الاستصلاح في إطار الامتياز الذي أصبح الوسيلة الأولى في يد المشرع لاستغلال العقار الفلاحي سواء في الأراضي القابلة للاستصلاح ،من بينها المرسوم التنفيذي 20-265 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، حيث جاء هذا المرسوم لتحقيق هدف النهوض بالقطاع الفلاحي بجنوب البلاد وجعله قاطرة رئيسية للتنمية كما صدر كذلك المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، ومن خلال هذا المرسوم نرى أنه يكاد يتطابق مع الامتياز في ضل القانون 10-03 ، سواء من حيث شروط إبرام العقد ، أو كيفية إبرامه وحتى الآثار المترتبة عن العقد ،بالإضافة إلى الآثار الأخرى المتمثلة في التزامات المستصلح بتقنيات أكثر في خدمة الأرض واستصلاحها ، وكون عقد الامتياز الاستصلاحي عقد إداري فقد ينشأ عن إبرامه منازعات تكون مطروحة أمام القضاء منها ما يختص بها القضاء العادي ومنها ما يختص بها القضاء الإداري ،ورغم أنه لا توجد منازعات وفق تصريحات الجهات الإدارية المختصة كونه لم يتم توزيع محيطات الاستصلاح وفق المراسيم أعلاه لكن افترضنا هذه المنازعات كدراسة استشرافية منها ما تتعلق بإبرام عقود الشراكة وأيضا منازعات الفسخ والإلغاء إثر إخلال المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم (20-265 و 21-432) ومنازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أيضا التي يتصور حدوثها كون الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز يمكن أن يكون موضوع نزع للملكية كما اصطلح عليه المشرع وفق المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 20-265 المذكور أعلاه.

خاتمة

خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع بحثنا، تحت عنوان منازعات عقود الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري والبحث في هذا الموضوع تتجلى لنا جملة من النتائج نوجزها فيما يلي :

يعد عقد الامتياز الذي ينشأ بين المستثمر صاحب الامتياز والدولة باعتبارها مالكة الرقبة ممثلة في مديرية أملاك الدولة عقدا مكون من جزئين لا يتجزآن، هما عقد الامتياز ودفتر الشروط الذي ينظم العلاقة القانونية بين المستثمر صاحب الامتياز والدولة ضمن أحكام معدة مسبقا، ويمنح عقد الامتياز بمدة محددة، يرتبط تنفيذه بأجل حدده المشرع بموجب المادة 04 من القانون 10-03 ب 40 سنة قابلة للتجديد وذلك بإعلام المستثمر للديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في تجديده، ضمن أجل سنة قبل نهاية عقد الامتياز باتخاذ إجراءات وشكليات نص عليها المشرع في أحكام القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ودفتر الشروط الملحق به، كما أن عقد الامتياز يكون مقابل دفع إتاوة سنوية يحددها قانون المالية، تختلف باختلاف الإمكانيات التي تتمتع بها الأراضي الفلاحية وفقا لأصنافها وموقعها.

يتم منح الامتياز بإحدى الطرق إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق مؤقت وفق الشروط المستوجبة قانونا، أو عن طريق المنح وإعلان الترشح، وقد منح المشرع حق الاستفادة من الامتياز للأشخاص الحائزين على عقود رسمية مسجلة ومشهرة في المحافظة العقارية ، أو الحائزين على قرارات من الوالي، المطالبين بإيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 18 شهرا من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية، تحت طائلة إسقاط حقوقهم.

جاء المرسوم التنفيذي 21-432 طبقا لأحكام المادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي ولا يمكن تحويل الامتياز بموجب هذا المرسوم إلى تنازل بأي حال من الأحوال عكس المرسوم 97-483 والذي ألأغي بموجب المادة 30 من المرسوم التنفيذي 21-432.

يمكن للدولة المبادرة باستصلاح الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وإنجازه في إطار برامج التنمية الفلاحية ، كما يمكن للأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري أيضا المبادرة باستصلاح الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وإنجازه بمساهمة الدولة عند الاقتضاء .

تمنح الأراضي للاستصلاح عن طريق الامتياز من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل ضمن مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ومن قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ويتم منح الأراضي للاستصلاح عن طريق الامتياز مرفقا بدفتر شروط موقع من طرف المستفيد من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملحق نموذجه بالمرسوم 21-432 أومن قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية حسب النموذج المرفق بالمرسوم 20-265 .

يمنح الامتياز الاستصلاحي لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من صاحب الامتياز، مقابل إتاوة سنوية تحدد بموجب قانون المالية، ويصدر الامتياز في شكل عقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا ويسلم للمستفيد بعد استكمال إجراءات التسجيل والشهر العقاري .

المرسوم التنفيذي رقم 21-432 والمرسوم رقم 20-265 يسهلان إجراءات المنح ويعتمد كل منهما على الرقمنة في إيداع الملفات ودراستها على المستوى الوطني حيث أن إدخال الرقمنة جاء لأجل شفافية أكثر وللتسريع في دراسة الملفات، خلافا للقانون 10-03.

إن القانون رقم 10-03 يسمح بتأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض، عكس المراسيم التنفيذية رقم 20-265 و 21-432 حيث لا يمكن رهن الأملاك العقارية محل الامتياز الاستصلاحي، لأنه من ضمن الشروط المتعلقة بملف طلب استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز هو إثباتات القدرة المالية لطالب الاستصلاح عن طريق الامتياز.

بموجب القانون 10-03 تم منح صاحب الامتياز مجموعة من الحقوق والالتزامات التي تقع على عاتقه، وجعل للإخلال بهذه الالتزامات جزاءات تصل إلى حد فسخ عقد الامتياز، ولصاحب الامتياز الحق في اللجوء إلى القضاء، حيث أقر القانون 10-03 من المرسوم التنفيذي 10-326 الحالات التي يتم فيها اللجوء إلى جهات القضاء العادي، والحالات التي يتم اللجوء فيها إلى القضاء الإداري .

يختص القاضي العادي طبقا للمادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للمنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية المتعلقة بتحديد العلاقات فيما بينهم، أو مع الغير ومن بينها المنازعات الناجمة عن إبرام عقود الشراكة بين المستثمرين أصحاب الامتياز والغير، وكذلك المنازعات المتعلقة بالأخذ بالشفعة.

تحمي دعاوى الحيازة المستثمر صاحب الامتياز من الاعتداءات الصادرة من الغير وترفع هذه الدعاوى من طرف المستثمر أمام القسم العقاري.

القاضي الإداري له دور مهم في حل المنازعات التي تنشأ عن عقود الامتياز سواء من خلال دعاوى الإلغاء التي يتقدم بها صاحب حق الامتياز ضد الإدارة مانحة الامتياز، كما نجده مختصا كذلك من خلال دعاوى التعويض التي يراد من ورائها المطالبة بالتعويض لجبر الضرر اللاحق بصاحب الامتياز عند نهاية مدة العقد أو في حال فسخ الإدارة للعقد نتيجة الاخلال بالالتزامات التي يرتبها العقد على الأطراف المتعاقدة.

كثرة المنازعات المتعلقة بعقود الامتياز، مما صعب المهمة على أعضاء المستثمرة الفلاحية لمعرفة الجهة القضائية المختصة بالنزاع، بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

بموجب دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 21-432 والمرسوم 20-265 لصاحب الامتياز حقوق والتزامات وفي حال إخلاله بهذه الالتزامات قد يؤدي ذلك إلى فسخ العقد، وقد تنشأ منازعات عن ذلك ،ونظرا لعدم وجود منازعات في الوقت الراهن توصلنا إلى إمكانية وجود منازعات تتعلق بعقود الشراكة والمنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز ومنازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ويختص كل من القضاء العادي والقضاء الإداري بالنظر في هاته المنازعات .

نشير إلى أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لمجموع الأملاك العقارية نص عليه المشرع في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 20-265 و استثناه من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 21-432 .

نستنتج حسب دراستنا لموضوع منازعات عقود الامتياز الفلاحي، بأن هناك تشابه كبير بين منازعات القانون 10-03 ومنازعات المراسيم التنفيذية رقم 20-265 و 21-432.

ومن خلال هذه النتائج نصل إلى بعض التوصيات نوجزها فيما يلي:

ينبغي على المشرع ضبط وتحديد مبدأ الاستغلال المباشر والشخصي للمستثمرات الفلاحية من قبل المستثمرين أصحاب الامتياز حتى لا تثار بشأنه إشكالات في الواقع العملي تؤدي إلى سوء استغلال الأراضي الفلاحية من جهة وتدخلهم في منازعات قضائية عديدة وطويلة الأمد، تؤثر على الهدف المرجو من عقود الامتياز في تحقيق استغلال أفضل للأراضي الفلاحية، وتجاوز كل الإشكالات التي طرحتها الأساليب السابقة.

على المشرع الجزائري إعادة النظر في القوانين المنظمة للعقار الفلاحي والتقليص من الثغرات القانونية من أجل الحد من كثرة النزاعات وتسهيل استغلال المستثمرات الفلاحية.

تجسيد الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية او ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الميدان للقضاء على ظاهرة اللامبالاة للمستثمرين الفلاحيين ومنع إيجار الأرض من الباطن، وكذا منح أعوان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأعوان ديوان تنمية الزراعة الصناعية صفة الضبطية القضائية لتحرير محاضر عند زياراتهم الميدانية.

لابد من التزام القضاء العادي والإداري الصرامة في توقيع الجزاء على كل اعتداء على الأراضي الفلاحية، بالإضافة الى تفعيل آليات الرقابة المقررة، مع تزويد الإدارات العمومية المعنية بالوسائل القانونية والمادية والبشرية اللازمة.

وفي النهاية يمكن القول أن منازعات عقود الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرتبط بمدى خضوع المستثمرين أصحاب الامتياز لأحكام النصوص القانونية، ومن جهة فعالية الدولة في الرقابة والتطبيق الصارم للقوانين.

قائمة
المصادر والمراجع:

قائمة المصادر والمراجع:

أولا / الكتب:

1/الكتب العامة:

01-عبد الرزاق السنهوري ،**الوسيط في شرح القانون المدني الجديد،** أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية والمتفرعة عن الملكية، الجزء التاسع، المجلد الأول، الطبعة الثالثة، منشورات حلبي الحقوقية ،بيروت ، لبنان ، 1998.

02-ماجد راغب الحلو، **القانون الإداري** ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ،مصر،2000.

03- عمار عوابدي ، **النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري** ، نظرية الدعوى الإدارية ، الجزء الثاني ، الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجزائرية ،الجزائر ، 2004.

04- مسعود شيهوب ،**المبادئ العامة للمنازعات الإدارية** ، الجزء الثالث ،نظرية الاختصاص ،الطبعة الرابعة ،الساحة المركزية ،بن عكنون ،الجزائر ،2005.

05- محمد الوليد العبادي ،**القضاء الإداري** ، الجزء الثاني ،شروط قبول دعوى الإلغاء والآثار المترتبة على الفصل فيها ، الطبعة الأولى ، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان ، الأردن، 2008.

06- عمار بوضياف، **دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وقضائية وفقهية** ،الطبعة الأولى ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر،2009.

07-عمار عوابدي ، **نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري** ، الطبعة الخامسة ، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009 .

08- رشيد خلوفي ،**قانون المنازعات الإدارية،** الجزء الثاني، الطبعة الثانية ،ديوان المطبوعات الجامعية ،بن عكنون ، الجزائر،2013 .

2/الكتب المتخصصة:

01-بن رقية بن يوسف ، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية** ،الديوان الوطني للأشغال التربوية ،الجزائر ، ص2001.

02- سماعين شامة ، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري** ، دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر،2004.

03- عجة الجيلالي ، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها** ، الجزائر ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع 2005.

04-د-عمر حمدي باشا، د- ليلى زروقي، **المنازعات العقارية** ،الطبعة العاشرة، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2008

05- حكيمة كحيل، **تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل القانون رقم 10-03**،دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر،2013 .

06-حكيمة كحيل ، **استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر،2017 .

ثانيا / الأطروحات و المذكرات الجامعية:

1- الأطروحات

01-حسناء بوشريط ،**النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر**،(رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق)، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة،2013-2014.

02- رضا بوعافية ،**آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري**، (أطروحة مقدمة لنيل الدكتوراه علوم في القانون)، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العقيد الحاج لخضر ، باتنة 2017-2018 .

03- بلحاج الجيلالي ، **عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري** ، (أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2020-2021.

04- عائشة حريتي، **عقد الامتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية** ،(رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام)، كلية الحقوق "سعيد حمدين"، جامعة الجزائر" 1" بن يوسف بن خدة، الجزائر2020-2021.

05- آسيا أوراغ ، **استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري** ، (أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق)، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة ،2021-2022.

2-مذكرات الماجستير:

01-سمية لنقار بركاهم، **المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في مجال الملكية والتسيير**، (مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي)، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة،2000-2001.

02- مصطفى كحال ،**عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة** ،(مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق)، فرع القانون العقاري ،كلية الحقوق، بن عكنون جامعة الجزائر ،2012-2013 .

03- الزوبير بريك ، **النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل التعديلات** ،(مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون) ، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1،2014-2015.

3-مذكرات الماستر:

01- سارة بن محياوي ، **النظام القانوني لعقد الامتياز في التشريع الجزائري** ،(مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق)، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ،2012-2013.

02- ناجية أوكاشبي، رابية نوال، **استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز**، (مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق)، تخصص قانون عام للأعمال، قسم قانون الأعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ، بجاية، 2013-2014.

03- ليلى خليف، داني زاهية ،**عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03**،(مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر)، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد يحي الونشريسي،2014-2015.

04- أحمد العمري، أمال بن معمر، **الدعاوى العقارية في التشريع** ، (مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق)، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، 2015-2016 .

05- كمال مريجة ، **إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار** ، (مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق)، تخصص قانون عقاري، قسم القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة ، بجاية ،2015-2016.

06- فاطمة الزهراء لعمارة ، **عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري** ،(مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي)، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017 .

07- محمد طواهري ، **كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في ظل القانون السابق رقم 83-18** (مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في حقوق)، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسة ،جامعة زيان عاشور، الجلفة ،2016-2017.

08- رشيدة بن عبد الله ، **دعوى إلغاء قرارات نزع الملكية على ضوء التشريع الجزائري** ،(مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق)،تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي،2017-2018.

09- فهيمة لقاف، نهاد شيهوب، **حقوق وواجبات المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة** ، (مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون)، تخصص قانون عام داخلي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد الصديق بن يحيى ، جيجل، 2017-2018 .

10-عزالدين بوجدية، ناصر بويحمد، **منازعات المستثمرات الفلاحية وفق القانون 10-03** ،(مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص القانون الخاص الشامل، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2018-2019.

11- علي بوسيف ، **النظام القانوني لعقد الامتياز** ،(مذكرة ماستر)،تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة،2018-2019 .

12- يطومحمد لمين ، لعلى محمد المهدي ،**عقد الامتياز الفلاحي والمنازعات الناشئة عنه**، (مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون)، تخصص قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج ، البويرة،2018-2019.

13- شادية الزمالي ، **دعوى التعويض والمسؤولية في أشغال البناء والتعمير**،(مذكرة مقدمة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر)، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي تبسي، تبسة ،2019-2020.

14- وحيدة وصفان، **توزيع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بقانون الامتياز الفلاحي رقم 10-03** ،(مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر)، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف، المسيلة ،2019-2020.

15- بيه بيك ،**المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري** ، (مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق)، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي ، 2020-2021 .

16- ابتسام عمان، مريم معلول، **استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز** ،(مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر)، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي ،2020-2021.

17- عنيسة نزهة، **عقد الامتياز الفلاحي والمنازعات المتعلقة به،** (مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق)، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ،2020-2021.

رابعا :المقالات والمداخلات

01-المقالات

01-شريفة تكوك، حياة يحياوي، **"حق الامتياز على الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة** ،حوليات جامعة قالمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية ، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد 13، 2015.

02- مونة مقلاتي ،" **التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر"** ،مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون ، تيارت، الجزائر، العدد 04، 2017.

03- الشيخ محمد زكريا ، **"آثار عقد الامتياز الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز"** ،مجلة تشريعات التعمير والبناء ،جامعة مستغانم، العدد الخامس،2018 .

04- دلال بليدي ، حولة بوقرة ،**"شروط الاستفادة من عقود الامتياز في إطار المستثمرات الفلاحية الجديدة"**، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية ، العدد 03، جامعة الطارف، الجزائر،2018.

05- محمد لمين مودع ،**"شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الاجرءات المدنية والإدارية"**، مجلة صوت القانون، العدد 02، جامعة علي يونسي البليدة 2، الجزائر 2018.

06-نعيمة الحاجي ، **"النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر"** ،مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد 16، جامعة العربي تبسي ، 2018.

07- رضوان عايلي، آيت حمودة كهينة ، **"آليات إعداد عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري"** ، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي ، شلف، العدد 03، 2019.

08- عيسى لحاق ، **"عقد الامتياز الفلاحي كآلية لتحقيق الاستثمار"** ، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة عمار ثليجي ، الأغواط، العدد 02، 2019.

09- كريمة حاجي ،**" عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في التشريع الجزائري"**، مجلة التواصل في الاقتصاد وإدارة القانون، جامعة باجي مختار، عنابة ، العدد 04، 2019.

10- مهدي صدوقي ، خيرة شرايطي ،غريبي محمد ، **"دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري"**، مجلة المفكر القانوني والسياسي"، الجزائر، العدد 05، 2019.

11- سعاد زبوج ، **"التنازل والشراكة في العقار الفلاحي"** ، المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية ، جامعة لوينسي علي ، البليدة 02، مجلد 13، العدد 04 ، 2020.

12- بلحاج الجيلالي ،**" حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز"**، مجلة دراسات وأبحاث ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 03 ،2020 .

13- أسية هتشان ، **"رهن حق الامتياز الفلاحي"**، مجلة دفاتر البحوث العلمية ،جامعة يحيى فارس ، المدية ، المجلد 09، العدد 01، سنة 2021.

14- بن علي علي ، جبارة نورة ، **"المستثمرات الفلاحية في المنظومة القانونية الجزائرية"** ، مجلة المنهل الاقتصادي ، العدد 02، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2021.

15- سمية بلمرابط ، ضامن محمد الأمين، **"تنازع الاختصاص في قضايا العقار الفلاحي"** ،مجلة القانون العقاري والبيئة ، العدد 01، جامعة أحمد بوقرة ، بومرداس، 2021.

16- د-عبد الرحمان توهامي، د- جوادي إلياس،**" حقوق المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز في التشريع الجزائري"**، مجلة أفاق علمية، الجزائر، العدد الثاني،2021.

19- فاطمة عيشوبة ، **"دور القاضي الإداري في حل منازعات عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03-10 "**، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07 ، العدد 01، جامعة ابن خلدون ن تيارت ،2021.

20- - فوزية بوكروش، زهور كوثر، **"عقد الشراكة الفلاحية كآلية محفزة لتطوير الاستثمار الفلاحي بالجزائر"** ،مجلة القانون العقاري والبيئة ،جامعة مستغانم ،المجلد 09، العدد 02، 2021

21- - إلهام فاضل ،" **تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز**" ،مجلة الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة قالمة ، المجلد 09، العدد 01، 2022.

22- الدكتور نذير بن محمد الطيب أوهاب ، **"عقد الامتياز دراسة مقارنة** "،دراسة تأصيلية للعقود النفطية، بدون سنة.

23- حنان بومجان ، **"المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03** ،" مجلة العلوم الجتماعية والإنسانية ،جامعة باجي مختار، عنابة ،العدد 13 ، بدون سنة.

24- جديلي نوال،**" الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 21-234** "، مجلة الدراسات القانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحيى فارس بالمدية ، العدد 02، 2022.

25- خلوف عمر،" **قابلية توقيع الرهن على حق الامتياز الفلاحي والتنفيذ عليه في التشريع الجزائري** "، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة سطيف 02، الجزائر، المجلد 13 ، العدد 01، 2022.

26- سايح عبد القادر، حميدة جميلة، **"النظام القانوني لاستثمار الأراضي التابعة للدولة عن طريق الاستصلاح"**، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، العدد 01، جامعة البليدة 02، الجزائر،2022.

27- سفيان بوط ،**"الإشكالات القانونية الخاصة بعقد الشراكة الفلاحي في ظل القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة** "،مجلة دفاتر البحوث العلمية ،المجلد 09، العدد 02، 2022.

28- ريم عبيد ،" **دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية** "، العدد 46، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، بدون سنة .

29- محمد لمين سلخ ،**"انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية والسياسية** ، العد 15، جامعة الشهيد محمد لخضر، **الوادي**، بدون سنة.

30- ناديا أبو عمرو ، حفيظة يونسي، **"آليات حماية استغلال الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار عن طريق عقد الامتياز"** ، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15 ،العدد 01، 2022.

02: المداخلات

01حورية بونشادة، **شهادة الحيازة،** يوم دراسي حول المنازعات العقارية في التشريع الجزائري ،مجلس الدولة، 2015.

02- محمد روابحي ، **المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة،** مداخلة في إطار ملتقى دراسي حول حق الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، 2015.

سادسا: المحاضرات:

01 أنيسة يحوي ، **محاضرة بعنوان إجراءات رفع الدعوى** ، محكمة المنصورة ، مجلس قضاء برج بوعريريج ، 2006.

02- محمد لمين سلخ، **دروس في مقياس العقار الفلاحي،** محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري ،حمه لخضر، الوادي، 2020

03- سامية نويري، **الإجراءات القضائية الإدارية** ، محاضرات ألقيت على طلبة السنة أولى ماستر قانون عام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2020.

04- سوسن بوصبيعات ، **العقار الفلاحي** ،محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر، قانون التهيئة والتعمير ، تيجاني محمد، قسنطينة 1، 2023.

05- نوال جديلي، **محاضرات في مقياس العقار الفلاحي ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري** ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الدكتور يحيى فارس ، المدية ، 2023.

6- مواقع الأنترنت:

01-الحصول على الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح في إطار الامتياز، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ، اطلع عليه بتاريخ http://madr gov dz.2023/05/18.

02- إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات ،الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،اطلع عليه بتاريخ http,//www;onta;dz 2023/05/19.

03- وحيد تيفاني ، المدير العام لضبط العقار الفلاحي بوزارة الفلاحة والتنمية الريفية ، 15-05-2023 ،(الإذاعة الجزائرية 19- 05-2023، على الساعة 20:30، http://news. radio.algerier.dz.

سادسا: الأحكام والقرارات القضائية :

01- ملف رقم 11950، قرر بتاريخ 09-03-2004 ، مجلة مجلس الدولة.

02- ملف رقم 011798، قرر بتاريخ، 06-04-2004، مجلة مجلس الدولة.

سابعا: النصوص القانونية

أولا: القوانين :

01-القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ،ج ر المؤرخة في 16 أوت 1983،العدد 34.

02- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ،المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ،ج ر المؤرخة في 09-12-1987،العدد 50 ،الملغى بالقانون رقم 10-03.

03- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ،معدل ومتمم،ج ر المؤرخة في 18-11-1990 ، العدد 49.

04- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 52، لسنة 1990،المعدل والمتمم ، بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر سنة 2004.

05-القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ،المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،ج ر ،المؤرخة 02-12-1990 ، العدد 52.

06- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ،المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر المؤرخة في 23-04-2008 ، العدد 21 .

07- القانون رقم 08 -16 المؤرخ في 10أوت 2008 ،المتضمن التوجيه الفلاحي ،ج ر المؤرخة في 10-08-2008 ، العدد 46.

08- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 ،يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،ج ر المؤرخة في 16-08-2010 ، العدد 46 .

ثانيا: الأوامر:

01-الأمر رقم 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي المؤرخ في 30-ديسمبر1968، ج ر، عدد15 المؤرخة في 15 فيفري 1968.

02- الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر1971 المتضمن الثورة الزراعية ،ج ر عدد 97 الملغي بموجب القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

03- الأمر 75-58 المؤرخ في 26-12-1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم ،ج ر المؤرخة في 30 12-1975،العدد 104.

04-الأمر 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010، يتضمن قانون المالية التكميلي ، ج ر عدد 49، المؤرخة في 29 -08-2010.

05- الأمر رقم 11-11 المؤرخ في 18- جويلية 2011 ، المتضمن قانون المالية التكميلي، ج رعدد40، المؤرخة في 20-07-2011.

ثالثا : المراسيم التنفيذية:

01-المرسوم التنفيذي رقم 96 -87 المؤرخ في 24-فيفري 1996 ،يتضمن إنشاء الديوان للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22أكتوبر 2009، ج ر عدد 15 ، المؤرخة في 226أكتوبر 2009.

02- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 ،المؤرخ في 15- ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح الامتياز في القطع الأرضية التابعة للأملاك الحاصة للدولة في المساحات الاستصلاحية ،ج ر ، العدد 83 ،سنة 1997،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372 ، المؤرخ في 23نوفمبر 1998،ج ر،العدد 88 ،سنة 1998، الملغى .

03- المرسوم التنفيذي رقم 10-326،المؤرخ في 23 ديسمبر 2010،المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،ج ر ،العدد 79 المؤرخ في 29 ديسمبر 2010.

04-المرسوم التنفيذي رقم 20-265 ،المؤرخ في 22 سبتمبر 2020 ،المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ،ج ر ، العدد 57 سنة 2020.

05-المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المؤرخ في 04 نوفمبر 2021، المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، للاستصلاح في إطار الامتياز ج ر ، العدد 85 المؤرخ في 07 نوفمبر 2021.

ثالثا: القرارات الوزارية:

01-القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 24 نوفمبر 2022 ، يحدد كيفيات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر ،العدد 82، سنة 2022.

رابعا: المناشير الوزارية:

01-المنشور الوزاري المشترك رقم 108، المؤرخ في 23 فيفري 2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

02- المنشور الوزاري المشترك رقم 1839، المؤرخ في 14 ديسمبر 2017، المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز.

الفهرس:

الفهرس:

شكر وتقدير .....
مقدمة.....1
الفصل الأول.....4
منازعات الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03 4
المبحث الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي 5
المطلب الأول: الاطار القانوني لامتياز استغلال الأراضي الفلاحية. 6
المطلب الثاني: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي.....7
الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي.....7
أولا: تعريف عقد الامتياز الفلاحي. 7
الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز الفلاحي.....10
أولا: عقد الامتياز الفلاحي عقد إداري 11
ثانيا: عقد الامتياز الفلاحي يرتب حقا عينيا عقاريا 11
ثالثا: عقد الامتياز الفلاحي عقد محدد المدة.....12
رابعا: عقد الامتياز عقد محله العقار الفلاحي 12
الفرع الثالث: شروط واجراءات الاستفادة من نظام الامتياز 13
أولا: شروط منح الامتياز 13
ثانيا: اجراءات منح عقد الامتياز الفلاحي 15
الفرع الرابع: آثار عقد الامتياز 20
أولا: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي 20
ثانيا: حقوق والتزامات الهيئة المانحة للامتياز الفلاحي.....25
المبحث الثاني :منازعات عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03 31
المطلب الأول: منازعات عقد الامتياز الفلاحي التي يختص بها القضاء العادي.....31

الفرع الأول :المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية 32
أولا: النزاع حول إدارة المستثمرة الفلاحية 32
ثانيا: النزاع حول تقسيم الأرباح 32
ثالثا: النزاعات الناشئة عن تسوية تركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية.....33
الفرع الثاني: المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير 33
أولا: منازعات القروض الممنوحة للمستثمرين ومنازعات عقد الشراكة 34
اثانيا: المنازعات المتعلقة بممارسة حق الشفعة 37
الفرع الثالث: منازعات الحيازة في إطار حماية حق الامتياز الفلاحي.....38
المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري 43
الفرع الأول: المنازعات المترتبة عن الإخلال بالالتزامات الواردة في القانون 10-03 والنصوص التطبيقية له.....43
أولا: الإخلال بالالتزامات الواردة في القانون 10-03 44
ثانيا: الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط.....46
الفرع الثاني: دعاوى الإلغاء المتعلقة بالامتياز الفلاحي 47
أولا: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض منح الامتياز الفلاحي 47
ثانيا: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الامتياز.....48
ثالثا: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى فسخ الامتياز الفلاحي 49
رابعا: الشروط الخاصة لرفع دعوى الإلغاء.....49
الفرع الثالث: دعاوى التعويض في إطار الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03.....50
أولا : دعوى التعويض المستحق عند نهاية مدة العقد 52
ثانيا: التعويض المستحق في حالة فسخ العقد 53
ثالثا: دعوى التعويض المستحق في حالة الإنهاء قبل المدة 53
رابعا: شروط خاصة لرفع دعوى التعويض المستحق 54
أولا : شرط المدّة 54

ثانيا : شرط وجود قرار إداري سابق.....54
خلاصة الفصل الأول.....56
الفصل الثاني:.....57
منازعات الامتياز الفلاحي في إطار الاستصلاح 58
المبحث الأول :مفهوم الامتياز الاستصلاحي في القانون الجزائري.....59
المطلب الأول : الإطار القانوني للاستصلاح في ظل الامتياز 59
الفرع الأول: الإطار القانوني السابق المنشئ لنظام الامتياز الاستصلاحي في القانون الجزائري 60
أولا : الاستصلاح في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483.....60
ثانيا : المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات62 ثالثا: المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.....64
الفرع الثاني:الإطار القانوني الحالي المنظم للامتياز الاستصلاحي في القانون الجزائري 65
أولا: الامتياز الاستصلاحي في ظل المرسوم 20-265 65
ثانيا : الاستصلاح في إطار المرسوم التنفيذي رقم 21-432.....67
المطلب الثاني: مفهوم الاستصلاح 68
الفرع الأول: تعريف الاستصلاح 68
أولا: المدلول اللغوي 68
ثانيا : المدلول الاصطلاحي 68
ثالثا: تعريفه في الشريعة الإسلامية 68
رابعا: تعريف الامتيازالاستصلاحي في ظل المرسوم التنفيذي رقم 21-432 69
الفرع الثاني : شروط وإجراءات الامتياز الاستصلاحي.....70
أولا : شروط وإجراءات منح الامتياز الإستصلاحي في ظل المرسوم 20-265 70
ثانيا: شروط وإجراءات منح الامتياز الاستصلاحي في ظل المرسوم 21-432 71
الفرع الثالث : الحقوق والالتزامات الناشئة عن الامتياز الاستصلاحي 74

أولا :حقوق والتزامات صاحب الامتياز وفق المرسوم 20-265 74
ثانيا: حقوق والتزامات صاحب الامتياز وفق المرسوم 21-432 77
ثالثا: حقوق والتزامات الهيئة المانحة للامتياز الاستصلاحي 80
أولا :حقوق الهيئة مانحة الامتياز 80
ثانيا :التزامات الهيئة مانحة الامتياز 81
الفرع الرابع : انتقال وانقضاء حق الامتياز 82
أولا: انتقال حق الامتياز 82
ثانيا: انقضاء حق الامتياز. 82
المبحث الثاني : منازعات الامتياز الاستصلاحي في إطار المرسومين 20-265 و21-432 83
المطلب الأول :اختصاص جهة القضاء العادي 83
الفرع الأول: المنازعات المترتبة عن عقد الشراكة 84
الفرع الثاني : منازعة عدم تسديد الإتاوة 85
الفرع الثالث: شروط وإجراءات رفع الدعوى القضائية 85
أولا :شروط رفع الدعوى القضائية 85
ثانيا- إجراءات رفع الدعوى القضائية 87
المطلب الثاني : اختصاص جهة القضاء الإداري 88
الفرع الأول :دعوى إلغاء قرار الوالي لرفض الامتياز 88
الفرع الثاني :دعوى الفسخ المرفوعة من طرف الوالي 89
الفرع الثالث :المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية 90
ملخص الفصل الثاني 92
خاتمة.....94
الفهرس.....112

الملخص:

اختلفت وتنوعت التشريعات والآليات المنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فجاء المشرع الجزائري بأسلوب استغلال جديد عن طريق الامتياز في الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، فكان الامتياز في ظل القانون 10-03 نمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية، ومن ثم جاء المشرع بنمط الاستصلاح عن طريق الامتياز طبقا للمرسومين التنفيذيين رقم 20-265 و 21-432، فنتج عن صدور هذه النصوص القانونية عدة منازعات، سواء بين أعضاء المستثمرة الفلاحية أو مع الغير، أو المنازعات المتعلقة بالإخلال بالالتزامات التي يترتب عنها الفسخ الإداري من طرف الإدارة مانحة الامتياز، وتعود سلطة الفصل في المنازعات المترتبة عن عقود الامتياز الى جهة القضاء العادي والقضاء الإداري.

الكلمات المفتاحية: عقود الامتياز، الاستصلاح، المستثمر الفلاحي، الحقوق، الواجبات، الإخلال، منازعات، القضاء العادي، القضاء الإداري.